



**MODIFICACIÓN PUNTUAL N°2 DEL
PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-10 "EL RECUENCO" DE CALAHORRA
PARA LA CREACIÓN DE UNA PARCELA SOBRANTE, MODIFICACIÓN DE LOS
ARTÍCULOS 14, 15, 25, 27, 28, 31, 35 Y 36 PARA PERMITIR LA AGRUPACIÓN DE
PARCELAS Y FLEXIBILIZAR LA IMPLANTACION DE ACTIVIDAD ECONÓMICA.**

Equipo Redactor:

LParq
arquitectura y urbanismo

Fase:

Aprobación inicial

Fecha:

Octubre 2024.

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

INDICE

El presente documento se compone de:

| | |
|--|-----------|
| 1 MEMORIA..... | 1 |
| 2NORMATIVA URBANISTICA PROPUESTA | 27 |
| 3DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO | 32 |
| 4MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA..... | 33 |
| 5PLANOS..... | 38 |
| 6ANEXO. COMPARATIVA NORMATIVA URBANÍSTICA ACTUAL-PROPUESTA..... | 39 |
| 7ANEXO CEDULAS PARCELARIAS..... | 45 |
| 8ANEXO PARCELAS INICIALES..... | 46 |
| 9ANEXO PARCELAS FINALES..... | 49 |
| 10 ANEXO NORMATIVA ACTUAL..... | 52 |
| 11 ANEXO NORMATIVA PROPUESTA..... | 53 |

INDICE PORMENORIZADO

| | |
|---|----------|
| 1 MEMORIA..... | 1 |
| 1.1 ENCARGO Y ANTECEDENTES..... | 1 |
| 1.1.1 ANTECEDENTES..... | 1 |
| 1.2 OBJETO..... | 5 |
| 1.3 ÁMBITO..... | 6 |
| 1.4 MARCO LEGAL | 7 |
| 1.5 ANTECEDENTES NORMATIVOS – ORDENACIÓN VIGENTE..... | 8 |
| 1.5.1 AGRUPACION DE PARCELAS..... | 9 |
| 1.5.2RETRANQUEOS..... | 9 |
| 1.5.3CUADRO DE SUPERFICIES INICIAL | 10 |
| 1.6 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA..... | 13 |
| 1.6.1 CREACION DE LA PARCELA SOBRANTE y11 Y POSTERIOR AGRUPACIÓN..... | 13 |
| 1.6.2MODIFICACION DE LA NORMATIVA URBANISTICA..... | 13 |
| 1.6.3CUADRO DE SUPERFICIES PROPUESTA NUEVA PARCELA SOBRANTE..... | 14 |
| 1.7 JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL DE LA MODIFICACIÓN..... | 16 |
| 1.7.1 LEY 5/2006, DE 2 DE MAYO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA..... | 16 |
| 1.7.2LEY 37/2015, DE 29 DE SEPTIEMBRE, DE CARRETERAS. (ESPAÑA)..... | 18 |
| 1.7.3LEY 6/2017, DE 8 DE MAYO, DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE..... | 18 |

| | | |
|-------|--|-----------|
| 1.7.4 | LEY 7/1985, DE 2 DE ABRIL, REGULADORA DE LAS BASES DEL RÉGIMEN LOCAL | 18 |
| 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 | 18 |
| 1.7.6 | PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA | 20 |
| 1.7.7 | PLAN PARCIAL DEL SECTOR 10, EL RECUENCO | 21 |
| 1.8 | ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL..... | 21 |
| 1.9 | ADECUACIÓN DE LA MOVILIDAD GENERADA..... | 21 |
| 1.9.1 | ANÁLISIS DE LA MOVILIDAD ACTUAL..... | 21 |
| 1.9.2 | ANÁLISIS DE LA MOVILIDAD GENERADA..... | 23 |
| 1.9.3 | CONCLUSIÓN DE LA MOVILIDAD GENERADA | 24 |
| 1.10 | EVALUACIÓN POR IMPACTO DE GÉNERO | 25 |
| 1.11 | CONCLUSIÓN | 26 |
| | 2 NORMATIVA URBANÍSTICA PROPUESTA | 27 |
| | ARTÍCULO 14.- PARCELACIÓN..... | 27 |
| | ARTÍCULO 15.- SUPERFICIE EDIFICABLE..... | 27 |
| | ARTÍCULO 25.- PLAZAS DE APARCAMIENTO..... | 28 |
| | ARTÍCULO 27.- CONEXIÓN A LOS SERVICIOS GENERALES DEL POLIGONO | 29 |
| | ARTÍCULO 28.- EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES | 30 |
| | ARTÍCULO 31.- ORDENACIÓN DE EDIFICIOS DENTRO DE LA MISMA PARCELA..... | 31 |
| | ARTÍCULO 35.- RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN..... | 31 |
| | ARTÍCULO 36.- ESPACIOS LIBRES EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS..... | 32 |
| | 3 DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO | 32 |
| | 4 MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA..... | 33 |
| 4.1 | ANTECEDENTES..... | 33 |
| 4.2 | CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN..... | 33 |
| 4.3 | ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA..... | 34 |
| 4.3.1 | CUANTIFICACIÓN DE LOS INGRESOS..... | 34 |
| 4.3.2 | CUANTIFICACIÓN DE LOS GASTOS..... | 34 |
| 4.3.3 | CONCLUSIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA | 35 |
| 4.4 | MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA..... | 35 |
| 4.4.1 | IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS..... | 35 |
| 4.4.2 | CONCLUSIONES: IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA..... | 37 |
| | 5 PLANOS..... | 38 |
| | 6 ANEXO. COMPARATIVA NORMATIVA URBANÍSTICA ACTUAL-PROPUESTA..... | 39 |
| | ARTÍCULO 14.- PARCELACIÓN..... | 39 |
| | ARTÍCULO 15.- SUPERFICIE EDIFICABLE..... | 39 |
| | ARTÍCULO 25.- PLAZAS DE APARCAMIENTO..... | 40 |
| | ARTÍCULO 27.- CONEXIÓN A LOS SERVICIOS GENERALES DEL POLIGONO | 41 |
| | ARTÍCULO 28.- EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES | 42 |
| | ARTÍCULO 31.- ORDENACIÓN DE EDIFICIOS DENTRO DE LA MISMA PARCELA..... | 43 |
| | ARTÍCULO 35.- RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN..... | 43 |
| | ARTÍCULO 36.- ESPACIOS LIBRES EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS..... | 44 |
| | 7 ANEXO CEDULAS PARCELARIAS..... | 45 |
| | 8 ANEXO PARCELAS INICIALES..... | 46 |
| | 9 ANEXO PARCELAS FINALES..... | 49 |
| 10 | ANEXO NORMATIVA ACTUAL..... | 52 |
| 11 | ANEXO NORMATIVA PROPUESTA..... | 53 |

1 MEMORIA

1.1 ENCARGO Y ANTECEDENTES.

A petición del Ayuntamiento de Calahorra se redacta el presente documento para la redacción de la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-10 "EL RECUENCO" DE CALAHORRA PARA LA CREACIÓN DE UNA PARCELA SOBRANTE, MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 14, 15, 25, 27, 28, 31, 35 Y 36 PARA PERMITIR LA AGRUPACIÓN DE PARCELAS Y FLEXIBILIZAR LA IMPLANTACION DE ACTIVIDAD ECONÓMICA.

El documento se redacta por encargo del Ayuntamiento de Calahorra, con domicilio en Glorieta Quintiliano, s/n y NIF: P-2603600-D, 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.

Ruth Marín Lorente, Arquitecta, Área Urbanismo LParq.

Aspectos jurídicos: María José Nestares Eguizabal. Abogada.

Aspectos ambientales. Iñaki Garde Musgo. Geógrafo.

1.1.1 ANTECEDENTES.

El Plan Parcial del Sector 10 Actuación Industrial "El Recuenco" en Calahorra fue aprobado definitivamente mediante Acuerdo del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja en sesión de fecha 12 de julio de 2006 (BOR nº101 01/08/2006).

El Sector S-10 "El Recuenco" cuenta con Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente. La urbanización se ejecutó en el año 2012; sin embargo, las obras no pudieron ser recibidas por no contar el Sector con los accesos necesarios del Sistema General Viario SGV-1, con cargo a dicho Sector. En la actualidad, las obras de urbanización han sido recibidas en una primera fase 1, y las obras de acceso del SGV-1 se encuentran en ejecución.

Transcurridos más de 16 años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial, resulta evidente que su planteamiento y condiciones normativas, que respondían a los estándares industriales de la época, no dan respuesta a las necesidades actuales de los procesos

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

INDICE

El presente documento se compone de:

| | |
|--|-----------|
| 1 MEMORIA..... | 1 |
| 2NORMATIVA URBANISTICA PROPUESTA | 27 |
| 3DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO | 32 |
| 4MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA..... | 33 |
| 5PLANOS..... | 38 |
| 6ANEXO. COMPARATIVA NORMATIVA URBANÍSTICA ACTUAL-PROPUESTA..... | 39 |
| 7ANEXO CEDULAS PARCELARIAS..... | 45 |
| 8ANEXO PARCELAS INICIALES..... | 46 |
| 9ANEXO PARCELAS FINALES..... | 49 |
| 10 ANEXO NORMATIVA ACTUAL..... | 52 |
| 11 ANEXO NORMATIVA PROPUESTA | 53 |

INDICE PORMENORIZADO

| | |
|---|----------|
| 1 MEMORIA..... | 1 |
| 1.1 ENCARGO Y ANTECEDENTES..... | 1 |
| 1.1.1 ANTECEDENTES..... | 1 |
| 1.2 OBJETO..... | 5 |
| 1.3 ÁMBITO..... | 6 |
| 1.4 MARCO LEGAL..... | 7 |
| 1.5 ANTECEDENTES NORMATIVOS – ORDENACIÓN VIGENTE..... | 8 |
| 1.5.1 AGRUPACION DE PARCELAS..... | 9 |
| 1.5.2 RETRANQUEOS..... | 9 |
| 1.5.3 CUADRO DE SUPERFICIES INICIAL..... | 10 |
| 1.6 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA..... | 13 |
| 1.6.1 CREACION DE LA PARCELA SOBRANTE y11 Y POSTERIOR AGRUPACIÓN..... | 13 |
| 1.6.2 MODIFICACION DE LA NORMATIVA URBANISTICA..... | 13 |
| 1.6.3 CUADRO DE SUPERFICIES PROPUESTA NUEVA PARCELA SOBRANTE..... | 14 |
| 1.7 JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL DE LA MODIFICACIÓN..... | 16 |
| 1.7.1 LEY 5/2006, DE 2 DE MAYO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA..... | 16 |
| 1.7.2 LEY 37/2015, DE 29 DE SEPTIEMBRE, DE CARRETERAS. (ESPAÑA)..... | 18 |
| 1.7.3 LEY 6/2017, DE 8 DE MAYO, DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE..... | 18 |

| | | |
|-------|---|-----------|
| 1.7.4 | LEY 7/1985, DE 2 DE ABRIL, REGULADORA DE LAS BASES DEL RÉGIMEN LOCAL | 18 |
| 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..... | 18 |
| 1.7.6 | PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA | 20 |
| 1.7.7 | PLAN PARCIAL DEL SECTOR 10, EL RECUENCO..... | 21 |
| 1.8 | ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL..... | 21 |
| 1.9 | ADECUACIÓN DE LA MOVILIDAD GENERADA. | 21 |
| 1.9.1 | ANÁLISIS DE LA MOVILIDAD ACTUAL | 21 |
| 1.9.2 | ANÁLISIS DE LA MOVILIDAD GENERADA..... | 23 |
| 1.9.3 | CONCLUSIÓN DE LA MOVILIDAD GENERADA | 24 |
| 1.10 | EVALUACIÓN POR IMPACTO DE GÉNERO | 25 |
| 1.11 | CONCLUSIÓN..... | 26 |
| | 2 NORMATIVA URBANÍSTICA PROPUESTA | 27 |
| | ARTÍCULO 14.- PARCELACIÓN..... | 27 |
| | ARTÍCULO 15.- SUPERFICIE EDIFICABLE. | 27 |
| | ARTÍCULO 25.- PLAZAS DE APARCAMIENTO..... | 28 |
| | ARTÍCULO 27.- CONEXIÓN A LOS SERVICIOS GENERALES DEL POLIGONO | 29 |
| | ARTÍCULO 28.- EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES | 30 |
| | ARTÍCULO 31.- ORDENACIÓN DE EDIFICIOS DENTRO DE LA MISMA PARCELA. | 31 |
| | ARTÍCULO 35.- RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN..... | 31 |
| | ARTÍCULO 36.- ESPACIOS LIBRES EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS. | 32 |
| | 3 DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO | 32 |
| | 4 MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA | 33 |
| 4.1 | ANTECEDENTES..... | 33 |
| 4.2 | CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN. | 33 |
| 4.3 | ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA. | 34 |
| 4.3.1 | CUANTIFICACIÓN DE LOS INGRESOS. | 34 |
| 4.3.2 | CUANTIFICACIÓN DE LOS GASTOS. | 34 |
| 4.3.3 | CONCLUSIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA..... | 35 |
| 4.4 | MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. | 35 |
| 4.4.1 | IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS..... | 35 |
| 4.4.2 | CONCLUSIONES: IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA..... | 37 |
| | 5 PLANOS..... | 38 |
| | 6 ANEXO. COMPARATIVA NORMATIVA URBANÍSTICA ACTUAL-PROPUESTA..... | 39 |
| | ARTÍCULO 14.- PARCELACIÓN..... | 39 |
| | ARTÍCULO 15.- SUPERFICIE EDIFICABLE. | 39 |
| | ARTÍCULO 25.- PLAZAS DE APARCAMIENTO..... | 40 |
| | ARTÍCULO 27.- CONEXIÓN A LOS SERVICIOS GENERALES DEL POLIGONO | 41 |
| | ARTÍCULO 28.- EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES | 42 |
| | ARTÍCULO 31.- ORDENACIÓN DE EDIFICIOS DENTRO DE LA MISMA PARCELA. | 43 |
| | ARTÍCULO 35.- RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN..... | 43 |
| | ARTÍCULO 36.- ESPACIOS LIBRES EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS. | 44 |
| | 7 ANEXO CEDULAS PARCELARIAS..... | 45 |
| | 8 ANEXO PARCELAS INICIALES..... | 46 |
| | 9 ANEXO PARCELAS FINALES..... | 49 |
| 10 | ANEXO NORMATIVA ACTUAL..... | 52 |
| 11 | ANEXO NORMATIVA PROPUESTA..... | 53 |

1 MEMORIA

1.1 ENCARGO Y ANTECEDENTES.

A petición del Ayuntamiento de Calahorra se redacta el presente documento para la redacción de la MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-10 "EL RECUENCO" DE CALAHORRA PARA LA CREACIÓN DE UNA PARCELA SOBRANTE, MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 14, 15, 25, 27, 28, 31, 35 Y 36 PARA PERMITIR LA AGRUPACIÓN DE PARCELAS Y FLEXIBILIZAR LA IMPLANTACION DE ACTIVIDAD ECONÓMICA.

El documento se redacta por encargo del Ayuntamiento de Calahorra, con domicilio en Glorieta Quintiliano, s/n y NIF: P-2603600-D, 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.

Ruth Marín Lorente, Arquitecta, Área Urbanismo LParq.

Aspectos jurídicos: María José Nestares Eguizabal. Abogada.

Aspectos ambientales. Iñaki Garde Musgo. Geógrafo.

1.1.1 ANTECEDENTES.

El Plan Parcial del Sector 10 Actuación Industrial "El Recuenco" en Calahorra fue aprobado definitivamente mediante Acuerdo del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja en sesión de fecha 12 de julio de 2006 (BOR nº101 01/08/2006).

El Sector S-10 "El Recuenco" cuenta con Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente. La urbanización se ejecutó en el año 2012; sin embargo, las obras no pudieron ser recibidas por no contar el Sector con los accesos necesarios del Sistema General Viario SGV-1, con cargo a dicho Sector. En la actualidad, las obras de urbanización han sido recibidas en una primera fase 1, y las obras de acceso del SGV-1 se encuentran en ejecución.

Transcurridos más de 16 años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial, resulta evidente que su planteamiento y condiciones normativas, que respondían a los estándares industriales de la época, no dan respuesta a las necesidades actuales de los procesos

productivos, que requieren de mayores superficies y mayor flexibilidad y sostenibilidad en las condiciones de edificación (alturas, elementos de cierre de parcela, de publicidad y elementos complementarios).

En el Municipio de Calahorra, y en su entorno próximo, el predominio empresarial es logístico, agroalimentario y manufacturero del sector del envase y el embalaje (envases de madera y corcho, metal, maquinaria auxiliar, plástico, papel y cartón); prueba de ello es la futura ubicación del Centro Nacional de Tecnologías del Envase, dedicado a la I+D+i y el escalado industrial de soluciones para la industria, del Proyecto estratégico "Ciudad del Envase y el Embalaje", en desarrollo del Plan de Transformación de La Rioja, ante el marco definido por el fondo de recuperación Next Generation EU y el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, España Puede, que persigue la consolidación y el crecimiento del distrito industrial del sector en la región.

En la actualidad, hay industrias que están interesada en su implantación en el polígono El Recuenco, pero a pesar de la reciente modificación N°1 del Plan Parcial del Recuenco, estas empresas necesitan una mayor superficie que las agrupaciones que se pueden realizar actualmente, y una mayor flexibilidad en general.

Se ha detectado que hay tipos de industria en las que su línea productiva no entra en ninguna manzana del polígono, por lo que para su implantación sería necesario la unión de dos manzanas. Todo este tipo de empresas requieren de mayores superficies y mayor flexibilidad y adaptabilidad de las condiciones de edificación (alturas, elementos de cierre de parcela, de publicidad y elementos complementarios).

El Polígono, además, se sitúa junto a la Carretera Nacional N-232, a un nivel de cota inferior y separado de ésta por una zona verde que minimiza el impacto visual del mismo. Esto supone que no tienen suficiente visibilidad que favorezca su puesta en funcionamiento, porque no se aprovecha el potencial de su ubicación y conexiones, ni la oportunidad que ofrece la fachada hacia la Carretera Nacional N-232 (calle C).



Vistas desde la N-232 de las parcelas del Polígono "El Recuenco" con fachada a la calle C, en la zona de la Unidad Básica Z.



Vistas desde la N-232 de las parcelas del Polígono "El Recuenco" con fachada a la calle C e I, en la zona de las Unidades Básicas X y Z.

Por lo que, con el objetivo de favorecer e incentivar la implantación de grandes empresas de los sectores predominantes en el Municipio y su entorno próximo en el Polígono Industrial "El Recuenco", resulta necesaria la adaptación y revisión de las condiciones de la normativa del Plan Parcial del Sector S-10 para dar respuesta a las necesidades actuales de los procesos productivos: tamaño de las líneas de producción, grandes superficies de parcela, mayores alturas, conexión a los servicios generales técnica y económicamente viables, y en retranqueos en la calle C y tótems publicitarios para la potenciación de la imagen de marca del Polígono y su visibilidad comercial desde la N-232.

El plan urbanístico de Calahorra y su planeamiento de desarrollo son planes vivos, que necesitan adaptarse continuamente a las necesidades y opciones de desarrollo local sostenible.

Iniciada por SEPES la venta de parcelas del Polígono y transcurridos más de 16 años desde aprobación definitiva del Plan Parcial, resulta evidente que su planteamiento y condiciones normativas, que respondían a los estándares industriales de la época, no dan respuesta a las necesidades actuales de los procesos productivos, que requieren de mayores superficies y mayor flexibilidad y sostenibilidad en las condiciones de edificación (agrupaciones de parcelas, retranqueos, separaciones entre edificios, etc.).

En concreto, La empresa FORMATT BUILDING PRODUCTS SPAIN S.L.U. que forma parte del grupo industrial BS Group of Companies, (BSGC), dedicado a la fabricación de modernas soluciones de construcción, eficazmente energéticas con materiales ecológicos, ha presentado una comunicación al Ayuntamiento de Calahorra en la que informa que tras participar en un concurso convocado por SEPES, han resultado adjudicatarios de las parcelas Z1.1, Z2.1, Z2.2 y Lote Y, en total 120.397m² en el Polígono Industrial El Recuenco. Estas parcelas serán propiedad de la empresa en las próximas semanas, estando pendiente la formalización del contrato.

El Ayuntamiento de Calahorra y Formatt Building Products Spain S.L.U. han firmado un convenio de colaboración para impulsar este proyecto empresarial en el polígono industrial de Calahorra 'El Recuenco'.

FORMATT BUILDING PRODUCTS SPAIN S.L.U. ha mostrado su intención de invertir en un nuevo complejo industrial en Calahorra, construyendo en el Polígono Industrial el Recuenco, según indican, " una planta para producir placas de yeso laminados y otros

productos y sistemas de construcción. El complejo contará con moderna tecnología y alcanzará altos estándares de sostenibilidad con emisiones cero y producciones especializadas que transforman los residuos productivos de nuevo en materia prima. Se minimizará así el desperdicio y se maximizará la reutilización de recursos contribuyendo a un ciclo de producción más sostenible y a una economía circular.

Los parámetros de la inversión prevista son los siguientes:

- Presupuesto de inversión: La inversión total es de 100 millones de euros. Inicialmente la inversión se estima en 76 millones de euros durante los primeros tres años. Se prevé una inversión adicional de 7 millones de euros al quinto año y otros 23 millones de euros al décimo año.

- Creación de empleo: La nueva planta generará 160 empleos directos y 250-300 empleos indirectos durante su construcción y puesta en marcha.

- Cronograma: Inicio de la construcción en abril del 2025 y comienzo de la producción en enero del 2027.

- Requisitos mínimos del proyecto:

o Electricidad, potencia eléctrica mínima necesaria de 5,5 MW

o Gas por tubería con suministro en Alta Presión (10-16 bar) con un consumo máximo anual de 21.719.111 nm³ / 235.217 MWh,

o Agua industrial 25 l/s.

o Unificar los terrenos y licencias de obra para la construcción de la fábrica.

- Objetivo de negocio: exportar el 50% de la producción, lo que beneficiará a La Rioja y Calahorra, y posicionará a la empresa como líderes europeos en construcción sostenible. El yeso, 100% reciclable, es el material del futuro.

- Futuras inversiones: Tras esta inversión inicial, planean añadir nuevas instalaciones para fabricar más productos de construcción y convertir sus plantas en un centro europeo de materiales sostenibles.

Para la adecuada implantación de la industria necesitan adquirir el vial público que separa las parcelas, para posterior agrupación de todos los terrenos para poder instalar una línea de producción de longitud mínima de 400 metros que es imprescindible en el proceso productivo de la empresa. Esta propuesta, que es asumida como imprescindible por el Ayuntamiento, requiere modificar el Plan Parcial del Sector El Recuenco para que dicho vial sea declarado bien patrimonial, parcela sobrante y enajenado directamente al colindante, que resulta ser único colindante el referido promotor.

1.2 OBJETO

Con esta Modificación se pretende adecuar el planeamiento municipal de Calahorra a las necesidades existentes, para dinamizar la actividad económica privada y pública, y promover la implantación industrial y de innovación de Calahorra, haciendo posible que el polígono industrial del Recuenco se adapte a las necesidades actuales de las actividades económicas.

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

Por tanto, el objeto de la Modificación será que el vial situado entre las parcelas Z1.1, Z2.1, y las parcelas "Y" sea declarado bien patrimonial, parcela sobrante y enajenado directamente al colindante, que resulta ser único colindante el referido promotor.

Asimismo, deberán considerarse las siguientes cuestiones:

- Innecesidad de licencia para la agrupación de parcelas, que exige el Plan Parcial, pero de la que exime el PGM actual, bastando una comunicación.
- Permitir la agrupación de parcelas de diferentes tipos sin necesidad de que configuren manzana completa
 - Instalaciones en retranqueos
 - Distancia entre edificaciones en la misma parcela, derivada de la antigua normativa de protección contra incendios, superada y resuelta con otras soluciones en la vigente.
 - Flexibilidad en las condiciones generales

Objetivos a conseguir con la modificación normativa:

- declarar el vial situado entre las parcelas Z1.1, Z2.1, Z2.2 y las parcelas "Y" como bien patrimonial, parcela sobrante
 - Ajustar al PGM vigente las condiciones para la agrupación de parcelas
 - Permitir la agrupación de parcelas de diferentes tipos sin necesidad de que configuren manzana completa
 - Permitir algunas Instalaciones en retranqueos
 - Distancia entre edificaciones en la misma parcela, derivada de la antigua normativa de protección contra incendios, superada y resuelta con otras soluciones en la vigente.
 - Flexibilizar condiciones generales

1.3 ÁMBITO

El ámbito de la Modificación es la totalidad del S-10, El Recuenco, y está reflejado en la documentación gráfica.



Las dos manzanas que se quiere permitir unir son la Unidades Básicas Y y Z (manzanas 88045 y 90025), y la parcela sobrante, está ubicada sobre el tramo de calle Agustín Betancourt y Molina (I), que va desde calle Isaac Peral y Caballero (C) a la calle Felipe Ruiz (A)



La modificación de los artículos 14, , 25, 27, 28, 31, 35 Y 36 afecta a la totalidad del S-10

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 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
- Ley 2/1991, de 7 de marzo, de carreteras de la Comunidad Autónoma 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).
- Plan Parcial del Sector 10 Actuación Industrial “El Recuenco” en Calahorra fue aprobado definitivamente mediante Acuerdo del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja en sesión de fecha 12 de julio de 2006 (BOR nº101 01/08/2006).
- Modificación puntual Nº 1 del Plan Parcial del Sector S-10 «El Recuenco» de Calahorra en los artículos 14.6, 27, 28, 30, 35, 37, 38 y 39 para permitir la agrupación de parcelas de distintas subunidades para la configuración de manzana completa, incluir excepciones en la conexión a los servicios generales del polígono y en retranqueos en calle C para estas agrupaciones y, con carácter general, en las condiciones de alturas de la edificación, totens publicitarios, cerramientos de parcela y marquesinas. (Exp: 1/2023-UR-MPP) Acuerdo Aprobación Definitiva: 27 de noviembre de 2023, Publicación en el B.O.R.: 7 de diciembre de 2023

1.5 ANTECEDENTES NORMATIVOS – ORDENACIÓN VIGENTE.

El planeamiento urbanístico vigente en el ámbito de actuación es el Plan General Municipal de Calahorra, el Plan Parcial del Sector 10 Actuación Industrial “El Recuenco” y su Modificación puntual N° 1.

Se adjunta en el anexo la normativa vigente y en los planos informativos la ordenación vigente.



El Sector S-10 “El Recuenco” consta de los siguientes ámbitos:

- Sector: Es la totalidad de la delimitación. Es una división territorial del Suelo Urbanizable Delimitado del Plan General de Ordenación Urbana de Calahorra (La Rioja).
- Unidad de Ejecución: A todos los efectos, en el Sector S-10 “El Recuenco” se determina una única Unidad de Ejecución que coincide con la propia de-limitación del Sector. Se denomina U.E.-1.
- Unidades Básicas: Son los ámbitos de ordenación del uso principal. Sirven para establecer los usos pormenorizados, los aprovechamientos, las ali-neaciones exteriores y los regímenes públicos y/o privados de los suelos.
- Subunidades Básicas: Son particiones de una misma Unidad Básica en función de un distinto uso pormenorizado en la misma. Sirven para establecer unas determinaciones urbanísticas distintas para suelos dentro de una misma Unidad Básica.
- Sistema Local: Está constituido por las vías de acceso y distribución del Plan Parcial. Esta desagregación incluye además los suelos de áreas libres, parques y equipamientos del Plan Parcial.

Solares: Es la desagregación definida por la alineación interior y exterior. Es por tanto, el suelo sobre el que se construye alguna edificación.

En el presente Plan Parcial las desagregaciones tienen la siguiente identificación:

- Sector: S-10 "El Recuenco"
- Unidades de Ejecución: U.E.-1.
- Unidades Básicas. A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, Ñ, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z.
- Subunidades Básicas: H.1., H.2., J.1, J.2, J.3, K1., K.2, K.3, L1, L.2, L.3, M.1, M.2, M.3, N.1, N.2, N.3, Ñ.1, Ñ.2, Ñ.3, Ñ.4, W.1, W.2, X.1, X.2, Y.1, Y.2, Z.1, Z.2
- Sistema Local:
 - Viario. Calzadas, aceras, pasos peatonales y viario ajardinado.
 - Espacios Libres y Zonas Verdes de uso público: Z.V.-1, Z.V.-2, Z.V.-3.
 - Equipamiento Público: EQ.P.-1
 - Zona de Servicios Técnicos: Z.S.T.
 - Reserva viaria: R.V.-1, R.V.-2.

1.5.1 AGRUPACION DE PARCELAS.



Se permite la agrupación de parcelas para formar otras de mayores dimensiones en el artículo 14.6. Según la modificación 1 de normativa realizada, se permitiría la agrupación de distintas unidades y subunidades, incluso agrupación de manzanas incompletas pero siendo parcelas continuas.

1.5.2 RETRANQUEOS.

En los supuestos de agrupaciones de parcela, en la calle C, se permite reducir los 20 m , - a la alineación exterior de las Subunidades W.2, X.2, Y.2 y Z.2, en el frente de las parcelas a

la calle C. En los supuestos de agrupación de parcelas que configuren una manzana completa se admitirá la reducción del retranqueo a 10m en un máximo del 20% de la longitud de la fachada, sin incremento de la edificabilidad total resultante asignada a la parcela o a la resultante de su agrupación, siempre a través de un Estudio de Detalle.

1.5.3 CUADRO DE SUPERFICIES INICIAL

(Solo se adjuntan en este apartado las superficies que se van a modificar posteriormente y en el anexo posterior las tablas completas)

Según Plan Parcial:

| UNIDAD BÁSICA | SUB-UNIDAD | SUPERFICIE PARCELA (m ²) | SUP. ENTRE RETRANQ. (m ²) | OCUPACIÓN MÁXIMA | | EDIFICABILIDAD | | ALTURA DE LA EDIFICACIÓN |
|--------------------|----------------|--------------------------------------|---------------------------------------|------------------|------------------------|--|------------------------|--------------------------|
| | | | | CRITERIO | SUP. (m ²) | NETA (m ² /m ²) | SUP. (m ²) | |
| Y | Y.1 | 35.188 | 25.201 | Sup.-Retranq. | 25.201 | 1,15 | 40.466 | B+1 |
| | Y.2 | 58.778 | 45.465 | 60% | 35.267 | 0,90 | 52.900 | B+1 |
| | Total Y | 93.966 | 70.666 | | 60.468 | | 93.366 | B+1 |
| Z | Z.1 | 13.531 | 9.586 | Sup.-Retranq. | 9.586 | 1,15 | 15.561 | B+1 |
| | Z.2 | 22.976 | 17.430 | 60% | 13.786 | 0,90 | 20.678 | B+1 |
| | Total Z | 36.507 | 27.016 | | 23.372 | | 36.239 | B+1 |
| TOTAL | | 130.473 | 97.682 | | 83.839 | | 129.605 | |
| VIARIO I (parcial) | | 5.662 | | | | 0,00 | 0 | 0 |
| TOTAL | | 136.135 | | | | | 129.605 | |

Detalle de parcelario:

| UNIDAD BÁSICA | SUB-UNIDAD | Nº DE PARCELA | SUPERFICIE PARCELA (m ²) | SUP. ENTRE RETRANQ. (m ²) | OCUPACIÓN MÁXIMA | | EDIFICABILIDAD | | ALTURA DE LA EDIFICACIÓN |
|------------------|------------------|---------------|--------------------------------------|---------------------------------------|------------------|------------------------|--|------------------------|--------------------------|
| | | | | | CRITERIO | SUP. (m ²) | NETA (m ² /m ²) | SUP. (m ²) | |
| Y | Y.1 | y.1.1 | 3.661 | 2.526 | Sup.-Retranq. | 2.526 | 1,15 | 4.210 | B+1 |
| | | y.1.2 | 3.492 | 2.526 | Sup.-Retranq. | 2.526 | 1,15 | 4.016 | B+1 |
| | | y.1.3 | 3.492 | 2.526 | Sup.-Retranq. | 2.526 | 1,15 | 4.016 | B+1 |
| | | y.1.4 | 3.492 | 2.526 | Sup.-Retranq. | 2.526 | 1,15 | 4.016 | B+1 |
| | | y.1.5 | 3.492 | 2.526 | Sup.-Retranq. | 2.526 | 1,15 | 4.016 | B+1 |
| | | y.1.6 | 3.492 | 2.526 | Sup.-Retranq. | 2.526 | 1,15 | 4.016 | B+1 |
| | | y.1.7 | 3.492 | 2.526 | Sup.-Retranq. | 2.526 | 1,15 | 4.016 | B+1 |
| | | y.1.8 | 3.492 | 2.526 | Sup.-Retranq. | 2.526 | 1,15 | 4.016 | B+1 |
| | | y.1.9 | 3.492 | 2.526 | Sup.-Retranq. | 2.526 | 1,15 | 4.016 | B+1 |
| | | y.1.10 | 3.591 | 2.467 | Sup.-Retranq. | 2.467 | 1,15 | 4.130 | B+1 |
| | Total Y.1 | 35.188 | 25.201 | | 25.201 | | 40.466 | | |
| | Y.2 | y.2.1 | 11.929 | 9.093 | 60% | 7.157 | 0,90 | 10.736 | B+1 |
| | | y.2.2 | 11.640 | 9.093 | 60% | 6.984 | 0,90 | 10.476 | B+1 |
| | | y.2.3 | 11.640 | 9.093 | 60% | 6.984 | 0,90 | 10.476 | B+1 |
| | | y.2.4 | 11.640 | 9.093 | 60% | 6.984 | 0,90 | 10.476 | B+1 |
| | | y.2.5 | 11.929 | 9.093 | 60% | 7.157 | 0,90 | 10.736 | B+1 |
| Total Y.2 | | 58.778 | 45.465 | | 35.267 | | 52.900 | | |
| Total Y | 93.966 | 70.666 | | 60.468 | | 93.366 | | | |
| Z | Z.1 | z.1.1 | 3.457 | 2.353 | Sup.-Retranq. | 2.353 | 1,15 | 3.976 | B+1 |
| | | z.1.2 | 3.358 | 2.411 | Sup.-Retranq. | 2.411 | 1,15 | 3.862 | B+1 |
| | | z.1.3 | 3.358 | 2.411 | Sup.-Retranq. | 2.411 | 1,15 | 3.862 | B+1 |
| | | z.1.4 | 3.358 | 2.411 | Sup.-Retranq. | 2.411 | 1,15 | 3.862 | B+1 |
| | Total Z.1 | 13.531 | 9.586 | | 9.586 | | 15.561 | | |
| | Z.2 | z.2.1 | 11.483 | 8.715 | 60% | 6.890 | 0,90 | 10.335 | B+1 |
| | | z.2.2 | 11.493 | 8.715 | 60% | 6.896 | 0,90 | 10.344 | B+1 |
| | Total Z.2 | 22.976 | 17.430 | | 13.786 | | 20.678 | | |
| | Total Z | 36.507 | 27.016 | | 23.372 | | 36.239 | | |

Según el proyecto de reparcelación:

| UNIDAD BÁSICA | SUB-UNIDAD | Nº DE PARCELA | SUPERFICIE PARCELA (m2) | EDIFICABILIDAD NETA (m2/m2) |
|---------------|------------|------------------|-------------------------|-----------------------------|
| Y | Y.1 | y.1 1 | 3.661,00 | 1,15 |
| | | y.1 2 | 3.492,00 | 1,15 |
| | | y.1 3 | 3.492,00 | 1,15 |
| | | y.1 4 | 3.492,00 | 1,15 |
| | | y.1 5 | 3.492,00 | 1,15 |
| | | y.1 6 | 3.492,00 | 1,15 |
| | | y.1 7 | 3.492,00 | 1,15 |
| | | y.1 8 | 3.492,00 | 1,15 |
| | | y.1 9 | 3.492,00 | 1,15 |
| | | y.1 10 | 3.591,00 | 1,15 |
| | | Total Y.1 | 35.188,00 | |
| | Y.2 | y.2.1 | 11.929,00 | 0,90 |
| | | y.2.2 | 11.640,00 | 0,90 |
| | | y.2.3 | 11.640,00 | 0,90 |
| | | y.2.4 | 11.640,00 | 0,90 |
| | | y.2.5 | 11.929,00 | 0,90 |
| | | Total Y.2 | 58.778,00 | |
| | | Total Y | 93.966,00 | |
| | Z | Z.1 | z1.1 | 3.454,99 |
| z1.2 | | | 3.358,00 | 1,15 |
| z1.3 | | | 3.358,00 | 1,15 |
| z1.4 | | | 3.358,00 | 1,15 |
| | | Total Z.1 | 13.528,99 | |
| Z.2 | | z2.1 | 11.483,00 | 0,90 |
| | | z2.2 | 11.493,00 | 0,90 |
| | | Total Z.2 | 22.976,00 | |
| | | Total Z | 36.504,99 | |

Según catastro:

| UNIDAD BÁSICA | SUB-UNIDAD | SUPERFICIE PARCELA (m2) | SUP. ENTRE RETRANQ. (m2) | OCUPACIÓN MÁXIMA | | EDIFICABILIDAD | | ALTURA DE LA EDIFICACIÓN |
|--------------------|----------------|-------------------------|--------------------------|------------------|---------------|----------------|----------------|--------------------------|
| | | | | CRITERIO | SUP. (m2) | NETA (m2/m2) | SUP. (m2) | |
| Y | Y.1 | 35.227 | 25.201 | Sup.-Retranq. | 25.201 | 1,15 | 40.466 | B+1 |
| | Y.2 | 58.833 | 45.465 | 60% | 35.267 | 0,90 | 52.900 | B+1 |
| | Total Y | 94.060 | 70.666 | | 60.468 | | 93.366 | B+1 |
| Z | Z.1 | 13.715 | 9.586 | Sup.-Retranq. | 9.586 | 1,15 | 15.561 | B+1 |
| | Z.2 | 22.996 | 17.430 | 60% | 13.786 | 0,90 | 20.678 | B+1 |
| | Total Z | 36.711 | 27.016 | | 23.372 | | 36.239 | B+1 |
| TOTAL | | 130.771 | 97.682 | | 83.839 | | 129.605 | |
| VIARIO I (parcial) | | 5.364 | | | | 0,00 | 0 | 0 |
| TOTAL | | 136.135 | | | | | 129.605 | |

Detalle de parcelario:

| UNIDAD BÁSICA | SUB-UNIDAD | Nº DE PARCELA | SUPERFICIE PARCELA (m2) | SUP. ENTRE RETRANQ. (m2) | OCUPACIÓN MÁXIMA | | EDIFICABILIDAD | | ALTURA DE LA EDIFICACIÓN | |
|----------------|----------------|------------------|-------------------------|--------------------------|------------------|---------------|----------------|---------------|--------------------------|-----|
| | | | | | CRITERIO | SUP. (m2) | NETA (m2/m2) | SUP. (m2) | | |
| Y | Y.1 | y.1.1 | 3.670 | 2.526 | Sup.-Retranq. | 2.526 | 1,15 | 4.210 | B+1 | |
| | | y.1.2 | 3.494 | 2.526 | Sup.-Retranq. | 2.526 | 1,15 | 4.016 | B+1 | |
| | | y.1.3 | 3.494 | 2.526 | Sup.-Retranq. | 2.526 | 1,15 | 4.016 | B+1 | |
| | | y.1.4 | 3.495 | 2.526 | Sup.-Retranq. | 2.526 | 1,15 | 4.016 | B+1 | |
| | | y.1.5 | 3.494 | 2.526 | Sup.-Retranq. | 2.526 | 1,15 | 4.016 | B+1 | |
| | | y.1.6 | 3.496 | 2.526 | Sup.-Retranq. | 2.526 | 1,15 | 4.016 | B+1 | |
| | | y.1.7 | 3.493 | 2.526 | Sup.-Retranq. | 2.526 | 1,15 | 4.016 | B+1 | |
| | | y.1.8 | 3.497 | 2.526 | Sup.-Retranq. | 2.526 | 1,15 | 4.016 | B+1 | |
| | | y.1.9 | 3.493 | 2.526 | Sup.-Retranq. | 2.526 | 1,15 | 4.016 | B+1 | |
| | | y.1.10 | 3.601 | 2.467 | Sup.-Retranq. | 2.467 | 1,15 | 4.130 | B+1 | |
| | | Total Y.1 | 35.227 | 25.201 | | 25.201 | | 40.466 | | |
| | Y.2 | y.2.1 | 11.934 | 9.093 | 60% | 7.160 | 0,90 | 10.736 | B+1 | |
| | | y.2.2 | 11.649 | 9.093 | 60% | 6.989 | 0,90 | 10.476 | B+1 | |
| | | y.2.3 | 11.649 | 9.093 | 60% | 6.989 | 0,90 | 10.476 | B+1 | |
| | | y.2.4 | 11.655 | 9.093 | 60% | 6.993 | 0,90 | 10.476 | B+1 | |
| | | y.2.5 | 11.946 | 9.093 | 60% | 7.168 | 0,90 | 10.736 | B+1 | |
| | | | Total Y.2 | 58.833 | 45.465 | | 35.300 | | 52.900 | |
| | Total Y | | 94.060 | 70.666 | | 60.501 | | 93.366 | | |
| | Z | Z.1 | z.1.1 | 3.455 | 2.353 | Sup.-Retranq. | 2.353 | 1,15 | 3.976 | B+1 |
| | | | z.1.2 | 3.360 | 2.411 | Sup.-Retranq. | 2.411 | 1,15 | 3.862 | B+1 |
| z.1.3 | | | 3.359 | 2.411 | Sup.-Retranq. | 2.411 | 1,15 | 3.862 | B+1 | |
| z.1.4 | | | 3.541 | 2.411 | Sup.-Retranq. | 2.411 | 1,15 | 3.862 | B+1 | |
| | | | Total Z.1 | 13.715 | 9.586 | | 9.586 | | 15.561 | |
| Z.2 | | z.2.1 | 11.491 | 8.715 | 60% | 6.895 | 0,90 | 10.335 | B+1 | |
| | | z.2.2 | 11.505 | 8.715 | 60% | 6.903 | 0,90 | 10.344 | B+1 | |
| | | | Total Z.2 | 22.996 | 17.430 | | 13.798 | | 20.678 | |
| Total Z | | 36.711 | 27.016 | | 23.384 | | 36.239 | | | |

1.6 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

Las propuestas de las modificaciones propuesta se pueden agrupar en dos bloques:

1.6.1 CREACION DE LA PARCELA SOBRANTE y11 Y POSTERIOR AGRUPACIÓN.

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

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

Para poder unir las dos manzanas, es necesario el espacio que las une sea una parcela privativa. Por lo que el vial que las separa, y que les sirve como vial de acceso, ya no sería necesario. La propuesta va a unir las Unidades Básicas Y y Z, para que el polígono de El Recuenco cuente con la capacidad de tener una empresa de estas características. El vial que separa ambas manzanas, está ubicado sobre el tramo de calle Agustín Betancourt y Molina (I), que va desde calle Isaac Peral y Caballero (C) a la calle Felipe Ruiz (A). Este tramo de vial no es estructurante, y no es necesario para el funcionamiento viario del polígono.

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

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

1.6.2 MODIFICACION DE LA NORMATIVA URBANISTICA.

Con esta Modificación se pretende adecuar el planeamiento municipal de Calahorra a las necesidades existentes, para dinamizar la actividad económica privada y pública, y promover la implantación industrial y de innovación de Calahorra, haciendo posible que el polígono industrial del Recuenco se adapte a las necesidades actuales de las actividades económicas, según lo descrito en punto OBJETO de la presente memoria.

1.6.3 CUADRO DE SUPERFICIES PROPUESTA NUEVA PARCELA SOBRANTE

Se describe en **dos pasos**, en el primero se añade la parcela nueva sobrante, y en el segundo y definitivo, se detalla la parcela agrupada final.

En este apartado de la memoria se aportan solo las parcelas afectadas, las tablas definitivas totales se aportan en un anexo final.

1.6.3.1 PARCELARIO PLAN PARCIAL PROPUESTO PREVIO

(SOLO ZONA PARCELAS AFECTADAS) **AÑADIENDO LA PARCELA SOBRANTE**

| UNIDAD BÁSICA | SUB-UNIDAD | SUPERFICIE PARCELA (m2) | SUP. ENTRE RETRANQ. (m2) | OCUPACIÓN MÁXIMA | | EDIFICABILIDAD | | ALTURA DE LA EDIFICACIÓN |
|---------------|----------------|-------------------------|--------------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|
| | | | | CRITERIO | SUP. (m2) | NETA (m2/m2) | SUP. (m2) | |
| Y | Y.1 | 40.591 | 25.201 | Sup.-Retranq. | 25.201 | 1,15 | 40.466 | B+1 |
| | Y.2 | 58.833 | 45.465 | 100% | 58.833 | 0,90 | 52.900 | B+1 |
| | Total Y | 99.424 | 70.666 | | 84.034 | | 93.366 | B+1 |
| Z | Z.1 | 13.715 | 9.586 | Sup.-Retranq. | 9.586 | 1,15 | 15.561 | B+1 |
| | Z.2 | 22.996 | 17.430 | 100% | 22.996 | 0,90 | 20.678 | B+1 |
| | Total Z | 36.711 | 27.016 | | 32.582 | | 36.239 | B+1 |
| | TOTAL | 136.135 | 97.682 | | 116.616 | | 129.605 | |
| TOTAL | | 136.135 | | | | | 129.605 | |

Detalle de parcelas previas:

| UNIDAD BÁSICA | SUB-UNIDAD | Nº DE PARCELA | SUPERFICIE PARCELA (m2) | SUP. ENTRE RETRANQ. (m2) | OCUPACIÓN MÁXIMA | | EDIFICABILIDAD | | ALTURA DE LA EDIFICACIÓN |
|---------------|------------------|------------------|-------------------------|--------------------------|------------------|---------------|----------------|---------------|--------------------------|
| | | | | | CRITERIO | SUP. (m2) | NETA (m2/m2) | SUP. (m2) | |
| Y | Y.1 | y.1.1 | 3.670 | 2.526 | Sup.-Retranq. | 2.526 | 1,15 | 4.210 | B+1 |
| | | y.1.2 | 3.494 | 2.526 | Sup.-Retranq. | 2.526 | 1,15 | 4.016 | B+1 |
| | | y.1.3 | 3.494 | 2.526 | Sup.-Retranq. | 2.526 | 1,15 | 4.016 | B+1 |
| | | y.1.4 | 3.495 | 2.526 | Sup.-Retranq. | 2.526 | 1,15 | 4.016 | B+1 |
| | | y.1.5 | 3.494 | 2.526 | Sup.-Retranq. | 2.526 | 1,15 | 4.016 | B+1 |
| | | y.1.6 | 3.496 | 2.526 | Sup.-Retranq. | 2.526 | 1,15 | 4.016 | B+1 |
| | | y.1.7 | 3.493 | 2.526 | Sup.-Retranq. | 2.526 | 1,15 | 4.016 | B+1 |
| | | y.1.8 | 3.497 | 2.526 | Sup.-Retranq. | 2.526 | 1,15 | 4.016 | B+1 |
| | | y.1.9 | 3.493 | 2.526 | Sup.-Retranq. | 2.526 | 1,15 | 4.016 | B+1 |
| | | y.1.10 | 3.601 | 2.467 | Sup.-Retranq. | 2.467 | 1,15 | 4.130 | B+1 |
| | | y.1.11 | 5.364 | | | | | | |
| | Total Y.1 | 40.591 | 25.201 | | 25.201 | | 40.466 | | |
| | Y.2 | y.2.1 | 11.934 | 9.093 | 100% | 11.934 | 0,90 | 10.736 | B+1 |
| | | y.2.2 | 11.649 | 9.093 | 100% | 11.649 | 0,90 | 10.476 | B+1 |
| | | y.2.3 | 11.649 | 9.093 | 100% | 11.649 | 0,90 | 10.476 | B+1 |
| | | y.2.4 | 11.655 | 9.093 | 100% | 11.655 | 0,90 | 10.476 | B+1 |
| | | y.2.5 | 11.946 | 9.093 | 100% | 11.946 | 0,90 | 10.736 | B+1 |
| | | Total Y.2 | 58.833 | 45.465 | | 58.833 | | 52.900 | |
| | Total Y | 99.424 | 70.666 | | 84.034 | | 93.366 | | |
| Z | Z.1 | z.1.1 | 3.455 | 2.353 | Sup.-Retranq. | 2.353 | 1,15 | 3.976 | B+1 |
| | | z.1.2 | 3.360 | 2.411 | Sup.-Retranq. | 2.411 | 1,15 | 3.862 | B+1 |
| | | z.1.3 | 3.359 | 2.411 | Sup.-Retranq. | 2.411 | 1,15 | 3.862 | B+1 |
| | | z.1.4 | 3.541 | 2.411 | Sup.-Retranq. | 2.411 | 1,15 | 3.862 | B+1 |
| | | Total Z.1 | 13.715 | 9.586 | | 9.586 | | 15.561 | |
| | Z.2 | z.2.1 | 11.491 | 8.715 | 100% | 11.491 | 0,90 | 10.335 | B+1 |
| | | z.2.2 | 11.505 | 8.715 | 100% | 11.505 | 0,90 | 10.344 | B+1 |
| | | Total Z.2 | 22.996 | 17.430 | | 22.996 | | 20.678 | |
| | Total Z | 36.711 | 27.016 | | 32.582 | | 36.239 | | |

1.6.3.3 PARCELARIO PLAN PARCIAL PROPUESTO FINAL

(SOLO ZONA PARCELAS AFECTADAS) AGRUPANDO LAS PARCELAS.

| UNIDAD BÁSICA | SUB-UNIDAD | SUPERFICIE PARCELA (m2) | SUP. ENTRE RETRANQ. (m2) | OCUPACIÓN MÁXIMA | | EDIFICABILIDAD | | ALTURA DE LA EDIFICACIÓN |
|---------------|-----------------|-------------------------|--------------------------|------------------|--------------|----------------|----------------|--------------------------|
| | | | | CRITERIO | SUP. (m2) | NETA (m2/m2) | SUP. (m2) | |
| Y | Y.1 | | | | | | | |
| | Y.2 | | | | | | | |
| | Total Y | | | | | | | |
| Z | Z.1 | 10.260 | 7.233 | | 7.233 | 0 | 11.585 | B+1 |
| | Z.2 | | | | | | | |
| | Total Z | 10.260 | 7.233 | | 7.233 | | 11.585 | B+1 |
| | SUBTOTAL | 10.260 | 7.233 | | 7.233 | | 11.585 | |
| Y-Z | Y.1-Z.1 | 125.875 | 107.364 | | 107.364 | | 118.020 | B+1 |
| TOTAL | | 136.135 | | | | | 129.605 | |

Detalle de parcela FINAL AGRUPADA:

| UNIDAD BÁSICA | SUB-UNIDAD | Nº DE PARCELA | SUPERFICIE PARCELA (m2) | SUP. ENTRE RETRANQ. (m2) | OCUPACIÓN MÁXIMA | | EDIFICABILIDAD | | ALTURA DE LA EDIFICACIÓN |
|---------------|--------------------|------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------|----------------|----------------|--------------------------|
| | | | | | CRITERIO | SUP. (m2) | NETA (m2/m2) | SUP. (m2) | |
| Y | Y.1 | | | | | | | | |
| | Y.2 | | | | | | | | |
| Z | Z.1 | z.1.1 | | | | | | | |
| | | z.1.2 | 3.360 | 2.411 | Sup.-Retranq. | 2.411 | 1,15 | 3.862 | B+1 |
| | | z.1.3 | 3.359 | 2.411 | Sup.-Retranq. | 2.411 | 1,15 | 3.862 | B+1 |
| | | z.1.4 | 3.541 | 2.411 | Sup.-Retranq. | 2.411 | 1,15 | 3.862 | B+1 |
| | | Total Z.1 | 10.260 | 7.233 | | 7.233 | | 11.585 | |
| | Z.2 | | | | | | | | |
| Y-Z | Y.1-Z.1 Y.2-Z.2 | Y.Z(1) | 125.875 | 107.364 | Sup.-Retranq. 100% | 107.364 | | 118.020 | B+1 |
| TOTAL | | | 136.135 | | | | | 129.605 | |

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 incentivar la implantación de grandes empresas y dar respuesta a las necesidades que plantean los sectores empresarial predominantes en el entorno, que demandan grandes superficies para el correcto desarrollo de sus procesos industriales y flexibilidad en las soluciones de acometidas y retranqueos para estos supuestos.

1.7.1.2 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, se adjunta en un apartado posterior dicho estudio.

1.7.1.3 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.

1.7.1.4 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 no clasifica nuevo suelo urbano.

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.

1.7.1.5 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.*
- *A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento en Pleno aprobará provisionalmente la modificación puntual con las modificaciones que procediere.*
- *La aprobación definitiva corresponderá al Pleno del Ayuntamiento (artículo 22.1.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo..*

1.7.1.6 Artículo 75. Determinaciones de los planes parciales

"2. Los planes parciales contendrán las siguientes determinaciones:

a) Delimitación del área de planeamiento, que abarcará uno o varios sectores definidos por el Plan General Municipal.

b) Asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias.

c) Delimitación de las zonas en que se divide el territorio ordenado por razón de los usos y tipologías edificatorias y la división en unidades de ejecución.

d) Señalamiento de reservas de terrenos para dotaciones, zonas verdes y espacios libres de uso y dominio públicos en proporción adecuada a las necesidades colectivas, y como mínimo las establecidas en el artículo 60.

e) Fijación de la densidad de viviendas por hectárea, en función de los tipos de población, usos pormenorizados y demás características que se determinen reglamentariamente.

En ningún caso la intensidad del uso residencial del sector podrá ser superior a:

1.º 10.000 metros cuadrados construidos por hectárea de cualquier tipología de uso residencial, en municipios cuya población supere los veinticinco mil habitantes.

2.º 7.500 metros cuadrados construidos por hectárea de cualquier tipología de uso residencial, en municipios cuya población no supere los veinticinco mil habitantes.

f) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el planeamiento municipal, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria, y previsión de aparcamientos.

g) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.

h) Identificación de itinerarios peatonales exentos de barreras arquitectónicas y urbanísticas para personas con minusvalías físicas, y acreditación de que los equipamientos y servicios de carácter público son accesibles a personas minusválidas.

i) Evaluación económica estimativa de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

j) Plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del plan, en el que se incluya la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión y urbanización en las unidades de ejecución que comprenda el sector, y de solicitar licencia de edificación.

3. Los planes parciales contendrán los planos de información, incluido el catastral, y los estudios justificativos de sus determinaciones, así como los planos de ordenación, determinación de los servicios y ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución y, en su caso, los que se fijen reglamentariamente"

En la Modificación Puntual sólo se ajustan determinaciones relativas al "ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución " y modificación del viario.

1.7.2 LEY 37/2015, DE 29 DE SEPTIEMBRE, DE CARRETERAS. (ESPAÑA).**1.7.2.1 Artículo 31 Zona de servidumbre.**

No se modifica. 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 32 Zona de afección.

No se modifica. 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 33 Línea límite de edificabilidad.

No se modifica. Se sitúa a 25 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 2019 | PROPIETARIO año 2024 |
|------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Viarío I (y.11) | PROPIEDAD Ayto | PROPIEDAD Ayto |
| Z1.1, Z2.1, Z2.2 y Lote Y completo | PROPIEDAD SEPES | FORMATT BUILDING PRODUCTS SPAIN S.L.U |
| | | |

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

En aplicación 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. Conforme a lo establecido en el artículo 22.4, las actuaciones de transformación urbanística deberán incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica y, conforme al artículo 22.5 TRLSRU, 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.

La Modificación propuesta se refiere a un ámbito en el que se está llevando a cabo una actuación de transformación urbanística, de acuerdo con la definición del artículo 7.1. Por lo que, se aporta en Anexo la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica.

En dicho anexo se concluye que la Modificación propuesta se refiere a una actuación que:

- No incluye condiciones que alteren la sostenibilidad económica inicial, puesto que se refiere a condiciones de agrupación de parcelas y a condiciones de edificación que en nada alteran el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas, ni en ingresos (IVA, ICIO, AJD, IBI y tasas municipales) ni en gastos (implantación de servicios, mantenimiento y conservación de la urbanización), ni a la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos;

- No incluye condiciones que alteren la viabilidad económica inicial, puesto que se refiere a condiciones de agrupación de parcelas y a condiciones de edificación que en nada alteran la viabilidad, puesto que sólo se incluyen cuestiones que permitirán la agrupación de parcelas y su construcción en condiciones más flexibles, que contribuyen a que sean viables

- En el caso de la agrupación efectuada en la zona Y-Z, la incorporación de viario como parcela supone un incremento de los ingresos de IBI y una reducción de los costes de mantenimiento de viario (limpieza, gastos alumbrado...).

Debido al contenido de esta modificación del Plan Parcial, 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, ni la superficie de suelo urbanizado, por lo que el incremento es del 0%, 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 implantación de las instalaciones de ese tipo, por lo que se hace necesaria la presente modificación, que además incrementa suelo productivo sin edificabilidad pero ocupable en las alineaciones permitidas.

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 al punto 4 del artículo.

1.7.6.2 Artículo 12. Determinaciones de Planeamiento General y de Desarrollo

Según el artículo 12.3, la modificación tendrá la consideración de determinaciones urbanísticas de desarrollo, porque sólo afecta a la normativa particular del Plan Parcial del sector S-10 "El Recuenco", no afecta a clasificación del suelo, ni sus categorías, ni calificación urbanística, no afecta a la estructura general y orgánica del territorio (sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección, equipamiento comunitario, infraestructuras y espacios libres públicos), no afecta al carácter público o privado de las dotaciones, ni a las medidas de protección de edificios, ni al suelo no urbanizable, ni a los plazos para la aprobación del planeamiento de desarrollo, ni afecta a circunstancias por las que proceda la revisión del plan (población total y su índice de crecimiento, recursos, ni usos e intensidad de ocupación), ni afecta a la Integración ambiental y protección de la salud pública, tampoco afecta a la clasificación del Suelo Urbano en sus categorías de Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado, ni a la clasificación de los terrenos incluidos en los sectores delimitados como Suelo Urbanizable Delimitado, ni a los Sistemas Generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos, ni al aprovechamiento medio definido para el Suelo Urbanizable Delimitado, ni a los usos globales establecidos, ni al porcentaje obligatorio de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

1.7.7 PLAN PARCIAL DEL SECTOR 10, EL RECUENCO

ARTÍCULO 25.- PLAZAS DE APARCAMIENTO.

En la medida que no se prevén nuevos viales, las plazas de aparcamiento que se pierdan derivadas de la presente Modificación (un total de 170 situados en el actual vial), se sustituirán por 170 aparcamientos en el interior de las parcelas de las unidades Básicas Y y Z que serán objeto de agrupación.

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, público, peatonal y ciclista)

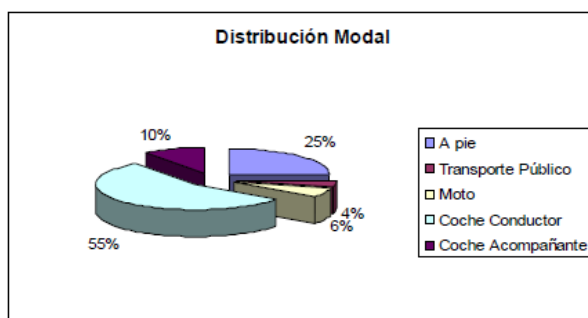
El Plan municipal incorpora un Plan de Movilidad urbana Sostenible, con el objeto de Posibilitar la integración armónica en la ordenación a establecer en materia de movilidad urbana, sostenibilidad y vivienda. Dicho plan se toma como base de la presente justificación, analizando la modificación de la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

| | |
|-----------------------|------|
| REPARTO MODAL | |
| PEATONAL | 0% |
| TRANSPORTE PUBLICO | 0% |
| VEHICULO PRIVADO | 100% |

1.9.1.1 MOVILIDAD PEATONAL INICIAL.

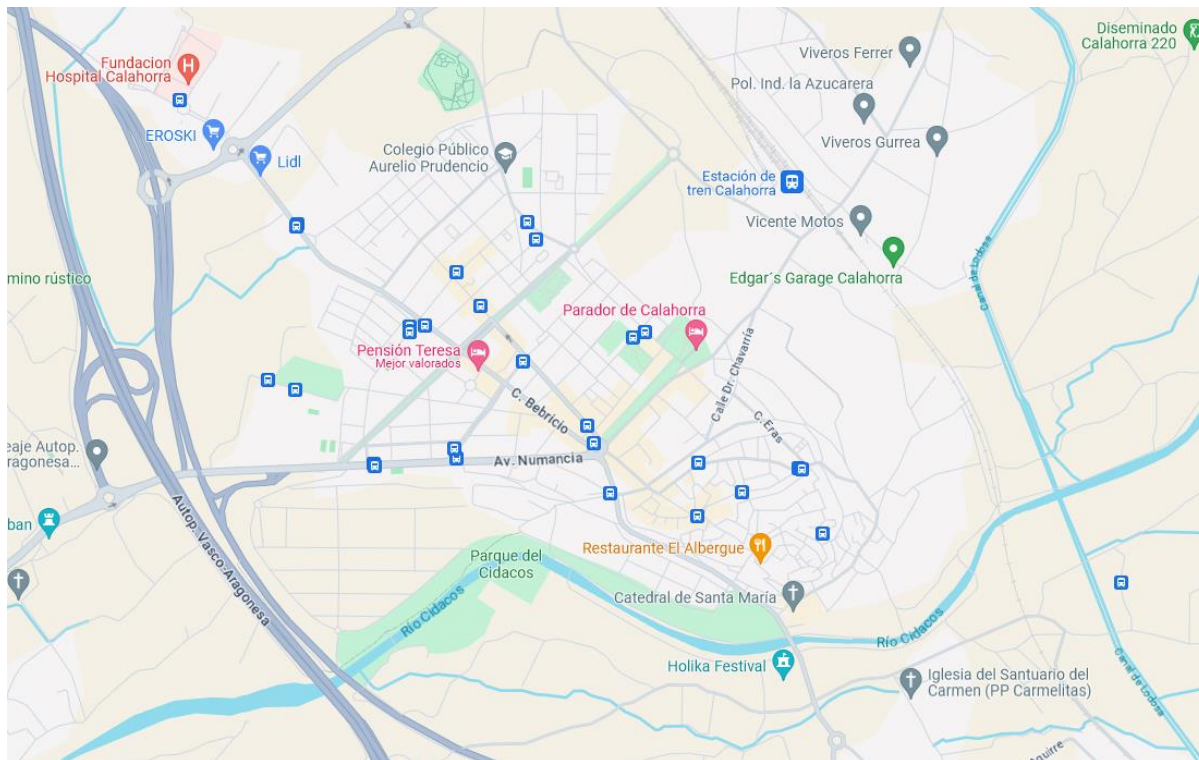
La movilidad peatonal del ámbito es residual, solo se podría llegar a través de caminos.

1.9.1.2 MOVILIDAD CICLISTA INICIAL.

La movilidad ciclista del ámbito es residual, teniendo que usar el viario general, caminos, e inexistente en el vial de acceso al polígono industrial

1.9.1.3 MOVILIDAD DE TRANSPORTE PÚBLICO INICIAL

El acceso por autobús público no existe



1.9.1.4 MOVILIDAD PRIVADA INICIAL: PERSONAL Y MERCANCIAS.

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

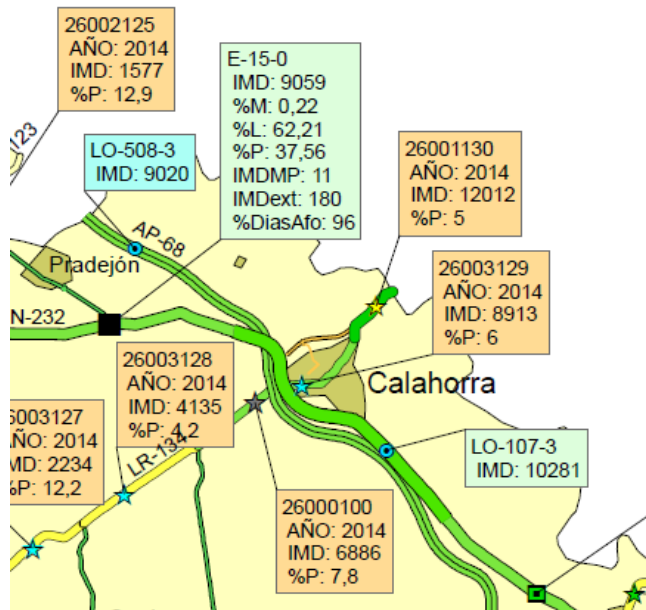


Figura 1 puntos Aforo accesos a Calahorra

En tráfico en el vial interior del polígono no es significativo, ya que los viales están sobredimensionados.

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.

Ratioes mínimas 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 Plan Parcial.

En la agrupación realizada X.Y(1) al no haber incremento de edificabilidad, no se produce incremento de movilidad.

➤ 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 | 0% |
| TRANSPORTE | |
| PUBLICO | 0% |
| VEHICULO PRIVADO | 100% |

1.9.2.1 MOVILIDAD PEATONAL FINAL

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

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

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

1.9.2.4 MOVILIDAD PRIVADA FINAL: PERSONAL Y MERCANCIAS

No aumenta, en todo caso disminuye, ya que las empresas de mayor superficie tienen un ratio inferior de movilidad que las empresas de pequeño tamaño.

1.9.2.4.1 Transporte de Mercancías final

No aumenta, en todo caso disminuye.

1.9.3 CONCLUSION DE LA MOVILIDAD GENERADA

La modificación propuesta no aumenta la movilidad generada, respecto a la actual, hay que recordar que el viario afectado está dimensionado para más capacidad. Hay que tener en cuenta que, para el nuevo uso propuesto, la parcela está excepcionalmente bien ubicada. Al agruparse las parcelas, ya no es necesario el vial de calle I.

En la implantación de la actividad, sería conveniente la implantación del transporte público en el polígono industrial.

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 pasa a ser parcea privada de actividad económica.

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 Parcial.

En el mismo se incluyen las descripciones y justificaciones oportunas.

En consecuencia, se firma el presente documento en
Zizur Mayor, a Septiembre de 2024.

Fdo.: Luis Turiel Díaz
Arquitecto

Mikel Zabalza Zamarbide.
Arquitecto

2 NORMATIVA URBANISTICA PROPUESTA

(En algún caso solo se aporta solo los apartados de la normativa a modificar)

ARTICULO 14.- PARCELACIÓN.

14.6. Agrupación de parcelas

Se permite la agrupación de parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

La parcela resultante de la agrupación de parcelas mantendrá respecto a su alineación exterior y linderos los retranqueos establecidos en el artículo 35.

La superficie edificable máxima será la resultante de aplicar la edificabilidad de la Unidad Básica o Subunidad (m²/m²) en la que se encuentran las parcelas que se agrupan a la superficie neta de la misma.

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

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

ARTÍCULO 15.- SUPERFICIE EDIFICABLE.

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

a) En función de la ocupación máxima:

- Parcelas Tipo1: Parcelas de GRAN SUPERFICIE para edificación AISLADA:
 - Superficie edificable en Planta Baja: 100% de la superficie de la parcela comprendida entre los retranqueos.
- Parcelas Tipo 2: Parcelas de tamaño MEDIO para edificación AISLADA..
 - Superficie edificable en Planta Baja: 100% de la superficie de la parcela comprendida entre los retranqueos.
- Parcelas Tipo 3: Parcelas para edificación ADOSADA (naves nido)
 - Superficie edificable en Planta Baja: 100% de la superficie de la parcela comprendida entre los retranqueos.
- Parcelas Tipo 4: Parcelas para la ubicación de usos SERVICIOS - TERCIARIOS en el PASEO CENTRAL.
 - Superficie edificable en Planta Baja: 100% de la superficie de la parcela.

En el caso de agrupaciones de parcela, la superficie ocupable máxima será la de menor porcentaje, que será modificable mediante estudio de detalle.

b) Edificabilidad:

Se establece la siguiente edificabilidad de metro cuadrado de superficie edificable por metro cuadrado de superficie de parcela neta (m^2/m^2) por Unidades Básicas y Subunidades conforme a los siguientes criterios

| | | | |
|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| A = 0,90 m^2/m^2 | J.3 = 1,15 m^2/m^2 | N.2 = 1,00 m^2/m^2 | T = 1,00 m^2/m^2 |
| B = 0,90 m^2/m^2 | K.1 = 1,00 m^2/m^2 | N.3 = 1,15 m^2/m^2 | U = 1,00 m^2/m^2 |
| C = 0,90 m^2/m^2 | K.2 = 1,00 m^2/m^2 | N.1 = 1,00 m^2/m^2 | V = 1,70 m^2/m^2 |
| D = 0,90 m^2/m^2 | K.3 = 1,15 m^2/m^2 | N.2 = 1,00 m^2/m^2 | W.1 = 1,15 m^2/m^2 |
| E = 0,90 m^2/m^2 | L.1 = 1,00 m^2/m^2 | N.3 = 1,00 m^2/m^2 | W.2 = 0,90 m^2/m^2 |
| F = 1,00 m^2/m^2 | L.2 = 1,00 m^2/m^2 | N.4 = 1,15 m^2/m^2 | X.1 = 1,15 m^2/m^2 |
| G = 1,65 m^2/m^2 | L.3 = 1,15 m^2/m^2 | O = 1,15 m^2/m^2 | X.2 = 0,90 m^2/m^2 |
| H = 1,00 m^2/m^2 | M-1 = 1,00 m^2/m^2 | P = 1,00 m^2/m^2 | Y.1 = 1,15 m^2/m^2 |
| I = 1,70 m^2/m^2 | M.2 = 1,00 m^2/m^2 | Q = 1,00 m^2/m^2 | Y.2 = 0,90 m^2/m^2 |
| J.1 = 1,00 m^2/m^2 | M.3 = 1,15 m^2/m^2 | R = 1,00 m^2/m^2 | Z.1 = 1,15 m^2/m^2 |
| J.2 = 1,00 m^2/m^2 | N.1 = 1,00 m^2/m^2 | S = 1,00 m^2/m^2 | Z.2 = 0,90 m^2/m^2 |

Las limitaciones de superficie edificable calculadas en función de la ocupación máxima de la parcela y aplicando la edificabilidad (m^2/m^2) a la superficie neta de la misma son máximas en ambos casos de forma que cualquier actuación debe atender a la más restrictiva de las dos.

En el caso de agrupaciones de parcela, la superficie edificable máxima será el sumatorio de las resultantes de aplicar la edificabilidad de cada subunidad (m^2/m^2) en la que se encuentren las parcelas que se agrupan a la superficie neta dentro de cada subunidad.

ARTÍCULO 25.- PLAZAS DE APARCAMIENTO.

25.1. Número mínimo, ubicación y dimensiones.

Se deberán ubicar un número mínimo de aparcamientos en espacio público de 3.411 plazas, de las cuales 2.907 plazas estarán anejas a la red viaria y 504 plazas dentro del Paseo Central.

Se deberán prever plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas conforme a los siguientes estándares mínimos:

- Una plaza por cada 150 m^2 o fracción de superficie construida en las parcelas de gran tamaño para edificación aislada.
- Una plaza por cada 250 m^2 o fracción de superficie construida en las parcelas de tamaño medio para edificación aislada.
- Una plaza por cada 125 m^2 o fracción de superficie construida en las parcelas de tamaño medio de uso exclusivo servicios - terciario (U.B.-G, U.B.-I y U.B.-V) y en las de equipamiento público.

Las plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas podrán disponerse en los espacios libres de éstas o en los sótanos de los edificios. En cualquier caso, tanto las plazas como los accesos y recorridos de vehículos deberán estar correctamente pavimentados y claramente señalizados.

Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,50 m. por 5,00 m.

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

25.2. Plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida.

Del total de plazas de aparcamiento previstas se reservarán un mínimo de 143 plazas, para personas con movilidad reducida conforme a los siguientes estándares:

- 2 plazas por cada 100 m² o fracción en calles con aparcamiento.
- 2 plazas por cada 75 m² o fracción en las zonas de aparcamiento.
- El 2% de las plazas de aparcamiento situadas en el interior de las parcelas que deberán cumplir las condiciones para ser calificadas como practicables: ubicarse en una posición próxima a los accesos, al abrigo de la circulación de vehículos y debidamente señalizadas.

. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,30 m. por 5,00 m si son en batería y de 2,50 m x 5,00 m si son en línea. Deberán situarse tan cerca como sea posible de los accesos peatonales y estarán señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad.

La ubicación de las plazas de aparcamiento en espacio público para personas con movilidad reducida se señala en los planos O-3 y O-6.

ARTICULO 27.- CONEXIÓN A LOS SERVICIOS GENERALES DEL POLIGONO

El Proyecto de "by - pass" de la red existente y red de abastecimiento de agua de consumo público deberá disponer del preceptivo informe sanitario en cumplimiento del R.D. 140/2003.

El conexionado a la red general de distribución de agua y saneamiento y a las redes de energía eléctrica, teléfonos, etc, será único para cada parcela y los gastos y costos consecuencia de la instalación y el conexionado serán a cargo del propietario. Se exceptuarán los supuestos de agrupación de parcelas en los que se justifique la inviabilidad técnica y económica de realización de una única conexión o acometida de la parcela a algunos de los servicios generales del polígono.

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

La toma de la red de distribución de agua se realizará en las derivaciones previstas a tal efecto, debiéndose instalar un contador de agua único del tipo que se especifique y situado en lugar accesible para su lectura y control. Asimismo deberán instalar una llave de corte junto a la red general en el punto de la toma y la correspondiente arqueta, en caso de no estar ya realizada.

Las conexiones a las redes de energía eléctrica y de teléfonos se llevarán a cabo por cuenta de las empresas distribuidoras o por instaladores autorizados, siendo de cargo del propietario de la parcela los gastos y costes que legalmente le sean atribuibles a tenor de lo dispuesto en la normativa general vigente en cada momento.

Para la conexión a los colectores de aguas residuales se estará a lo dispuesto en el artículo correspondiente de esta normativa.

En cualquier caso, ninguna persona no autorizada efectuará conexiones a los servicios generales del polígono ni manipulará en las redes, canalizaciones e instalaciones del mismo sin la previa obtención de la correspondiente autorización municipal.

ARTÍCULO 28.- EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

Todas las industrias que se instalen están obligadas a efectuar la conexión directa de la salida de sus aguas residuales y pluviales a las redes de colectores del Polígono previstas para cada una de las aguas mencionadas.

Las conexiones para las aguas residuales del tipo, bien sean fecales o pluviales, por una parte, y de otro de las aguas pluviales, serán únicas e independientes, para cada industria, (con la excepción de agrupación de parcelas en caso de inviabilidad técnica y económica desarrollada en el artículo anterior), debiendo contar en cada caso y antes de su conexión a la red general, con un pozo registro situado de modo accesible en el interior de cada parcela. En ambos casos estos pozos registro deberán permitir la observación y el examen del afluente antes de su evacuación a la red general.

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

El pozo o arqueta de Registro, las conexiones, las canalizaciones y la construcción de las zanjas para las distintas canalizaciones, se realizarán según la normativa aplicable de los Servicios Municipales.

Las acometidas a los pozos de registro de la red de saneamiento se realizarán a una altura superior a 30 cm respecto del nivel del canalillo para facilitar la toma de muestras del efluente, de forma que la inspección de los vertidos garantice la seguridad ambiental.

Todos los gastos y costos consecuencia de la instalación y conexionado a los colectores generales, serán de cargo del propietario.

Ninguna persona no autorizada descubrirá, efectuará conexiones ni manipulará colector general alguno sin la obtención previa de la correspondiente autorización.

Para realizar el vertido de la red de saneamiento de fecales al colector existente se deberá disponer de la autorización correspondiente o plantear un sistema de depuración de los vertidos industriales que garantice el cumplimiento de la Ley 5/2000 de 5 de octubre de saneamiento y depuración de aguas residuales de La Rioja y su Reglamento aprobado por el Decreto 55/2001.

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

En el caso de edificios independientes dentro de una parcela, la separación mínima entre ellos sólo será necesaria en caso de ser exigible por la normativa (de incendios o cualquier otra normativa sectorial).

ARTICULO 35.- RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN.

●Retranqueo mínimo de la edificación respecto de los límites de las parcelas:

- 10 m al límite de las parcelas a las calles en sentido longitudinal noroeste - sudeste, calles A, B y K. En los supuestos de agrupación de parcelas se admitirá la reducción del retranqueo a 5m en un máximo del 40% de la longitud de la fachada, sin incremento de la edificabilidad total resultante asignada a la parcela o a la resultante de su agrupación

- 5 m al límite de las parcelas a las calles en sentido transversal suroeste - nordeste, calles D, E, F, G, H, I y J.

- 20 m a la alineación exterior de las Subunidades W.2, X.2, Y.2 y Z.2, en la afrontación de las parcelas a la calle C. En los supuestos de agrupación de parcelas se admitirá la reducción del retranqueo a 5m en un máximo del 40% de la longitud de la fachada, sin incremento de la edificabilidad total resultante asignada a la parcela o a la resultante de su agrupación.

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

- 3 m a los linderos interiores de la parcela respecto de las parcelas contiguas salvo en el caso de las parcelas para edificación adosada (naves nido), Subunidades F, H.1, H.2, J.1, J.2, K.1, K.2, L.1, L.2, M.1, M.2, N.1, N.2, K.1, K.2 y K.3.

●Retranqueo obligatorio de la edificación (alineación interior vinculante) respecto de los límites de parcelas:

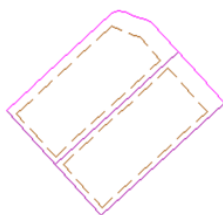
- 10 m al límite de las parcelas a la calle B en las naves nido, conforme a lo grafiado en el plano O-1.

●En cualquier modificación de la parcelación interior propuesta (no vinculante) se deberán mantener los retranqueos mínimos de la edificación respecto de los límites de la parcela con-forme a las determinaciones contenidas en el presente Artículo.

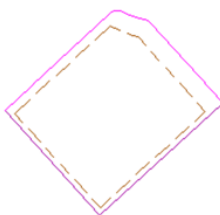
En el caso de agrupación de varias parcelas, solo son aplicables las alineaciones exteriores situadas junto a los límites de la nueva parcela resultante de la agrupación, por lo que no será necesario tramitar un estudio de detalle que suprima las alineaciones interiores.

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

Ejemplo: PARCELAS INICIALES



PARCELAS AGRUPADAS



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

36.1. En la documentación gráfica y escrita se señalan los retranqueos mínimos de la edificación.

36.2. En el espacio libre entre la fachada principal y la vía pública podrán ubicarse los aparcamientos debiendo estar estos aparcamientos así como las zonas de rodadura debidamente pavimentados y delimitados.

36.3. El resto del terreno libre podrá estar pavimentado o ajardinado, urbanizándose de acuerdo a lo establecido en cada Proyecto de Edificación, y deberá mantenerse en buenas condiciones estéticas y de limpieza. En el mismo se podrán disponer también plazas de aparcamientos.

3 DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Se adjunta el documento ambiental estratégico.

4 MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

4.1 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.

4.2 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

Con la presente modificación del planeamiento se realizan los siguientes cambios:

- declarar el vial situado entre las parcelas Z1.1, Z2.1, Z2.2 y las parcelas “Y” como bien patrimonial, parcela sobrante
- Ajustar al PGM vigente las condiciones para la agrupación de parcelas
- Permitir la agrupación de parcelas de diferentes tipos sin necesidad de que configuren manzana completa

- Permitir algunas Instalaciones en retranqueos
- Distancia entre edificaciones en la misma parcela, derivada de la antigua normativa de protección contra incendios, superada y resuelta con otras soluciones en la vigente.
- Flexibilizar condiciones generales

PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES

- Uso Global: No se modifica (Industrial)
- Superficie del Sector: No se modifica
- Aprovechamiento medio del Sector: No se modifica
- Aprovechamiento objetivo: No se modifica
- Edificabilidad máxima: No se modifica
- Usos e intensidades edificatorias: No se modifican

4.3 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.

4.3.1 CUANTIFICACIÓN DE LOS INGRESOS.

- Edificabilidades máximas: No se modifican
- Usos e intensidades edificatorias: No se modifican
- Valores en Venta: Dependen del mercado inmobiliario y no se afectan con la modificación. Si se crea una parcela nueva sin edificabilidad, por ello tendría un valor bajo, siempre superior a los 3 €/m²

4.3.2 CUANTIFICACIÓN DE LOS GASTOS.

- Coste terrenos: Dependen del mercado inmobiliario y no se afectan con la modificación
- Coste Urbanización: No se modifica
- Honorarios Urbanización: No se modifica
- Coste Construcción edificaciones: No se modifica
- Honorarios Construcción: No se modifican
- Honorarios Modificación normativa: 3.000€

- Gastos promoción: No se modifican.

Los sujetos responsables del deber de costear las redes públicas y las nuevas construcciones son los propietarios de los terrenos, no constando la existencia de ayudas públicas, directas o indirectas. No existen conceptos indemnizatorios.

4.3.3 CONCLUSION DE LA VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA

La modificación propuesta es viable desde el punto de vista económico, siendo los ingresos superiores a los gastos.

4.4 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

4.4.1 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 disminuye.

Se detallan a continuación el impacto en las haciendas públicas:

4.4.1.1 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:

4.4.1.1.1 Obtención del suelo:

El suelo municipal se obtiene gratuitamente.

4.4.1.1.2 Ejecución de la urbanización:

Los terrenos se obtienen y urbanizados

4.4.1.1.3 Mantenimiento de la urbanización:

La intervención disminuye levemente la superficie urbanizada, por lo que el incremento de costes de mantenimiento (alumbrado público, limpieza...) es negativo

4.4.1.2 INGRESOS MUNICIPALES CORRIENTES POR LA MODIFICACION PROPUESTA.

4.4.1.2.1 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.

El IBI de la parcela al no modificarse la edificabilidad, apenas aumenta.

4.4.1.2.2 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 al no aumentar la edificabilidad, no varia.

4.4.1.2.3 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.

Los terrenos modificados, apenas tienen edificabilidad, por lo que hay un leve aumento del IIVTU con la presente modificación propuesta.

4.4.1.2.4 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. Al no modificarse los parámetros urbanísticos, no se modifican.

Tasas de recogidas de residuos : 0€

Tasa por la Licencia de primera utilización u ocupación 0€

Tasa por la concesión de Licencia de obras, 0€

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

4.4.2 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, La previsión de costes asumidos por la administración pública es negativa, es decir, va a tener menos cargas de mantenimiento.

Por otro lado, Los ingresos municipales corrientes por la modificación propuesta son levemente superiores a los previstos antes de la modificación.

Atendiendo a todo ello, aun siendo una estimación genérica, se considera que el impacto de la actuación urbanística en la hacienda pública municipal arroja un resultado positivo, ya que los ingresos son superiores a la previsión de costes. En consecuencia, se entiende que la actuación es viable y sostenible económicamente.

5 PLANOS

Se adjuntan el índice de planos del documento

PLANOS DE INFORMACIÓN:

I-01 Situación

I-02 Estado actual

I-03 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE. ZONIFICACION.

I-04 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE. PLANEAMIENTO ACTUAL. SUELOS PÚBLICOS - SUELOS PRIVADOS UNIDADES BÁSICAS Y SUBUNIDADES.

I-05 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE. PARCELACIÓN.

I-06 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE. ALINEACIONES.

PLANOS DE ORDENACIÓN:

O-1 ZONIFICACIÓN.

O-1 ALINEACIONES

PLANOS DE GESTIÓN:

G-1 SUELOS PÚBLICOS - SUELOS PRIVADOS. UNIDADES BÁSICAS Y SUBUNIDADES.

G-2 PARCELACIÓN.

6 ANEXO. COMPARATIVA NORMATIVA URBANÍSTICA ACTUAL-PROPUESTA

COMPARATIVA NORMATIVA URBANÍSTICA ACTUAL - PROPUESTA

NORMATIVA URBANISTICA: (En algún caso solo se aporta solo los apartados de la normativa a modificar)

ARTICULO 14.- PARCELACIÓN.

| ESTADO ACTUAL | ESTADO MODIFICADO |
|---|--|
| <p>14.6. Agrupación de parcelas</p> <p>Se permite la agrupación de parcelas para formar otras de mayores dimensiones.</p> <p>La parcela resultante de la agrupación de parcelas mantendrá respecto a su alineación exterior y linderos los retranque es establecidos en el artículo 35.</p> <p>La superficie edificable máxima será la resultante de aplicar la edificabilidad de la Unidad Básica o Subunidad (m2/m2) en la que se encuentran las parcelas que se agrupan a la superficie neta de la misma.</p> <p>Solo se permite la agrupación de parcelas dentro de una misma Subunidad, con la excepción de la agrupación de parcelas que configure una manzana completa en cuyo caso se permitirá la agrupación de parcelas de distintas subunidades. En este supuesto la superficie edificable máxima será el sumatorio de las resultantes de aplicar la edificabilidad de cada subunidad (m2/m2) en la que se encuentren las parcelas que se agrupan a la superficie neta dentro de cada subunidad.</p> | <p>14.6. Agrupación de parcelas</p> <p>Se permite la agrupación de parcelas para formar otras de mayores dimensiones.</p> <p>La parcela resultante de la agrupación de parcelas mantendrá respecto a su alineación exterior y linderos los retranque es establecidos en el artículo 35.</p> <p>La superficie edificable máxima será la resultante de aplicar la edificabilidad de la Unidad Básica o Subunidad (m2/m2) en la que se encuentran las parcelas que se agrupan a la superficie neta de la misma.</p> <p>Se permite la agrupación de parcelas dentro de una misma o de distintas Unidades Básicas, incluso en el caso de que la agrupación de parcelas no configure una manzana completa, pero siendo siempre las parcelas contiguas..</p> <p>La nueva agrupación no será objeto de licencia municipal, pero si deberá ser comunicada mediante una declaración responsable al ayuntamiento.</p> |

ARTÍCULO 15.- SUPERFICIE EDIFICABLE.

| ESTADO ACTUAL | ESTADO MODIFICADO |
|--|--|
| <p>Para el cálculo de la superficie edificable en cada una de las parcelas resultantes se atenderá a las siguientes determinaciones:</p> <p>a) En función de la ocupación máxima:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcelas Tipo1: Parcelas de GRAN SUPERFICIE para edificación AISLADA: - Superficie edificable en Planta Baja: 60% de la superficie de la parcela, excepto en la Unidad Básica A en la que el porcentaje es del 48%. - Parcelas Tipo 2: Parcelas de tamaño MEDIO para edificación AISLADA.. - Superficie edificable en Planta Baja: 100% de la superficie de la parcela comprendida entre los retranqueos. - Parcelas Tipo 3: Parcelas para edificación ADOSADA (naves nido) | <p>Para el cálculo de la superficie edificable en cada una de las parcelas resultantes se atenderá a las siguientes determinaciones:</p> <p>a) En función de la ocupación máxima:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcelas Tipo1: Parcelas de GRAN SUPERFICIE para edificación AISLADA: - Superficie edificable en Planta Baja: 100% de la superficie de la parcela comprendida entre los retranqueos 60% de la superficie de la parcela, excepto en la Unidad Básica A en la que el porcentaje es del 48%. - Parcelas Tipo 2: Parcelas de tamaño MEDIO para edificación AISLADA.. - Superficie edificable en Planta Baja: 100% de la superficie de la parcela comprendida entre los retranqueos. - Parcelas Tipo 3: Parcelas para edificación ADOSADA (naves nido) |

- Superficie edificable en Planta Baja: 100% de la superficie de la parcela comprendida entre los retranqueos.
- Parcelas Tipo 4: Parcelas para la ubicación de usos SERVICIOS - TERCARIOS en el PASEO CENTRAL.
- Superficie edificable en Planta Baja: 100% de la superficie de la parcela.

b) Edificabilidad:

Se establece la siguiente edificabilidad de metro cuadrado de superficie edificable por metro cuadrado de superficie de parcela neta (m2/m2) por Unidades Básicas y Subunidades conforme a los siguientes criterios

| | | | |
|---|---|---|---|
| A = 0,90 m ² /m ² | J.3 = 1,15 m ² /m ² | N.2 = 1,00 m ² /m ² | T = 1,00 m ² /m ² |
| B = 0,90 m ² /m ² | K.1 = 1,00 m ² /m ² | N.3 = 1,15 m ² /m ² | U = 1,00 m ² /m ² |
| C = 0,90 m ² /m ² | K.2 = 1,00 m ² /m ² | N.1 = 1,00 m ² /m ² | V = 1,70 m ² /m ² |
| D = 0,90 m ² /m ² | K.3 = 1,15 m ² /m ² | N.2 = 1,00 m ² /m ² | W.1 = 1,15 m ² /m ² |
| E = 0,90 m ² /m ² | L.1 = 1,00 m ² /m ² | N.3 = 1,00 m ² /m ² | W.2 = 0,90 m ² /m ² |
| F = 1,00 m ² /m ² | L.2 = 1,00 m ² /m ² | N.4 = 1,15 m ² /m ² | X.1 = 1,15 m ² /m ² |
| G = 1,65 m ² /m ² | L.3 = 1,15 m ² /m ² | O = 1,15 m ² /m ² | X.2 = 0,90 m ² /m ² |
| H = 1,00 m ² /m ² | M-1 = 1,00 m ² /m ² | P = 1,00 m ² /m ² | Y.1 = 1,15 m ² /m ² |
| I = 1,70 m ² /m ² | M.2 = 1,00 m ² /m ² | Q = 1,00 m ² /m ² | Y.2 = 0,90 m ² /m ² |
| J.1 = 1,00 m ² /m ² | M.3 = 1,15 m ² /m ² | R = 1,00 m ² /m ² | Z.1 = 1,15 m ² /m ² |
| J.2 = 1,00 m ² /m ² | N.1 = 1,00 m ² /m ² | S = 1,00 m ² /m ² | Z.2 = 0,90 m ² /m ² |

Las limitaciones de superficie edificable calculadas en función de la ocupación máxima de la parcela y aplicando la edificabilidad (m2/m2) a la superficie neta de la misma son máximas en ambos casos de forma que cualquier actuación debe atender a la más restrictiva de las dos.

- Superficie edificable en Planta Baja: 100% de la superficie de la parcela comprendida entre los retranqueos.
- Parcelas Tipo 4: Parcelas para la ubicación de usos SERVICIOS - TERCARIOS en el PASEO CENTRAL.
- Superficie edificable en Planta Baja: 100% de la superficie de la parcela.

b) Edificabilidad:

Se establece la siguiente edificabilidad de metro cuadrado de superficie edificable por metro cuadrado de superficie de parcela neta (m2/m2) por Unidades Básicas y Subunidades conforme a los siguientes criterios

| | | | |
|---|---|---|---|
| A = 0,90 m ² /m ² | J.3 = 1,15 m ² /m ² | N.2 = 1,00 m ² /m ² | T = 1,00 m ² /m ² |
| B = 0,90 m ² /m ² | K.1 = 1,00 m ² /m ² | N.3 = 1,15 m ² /m ² | U = 1,00 m ² /m ² |
| C = 0,90 m ² /m ² | K.2 = 1,00 m ² /m ² | N.1 = 1,00 m ² /m ² | V = 1,70 m ² /m ² |
| D = 0,90 m ² /m ² | K.3 = 1,15 m ² /m ² | N.2 = 1,00 m ² /m ² | W.1 = 1,15 m ² /m ² |
| E = 0,90 m ² /m ² | L.1 = 1,00 m ² /m ² | N.3 = 1,00 m ² /m ² | W.2 = 0,90 m ² /m ² |
| F = 1,00 m ² /m ² | L.2 = 1,00 m ² /m ² | N.4 = 1,15 m ² /m ² | X.1 = 1,15 m ² /m ² |
| G = 1,65 m ² /m ² | L.3 = 1,15 m ² /m ² | O = 1,15 m ² /m ² | X.2 = 0,90 m ² /m ² |
| H = 1,00 m ² /m ² | M-1 = 1,00 m ² /m ² | P = 1,00 m ² /m ² | Y.1 = 1,15 m ² /m ² |
| I = 1,70 m ² /m ² | M.2 = 1,00 m ² /m ² | Q = 1,00 m ² /m ² | Y.2 = 0,90 m ² /m ² |
| J.1 = 1,00 m ² /m ² | M.3 = 1,15 m ² /m ² | R = 1,00 m ² /m ² | Z.1 = 1,15 m ² /m ² |
| J.2 = 1,00 m ² /m ² | N.1 = 1,00 m ² /m ² | S = 1,00 m ² /m ² | Z.2 = 0,90 m ² /m ² |

Las limitaciones de superficie edificable calculadas en función de la ocupación máxima de la parcela y aplicando la edificabilidad (m2/m2) a la superficie neta de la misma son máximas en ambos casos de forma que cualquier actuación debe atender a la más restrictiva de las dos.

En el caso de agrupaciones de parcela, la superficie edificable máxima será el sumatorio de las resultantes de aplicar la edificabilidad de cada subunidad (m2/m2) en la que se encuentren las parcelas que se agrupan a la superficie neta dentro de cada subunidad.

ARTÍCULO 25.- PLAZAS DE APARCAMIENTO.

| ESTADO ACTUAL | ESTADO MODIFICADO |
|--|--|
| <p>25.1. Número mínimo, ubicación y dimensiones.</p> <p>Se deberán ubicar un número mínimo de aparcamientos en espacio público de 3.411 plazas, de las cuales 2.907 plazas estarán anejas a la red viaria y 504 plazas dentro del Paseo Central.</p> <p>Se deberán prever plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas conforme a los siguientes estándares mínimos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Una plaza por cada 150 m2 o fracción de superficie construida en las parcelas de gran tamaño para edificación aislada. - Una plaza por cada 250 m2 o fracción de superficie construida en las parcelas de tamaño medio para edificación aislada. - Una plaza por cada 125 m2 o fracción de superficie construida en las parcelas de tamaño medio de uso exclusivo servicios - terciario (U.B.-G, U.B.-I y U.B.-V) y en las de equipamiento público. | <p>25.1. Número mínimo, ubicación y dimensiones.</p> <p>Se deberán ubicar un número mínimo de aparcamientos en espacio público de 3.411 plazas, de las cuales 2.907 plazas estarán anejas a la red viaria y 504 plazas dentro del Paseo Central.</p> <p>Se deberán prever plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas conforme a los siguientes estándares mínimos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Una plaza por cada 150 m2 o fracción de superficie construida en las parcelas de gran tamaño para edificación aislada. - Una plaza por cada 250 m2 o fracción de superficie construida en las parcelas de tamaño medio para edificación aislada. - Una plaza por cada 125 m2 o fracción de superficie construida en las parcelas de tamaño medio de uso exclusivo servicios - terciario (U.B.-G, U.B.-I y U.B.-V) y en las de equipamiento público. |

| | |
|--|--|
| <p>Las plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas podrán disponerse en los espacios libres de éstas o en los sótanos de los edificios. En cualquier caso, tanto las plazas como los accesos y recorridos de vehículos deberán estar correctamente pavimentados y clara-mente señalizados.</p> <p>Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,50 m. por 5,00 m.</p> <p>25.2. Plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida.</p> <p>Del total de plazas de aparcamiento previstas se reservarán un mínimo de 143 plazas, para personas con movilidad reducida conforme a los siguientes estándares:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 plazas por cada 100 m2 o fracción en calles con aparcamiento. - 2 plazas por cada 75 m2 o fracción en las zonas de aparcamiento. - El 2% de las plazas de aparcamiento situadas en el interior de las parcelas que deberán cumplir las condiciones para ser calificadas como practicables: ubicarse en una posición próxima a los accesos, al abrigo de la circulación de vehículos y debidamente señalizadas. <p>. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,30 m. por 5,00 m si son en batería y de 2,50 m x 5,00 m si son en línea. Deberán situarse tan cerca como sea posible de los accesos peatonales y estarán señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad.</p> <p>La ubicación de las plazas de aparcamiento en espacio público para personas con movilidad reducida se señala en los planos O-3 y O-6.</p> | <p>Las plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas podrán disponerse en los espacios libres de éstas o en los sótanos de los edificios. En cualquier caso, tanto las plazas como los accesos y recorridos de vehículos deberán estar correctamente pavimentados y clara-mente señalizados.</p> <p>Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,50 m. por 5,00 m.</p> <p><i>En el caso de que en las agrupaciones de parcela o cualquier otro tipo de modificación se perdiesen plazas de aparcamiento en espacio público, estas plazas deberán reemplazarse por plazas en espacio privado.</i></p> <p>25.2. Plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida.</p> <p>Del total de plazas de aparcamiento previstas se reservarán un mínimo de 143 plazas, para personas con movilidad reducida conforme a los siguientes estándares:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 plazas por cada 100 m2 o fracción en calles con aparcamiento. - 2 plazas por cada 75 m2 o fracción en las zonas de aparcamiento. - El 2% de las plazas de aparcamiento situadas en el interior de las parcelas que deberán cumplir las condiciones para ser calificadas como practicables: ubicarse en una posición próxima a los accesos, al abrigo de la circulación de vehículos y debidamente señalizadas. <p>. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,30 m. por 5,00 m si son en batería y de 2,50 m x 5,00 m si son en línea. Deberán situarse tan cerca como sea posible de los accesos peatonales y estarán señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad.</p> <p>La ubicación de las plazas de aparcamiento en espacio público para personas con movilidad reducida se señala en los planos O-3 y O-6.</p> |
|--|--|

ARTICULO 27.- CONEXIÓN A LOS SERVICIOS GENERALES DEL POLIGONO

| ESTADO ACTUAL | ESTADO MODIFICADO |
|--|--|
| <p>El Proyecto de "by - pass" de la red existente y red de abastecimiento de agua de con-sumo público deberá disponer del preceptivo informe sanitario en cumplimiento del R.D. 140/2003.</p> <p>El conexionado a la red general de distribución de agua y saneamiento y a las redes de energía eléctrica, teléfonos, etc, será único para cada parcela y los gastos y costos consecuencia de la instalación y el conexionado serán a cargo del propietario. Se exceptuarán los supuestos de agrupación de parcelas en los que se justifique la inviabilidad técnica y económica de realización de una única conexión o acometida de la parcela a algunos de los servicios generales del polígono.</p> | <p>El Proyecto de "by - pass" de la red existente y red de abastecimiento de agua de consumo público deberá disponer del preceptivo informe sanitario en cumplimiento del R.D. 140/2003.</p> <p>El conexionado a la red general de distribución de agua y saneamiento y a las redes de energía eléctrica, teléfonos, etc, será único para cada parcela y los gastos y costos consecuencia de la instalación y el conexionado serán a cargo del propietario. Se exceptuarán los supuestos de agrupación de parcelas en los que se justifique la inviabilidad técnica y económica de realización de una única conexión o acometida de la parcela a algunos de los servicios generales del polígono. <i>En el caso de agrupación de distintas manzanas, incluyendo parcelas sobrantes (que anteriormente sean viales), las instalaciones públicas del antiguo vial deberán ser anuladas, siempre a cargo del propietario.</i></p> |

| | |
|---|---|
| <p>La toma de la red de distribución de agua se realizará en las derivaciones previstas a tal efecto, debiéndose instalar un contador de agua único del tipo que se especifique y situado en lugar accesible para su lectura y control. Asimismo deberán instalar una llave de corte jun-to a la red general en el punto de la toma y la correspondiente arqueta, en caso de no estar ya realizada.</p> <p>Las conexiones a las redes de energía eléctrica y de teléfonos se llevarán a cabo por cuenta de las empresas distribuidoras o por instaladores autorizados, siendo de cargo del propietario de la parcela los gastos y costes que legalmente le sean atribuibles a tenor de lo dispuesto en la normativa general vigente en cada momento.</p> <p>Para la conexión a los colectores de aguas residuales se estará a lo dispuesto en el artículo correspondiente de esta normativa.</p> <p>En cualquier caso, ninguna persona no autorizada efectuará conexiones a los servicios generales del polígono ni manipulará en las redes, canalizaciones e instalaciones del mismo sin la previa obtención de la correspondiente autorización municipal.</p> | <p>La toma de la red de distribución de agua se realizará en las derivaciones previstas a tal efecto, debiéndose instalar un contador de agua único del tipo que se especifique y situado en lugar accesible para su lectura y control. Asimismo deberán instalar una llave de corte jun-to a la red general en el punto de la toma y la correspondiente arqueta, en caso de no estar ya realizada.</p> <p>Las conexiones a las redes de energía eléctrica y de teléfonos se llevarán a cabo por cuenta de las empresas distribuidoras o por instaladores autorizados, siendo de cargo del propietario de la parcela los gastos y costes que legalmente le sean atribuibles a tenor de lo dispuesto en la normativa general vigente en cada momento.</p> <p>Para la conexión a los colectores de aguas residuales se estará a lo dispuesto en el artículo correspondiente de esta normativa.</p> <p>En cualquier caso, ninguna persona no autorizada efectuará conexiones a los servicios generales del polígono ni manipulará en las redes, canalizaciones e instalaciones del mismo sin la previa obtención de la correspondiente autorización municipal.</p> |
|---|---|

ARTÍCULO 28.- EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

| ESTADO ACTUAL | ESTADO MODIFICADO |
|---|---|
| <p>Todas las industrias que se instalen están obligadas a efectuar la conexión directa de la salida de sus aguas residuales y pluviales a las redes de colectores del Polígono previstas para cada una de las aguas mencionadas.</p> <p>Las conexiones para las aguas residuales del tipo, bien sean fecales o pluviales, por una parte, y de otro de las aguas pluviales, serán únicas e independientes, para cada industria, (con la excepción de agrupación de parcelas en caso de inviabilidad técnica y económica desarrollada en el artículo anterior), debiendo contar en cada caso y antes de su conexión a la red general, con un pozo registro situado de modo accesible en el interior de cada parcela. En ambos casos estos pozos registro deberán permitir la observación y el examen del afluente antes de su evacuación a la red general.</p> <p>El pozo o arqueta de Registro, las conexiones, las canalizaciones y la construcción de las zanjas para las distintas canalizaciones, se realizarán según la normativa aplicable de los Servicios Municipales.</p> <p>Las acometidas a los pozos de registro de la red de saneamiento se realizarán a una altura superior a 30 cm respecto del nivel del canalillo para facilitar la toma de muestras del efluente, de forma que la inspección de los vertidos garantice la seguridad ambiental.</p> | <p>Todas las industrias que se instalen están obligadas a efectuar la conexión directa de la salida de sus aguas residuales y pluviales a las redes de colectores del Polígono previstas para cada una de las aguas mencionadas.</p> <p>Las conexiones para las aguas residuales del tipo, bien sean fecales o pluviales, por una parte, y de otro de las aguas pluviales, serán únicas e independientes, para cada industria, (con la excepción de agrupación de parcelas en caso de inviabilidad técnica y económica desarrollada en el artículo anterior), debiendo contar en cada caso y antes de su conexión a la red general, con un pozo registro situado de modo accesible en el interior de cada parcela. En ambos casos estos pozos registro deberán permitir la observación y el examen del afluente antes de su evacuación a la red general.</p> <p>En el caso de agrupación de distintas manzanas, incluyendo parcelas sobrantes (que anteriormente sean viales), las instalaciones públicas del antiguo vial deberán ser anuladas, siempre a cargo del propietario. En el caso de que no sea viable modificar las redes de saneamiento de fecales o pluviales, se deberá establecer una servidumbre de estas en escritura pública.</p> <p>El pozo o arqueta de Registro, las conexiones, las canalizaciones y la construcción de las zanjas para las distintas canalizaciones, se realizarán según la normativa aplicable de los Servicios Municipales.</p> <p>Las acometidas a los pozos de registro de la red de saneamiento se realizarán a una altura superior a 30 cm respecto del nivel del canalillo para facilitar la toma de muestras del efluente, de forma que la inspección de los vertidos garantice la seguridad ambiental.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>Todos los gastos y costos consecuencia de la instalación y conexionado a los colectores generales, serán de cargo del propietario.</p> <p>Ninguna persona no autorizada descubrirá, efectuará conexiones ni manipulará colector general alguno sin la obtención previa de la correspondiente autorización.</p> <p>Para realizar el vertido de la red de saneamiento de fecales al colector existente se deberá disponer de la autorización correspondiente o plantear un sistema de depuración de los vertidos industriales que garantice el cumplimiento de la Ley 5/2000 de 5 de octubre de saneamiento y depuración de aguas residuales de La Rioja y su Reglamento aprobado por el Decreto 55/2001.</p> | <p>Todos los gastos y costos consecuencia de la instalación y conexionado a los colectores generales, serán de cargo del propietario.</p> <p>Ninguna persona no autorizada descubrirá, efectuará conexiones ni manipulará colector general alguno sin la obtención previa de la correspondiente autorización.</p> <p>Para realizar el vertido de la red de saneamiento de fecales al colector existente se deberá disponer de la autorización correspondiente o plantear un sistema de depuración de los vertidos industriales que garantice el cumplimiento de la Ley 5/2000 de 5 de octubre de saneamiento y depuración de aguas residuales de La Rioja y su Reglamento aprobado por el Decreto 55/2001.</p> |
|--|--|

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

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

ARTICULO 35.- RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN.

| ESTADO ACTUAL | ESTADO MODIFICADO |
|--|--|
| <p><u>Retranqueo mínimo de la edificación respecto de los límites de las parcelas:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 m al límite de las parcelas a las calles en sentido longitudinal noroeste - sudeste, calles A, B y K. - 5 m al límite de las parcelas a las calles en sentido transversal suroeste - nordeste, calles D, E, F, G, H, I y J. - 20 m a la alineación exterior de las Subunidades W.2, X.2, Y.2 y Z.2, en la afrontación de las parcelas a la calle C. En los supuestos de agrupación de parcelas que configuren una manzana completa se admitirá la reducción del retranqueo a 10m en un máximo del 20% de la longitud de la fachada, sin incremento de la edificabilidad total resultante asignada a la parcela o a la resultante de su agrupación, siempre a través de un Estudio de Detalle. - 10 m al límite posterior de las Unidades A, B, C, D y E hacia la vía de ferrocarril Castejón - Bilbao. | <p>●Retranqueo mínimo de la edificación respecto de los límites de las parcelas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 m al límite de las parcelas a las calles en sentido longitudinal noroeste - sudeste, calles A, B y K. En los supuestos de agrupación de parcelas se admitirá la reducción del retranqueo a 5m en un máximo del 40% de la longitud de la fachada, sin incremento de la edificabilidad total resultante asignada a la parcela o a la resultante de su agrupación - 5 m al límite de las parcelas a las calles en sentido transversal suroeste - nordeste, calles D, E, F, G, H, I y J. - 20 m a la alineación exterior de las Subunidades W.2, X.2, Y.2 y Z.2, en la afrontación de las parcelas a la calle C. En los supuestos de agrupación de parcelas configuren una manzana completa se admitirá la reducción del retranqueo a 10m en un máximo del 20% de la longitud de la fachada, sin incremento de la edificabilidad total resultante asignada a la parcela o a la resultante de su agrupación, siempre a través de un Estudio de Detalle. se admitirá la reducción del retranqueo a 5m en un máximo del 40% de la longitud de la fachada, sin incremento de la edificabilidad total resultante asignada a la parcela o a la resultante de su agrupación. - 10 m al límite posterior de las Unidades A, B, C, D y E hacia la vía de ferrocarril Castejón - Bilbao. En los supuestos de agrupación de parcelas se admitirá la reducción del retranqueo a 5m en un máximo del 40% de la longitud de la fachada, sin incremento de la edificabilidad total resultante asignada a la parcela o a la resultante de su agrupación |

7 ANEXO CEDULAS PARCELARIAS

Parcelas objeto de la modificación:



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8804501WM8880S0000BR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PG RECUENCO Suelo Y-1.1
26500 CALAHORRA [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

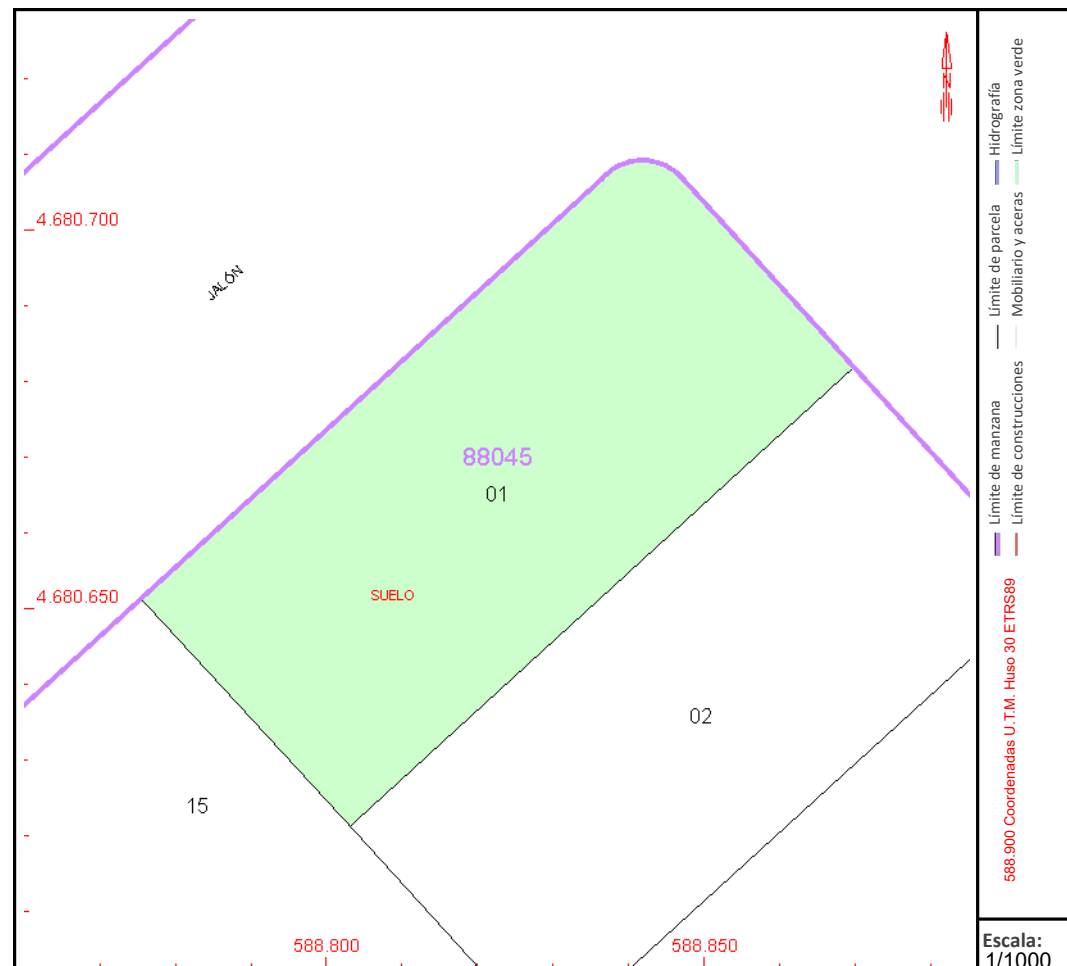
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.670 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: CALAHORRA

Código registral único: 26003000725704

Fecha coordinación: 28/11/2017

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

Martes , 10 de Septiembre de 2024



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8804502WM8880S0000YR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PG RECUENCO Suelo Y-1.2
26500 CALAHORRA [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

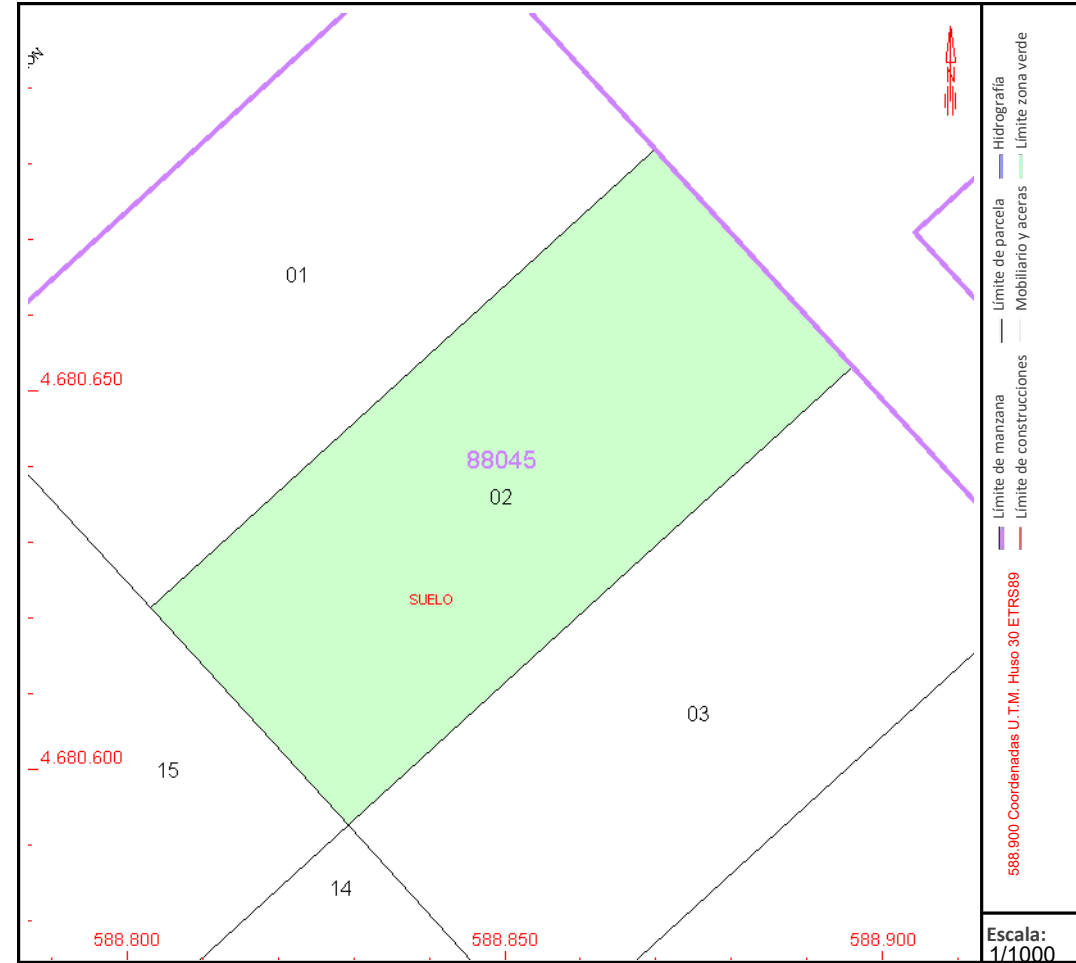
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.494 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: CALAHORRA

Código registral único: 26003000725711

Fecha coordinación: 28/11/2017

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

Martes , 10 de Septiembre de 2024



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8804503WM8880S0000GR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PG RECUENCO Suelo Y-1.3
26500 CALAHORRA [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

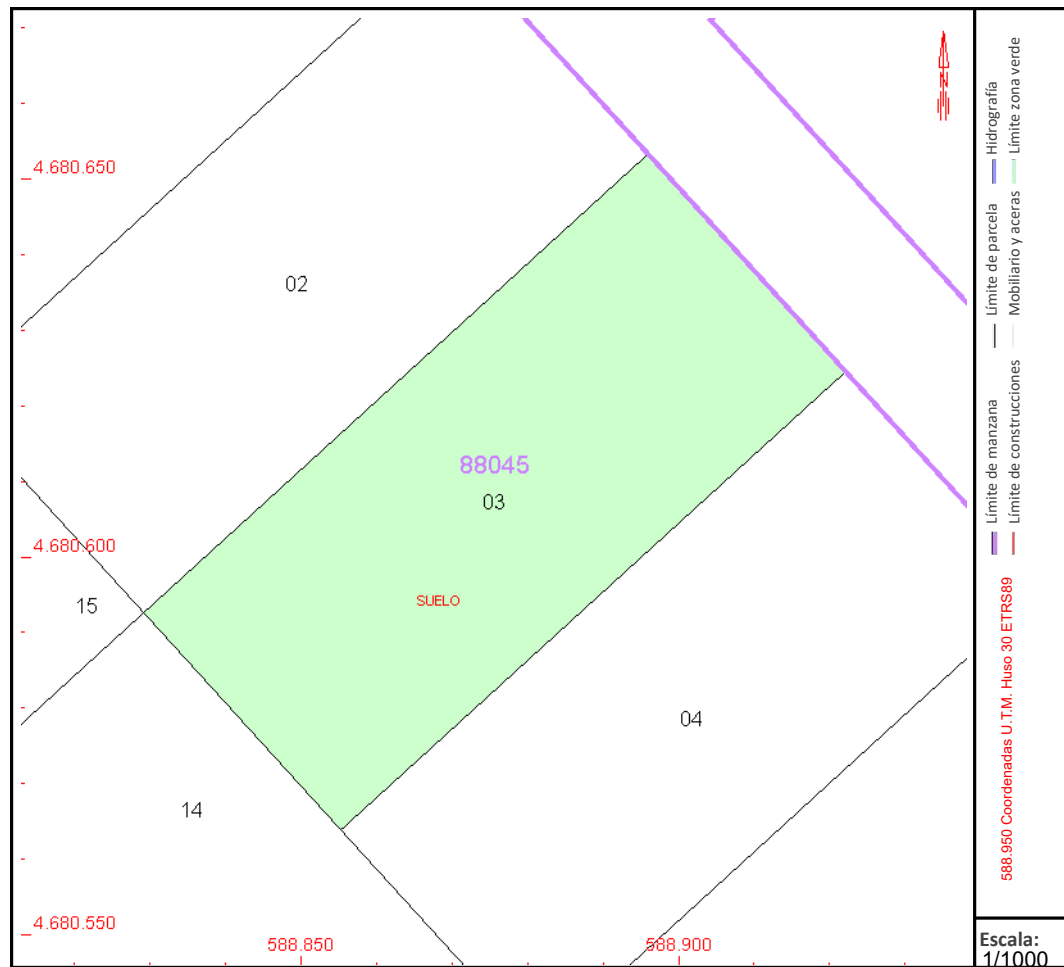
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.494 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: CALAHORRA

Código registral único: 26003000725728

Fecha coordinación: 28/11/2017

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

Martes , 10 de Septiembre de 2024



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8804504WM8880S0000QR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PG RECUENCO Suelo Y-1.4
26500 CALAHORRA [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

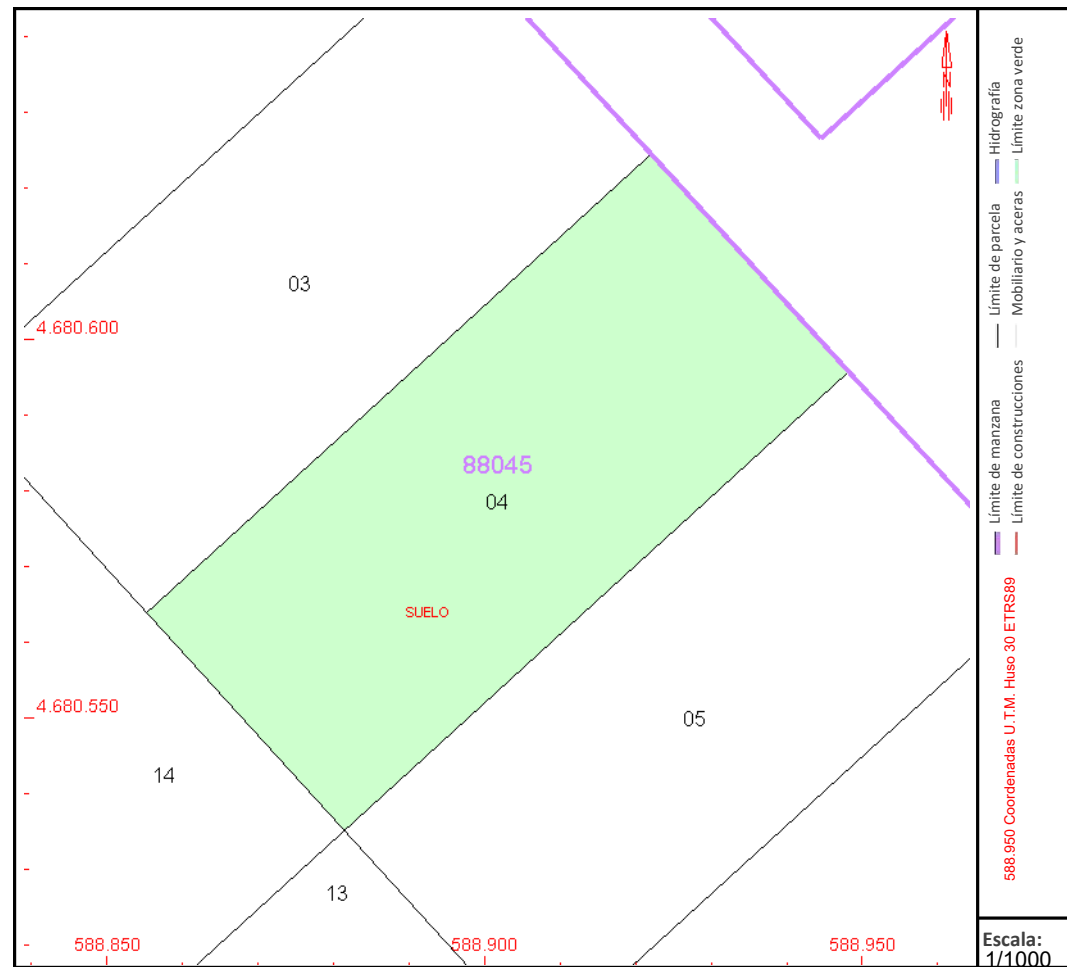
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.495 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: CALAHORRA

Código registral único: 26003000725735

Fecha coordinación: 28/11/2017

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

Martes , 10 de Septiembre de 2024



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8804505WM8880S0000PR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PG RECUENCO Suelo Y-1.5
26500 CALAHORRA [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

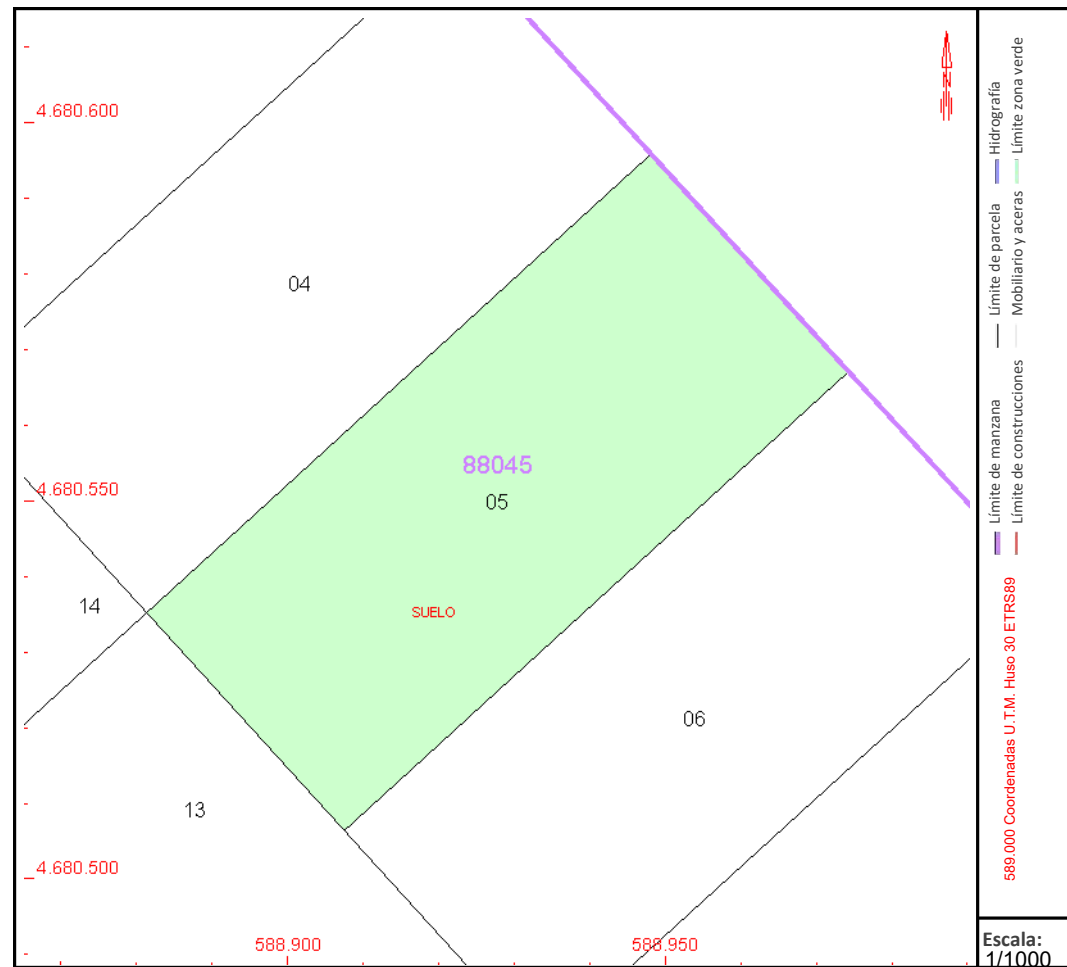
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.494 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: CALAHORRA

Código registral único: 26003000725742

Fecha coordinación: 28/11/2017

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

Martes , 10 de Septiembre de 2024



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8804505WM8880S0000PR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PG RECUENCO Suelo Y-1.5
26500 CALAHORRA [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

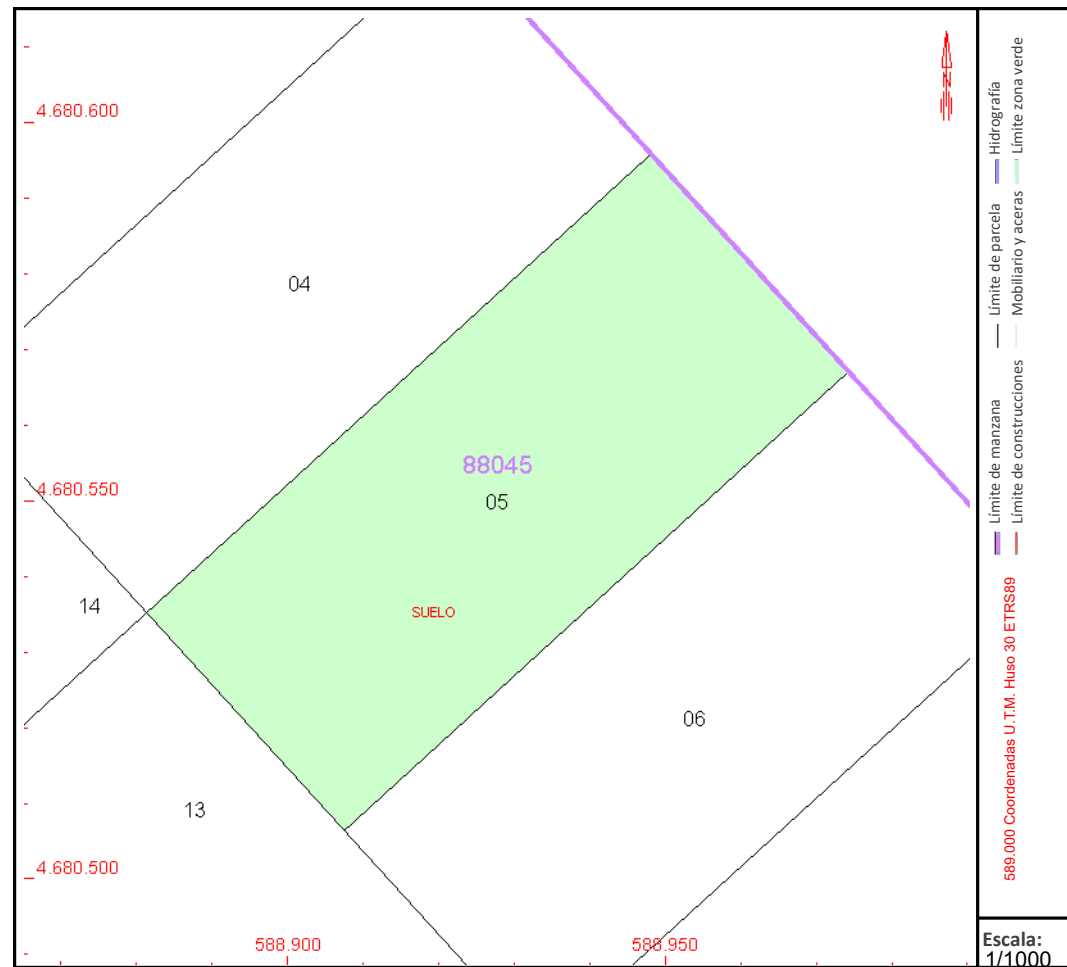
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.494 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: CALAHORRA

Código registral único: 26003000725742

Fecha coordinación: 28/11/2017

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

Martes , 10 de Septiembre de 2024



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8804506WM8880S0000LR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PG RECUENCO Suelo Y-1.6
26500 CALAHORRA [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

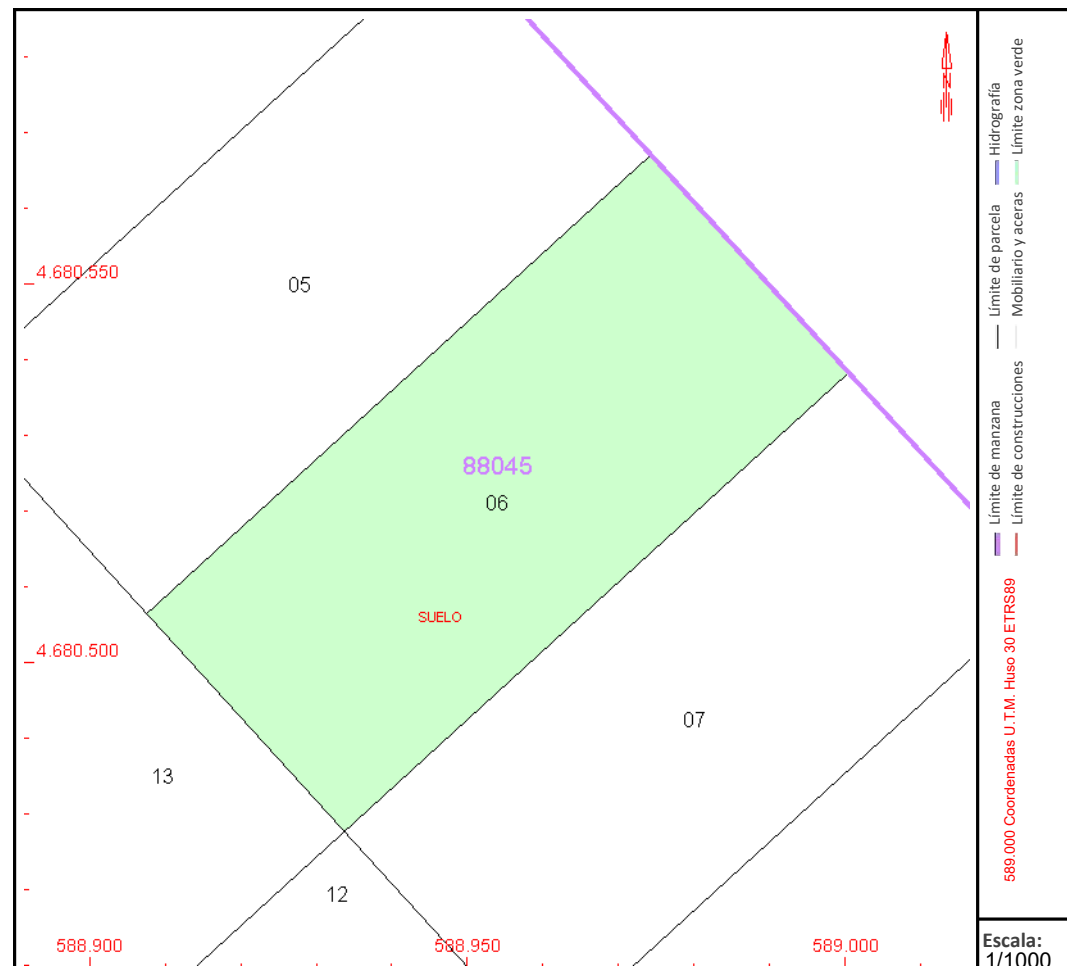
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.496 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: CALAHORRA

Código registral único: 26003000725759

Fecha coordinación: 28/11/2017

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

Martes , 10 de Septiembre de 2024



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8804507WM8880S0000TR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PG RECUENCO Suelo Y-1.7
26500 CALAHORRA [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

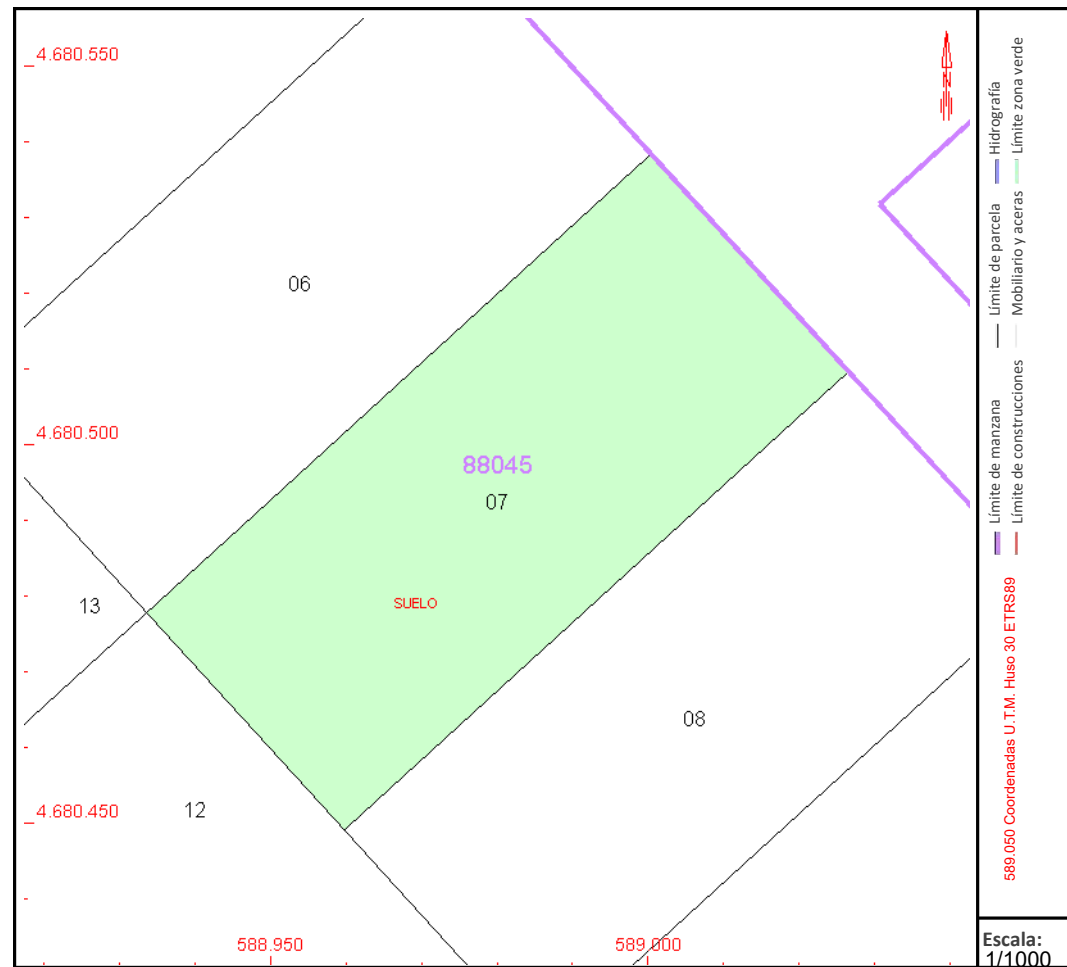
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.493 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: CALAHORRA

Código registral único: 26003000725766

Fecha coordinación: 28/11/2017

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

Martes , 10 de Septiembre de 2024



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8804508WM8880S0000FR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PG RECUENCO Suelo Y-1.8
26500 CALAHORRA [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

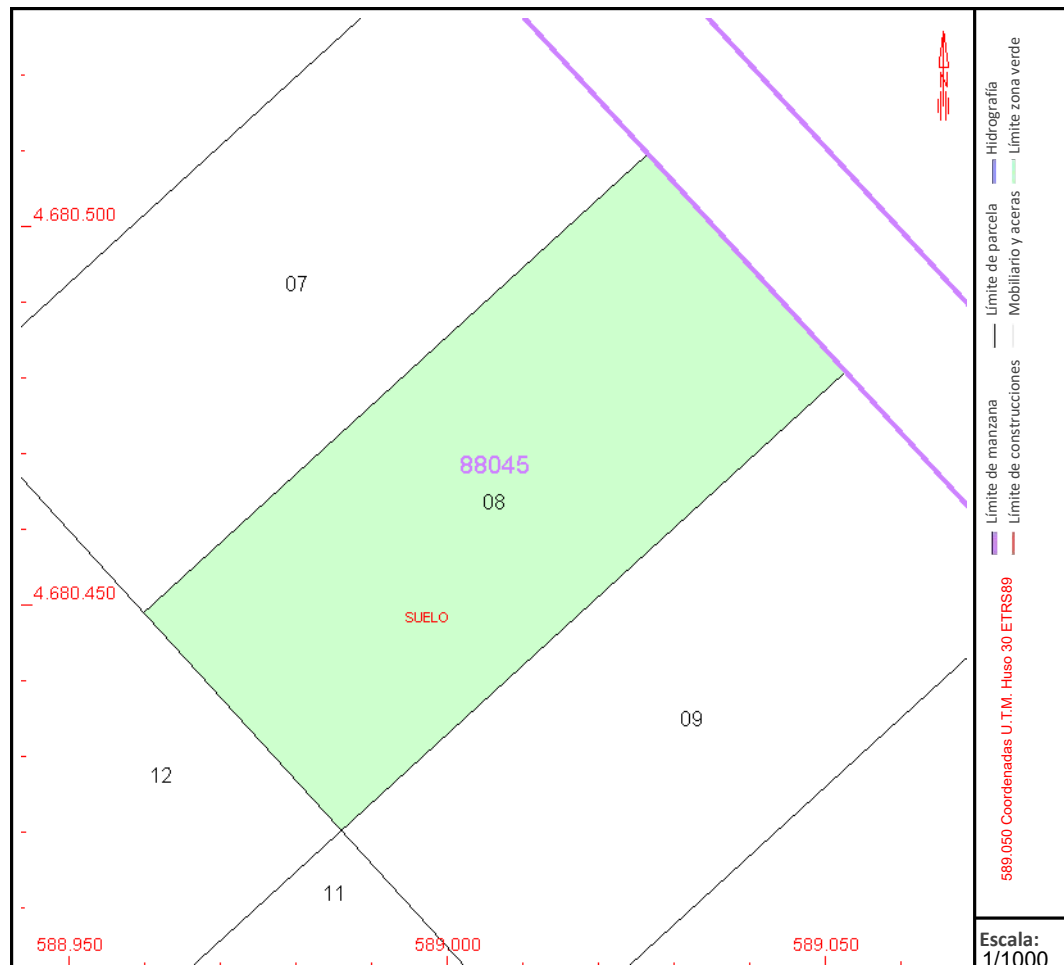
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.497 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: CALAHORRA

Código registral único: 26003000725773

Fecha coordinación: 28/11/2017

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

Martes , 10 de Septiembre de 2024



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8804509WM8880S0000MR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PG RECUENCO Suelo Y-1.9
26500 CALAHORRA [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

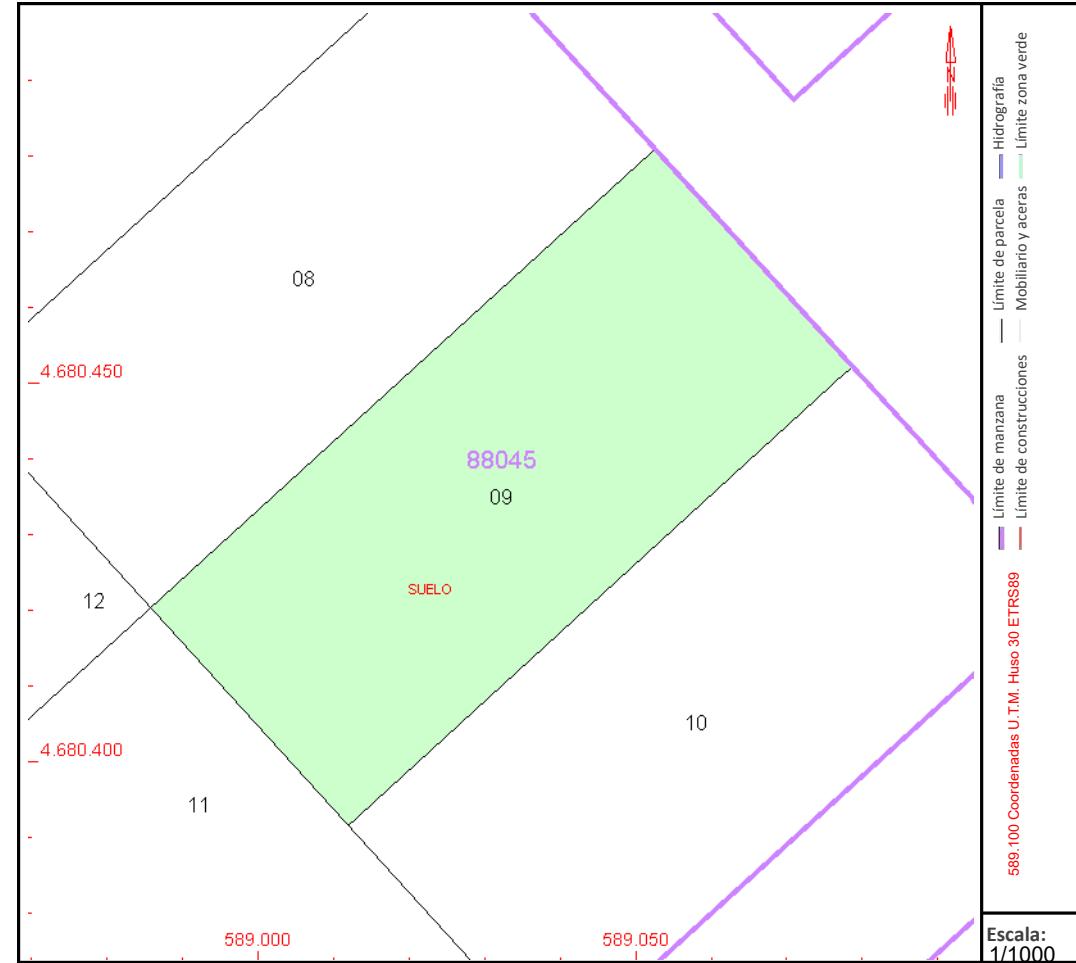
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.493 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: CALAHORRA

Código registral único: 26003000725780

Fecha coordinación: 28/11/2017

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

Martes , 10 de Septiembre de 2024



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8804510WM8880S0000TR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PG RECUENCO Suelo Y-1.10
26500 CALAHORRA [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

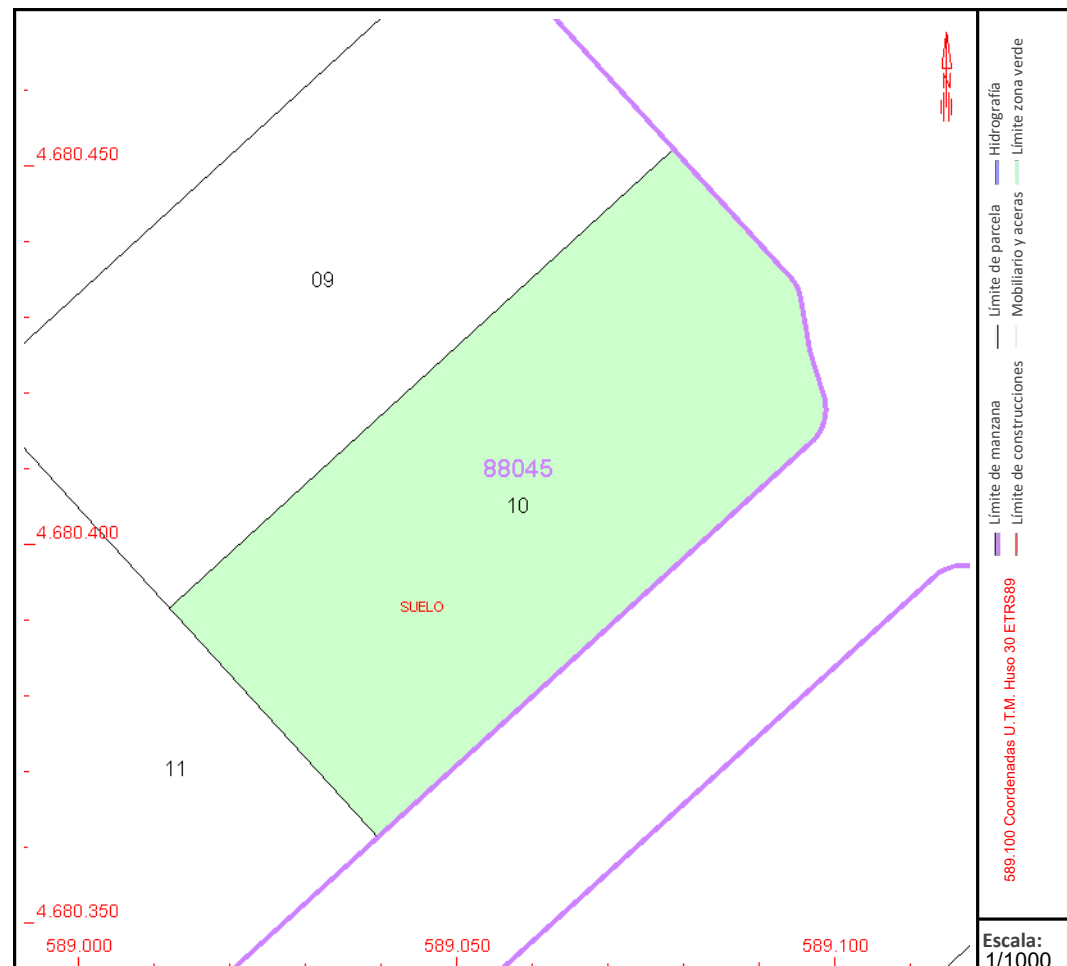
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.601 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: CALAHORRA

Código registral único: 26003000725797

Fecha coordinación: 28/11/2017

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

Martes , 10 de Septiembre de 2024



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8804511WM8880S0000FR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PG RECUENCO Suelo Y-2.5
26500 CALAHORRA [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

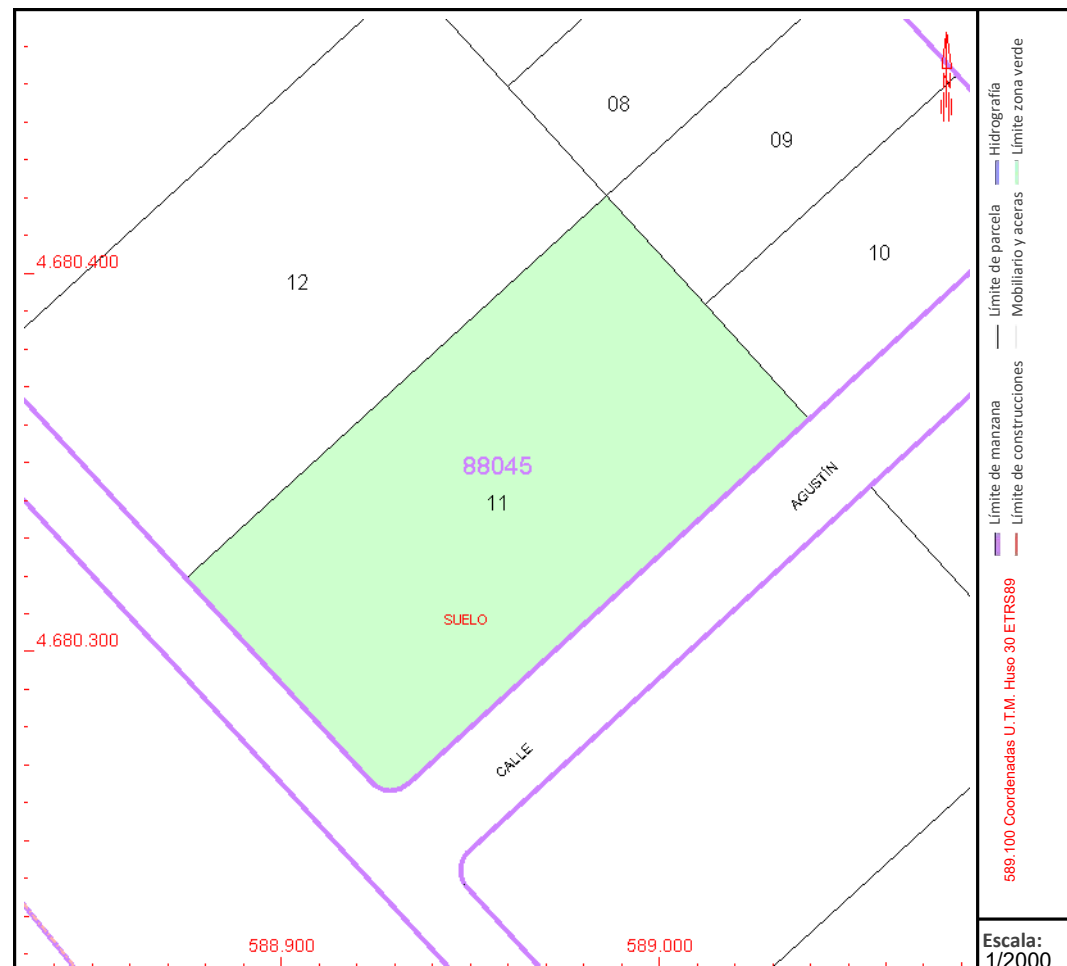
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 11.946 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: CALAHORRA

Código registral único: 26003000725841

Fecha coordinación: 28/11/2017

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

Martes , 10 de Septiembre de 2024



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8804512WM8880S0000MR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PG RECUENCO Suelo Y-2.4
26500 CALAHORRA [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

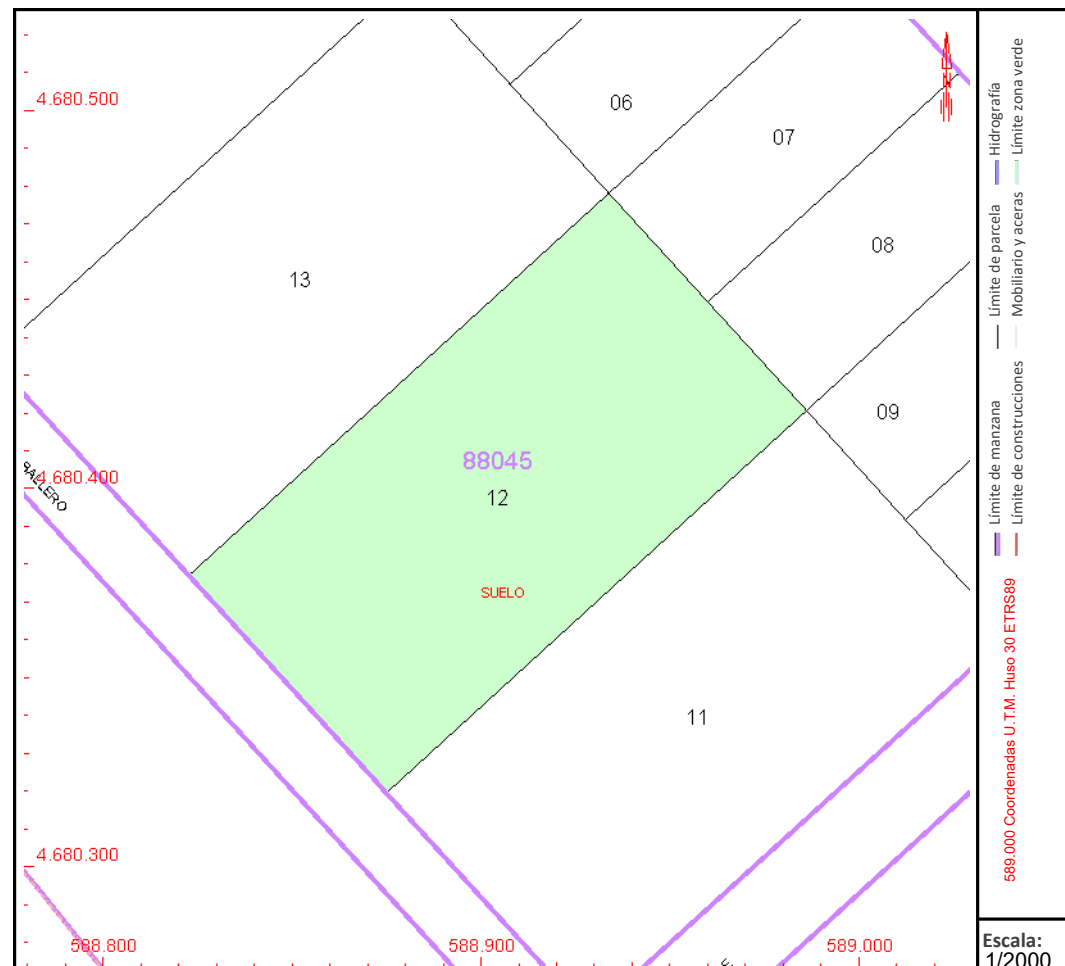
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 11.655 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: CALAHORRA

Código registral único: 26003000725834

Fecha coordinación: 28/11/2017

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

Martes , 10 de Septiembre de 2024



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8804513WM8880S0000OR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PG RECUENCO Suelo Y-2.3
26500 CALAHORRA [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

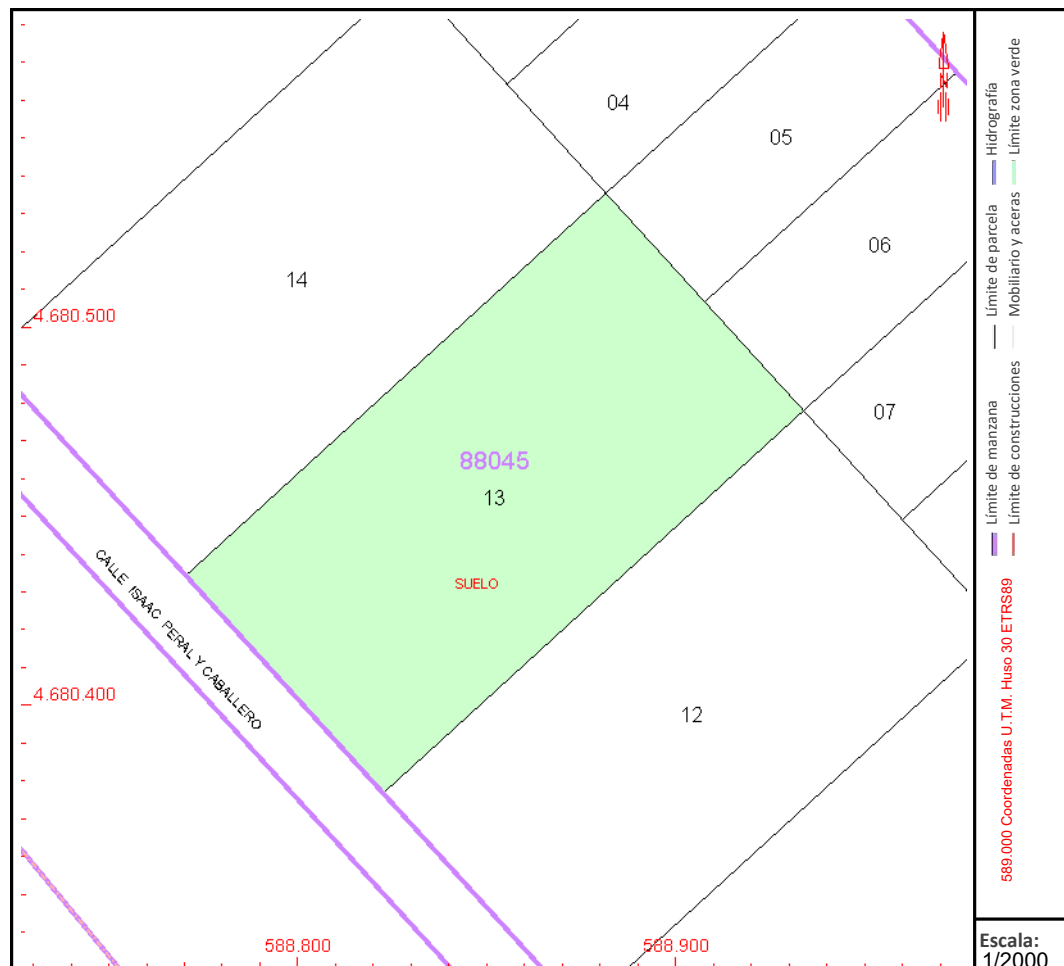
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 11.649 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: CALAHORRA

Código registral único: 26003000725827

Fecha coordinación: 28/11/2017

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

Martes , 10 de Septiembre de 2024



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8804513WM8880S0000OR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PG RECUENCO Suelo Y-2.3
26500 CALAHORRA [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

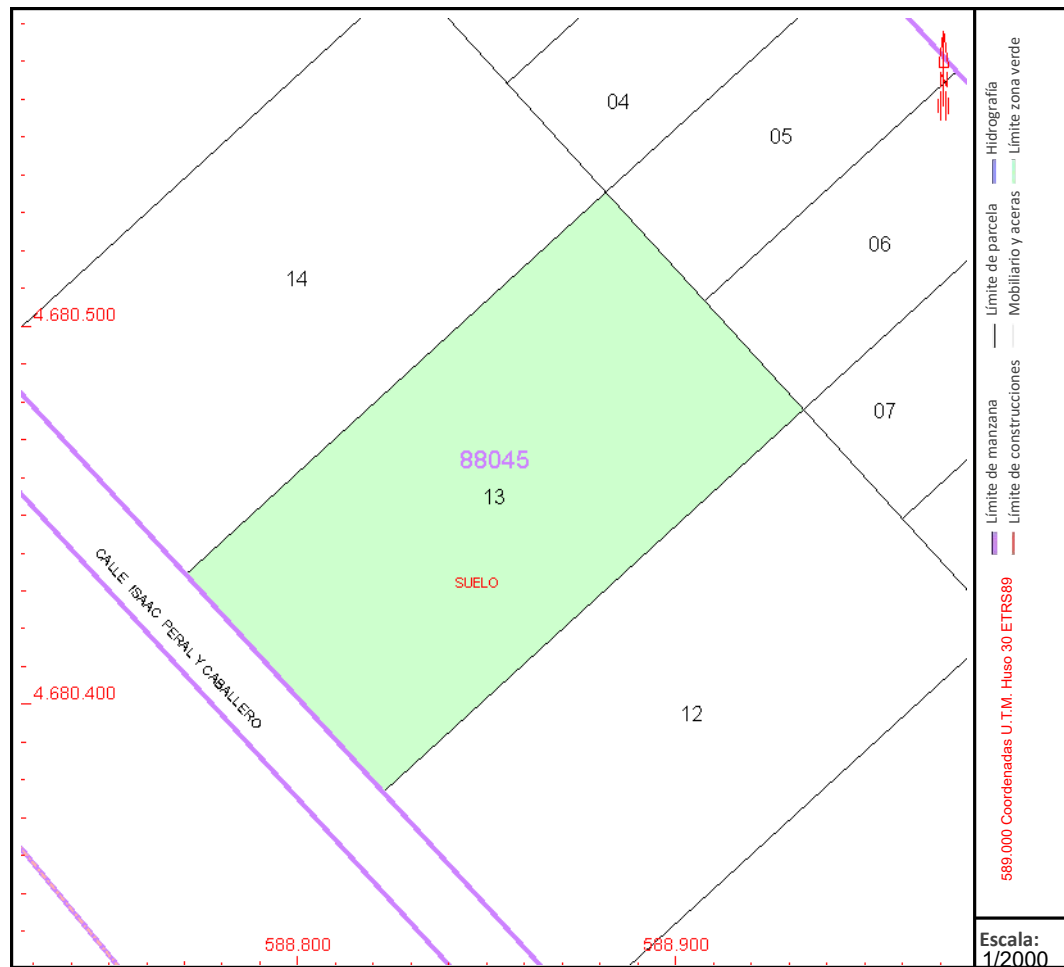
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 11.649 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: CALAHORRA

Código registral único: 26003000725827

Fecha coordinación: 28/11/2017

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

Martes , 10 de Septiembre de 2024



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8804514WM8880S0000KR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PG RECUENCO Suelo Y-2.2
26500 CALAHORRA [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

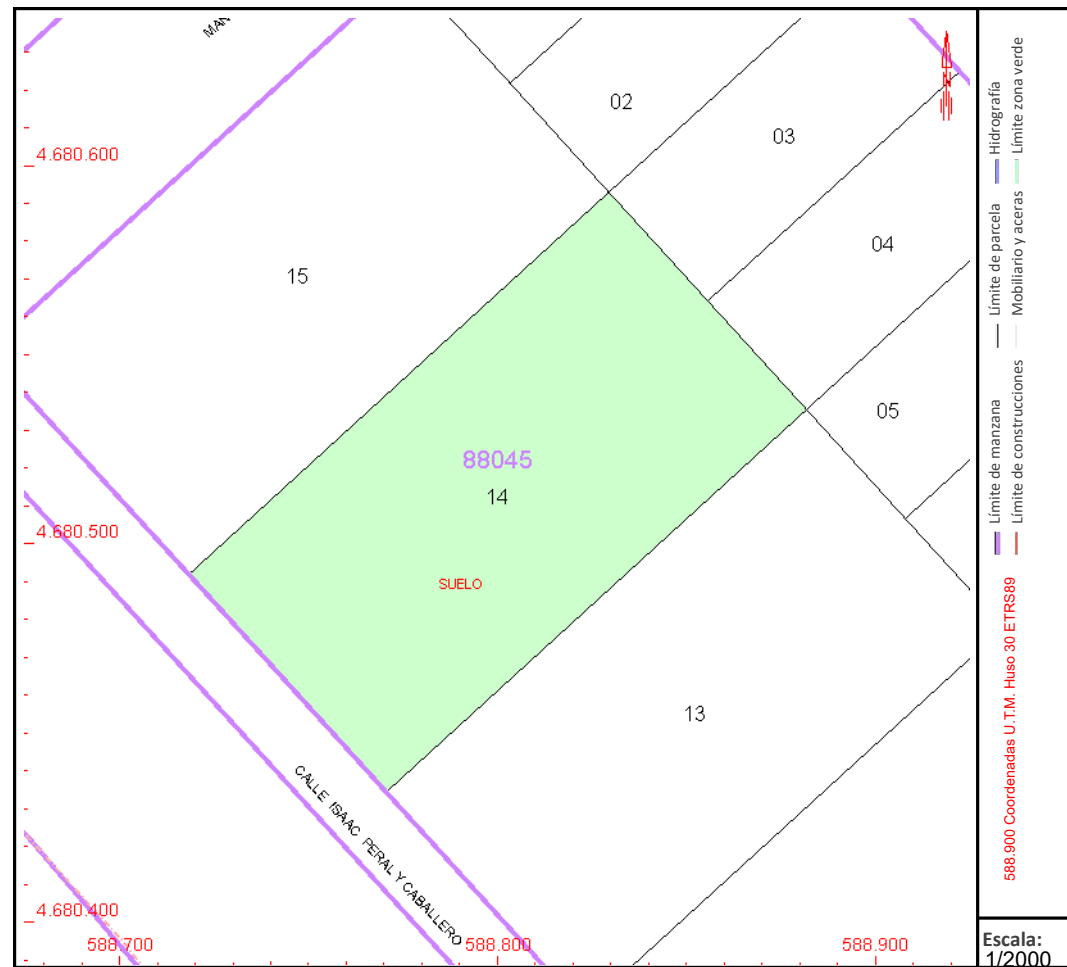
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 11.649 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: CALAHORRA

Código registral único: 26003000725810

Fecha coordinación: 28/11/2017

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

Martes , 10 de Septiembre de 2024



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8804515WM8880S0000RR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PG RECUENCO Suelo Y-2.1
26500 CALAHORRA [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

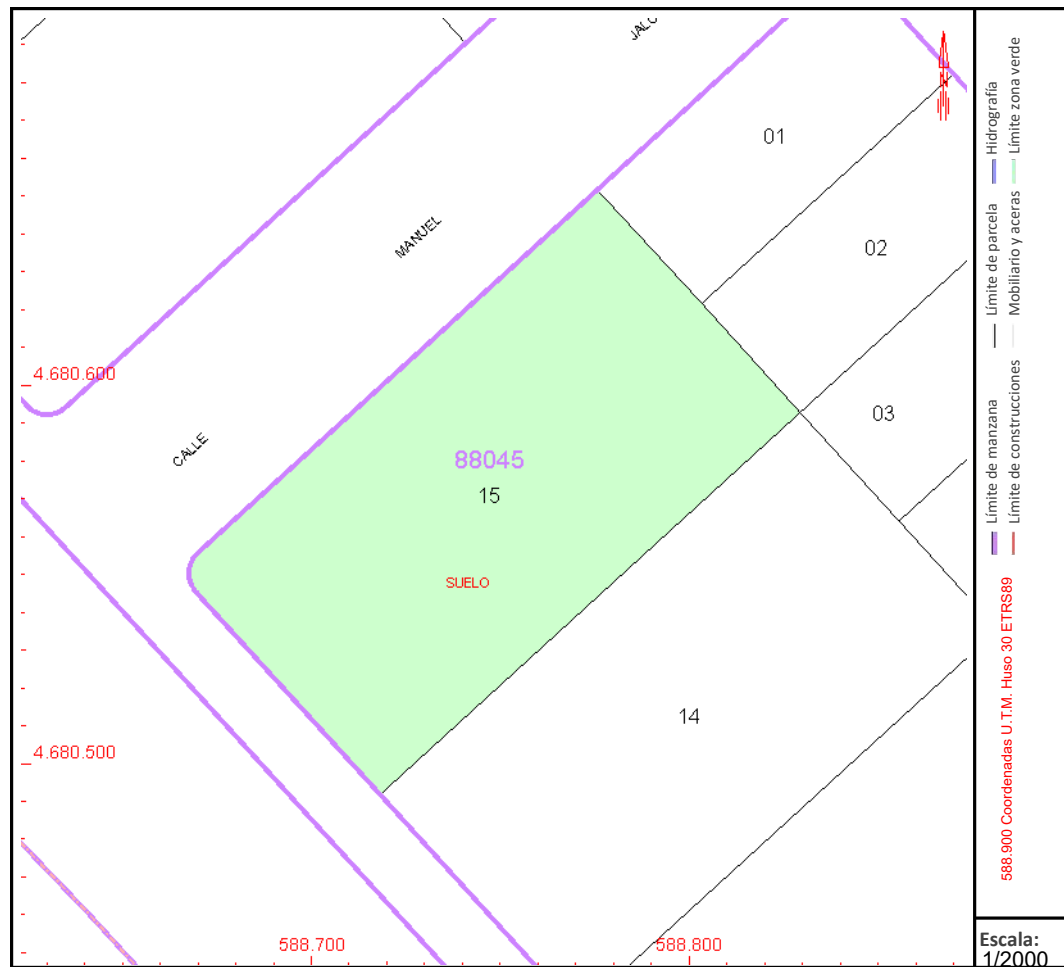
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 11.934 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: CALAHORRA

Código registral único: 26003000725803

Fecha coordinación: 28/11/2017

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

Miércoles , 14 de Agosto de 2024



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8804515WM8880S0000RR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PG RECUENCO Suelo Y-2.1
26500 CALAHORRA [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

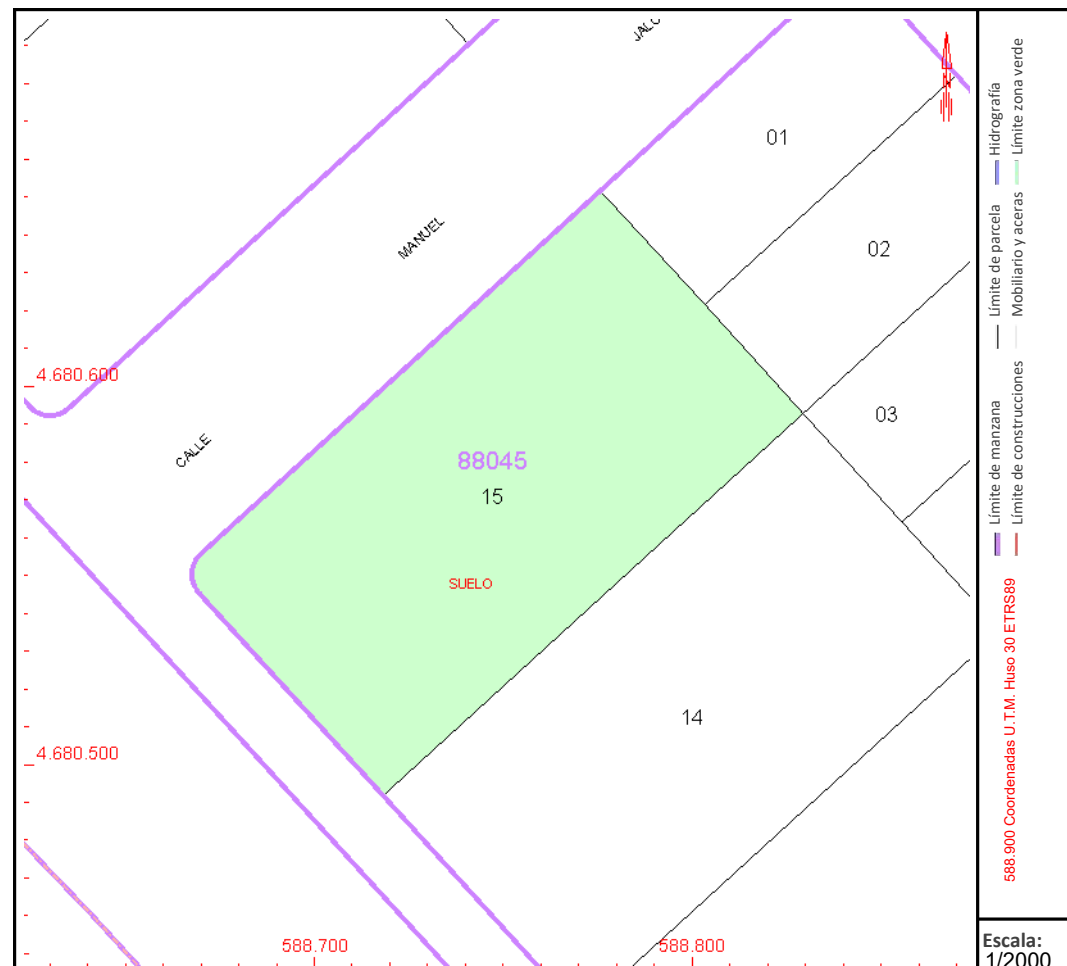
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 11.934 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: CALAHORRA

Código registral único: 26003000725803

Fecha coordinación: 28/11/2017

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

Martes , 10 de Septiembre de 2024



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9002501WM8890S0000KI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PG RECUENCO Suelo Z-1.1
26500 CALAHORRA [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

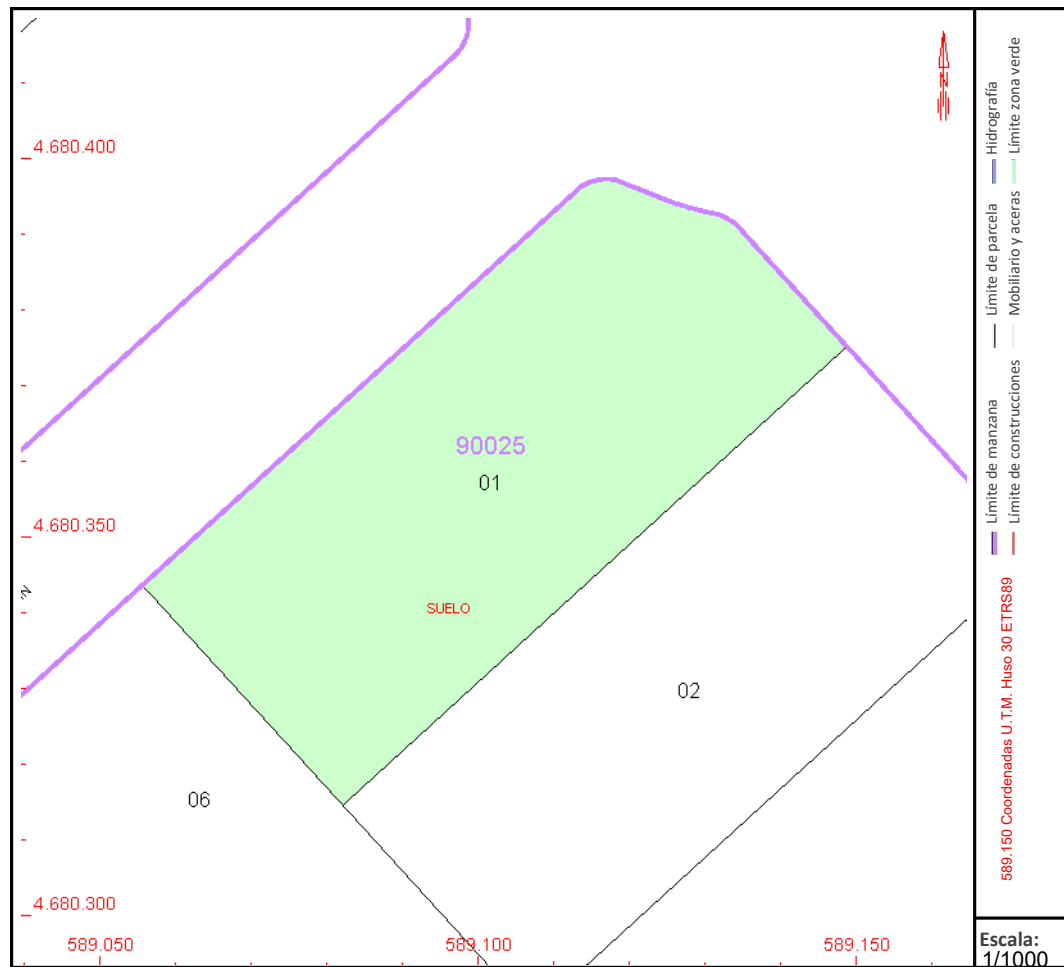
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.455 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: CALAHORRA

Código registral único: 26003000725858

Fecha coordinación: 28/11/2017

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

Miércoles , 14 de Agosto de 2024



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9002502WM8890S0000RI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PG RECUENCO Suelo Z-1.2
26500 CALAHORRA [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

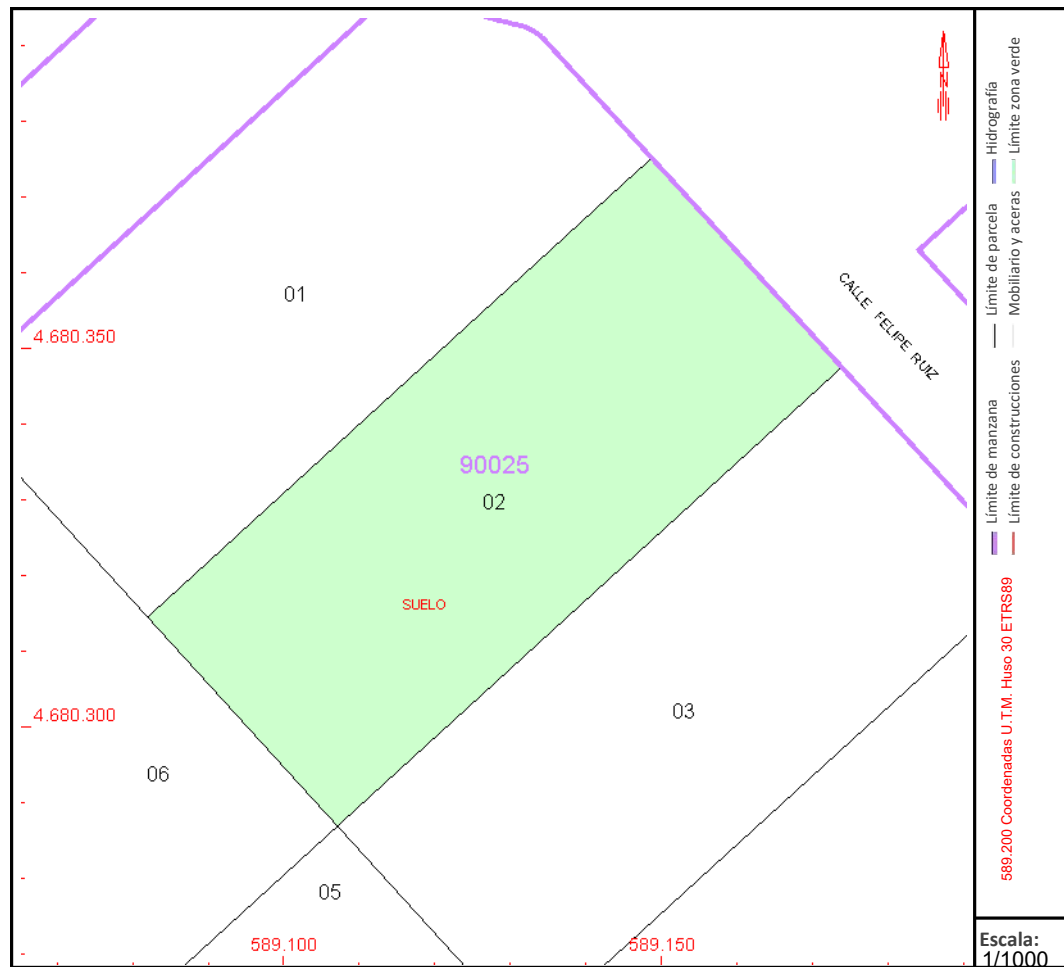
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.360 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: CALAHORRA

Código registral único: 26003000725865

Fecha coordinación: 10/06/2020

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

Miércoles , 14 de Agosto de 2024



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9002503WM8890S0000DI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PG RECUENCO Suelo Z-1.3
26500 CALAHORRA [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

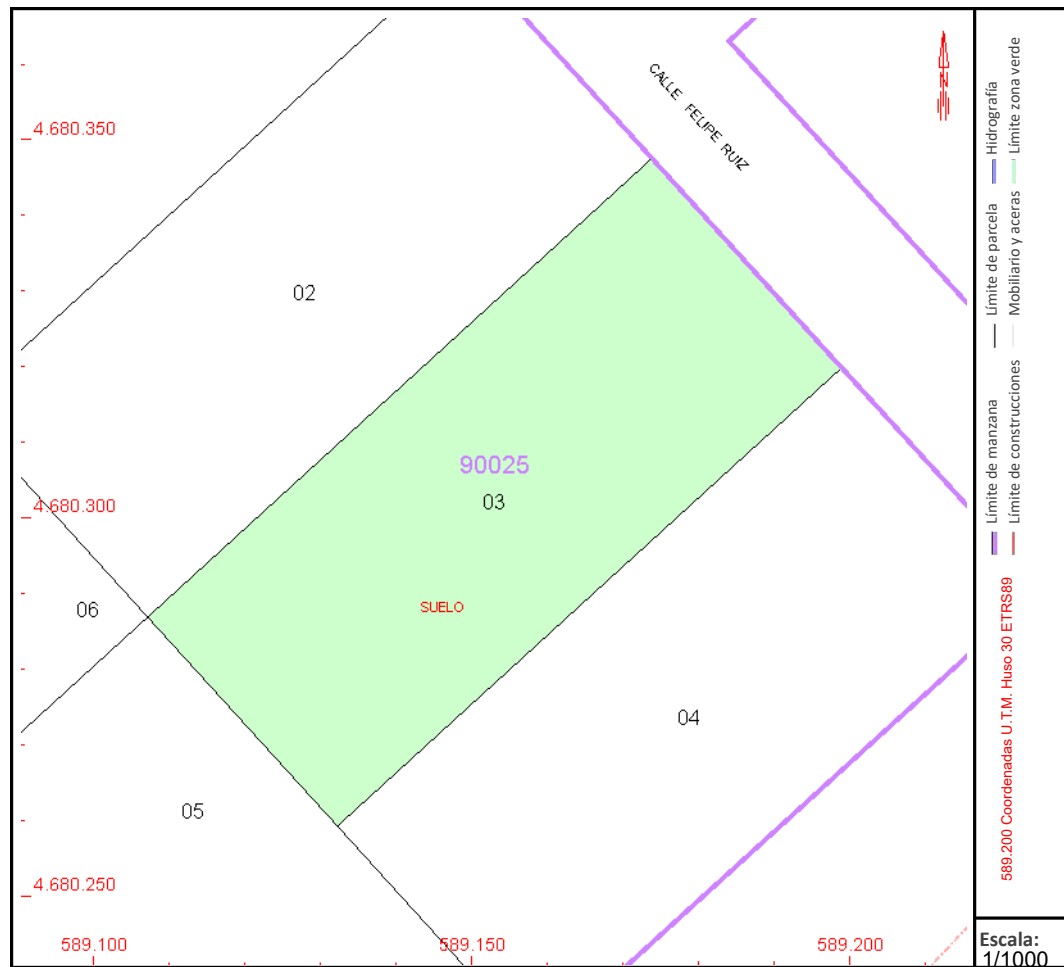
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.359 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: CALAHORRA

Código registral único: 26003000725872

Fecha coordinación: 28/11/2017

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

Miércoles , 14 de Agosto de 2024



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9002504WM8890S0000XI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PG RECUENCO Suelo Z-1.4
26500 CALAHORRA [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

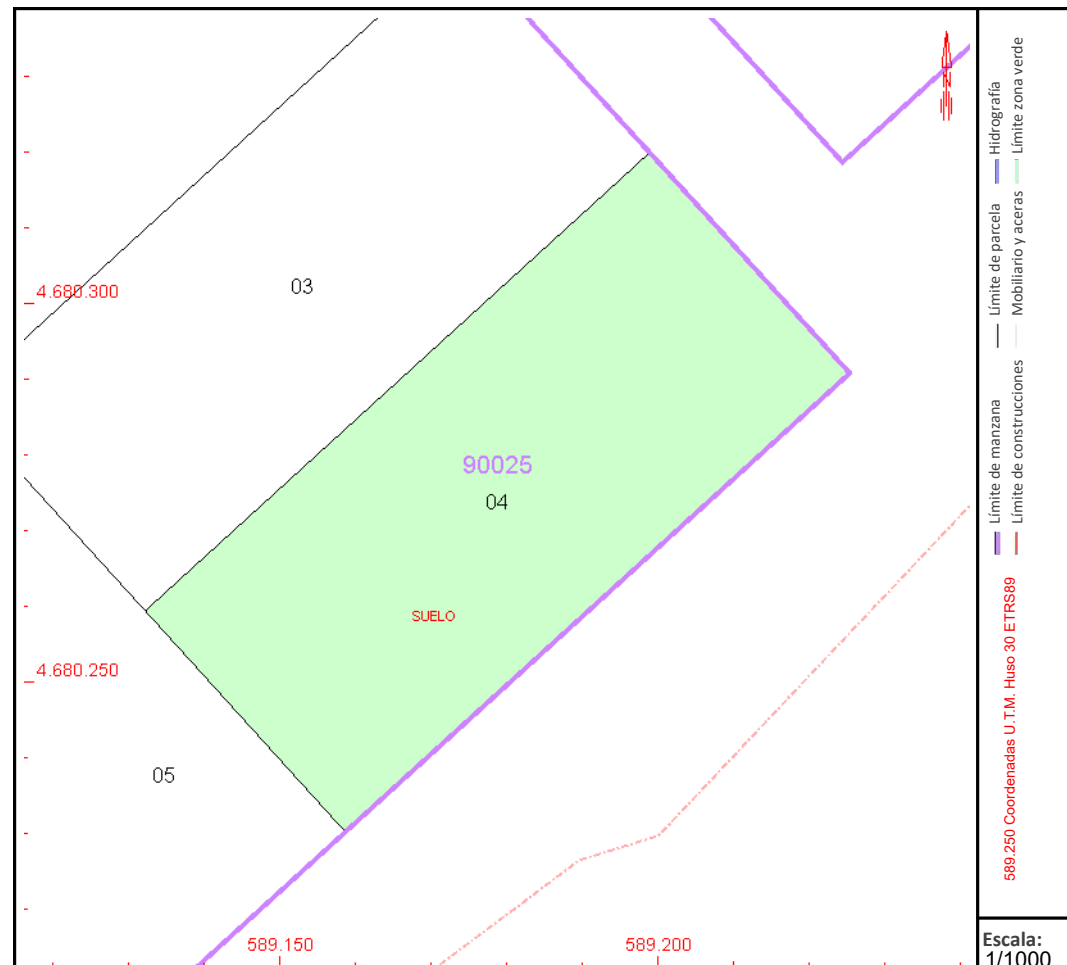
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.541 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: CALAHORRA

Código registral único: 26003000725889

Fecha coordinación: 28/11/2017

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

Miércoles, 14 de Agosto de 2024



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9002505WM8890S0000II

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

PG RECUENCO Suelo Z-2.2
26500 CALAHORRA [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

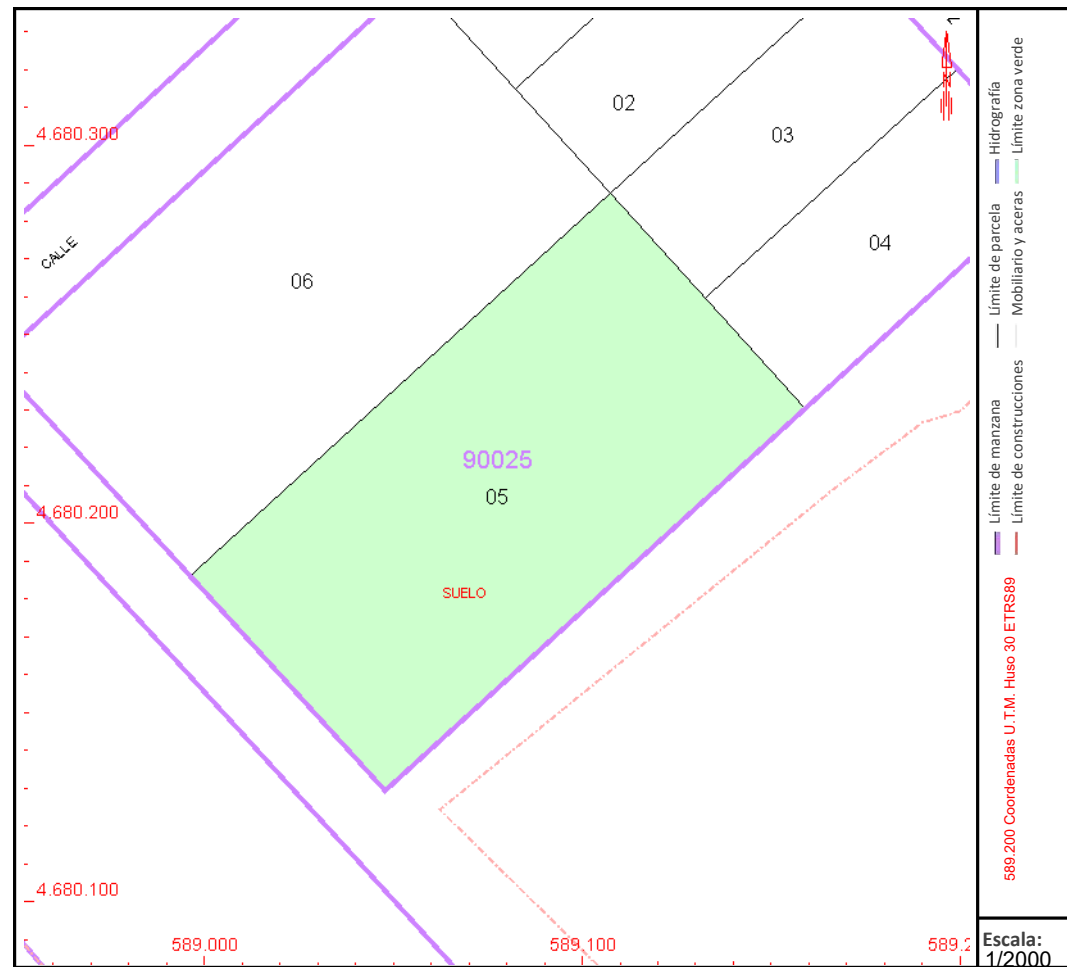
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 11.505 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: CALAHORRA

Código registral único: 26003000725902

Fecha coordinación: 28/11/2017

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

Martes , 10 de Septiembre de 2024

8 ANEXO PARCELAS INICIALES

| UNIDAD BÁSICA | SUB-UNIDAD | SUPERFICIE PARCELA (m2) | SUP. ENTRE RETRANQ. (m2) | OCUPACIÓN MÁXIMA | | EDIFICABILIDAD | | ALTURA DE LA EDIFICACIÓN |
|---------------|----------------|-------------------------|--------------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------|
| | | | | CRITERIO | SUP. (m2) | NETA (m2/m2) | SUP. (m2) | |
| A | A | 2.500 | 1.207 | 48% | 1.200 | 0,90 | 2.250 | B+1 |
| B | B | 23.602 | 14.885 | 60% | 14.161 | 0,90 | 21.242 | B+1 |
| C | C | 39.504 | 27.937 | 60% | 23.702 | 0,90 | 35.554 | B+1 |
| D | D | 53.924 | 40.563 | 60% | 32.354 | 0,90 | 48.532 | B+1 |
| E | E | 45.932 | 37.146 | 60% | 27.559 | 0,90 | 41.339 | B+1 |
| F | F | 2.354 | 1.544 | Sup.-Retranq. | 1.544 | 1,00 | 2.354 | B+1 |
| G | G | 3.078 | 2.062 | Sup.-Retranq. | 2.062 | 1,65 | 5.071 | B+2 |
| H | H.1 | 4.086 | 2.792 | Sup.-Retranq. | 2.792 | 1,00 | 4.086 | B+1 |
| | H.2 | 4.096 | 2.792 | Sup.-Retranq. | 2.792 | 1,00 | 4.096 | B+1 |
| | Total H | 8.182 | 5.584 | Sup.-Retranq. | 5.584 | 1,00 | 8.182 | B+1 |
| I | I | 10.795 | 7.307 | Sup.-Retranq. | 7.307 | 1,70 | 18.352 | B+2 |
| J | J.1 | 5.197 | 3.635 | Sup.-Retranq. | 3.635 | 1,00 | 5.197 | B+1 |
| | J.2 | 5.186 | 3.635 | Sup.-Retranq. | 3.635 | 1,00 | 5.186 | B+1 |
| | J.3 | 15.228 | 10.482 | Sup.-Retranq. | 10.482 | 1,15 | 17.512 | B+1 |
| | Total J | 25.611 | 17.752 | Sup.-Retranq. | 17.752 | | 27.895 | |
| K | K.1 | 5.185 | 3.635 | Sup.-Retranq. | 3.635 | 1,00 | 5.185 | B+1 |
| | K.2 | 5.185 | 3.635 | Sup.-Retranq. | 3.635 | 1,00 | 5.185 | B+1 |
| | K.3 | 15.217 | 10.482 | Sup.-Retranq. | 10.482 | 1,15 | 17.500 | B+1 |
| | Total K | 25.587 | 17.752 | Sup.-Retranq. | 17.752 | | 27.870 | B+1 |
| L | L.1 | 5.185 | 3.635 | Sup.-Retranq. | 3.635 | 1,00 | 5.185 | B+1 |
| | L.2 | 5.185 | 3.635 | Sup.-Retranq. | 3.635 | 1,00 | 5.185 | B+1 |
| | L.3 | 15.287 | 10.540 | Sup.-Retranq. | 10.540 | 1,15 | 17.580 | B+1 |
| | Total L | 25.657 | 17.810 | Sup.-Retranq. | 17.810 | | 27.950 | B+1 |
| M | M.1 | 5.185 | 3.635 | Sup.-Retranq. | 3.635 | 1,00 | 5.185 | B+1 |
| | M.2 | 5.185 | 3.635 | Sup.-Retranq. | 3.635 | 1,00 | 5.185 | B+1 |
| | M.3 | 15.287 | 10.540 | Sup.-Retranq. | 10.540 | 1,15 | 17.580 | B+1 |
| | Total M | 25.657 | 17.810 | Sup.-Retranq. | 17.810 | | 27.950 | B+1 |
| N | N.1 | 5.185 | 3.635 | Sup.-Retranq. | 3.635 | 1,00 | 5.185 | B+1 |
| | N.2 | 5.185 | 3.635 | Sup.-Retranq. | 3.635 | 1,00 | 5.185 | B+1 |
| | N.3 | 15.217 | 10.482 | Sup.-Retranq. | 10.482 | 1,15 | 17.500 | B+1 |
| | Total N | 25.587 | 17.752 | Sup.-Retranq. | 17.752 | | 27.870 | B+1 |
| Ñ | Ñ.1 | 7.531 | 4.734 | Sup.-Retranq. | 4.734 | 1,00 | 7.531 | B+1 |
| | Ñ.2 | 2.178 | 1.410 | Sup.-Retranq. | 1.410 | 1,00 | 2.178 | B+1 |
| | Ñ.3 | 6.564 | 4.976 | Sup.-Retranq. | 4.976 | 1,00 | 6.564 | B+1 |
| | Ñ.4 | 12.905 | 9.077 | Sup.-Retranq. | 9.077 | 1,15 | 14.841 | B+1 |
| | Total Ñ | 29.178 | 20.197 | Sup.-Retranq. | 20.197 | | 31.114 | B+1 |
| O | O | 3.192 | 1.957 | Sup.-Retranq. | 1.957 | 1,15 | 3.671 | B+1 |
| P | P | 1.920 | 1.920 | Sup.-Retranq. | 1.920 | 1,00 | 1.920 | B+1 |
| Q | Q | 1.920 | 1.920 | Sup.-Retranq. | 1.920 | 1,00 | 1.920 | B+1 |
| R | R | 1.920 | 1.920 | Sup.-Retranq. | 1.920 | 1,00 | 1.920 | B+1 |
| S | S | 1.920 | 1.920 | Sup.-Retranq. | 1.920 | 1,00 | 1.920 | B+1 |
| T | T | 1.920 | 1.920 | Sup.-Retranq. | 1.920 | 1,00 | 1.920 | B+1 |
| U | U | 1.920 | 1.920 | Sup.-Retranq. | 1.920 | 1,00 | 1.920 | B+1 |
| V | V | 12.136 | 8.450 | Sup.-Retranq. | 8.450 | 1,70 | 20.631 | B+2 |
| W | W.1 | 16.929 | 11.877 | Sup.-Retranq. | 11.877 | 1,15 | 19.468 | B+1 |
| | W.2 | 33.294 | 26.647 | 60% | 19.976 | 0,90 | 29.965 | B+1 |
| | Total W | 50.223 | 38.524 | | 31.853 | | 49.433 | B+1 |
| X | X.1 | 35.188 | 25.201 | Sup.-Retranq. | 25.201 | 1,15 | 40.466 | B+1 |
| | X.2 | 58.779 | 45.465 | 60% | 35.267 | 0,90 | 52.901 | B+1 |
| | Total X | 93.967 | 70.666 | | 60.468 | | 93.367 | B+1 |
| Y | Y.1 | 35.188 | 25.201 | Sup.-Retranq. | 25.201 | 1,15 | 40.466 | B+1 |
| | Y.2 | 58.778 | 45.465 | 60% | 35.267 | 0,90 | 52.900 | B+1 |
| | Total Y | 93.966 | 70.666 | | 60.468 | | 93.366 | B+1 |
| Z | Z.1 | 13.531 | 9.586 | Sup.-Retranq. | 9.586 | 1,15 | 15.561 | B+1 |
| | Z.2 | 22.976 | 17.430 | 60% | 13.786 | 0,90 | 20.678 | B+1 |
| | Total Z | 36.507 | 27.016 | | 23.372 | | 36.239 | B+1 |
| TOTAL | | 648.659 | 476.107 | | 422.635 | | 661.750 | |

| UNIDAD BÁSICA | SUB-UNIDAD | Nº DE PARCELA | SUPERFICIE PARCELA (m2) | SUP. ENTRE RETRANG. (m2) | OCUPACIÓN MÁXIMA | | EDIFICABILIDAD | | ALTURA DE LA EDIFICACION | |
|---------------|------------|----------------|-------------------------|--------------------------|------------------|---------------|----------------|---------------|--------------------------|---------------|
| | | | | | CRITERIO | SUP. (m2) | NETA (m2/m2) | SUP. (m2) | | |
| A | A | a.1 | 2.500 | 1.207 | | 48% | 1.200 | 0,90 | 2.250 | B+1 |
| B | B | b.1 | 3.323 | 1.996 | 60% | 1.994 | 0,90 | 2.991 | B+1 | |
| | | b.2 | 3.484 | 2.096 | 60% | 2.090 | 0,90 | 3.136 | B+1 | |
| | | b.3 | 3.754 | 2.337 | 60% | 2.252 | 0,90 | 3.379 | B+1 | |
| | | b.4 | 4.023 | 2.578 | 60% | 2.414 | 0,90 | 3.621 | B+1 | |
| | | b.5 | 4.292 | 2.819 | 60% | 2.575 | 0,90 | 3.863 | B+1 | |
| | | b.6 | 4.726 | 3.059 | 60% | 2.836 | 0,90 | 4.253 | B+1 | |
| | | Total B | 23.602 | 14.885 | | 14.161 | | 21.242 | | |
| C | C | c.1 | 4.991 | 3.310 | 60% | 2.995 | 0,90 | 4.492 | B+1 | |
| | | c.2 | 5.077 | 3.537 | 60% | 3.046 | 0,90 | 4.569 | B+1 | |
| | | c.3 | 5.331 | 3.764 | 60% | 3.199 | 0,90 | 4.798 | B+1 | |
| | | c.4 | 5.586 | 3.991 | 60% | 3.352 | 0,90 | 5.027 | B+1 | |
| | | c.5 | 5.840 | 4.218 | 60% | 3.504 | 0,90 | 5.256 | B+1 | |
| | | c.6 | 6.095 | 4.445 | 60% | 3.657 | 0,90 | 5.486 | B+1 | |
| | | c.7 | 6.584 | 4.672 | 60% | 3.950 | 0,90 | 5.926 | B+1 | |
| | | | | Total C | 39.504 | 27.937 | | 23.702 | | 35.554 |
| D | D | d.1 | 7.104 | 5.028 | 60% | 4.262 | 0,90 | 6.394 | B+1 | |
| | | d.2 | 7.116 | 5.355 | 60% | 4.270 | 0,90 | 6.404 | B+1 | |
| | | d.3 | 7.370 | 5.582 | 60% | 4.422 | 0,90 | 6.633 | B+1 | |
| | | d.4 | 7.625 | 5.809 | 60% | 4.575 | 0,90 | 6.863 | B+1 | |
| | | d.5 | 7.879 | 6.036 | 60% | 4.727 | 0,90 | 7.091 | B+1 | |
| | | d.6 | 8.134 | 6.263 | 60% | 4.880 | 0,90 | 7.321 | B+1 | |
| | | d.7 | 8.696 | 6.490 | 60% | 5.218 | 0,90 | 7.826 | B+1 | |
| | | | | Total D | 53.924 | 40.563 | | 32.354 | | 48.532 |
| E | E | e.1 | 14.150 | 11.263 | 60% | 8.490 | 0,90 | 12.735 | B+1 | |
| | | e.2 | 14.461 | 11.844 | 60% | 8.677 | 0,90 | 13.015 | B+1 | |
| | | e.3 | 17.321 | 14.039 | 60% | 10.393 | 0,90 | 15.589 | B+1 | |
| | | | | Total E | 45.932 | 37.146 | | 27.559 | | 41.339 |
| F | F | f.1 | 680 | 362 | Sup.-Retranq. | 362 | 1,00 | 680 | B+1 | |
| | | f.2 | 496 | 378 | Sup.-Retranq. | 378 | 1,00 | 496 | B+1 | |
| | | f.3 | 512 | 394 | Sup.-Retranq. | 394 | 1,00 | 512 | B+1 | |
| | | f.4 | 666 | 410 | Sup.-Retranq. | 410 | 1,00 | 666 | B+1 | |
| | | | | Total F | 2.354 | 1.544 | | 1.544 | | 2.354 |
| G | G | g.1 | 3.078 | 2.062 | Sup.-Retranq. | 2.062 | 1,65 | 5.071 | B+2 | |
| H | H.1 | h.1.1 | 1.179 | 698 | Sup.-Retranq. | 698 | 1,00 | 1.179 | B+1 | |
| | | h.1.2 | 914 | 698 | Sup.-Retranq. | 698 | 1,00 | 914 | B+1 | |
| | | h.1.3 | 914 | 698 | Sup.-Retranq. | 698 | 1,00 | 914 | B+1 | |
| | | h.1.4 | 1.079 | 698 | Sup.-Retranq. | 698 | 1,00 | 1.079 | B+1 | |
| | | | | Total h.1 | 4.086 | 2.792 | | 4.086 | | |
| | H.2 | h.2.1 | 1.079 | 698 | Sup.-Retranq. | 698 | 1,00 | 1.079 | B+1 | |
| | | h.2.2 | 914 | 698 | Sup.-Retranq. | 698 | 1,00 | 914 | B+1 | |
| | | h.2.3 | 914 | 698 | Sup.-Retranq. | 698 | 1,00 | 914 | B+1 | |
| | | h.2.4 | 1.189 | 698 | Sup.-Retranq. | 698 | 1,00 | 1.189 | B+1 | |
| | | | | Total h.2 | 4.096 | 2.792 | | 4.096 | | |
| | | | Total H | 8.182 | 5.584 | | 5.584 | | 8.182 | |
| | I | I | i.1 | 3.593 | 2.397 | Sup.-Retranq. | 2.397 | 1,70 | 6.108 | B+2 |
| | | | i.2 | 3.528 | 2.455 | Sup.-Retranq. | 2.455 | 1,70 | 5.998 | B+2 |
| | | | i.3 | 3.674 | 2.455 | Sup.-Retranq. | 2.455 | 1,70 | 6.246 | B+2 |
| | | | Total I | 10.795 | 7.307 | | 7.307 | | 18.352 | |
| J | J.1 | j.1.1 | 1.227 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 1.227 | B+1 | |
| | | j.1.2 | 951 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 | |
| | | j.1.3 | 951 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 | |
| | | j.1.4 | 951 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 | |
| | | j.1.5 | 1.117 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 1.117 | B+1 | |
| | | | Total J.1 | 5.197 | 3.635 | | 3.635 | | 5.197 | |
| | J.2 | j.2.1 | 1.117 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 1.117 | B+1 | |
| | | j.2.2 | 951 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 | |
| | | j.2.3 | 951 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 | |
| | | j.2.4 | 951 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 | |
| | | j.2.5 | 1.216 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 1.216 | B+1 | |
| | | | Total J.2 | 5.186 | 3.635 | | 3.635 | | 5.186 | |
| | J.3 | j.3.1 | 3.159 | 2.108 | Sup.-Retranq. | 2.108 | 1,15 | 3.633 | B+1 | |
| | | j.3.2 | 2.997 | 2.108 | Sup.-Retranq. | 2.108 | 1,15 | 3.447 | B+1 | |
| | | j.3.3 | 2.997 | 2.108 | Sup.-Retranq. | 2.108 | 1,15 | 3.447 | B+1 | |
| | | j.3.4 | 2.997 | 2.108 | Sup.-Retranq. | 2.108 | 1,15 | 3.447 | B+1 | |
| | | j.3.5 | 3.078 | 2.050 | Sup.-Retranq. | 2.050 | 1,15 | 3.540 | B+1 | |
| | | | Total J.3 | 15.228 | 10.482 | | 10.482 | | 17.512 | |
| | | | Total J | 25.611 | 17.752 | | 17.752 | | 27.895 | |
| K | K.1 | k.1.1 | 1.216 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 1.216 | B+1 | |
| | | k.1.2 | 951 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 | |
| | | k.1.3 | 951 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 | |
| | | k.1.4 | 951 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 | |
| | | k.1.5 | 1.116 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 1.116 | B+1 | |
| | | | Total K.1 | 5.185 | 3.635 | | 3.635 | | 5.185 | |
| | K.2 | k.2.1 | 1.116 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 1.116 | B+1 | |
| | | k.2.2 | 951 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 | |
| | | k.2.3 | 951 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 | |
| | | k.2.4 | 951 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 | |
| | | k.2.5 | 1.216 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 1.216 | B+1 | |
| | | | Total K.2 | 5.185 | 3.635 | | 3.635 | | 5.185 | |
| | K.3 | k.3.1 | 3.078 | 2.050 | Sup.-Retranq. | 2.050 | 1,15 | 3.540 | B+1 | |
| | | k.3.2 | 2.997 | 2.108 | Sup.-Retranq. | 2.108 | 1,15 | 3.447 | B+1 | |
| | | k.3.3 | 2.997 | 2.108 | Sup.-Retranq. | 2.108 | 1,15 | 3.447 | B+1 | |
| | | k.3.4 | 2.997 | 2.108 | Sup.-Retranq. | 2.108 | 1,15 | 3.447 | B+1 | |
| | | k.3.5 | 3.148 | 2.108 | Sup.-Retranq. | 2.108 | 1,15 | 3.620 | B+1 | |
| | | | Total K.3 | 15.217 | 10.482 | | 10.482 | | 17.500 | |
| | | | Total K | 25.587 | 17.752 | | 17.752 | | 27.870 | |
| L | L.1 | l.1.1 | 1.216 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 1.216 | B+1 | |
| | | l.1.2 | 951 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 | |
| | | l.1.3 | 951 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 | |
| | | l.1.4 | 951 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 | |
| | | l.1.5 | 1.116 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 1.116 | B+1 | |
| | | | Total L.1 | 5.185 | 3.635 | | 3.635 | | 5.185 | |
| | L.2 | l.2.1 | 1.116 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 1.116 | B+1 | |
| | | l.2.2 | 951 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 | |
| | | l.2.3 | 951 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 | |
| | | l.2.4 | 951 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 | |
| | | l.2.5 | 1.216 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 1.216 | B+1 | |
| | | | Total L.2 | 5.185 | 3.635 | | 3.635 | | 5.185 | |
| | L.3 | l.3.1 | 3.148 | 2.108 | Sup.-Retranq. | 2.108 | 1,15 | 3.620 | B+1 | |
| | | l.3.2 | 2.997 | 2.108 | Sup.-Retranq. | 2.108 | 1,15 | 3.447 | B+1 | |
| | | l.3.3 | 2.997 | 2.108 | Sup.-Retranq. | 2.108 | 1,15 | 3.447 | B+1 | |
| | | l.3.4 | 2.997 | 2.108 | Sup.-Retranq. | 2.108 | 1,15 | 3.447 | B+1 | |
| | | l.3.5 | 3.148 | 2.108 | Sup.-Retranq. | 2.108 | 1,15 | 3.620 | B+1 | |
| | | | Total L.3 | 15.287 | 10.540 | | 10.540 | | 17.580 | |
| | | | Total L | 25.657 | 17.810 | | 17.810 | | 27.950 | |

| | | | | | | | | | |
|------------------|------------------|-----------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|--------------|
| M | M1 | m.1.1 | 1.216 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 1.216 | B+1 |
| | | m.1.2 | 951 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 |
| | | m.1.3 | 951 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 |
| | | m.1.4 | 951 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 |
| | | m.1.5 | 1.116 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 1.116 | B+1 |
| | Total M.1 | | 5.185 | 3.635 | | 3.635 | | 5.185 | |
| | M2 | m.2.1 | 1.116 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 1.116 | B+1 |
| | | m.2.2 | 951 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 |
| | | m.2.3 | 951 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 |
| | | m.2.4 | 951 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 |
| | | m.2.5 | 1.216 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 1.216 | B+1 |
| | Total M.2 | | 5.185 | 3.635 | | 3.635 | | 5.185 | |
| | M3 | m.3.1 | 3.148 | 2.108 | Sup.-Retranq. | 2.108 | 1,15 | 3.620 | B+1 |
| | | m.3.2 | 2.997 | 2.108 | Sup.-Retranq. | 2.108 | 1,15 | 3.447 | B+1 |
| | | m.3.3 | 2.997 | 2.108 | Sup.-Retranq. | 2.108 | 1,15 | 3.447 | B+1 |
| m.3.4 | | 2.997 | 2.108 | Sup.-Retranq. | 2.108 | 1,15 | 3.447 | B+1 | |
| m.3.5 | | 3.148 | 2.108 | Sup.-Retranq. | 2.108 | 1,15 | 3.620 | B+1 | |
| Total M.3 | | 15.287 | 10.540 | | 10.540 | | 17.580 | | |
| Total M | | 25.657 | 17.810 | | 17.810 | | 27.950 | | |
| N | N.1 | n.1.1 | 1.216 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 1.216 | B+1 |
| | | n.1.2 | 951 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 |
| | | n.1.3 | 951 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 |
| | | n.1.4 | 951 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 |
| | | n.1.5 | 1.116 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 1.116 | B+1 |
| | Total N.1 | | 5.185 | 3.635 | | 3.635 | | 5.185 | |
| | N.2 | n.2.1 | 1.116 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 1.116 | B+1 |
| | | n.2.2 | 951 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 |
| | | n.2.3 | 951 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 |
| | | n.2.4 | 951 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 |
| | | n.2.5 | 1.216 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 1.216 | B+1 |
| | Total N.2 | | 5.185 | 3.635 | | 3.635 | | 5.185 | |
| | N.3 | n.3.1 | 3.148 | 2.108 | Sup.-Retranq. | 2.108 | 1,15 | 3.620 | B+1 |
| | | n.3.2 | 2.997 | 2.108 | Sup.-Retranq. | 2.108 | 1,15 | 3.447 | B+1 |
| | | n.3.3 | 2.997 | 2.108 | Sup.-Retranq. | 2.108 | 1,15 | 3.447 | B+1 |
| n.3.4 | | 2.997 | 2.108 | Sup.-Retranq. | 2.108 | 1,15 | 3.447 | B+1 | |
| n.3.5 | | 3.078 | 2.050 | Sup.-Retranq. | 2.050 | 1,15 | 3.540 | B+1 | |
| Total N.3 | | 15.217 | 10.482 | | 10.482 | | 17.500 | | |
| Total N | | 25.587 | 17.752 | | 17.752 | | 27.870 | | |
| N | N | n.1.1 | 2.198 | 789 | Sup.-Retranq. | 789 | 1,00 | 2.198 | B+1 |
| | | n.1.2 | 1.034 | 789 | Sup.-Retranq. | 789 | 1,00 | 1.034 | B+1 |
| | | n.1.3 | 1.034 | 789 | Sup.-Retranq. | 789 | 1,00 | 1.034 | B+1 |
| | | n.1.4 | 1.034 | 789 | Sup.-Retranq. | 789 | 1,00 | 1.034 | B+1 |
| | | n.1.5 | 1.034 | 789 | Sup.-Retranq. | 789 | 1,00 | 1.034 | B+1 |
| | | n.1.6 | 1.197 | 789 | Sup.-Retranq. | 789 | 1,00 | 1.197 | B+1 |
| | Total N1 | | 7.531 | 4.734 | | 4.734 | | 7.531 | |
| | N.2 | n.2.1 | 1.089 | 705 | Sup.-Retranq. | 705 | 1,00 | 1.089 | B+1 |
| | | n.2.2 | 1.089 | 705 | Sup.-Retranq. | 705 | 1,00 | 1.089 | B+1 |
| | Total N2 | | 2.178 | 1.410 | | 1.410 | | 2.178 | |
| | N.3 | n.3.1 | 2.220 | 1.660 | Sup.-Retranq. | 1.660 | 1,00 | 2.220 | B+1 |
| | | n.3.2 | 1.975 | 1.658 | Sup.-Retranq. | 1.658 | 1,00 | 1.975 | B+1 |
| | | n.3.3 | 2.369 | 1.658 | Sup.-Retranq. | 1.658 | 1,00 | 2.369 | B+1 |
| | | Total N3 | | 6.564 | 4.976 | | 4.976 | | 6.564 |
| | N.4 | n.4.1 | 3.287 | 2.225 | Sup.-Retranq. | 2.225 | 1,15 | 3.780 | B+1 |
| n.4.2 | | 3.206 | 2.284 | Sup.-Retranq. | 2.284 | 1,15 | 3.687 | B+1 | |
| n.4.3 | | 3.206 | 2.284 | Sup.-Retranq. | 2.284 | 1,15 | 3.687 | B+1 | |
| n.4.4 | | 3.206 | 2.284 | Sup.-Retranq. | 2.284 | 1,15 | 3.687 | B+1 | |
| Total N4 | | 12.905 | 9.077 | | 9.077 | | 14.841 | | |
| Total N | | 28.178 | 20.197 | | 20.197 | | 31.114 | | |
| O | O | o.1 | 3.192 | 1.957 | Sup.-Retranq. | 1.957 | 1,15 | 3.671 | B+1 |
| P | P | p.1 | 1.920 | 1.920 | Sup.-Retranq. | 1.920 | 1,00 | 1.920 | B |
| Q | Q | q.1 | 1.920 | 1.920 | Sup.-Retranq. | 1.920 | 1,00 | 1.920 | B |
| R | R | r.1 | 1.920 | 1.920 | Sup.-Retranq. | 1.920 | 1,00 | 1.920 | B |
| S | S | s.1 | 1.920 | 1.920 | Sup.-Retranq. | 1.920 | 1,00 | 1.920 | B |
| T | T | t.1 | 1.920 | 1.920 | Sup.-Retranq. | 1.920 | 1,00 | 1.920 | B |
| U | U | u.1 | 1.920 | 1.920 | Sup.-Retranq. | 1.920 | 1,00 | 1.920 | B |
| V | V | v.1.1 | 4.046 | 2.778 | Sup.-Retranq. | 2.778 | 1,70 | 6.878 | B+2 |
| | | v.1.2 | 3.963 | 2.836 | Sup.-Retranq. | 2.836 | 1,70 | 6.737 | B+2 |
| | | v.1.3 | 4.127 | 2.836 | Sup.-Retranq. | 2.836 | 1,70 | 7.016 | B+2 |
| Total V | | 12.136 | 8.450 | | 8.450 | | 20.631 | | |
| W | W.1 | w.1.1 | 3.510 | 2.387 | Sup.-Retranq. | 2.387 | 1,15 | 4.037 | B+1 |
| | | w.1.2 | 3.330 | 2.387 | Sup.-Retranq. | 2.387 | 1,15 | 3.830 | B+1 |
| | | w.1.3 | 3.330 | 2.387 | Sup.-Retranq. | 2.387 | 1,15 | 3.830 | B+1 |
| | | w.1.4 | 3.330 | 2.387 | Sup.-Retranq. | 2.387 | 1,15 | 3.830 | B+1 |
| | | w.1.5 | 3.429 | 2.329 | Sup.-Retranq. | 2.329 | 1,15 | 3.943 | B+1 |
| | Total W.1 | | 16.929 | 11.877 | | 11.877 | | 19.468 | |
| | W.2 | w.2.1 | 14.613 | 11.600 | 60% | 8.768 | 0,90 | 13.152 | B+1 |
| | | w.2.2 | 8.409 | 6.816 | 60% | 5.045 | 0,90 | 7.568 | B+1 |
| | | w.2.3 | 10.272 | 8.231 | 60% | 6.163 | 0,90 | 9.245 | B+1 |
| | Total W.2 | | 33.294 | 26.647 | | 19.976 | | 29.965 | |
| Total W | | 50.223 | 38.524 | | 31.853 | | 49.433 | | |
| X | X.1 | x.1.1 | 3.591 | 2.467 | Sup.-Retranq. | 2.467 | 1,15 | 4.130 | B+1 |
| | | x.1.2 | 3.492 | 2.526 | Sup.-Retranq. | 2.526 | 1,15 | 4.016 | B+1 |
| | | x.1.3 | 3.492 | 2.526 | Sup.-Retranq. | 2.526 | 1,15 | 4.016 | B+1 |
| | | x.1.4 | 3.492 | 2.526 | Sup.-Retranq. | 2.526 | 1,15 | 4.016 | B+1 |
| | | x.1.5 | 3.492 | 2.526 | Sup.-Retranq. | 2.526 | 1,15 | 4.016 | B+1 |
| | | x.1.6 | 3.492 | 2.526 | Sup.-Retranq. | 2.526 | 1,15 | 4.016 | B+1 |
| | | x.1.7 | 3.492 | 2.526 | Sup.-Retranq. | 2.526 | 1,15 | 4.016 | B+1 |
| | | x.1.8 | 3.492 | 2.526 | Sup.-Retranq. | 2.526 | 1,15 | 4.016 | B+1 |
| | | x.1.9 | 3.492 | 2.526 | Sup.-Retranq. | 2.526 | 1,15 | 4.016 | B+1 |
| | | x.1.10 | 3.661 | 2.526 | Sup.-Retranq. | 2.526 | 1,15 | 4.210 | B+1 |
| | Total X.1 | | 35.188 | 25.201 | | 25.201 | | 40.466 | |
| | X.2 | x.2.1 | 11.930 | 9.093 | 60% | 7.158 | 0,90 | 10.737 | B+1 |
| | | x.2.2 | 11.640 | 9.093 | 60% | 6.984 | 0,90 | 10.476 | B+1 |
| | | x.2.3 | 11.640 | 9.093 | 60% | 6.984 | 0,90 | 10.476 | B+1 |
| | | x.2.4 | 11.640 | 9.093 | 60% | 6.984 | 0,90 | 10.476 | B+1 |
| x.2.5 | | 11.929 | 9.093 | 60% | 7.157 | 0,90 | 10.736 | B+1 | |
| Total X.2 | | 58.779 | 45.465 | | 35.267 | | 52.901 | | |
| Total X | | 93.967 | 70.666 | | 60.468 | | 93.367 | | |
| Y | Y.1 | y.1.1 | 3.661 | 2.526 | Sup.-Retranq. | 2.526 | 1,15 | 4.210 | B+1 |
| | | y.1.2 | 3.492 | 2.526 | Sup.-Retranq. | 2.526 | 1,15 | 4.016 | B+1 |
| | | y.1.3 | 3.492 | 2.526 | Sup.-Retranq. | 2.526 | 1,15 | 4.016 | B+1 |
| | | y.1.4 | 3.492 | 2.526 | Sup.-Retranq. | 2.526 | 1,15 | 4.016 | B+1 |
| | | y.1.5 | 3.492 | 2.526 | Sup.-Retranq. | 2.526 | 1,15 | 4.016 | B+1 |
| | | y.1.6 | 3.492 | 2.526 | Sup.-Retranq. | 2.526 | 1,15 | 4.016 | B+1 |
| | | y.1.7 | 3.492 | 2.526 | Sup.-Retranq. | 2.526 | 1,15 | 4.016 | B+1 |
| | | y.1.8 | 3.492 | 2.526 | Sup.-Retranq. | 2.526 | 1,15 | 4.016 | B+1 |
| | | y.1.9 | 3.492 | 2.526 | Sup.-Retranq. | 2.526 | 1,15 | 4.016 | B+1 |
| | | y.1.10 | 3.591 | 2.467 | Sup.-Retranq. | 2.467 | 1,15 | 4.130 | B+1 |
| | Total Y.1 | | 35.188 | 25.201 | | 25.201 | | 40.466 | |
| | Y.2 | y.2.1 | 11.929 | 9.093 | 60% | 7.157 | 0,90 | 10.736 | B+1 |
| | | y.2.2 | 11.640 | 9.093 | 60% | 6.984 | 0,90 | 10.476 | B+1 |
| | | y.2.3 | 11.640 | 9.093 | 60% | 6.984 | 0,90 | 10.476 | B+1 |
| | | y.2.4 | 11.640 | 9.093 | 60% | 6.984 | 0,90 | 10.476 | B+1 |
| y.2.5 | | 11.929 | 9.093 | 60% | 7.157 | 0,90 | 10.736 | B+1 | |
| Total Y.2 | | 58.778 | 45.465 | | 35.267 | | 52.900 | | |
| Total Y | | 93.966 | 70.666 | | 60.468 | | 93.366 | | |
| Z | Z.1 | z.1.1 | 3.457 | 2.353 | Sup.-Retranq. | 2.353 | 1,15 | 3.976 | B+1 |
| | | z.1.2 | 3.358 | 2.411 | Sup.-Retranq. | 2.411 | 1,15 | 3.862 | B+1 |
| | | z.1.3 | 3.358 | 2.411 | Sup.-Retranq. | 2.411 | 1,15 | 3.862 | B+1 |
| | | z.1.4 | 3.358 | 2.411 | Sup.-Retranq. | 2.411 | 1,15 | 3.862 | B+1 |
| | Total Z.1 | | 13.531 | 9.586 | | 9.586 | | 15.561 | |
| | Z.2 | z.2.1 | 11.483 | 8.715 | 60% | 6.890 | 0,90 | 10.335 | B+1 |
| | | z.2.2 | 11.493 | 8.715 | 60% | 6.896 | 0,90 | 10.344 | B+1 |
| Total Z.2 | | 22.976 | 17.430 | | 13.786 | | 20.678 | | |
| Total Z | | 36.507 | 27.016 | | 23.372 | | 36.239 | | |
| TOTAL | | 648.659 | 476.107 | | 422.635 | | 661.750 | | |

9 ANEXO PARCELAS FINALES

| UNIDAD BÁSICA | SUB-UNIDAD | SUPERFICIE PARCELA (m2) | SUP. ENTRE RETRANQ. (m2) | OCUPACIÓN MÁXIMA | | EDIFICABILIDAD | | ALTURA DE LA EDIFICACIÓN |
|---------------|----------------|-------------------------|--------------------------|------------------|---------------|----------------|---------------|--------------------------|
| | | | | CRITERIO | SUP. (m2) | NETA (m2/m2) | SUP. (m2) | |
| A | A | 2.500 | 1.207 | 100% | 2.500 | 0,90 | 2.250 | B+1 |
| B | B | 23.602 | 14.885 | 100% | 23.602 | 0,90 | 21.242 | B+1 |
| C | C | 39.504 | 27.937 | 100% | 39.504 | 0,90 | 35.554 | B+1 |
| D | D | 53.924 | 40.563 | 100% | 53.924 | 0,90 | 48.532 | B+1 |
| E | E | 45.932 | 37.146 | 100% | 45.932 | 0,90 | 41.339 | B+1 |
| F | F | 2.354 | 1.544 | Sup.-Retranq. | 1.544 | 1,00 | 2.354 | B+1 |
| G | G | 3.078 | 2.062 | Sup.-Retranq. | 2.062 | 1,65 | 5.071 | B+2 |
| H | H.1 | 4.086 | 2.792 | Sup.-Retranq. | 2.792 | 1,00 | 4.086 | B+1 |
| | H.2 | 4.096 | 2.792 | Sup.-Retranq. | 2.792 | 1,00 | 4.096 | B+1 |
| | Total H | 8.182 | 5.584 | Sup.-Retranq. | 5.584 | 1,00 | 8.182 | B+1 |
| I | I | 10.795 | 7.307 | Sup.-Retranq. | 7.307 | 1,70 | 18.352 | B+2 |
| J | J.1 | 5.197 | 3.635 | Sup.-Retranq. | 3.635 | 1,00 | 5.197 | B+1 |
| | J.2 | 5.186 | 3.635 | Sup.-Retranq. | 3.635 | 1,00 | 5.186 | B+1 |
| | J.3 | 15.228 | 10.482 | Sup.-Retranq. | 10.482 | 1,15 | 17.512 | B+1 |
| | Total J | 25.611 | 17.752 | Sup.-Retranq. | 17.752 | | 27.895 | |
| K | K.1 | 5.185 | 3.635 | Sup.-Retranq. | 3.635 | 1,00 | 5.185 | B+1 |
| | K.2 | 5.185 | 3.635 | Sup.-Retranq. | 3.635 | 1,00 | 5.185 | B+1 |
| | K.3 | 15.217 | 10.482 | Sup.-Retranq. | 10.482 | 1,15 | 17.500 | B+1 |
| | Total K | 25.587 | 17.752 | Sup.-Retranq. | 17.752 | | 27.870 | B+1 |
| L | L.1 | 5.185 | 3.635 | Sup.-Retranq. | 3.635 | 1,00 | 5.185 | B+1 |
| | L.2 | 5.185 | 3.635 | Sup.-Retranq. | 3.635 | 1,00 | 5.185 | B+1 |
| | L.3 | 15.287 | 10.540 | Sup.-Retranq. | 10.540 | 1,15 | 17.580 | B+1 |
| | Total L | 25.657 | 17.810 | Sup.-Retranq. | 17.810 | | 27.950 | B+1 |
| M | M.1 | 5.185 | 3.635 | Sup.-Retranq. | 3.635 | 1,00 | 5.185 | B+1 |
| | M.2 | 5.185 | 3.635 | Sup.-Retranq. | 3.635 | 1,00 | 5.185 | B+1 |
| | M.3 | 15.287 | 10.540 | Sup.-Retranq. | 10.540 | 1,15 | 17.580 | B+1 |
| | Total M | 25.657 | 17.810 | Sup.-Retranq. | 17.810 | | 27.950 | B+1 |
| N | N.1 | 5.185 | 3.635 | Sup.-Retranq. | 3.635 | 1,00 | 5.185 | B+1 |
| | N.2 | 5.185 | 3.635 | Sup.-Retranq. | 3.635 | 1,00 | 5.185 | B+1 |
| | N.3 | 15.217 | 10.482 | Sup.-Retranq. | 10.482 | 1,15 | 17.500 | B+1 |
| | Total N | 25.587 | 17.752 | Sup.-Retranq. | 17.752 | | 27.870 | B+1 |
| Ñ | Ñ.1 | 7.531 | 4.734 | Sup.-Retranq. | 4.734 | 1,00 | 7.531 | B+1 |
| | Ñ.2 | 2.178 | 1.410 | Sup.-Retranq. | 1.410 | 1,00 | 2.178 | B+1 |
| | Ñ.3 | 6.564 | 4.976 | Sup.-Retranq. | 4.976 | 1,00 | 6.564 | B+1 |
| | Ñ.4 | 12.905 | 9.077 | Sup.-Retranq. | 9.077 | 1,15 | 14.841 | B+1 |
| | Total Ñ | 29.178 | 20.197 | Sup.-Retranq. | 20.197 | | 31.114 | B+1 |
| O | O | 3.192 | 1.957 | Sup.-Retranq. | 1.957 | 1,15 | 3.671 | B+1 |
| P | P | 1.920 | 1.920 | Sup.-Retranq. | 1.920 | 1,00 | 1.920 | B+1 |
| Q | Q | 1.920 | 1.920 | Sup.-Retranq. | 1.920 | 1,00 | 1.920 | B+1 |
| R | R | 1.920 | 1.920 | Sup.-Retranq. | 1.920 | 1,00 | 1.920 | B+1 |
| S | S | 1.920 | 1.920 | Sup.-Retranq. | 1.920 | 1,00 | 1.920 | B+1 |
| T | T | 1.920 | 1.920 | Sup.-Retranq. | 1.920 | 1,00 | 1.920 | B+1 |
| U | U | 1.920 | 1.920 | Sup.-Retranq. | 1.920 | 1,00 | 1.920 | B+1 |
| V | V | 12.136 | 8.450 | Sup.-Retranq. | 8.450 | 1,70 | 20.631 | B+2 |
| W | W.1 | 16.929 | 11.877 | Sup.-Retranq. | 11.877 | 1,15 | 19.468 | B+1 |
| | W.2 | 33.294 | 26.647 | 100% | 33.294 | 0,90 | 29.965 | B+1 |
| | Total W | 50.223 | 38.524 | | 31.853 | | 49.433 | B+1 |
| X | X.1 | 35.188 | 25.201 | Sup.-Retranq. | 25.201 | 1,15 | 40.466 | B+1 |
| | X.2 | 58.779 | 45.465 | 100% | 58.779 | 0,90 | 52.901 | B+1 |
| | Total X | 93.967 | 70.666 | | 60.468 | | 93.367 | B+1 |
| Y | Y.1 | | | | | | | |
| | Y.2 | | | | | | | |
| | Total Y | | | | | | | |
| Z | Z.1 | 10.260 | 7.233 | | 7.233 | | 11.585 | B+1 |
| | Z.2 | | | | | | | |
| | Total Z | 10.260 | 7.233 | | 7.233 | | 11.585 | |
| Y-Z | Y.1-Z.1 | 125.875 | 107.364 | | 107.364 | | 118.020 | B+1 |

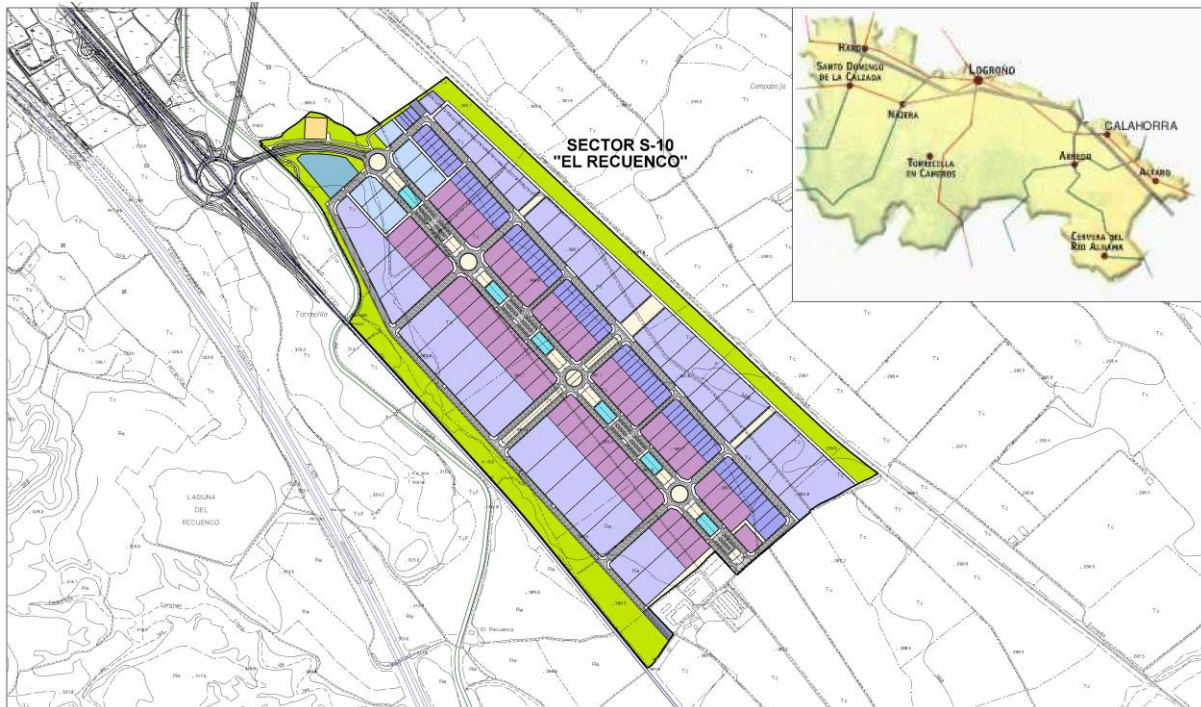
| UNIDAD BÁSICA | SUB-UNIDAD | Nº DE PARCELA | SUPERFICIE PARCELA (m2) | SUP. ENTRE RETRANQ. (m2) | OCUPACIÓN MÁXIMA | | EDIFICABILIDAD | | ALTURA DE LA EDIFICACION | | |
|------------------|------------------|------------------|-------------------------|--------------------------|------------------|---------------|----------------|---------------|--------------------------|-------|-----|
| | | | | | CRITERIO | SUP. (m2) | NETA (m2/m2) | SUP. (m2) | | | |
| A | A | a.1 | 2.500 | 1.207 | 100% | 2.500 | 0,90 | 2.250 | B+1 | | |
| B | B | b.1 | 3.323 | 1.996 | 100% | 3.323 | 0,90 | 2.991 | B+1 | | |
| | | b.2 | 3.484 | 2.096 | 100% | 3.484 | 0,90 | 3.136 | B+1 | | |
| | | b.3 | 3.754 | 2.337 | 100% | 3.754 | 0,90 | 3.379 | B+1 | | |
| | | b.4 | 4.023 | 2.578 | 100% | 4.023 | 0,90 | 3.621 | B+1 | | |
| | | b.5 | 4.292 | 2.819 | 100% | 4.292 | 0,90 | 3.863 | B+1 | | |
| | | b.6 | 4.726 | 3.059 | 100% | 4.726 | 0,90 | 4.253 | B+1 | | |
| | | Total B | 23.602 | 14.885 | | 23.602 | | 21.242 | | | |
| C | C | c.1 | 4.991 | 3.310 | 100% | 4.991 | 0,90 | 4.492 | B+1 | | |
| | | c.2 | 5.077 | 3.537 | 100% | 5.077 | 0,90 | 4.569 | B+1 | | |
| | | c.3 | 5.331 | 3.764 | 100% | 5.331 | 0,90 | 4.798 | B+1 | | |
| | | c.4 | 5.586 | 3.991 | 100% | 5.586 | 0,90 | 5.027 | B+1 | | |
| | | c.5 | 5.840 | 4.218 | 100% | 5.840 | 0,90 | 5.256 | B+1 | | |
| | | c.6 | 6.095 | 4.445 | 100% | 6.095 | 0,90 | 5.486 | B+1 | | |
| | | c.7 | 6.584 | 4.672 | 100% | 6.584 | 0,90 | 5.926 | B+1 | | |
| | | Total C | 39.504 | 27.937 | | 39.504 | | 35.554 | | | |
| D | D | d.1 | 7.104 | 5.028 | 100% | 7.104 | 0,90 | 6.394 | B+1 | | |
| | | d.2 | 7.116 | 5.355 | 100% | 7.116 | 0,90 | 6.404 | B+1 | | |
| | | d.3 | 7.370 | 5.582 | 100% | 7.370 | 0,90 | 6.633 | B+1 | | |
| | | d.4 | 7.625 | 5.809 | 100% | 7.625 | 0,90 | 6.863 | B+1 | | |
| | | d.5 | 7.879 | 6.036 | 100% | 7.879 | 0,90 | 7.091 | B+1 | | |
| | | d.6 | 8.134 | 6.263 | 100% | 8.134 | 0,90 | 7.321 | B+1 | | |
| | | d.7 | 8.696 | 6.490 | 100% | 8.696 | 0,90 | 7.826 | B+1 | | |
| | | Total D | 53.924 | 40.563 | | 53.924 | | 48.532 | | | |
| E | E | e.1 | 14.150 | 11.263 | 100% | 14.150 | 0,90 | 12.735 | B+1 | | |
| | | e.2 | 14.461 | 11.844 | 100% | 14.461 | 0,90 | 13.015 | B+1 | | |
| | | e.3 | 17.321 | 14.039 | 100% | 17.321 | 0,90 | 15.589 | B+1 | | |
| | | Total E | 45.932 | 37.146 | | 45.932 | | 41.339 | | | |
| F | F | f.1 | 680 | 362 | Sup.-Retranq. | 362 | 1,00 | 680 | B+1 | | |
| | | f.2 | 496 | 378 | Sup.-Retranq. | 378 | 1,00 | 496 | B+1 | | |
| | | f.3 | 512 | 394 | Sup.-Retranq. | 394 | 1,00 | 512 | B+1 | | |
| | | f.4 | 666 | 410 | Sup.-Retranq. | 410 | 1,00 | 666 | B+1 | | |
| | | Total F | 2.354 | 1.544 | | 1.544 | | 2.354 | | | |
| G | G | g.1 | 3.078 | 2.062 | Sup.-Retranq. | 2.062 | 1,65 | 5.071 | B+2 | | |
| | | H.1 | h.1.1 | 1.179 | 698 | Sup.-Retranq. | 698 | 1,00 | 1.179 | B+1 | |
| | | | h.1.2 | 914 | 698 | Sup.-Retranq. | 698 | 1,00 | 914 | B+1 | |
| | | | h.1.3 | 914 | 698 | Sup.-Retranq. | 698 | 1,00 | 914 | B+1 | |
| | | | h.1.4 | 1.079 | 698 | Sup.-Retranq. | 698 | 1,00 | 1.079 | B+1 | |
| | | | Total h.1 | 4.086 | 2.792 | | 2.792 | | 4.086 | | |
| | | H.2 | h.2.1 | 1.079 | 698 | Sup.-Retranq. | 698 | 1,00 | 1.079 | B+1 | |
| | | | h.2.2 | 914 | 698 | Sup.-Retranq. | 698 | 1,00 | 914 | B+1 | |
| | | | h.2.3 | 914 | 698 | Sup.-Retranq. | 698 | 1,00 | 914 | B+1 | |
| | | | h.2.4 | 1.189 | 698 | Sup.-Retranq. | 698 | 1,00 | 1.189 | B+1 | |
| | | | Total h.2 | 4.096 | 2.792 | | 2.792 | | 4.096 | | |
| | | Total H | 8.182 | 5.584 | | 5.584 | | 8.182 | | | |
| | | I | I | i.1 | 3.593 | 2.397 | Sup.-Retranq. | 2.397 | 1,70 | 6.108 | B+2 |
| | | | | i.2 | 3.528 | 2.455 | Sup.-Retranq. | 2.455 | 1,70 | 5.998 | B+2 |
| | | | | i.3 | 3.674 | 2.455 | Sup.-Retranq. | 2.455 | 1,70 | 6.246 | B+2 |
| Total I | 10.795 | | | 7.307 | | 7.307 | | 18.352 | | | |
| J | J.1 | j.1.1 | 1.227 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 1.227 | B+1 | | |
| | | j.1.2 | 951 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 | | |
| | | j.1.3 | 951 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 | | |
| | | j.1.4 | 951 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 | | |
| | | j.1.5 | 1.117 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 1.117 | B+1 | | |
| | | Total J.1 | 5.197 | 3.635 | | 3.635 | | 5.197 | | | |
| | J.2 | j.2.1 | 1.117 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 1.117 | B+1 | | |
| | | j.2.2 | 951 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 | | |
| | | j.2.3 | 951 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 | | |
| | | j.2.4 | 951 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 | | |
| | | j.2.5 | 1.216 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 1.216 | B+1 | | |
| | Total J.2 | 5.186 | 3.635 | | 3.635 | | 5.186 | | | | |
| | J.3 | j.3.1 | 3.159 | 2.108 | Sup.-Retranq. | 2.108 | 1,15 | 3.633 | B+1 | | |
| | | j.3.2 | 2.997 | 2.108 | Sup.-Retranq. | 2.108 | 1,15 | 3.447 | B+1 | | |
| | | j.3.3 | 2.997 | 2.108 | Sup.-Retranq. | 2.108 | 1,15 | 3.447 | B+1 | | |
| j.3.4 | | 2.997 | 2.108 | Sup.-Retranq. | 2.108 | 1,15 | 3.447 | B+1 | | | |
| j.3.5 | | 3.078 | 2.050 | Sup.-Retranq. | 2.050 | 1,15 | 3.540 | B+1 | | | |
| Total J.3 | 15.228 | 10.482 | | 10.482 | | 17.512 | | | | | |
| Total J | 25.611 | 17.752 | | 17.752 | | 27.895 | | | | | |
| K | K.1 | k.1.1 | 1.216 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 1.216 | B+1 | | |
| | | k.1.2 | 951 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 | | |
| | | k.1.3 | 951 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 | | |
| | | k.1.4 | 951 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 | | |
| | | k.1.5 | 1.116 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 1.116 | B+1 | | |
| | | Total K.1 | 5.185 | 3.635 | | 3.635 | | 5.185 | | | |
| | K.2 | k.2.1 | 1.116 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 1.116 | B+1 | | |
| | | k.2.2 | 951 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 | | |
| | | k.2.3 | 951 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 | | |
| | | k.2.4 | 951 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 | | |
| | | k.2.5 | 1.216 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 1.216 | B+1 | | |
| | Total K.2 | 5.185 | 3.635 | | 3.635 | | 5.185 | | | | |
| | K.3 | k.3.1 | 3.078 | 2.050 | Sup.-Retranq. | 2.050 | 1,15 | 3.540 | B+1 | | |
| | | k.3.2 | 2.997 | 2.108 | Sup.-Retranq. | 2.108 | 1,15 | 3.447 | B+1 | | |
| | | k.3.3 | 2.997 | 2.108 | Sup.-Retranq. | 2.108 | 1,15 | 3.447 | B+1 | | |
| k.3.4 | | 2.997 | 2.108 | Sup.-Retranq. | 2.108 | 1,15 | 3.447 | B+1 | | | |
| k.3.5 | | 3.148 | 2.108 | Sup.-Retranq. | 2.108 | 1,15 | 3.620 | B+1 | | | |
| Total K.3 | 15.217 | 10.482 | | 10.482 | | 17.500 | | | | | |
| Total K | 25.587 | 17.752 | | 17.752 | | 27.870 | | | | | |
| L | L.1 | l.1.1 | 1.216 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 1.216 | B+1 | | |
| | | l.1.2 | 951 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 | | |
| | | l.1.3 | 951 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 | | |
| | | l.1.4 | 951 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 | | |
| | | l.1.5 | 1.116 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 1.116 | B+1 | | |
| | | Total L.1 | 5.185 | 3.635 | | 3.635 | | 5.185 | | | |
| | L.2 | l.2.1 | 1.116 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 1.116 | B+1 | | |
| | | l.2.2 | 951 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 | | |
| | | l.2.3 | 951 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 | | |
| | | l.2.4 | 951 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 | | |
| | | l.2.5 | 1.216 | 727 | Sup.-Retranq. | 727 | 1,00 | 1.216 | B+1 | | |
| | Total L.2 | 5.185 | 3.635 | | 3.635 | | 5.185 | | | | |
| | L.3 | l.3.1 | 3.148 | 2.108 | Sup.-Retranq. | 2.108 | 1,15 | 3.620 | B+1 | | |
| | | l.3.2 | 2.997 | 2.108 | Sup.-Retranq. | 2.108 | 1,15 | 3.447 | B+1 | | |
| | | l.3.3 | 2.997 | 2.108 | Sup.-Retranq. | 2.108 | 1,15 | 3.447 | B+1 | | |
| l.3.4 | | 2.997 | 2.108 | Sup.-Retranq. | 2.108 | 1,15 | 3.447 | B+1 | | | |
| l.3.5 | | 3.148 | 2.108 | Sup.-Retranq. | 2.108 | 1,15 | 3.620 | B+1 | | | |
| Total L.3 | 15.287 | 10.540 | | 10.540 | | 17.580 | | | | | |
| Total L | 25.657 | 17.810 | | 17.810 | | 27.950 | | | | | |

| | | | | | | | | | |
|--------|------------------|------------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| M | M1 | m.1.1 | 1.216 | 727 | Sup.-Retrang. | 727 | 1,00 | 1.216 | B+1 |
| | | m.1.2 | 951 | 727 | Sup.-Retrang. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 |
| | | m.1.3 | 951 | 727 | Sup.-Retrang. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 |
| | | m.1.4 | 951 | 727 | Sup.-Retrang. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 |
| | | m.1.5 | 1.116 | 727 | Sup.-Retrang. | 727 | 1,00 | 1.116 | B+1 |
| | | Total M.1 | 5.185 | 3.635 | | 3.635 | | 5.185 | |
| | M2 | m.2.1 | 1.116 | 727 | Sup.-Retrang. | 727 | 1,00 | 1.116 | B+1 |
| | | m.2.2 | 951 | 727 | Sup.-Retrang. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 |
| | | m.2.3 | 951 | 727 | Sup.-Retrang. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 |
| | | m.2.4 | 951 | 727 | Sup.-Retrang. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 |
| | | m.2.5 | 1.216 | 727 | Sup.-Retrang. | 727 | 1,00 | 1.216 | B+1 |
| | | Total M.2 | 5.185 | 3.635 | | 3.635 | | 5.185 | |
| | M3 | m.3.1 | 3.148 | 2.108 | Sup.-Retrang. | 2.108 | 1,15 | 3.620 | B+1 |
| | | m.3.2 | 2.997 | 2.108 | Sup.-Retrang. | 2.108 | 1,15 | 3.447 | B+1 |
| | | m.3.3 | 2.997 | 2.108 | Sup.-Retrang. | 2.108 | 1,15 | 3.447 | B+1 |
| | | m.3.4 | 2.997 | 2.108 | Sup.-Retrang. | 2.108 | 1,15 | 3.447 | B+1 |
| | | m.3.5 | 3.148 | 2.108 | Sup.-Retrang. | 2.108 | 1,15 | 3.620 | B+1 |
| | | Total M.3 | 15.287 | 10.540 | | 10.540 | | 17.580 | |
| | | Total M | 25.657 | 17.810 | | 17.810 | | 27.950 | |
| | N | N.1 | n.1.1 | 1.216 | 727 | Sup.-Retrang. | 727 | 1,00 | 1.216 |
| n.1.2 | | | 951 | 727 | Sup.-Retrang. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 |
| n.1.3 | | | 951 | 727 | Sup.-Retrang. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 |
| n.1.4 | | | 951 | 727 | Sup.-Retrang. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 |
| n.1.5 | | | 1.116 | 727 | Sup.-Retrang. | 727 | 1,00 | 1.116 | B+1 |
| | | Total N.1 | 5.185 | 3.635 | | 3.635 | | 5.185 | |
| N.2 | | n.2.1 | 1.116 | 727 | Sup.-Retrang. | 727 | 1,00 | 1.116 | B+1 |
| | | n.2.2 | 951 | 727 | Sup.-Retrang. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 |
| | | n.2.3 | 951 | 727 | Sup.-Retrang. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 |
| | | n.2.4 | 951 | 727 | Sup.-Retrang. | 727 | 1,00 | 951 | B+1 |
| | | n.2.5 | 1.216 | 727 | Sup.-Retrang. | 727 | 1,00 | 1.216 | B+1 |
| | | Total N.2 | 5.185 | 3.635 | | 3.635 | | 5.185 | |
| N.3 | | n.3.1 | 3.148 | 2.108 | Sup.-Retrang. | 2.108 | 1,15 | 3.620 | B+1 |
| | | n.3.2 | 2.997 | 2.108 | Sup.-Retrang. | 2.108 | 1,15 | 3.447 | B+1 |
| | | n.3.3 | 2.997 | 2.108 | Sup.-Retrang. | 2.108 | 1,15 | 3.447 | B+1 |
| | n.3.4 | 2.997 | 2.108 | Sup.-Retrang. | 2.108 | 1,15 | 3.447 | B+1 | |
| | n.3.5 | 3.078 | 2.050 | Sup.-Retrang. | 2.050 | 1,15 | 3.540 | B+1 | |
| | Total N.3 | 15.217 | 10.482 | | 10.482 | | 17.500 | | |
| | Total N | 25.587 | 17.752 | | 17.752 | | 27.870 | | |
| N | N | n̄.1.1 | 2.198 | 789 | Sup.-Retrang. | 789 | 1,00 | 2.198 | B+1 |
| | | n̄.1.2 | 1.034 | 789 | Sup.-Retrang. | 789 | 1,00 | 1.034 | B+1 |
| | | n̄.1.3 | 1.034 | 789 | Sup.-Retrang. | 789 | 1,00 | 1.034 | B+1 |
| | | n̄.1.4 | 1.034 | 789 | Sup.-Retrang. | 789 | 1,00 | 1.034 | B+1 |
| | | n̄.1.5 | 1.034 | 789 | Sup.-Retrang. | 789 | 1,00 | 1.034 | B+1 |
| | | n̄.1.6 | 1.197 | 789 | Sup.-Retrang. | 789 | 1,00 | 1.197 | B+1 |
| | | Total N1 | 7.531 | 4.734 | | 4.734 | | 7.531 | |
| | N2 | n̄.2.1 | 1.089 | 705 | Sup.-Retrang. | 705 | 1,00 | 1.089 | B+1 |
| | | n̄.2.2 | 1.089 | 705 | Sup.-Retrang. | 705 | 1,00 | 1.089 | B+1 |
| | | | Total N2 | 2.178 | 1.410 | | 1.410 | | 2.178 |
| | N3 | n̄.3.1 | 2.220 | 1.660 | Sup.-Retrang. | 1.660 | 1,00 | 2.220 | B+1 |
| | | n̄.3.2 | 1.975 | 1.658 | Sup.-Retrang. | 1.658 | 1,00 | 1.975 | B+1 |
| | | n̄.3.3 | 2.369 | 1.658 | Sup.-Retrang. | 1.658 | 1,00 | 2.369 | B+1 |
| | | Total N3 | 6.564 | 4.976 | | 4.976 | | 6.564 | |
| | N4 | n̄.4.1 | 3.287 | 2.225 | Sup.-Retrang. | 2.225 | 1,15 | 3.780 | B+1 |
| n̄.4.2 | | 3.206 | 2.284 | Sup.-Retrang. | 2.284 | 1,15 | 3.687 | B+1 | |
| n̄.4.3 | | 3.206 | 2.284 | Sup.-Retrang. | 2.284 | 1,15 | 3.687 | B+1 | |
| n̄.4.4 | | 3.206 | 2.284 | Sup.-Retrang. | 2.284 | 1,15 | 3.687 | B+1 | |
| | Total N4 | 12.905 | 9.077 | | 9.077 | | 14.841 | | |
| | Total N | 29.178 | 20.197 | | 20.197 | | 31.114 | | |
| O | O | o.1 | 3.192 | 1.957 | Sup.-Retrang. | 1.957 | 1,15 | 3.671 | B+1 |
| P | P | p.1 | 1.920 | 1.920 | Sup.-Retrang. | 1.920 | 1,00 | 1.920 | B |
| Q | Q | q.1 | 1.920 | 1.920 | Sup.-Retrang. | 1.920 | 1,00 | 1.920 | B |
| R | R | r.1 | 1.920 | 1.920 | Sup.-Retrang. | 1.920 | 1,00 | 1.920 | B |
| S | S | s.1 | 1.920 | 1.920 | Sup.-Retrang. | 1.920 | 1,00 | 1.920 | B |
| T | T | t.1 | 1.920 | 1.920 | Sup.-Retrang. | 1.920 | 1,00 | 1.920 | B |
| U | U | u.1 | 1.920 | 1.920 | Sup.-Retrang. | 1.920 | 1,00 | 1.920 | B |
| V | V | v.1.1 | 4.046 | 2.778 | Sup.-Retrang. | 2.778 | 1,70 | 6.878 | B+2 |
| | | v.1.2 | 3.963 | 2.836 | Sup.-Retrang. | 2.836 | 1,70 | 6.737 | B+2 |
| | | v.1.3 | 4.127 | 2.836 | Sup.-Retrang. | 2.836 | 1,70 | 7.016 | B+2 |
| | | | Total V | 12.136 | 8.450 | | 8.450 | | 20.631 |
| W | W.1 | w.1.1 | 3.510 | 2.387 | Sup.-Retrang. | 2.387 | 1,15 | 4.037 | B+1 |
| | | w.1.2 | 3.330 | 2.387 | Sup.-Retrang. | 2.387 | 1,15 | 3.830 | B+1 |
| | | w.1.3 | 3.330 | 2.387 | Sup.-Retrang. | 2.387 | 1,15 | 3.830 | B+1 |
| | | w.1.4 | 3.330 | 2.387 | Sup.-Retrang. | 2.387 | 1,15 | 3.830 | B+1 |
| | | w.1.5 | 3.429 | 2.329 | Sup.-Retrang. | 2.329 | 1,15 | 3.943 | B+1 |
| | | Total W.1 | 16.929 | 11.877 | | 11.877 | | 19.468 | |
| | W.2 | w.2.1 | 14.613 | 11.600 | 100% | 11.600 | 0,90 | 13.152 | B+1 |
| | | w.2.2 | 8.409 | 6.816 | 100% | 6.816 | 0,90 | 7.568 | B+1 |
| | | w.2.3 | 10.272 | 8.231 | 100% | 8.231 | 0,90 | 9.245 | B+1 |
| | | Total W.2 | 33.294 | 26.647 | | 33.294 | | 29.965 | |
| | Total W | 50.223 | 38.524 | | 45.171 | | 49.433 | | |
| X | X.1 | x.1.1 | 3.591 | 2.467 | Sup.-Retrang. | 2.467 | 1,15 | 4.130 | B+1 |
| | | x.1.2 | 3.492 | 2.526 | Sup.-Retrang. | 2.526 | 1,15 | 4.016 | B+1 |
| | | x.1.3 | 3.492 | 2.526 | Sup.-Retrang. | 2.526 | 1,15 | 4.016 | B+1 |
| | | x.1.4 | 3.492 | 2.526 | Sup.-Retrang. | 2.526 | 1,15 | 4.016 | B+1 |
| | | x.1.5 | 3.492 | 2.526 | Sup.-Retrang. | 2.526 | 1,15 | 4.016 | B+1 |
| | | x.1.6 | 3.492 | 2.526 | Sup.-Retrang. | 2.526 | 1,15 | 4.016 | B+1 |
| | | x.1.7 | 3.492 | 2.526 | Sup.-Retrang. | 2.526 | 1,15 | 4.016 | B+1 |
| | | x.1.8 | 3.492 | 2.526 | Sup.-Retrang. | 2.526 | 1,15 | 4.016 | B+1 |
| | | x.1.9 | 3.492 | 2.526 | Sup.-Retrang. | 2.526 | 1,15 | 4.016 | B+1 |
| | | x.1.10 | 3.661 | 2.526 | Sup.-Retrang. | 2.526 | 1,15 | 4.210 | B+1 |
| | | Total X.1 | 35.188 | 25.201 | | 25.201 | | 40.466 | |
| | X.2 | x.2.1 | 11.930 | 9.093 | 100% | 9.093 | 0,90 | 10.737 | B+1 |
| | | x.2.2 | 11.640 | 9.093 | 100% | 9.093 | 0,90 | 10.476 | B+1 |
| | | x.2.3 | 11.640 | 9.093 | 100% | 9.093 | 0,90 | 10.476 | B+1 |
| | | x.2.4 | 11.640 | 9.093 | 100% | 9.093 | 0,90 | 10.476 | B+1 |
| x.2.5 | | 11.929 | 9.093 | 100% | 9.093 | 0,90 | 10.736 | B+1 | |
| | Total X.2 | 58.779 | 45.465 | | 45.465 | | 52.901 | | |
| | Total X | 93.967 | 70.666 | | 83.980 | | 93.367 | | |
| Z | Z.1 | z.1.1 | | | | | | | |
| | | z.1.2 | 3.358 | 2.411 | Sup.-Retrang. | 2.411 | 1,15 | 3.862 | B+1 |
| | | z.1.3 | 3.358 | 2.411 | Sup.-Retrang. | 2.411 | 1,15 | 3.862 | B+1 |
| | | z.1.4 | 3.358 | 2.411 | Sup.-Retrang. | 2.411 | 1,15 | 3.862 | B+1 |
| | | Total Z.1 | 10.074 | 7.233 | | 7.233 | | 11.585 | |
| Z.2 | z.2.1 | | | | | | | | |
| | z.2.2 | | | | | | | | |
| | Total Z.2 | 0 | 0 | | 0 | | 0 | | |
| | Total Z | 10.074 | 7.233 | | 7.233 | | 11.585 | | |
| Y-Z | Y.1-Z.1 | Y.Z(1) | 125.875 | 107364 | Sup.-Retrang. | 107.364 | | 118.020 | B+1 |
| | Y.2-Z.2 | | | | 100% | | | | |

10 ANEXO NORMATIVA ACTUAL



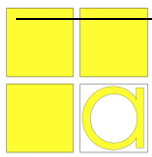
Excmo. Ayuntamiento
de CALAHORRA



PLAN PARCIAL DEL SECTOR 10. ACTUACIÓN INDUSTRIAL “EL RECUENCO” EN CALAHORRA (LA RIOJA)

DOCUMENTO: NORMATIVA URBANÍSTICA

EQUIPO REDACTOR



loperena/portillo
arquitectos, s.l.



MAESIC S.L.

MAYO DE 2006

- Este Texto refundido incluye:
 - Modificación puntual N° 1 del Plan Parcial del Sector S-10 «El Recuenco» de Calahorra en los artículos 14.6, 27, 28, 30, 35, 37, 38 y 39 para permitir la agrupación de parcelas de distintas subunidades para la configuración de manzana completa, incluir excepciones en la conexión a los servicios generales del polígono y en retranqueos en calle C para estas agrupaciones y, con carácter general, en las condiciones de alturas de la edificación, totems publicitarios, cerramientos de parcela y marquesinas.
 - Exp: 1/2023-UR-MPP (BOR 244, 7-dic-2023)
 - Modifica a:
 - Artículo 14.6. Agrupación de parcelas.
 - Artículo 27. Conexión a los servicios del polígono.
 - Artículo 28. Evacuación de aguas residuales.
 - Artículo 30. Cerramientos de parcela.
 - Artículo 35. Retranqueos de la edificación.
 - Artículo 37. Altura de la edificación.
 - Artículo 38. Rótulos y anuncios.
 - Artículo 39. Construcciones complementarias. (Marquesinas).

ÍNDICE

| | |
|---|-----------|
| CAPITULO I.- NORMAS GENERALES..... | 1 |
| ARTICULO 1.- OBJETO | 4 |
| ARTICULO 2.- ALCANCE DEL PRESENTE PLAN PARCIAL | 4 |
| ARTICULO 3.- EJECUTORIEDAD Y VIGENCIA. | 4 |
| ARTICULO 4.- OBLIGATORIEDAD..... | 4 |
| ARTICULO 5.- MODIFICACION Y REVISION..... | 4 |
| ARTICULO 6.- DEFINICION DEL SECTOR S-10 “EL RECUENCO”..... | 4 |
| ARTICULO 7.- DIVISIÓN TERRITORIAL DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SECTOR S-10 “EL RECUENCO”..... | 4 |
| ARTICULO 8.- CALIFICACION DEL SUELO URBANIZABLE. ZONIFICACIÓN | 5 |
| ARTICULO 9.- CARACTER DE LAS CALIFICACIONES DE LOS USOS PORMENORIZADOS DEL PLAN PARCIAL | 6 |
| ARTICULO 10.- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN DE USOS. | 9 |
| CAPITULO II.- NORMAS PARTICULARES. | 10 |
| ARTICULO 11.- DETERMINACIONES GENERALES Y VINCULANTES DEL PLAN PARCIAL. | 10 |
| ARTICULO 12.- DETERMINACIONES PARTICULARES DEL PLAN PARCIAL. | 10 |
| ARTICULO 13.- APROVECHAMIENTO Y CESIONES..... | 10 |
| ARTICULO 14.- PARCELACIÓN. | 10 |
| ARTÍCULO 15.- SUPERFICIE EDIFICABLE | 12 |
| ARTICULO 16.- NORMAS DE GESTION. SISTEMA DE ACTUACIÓN..... | 13 |
| ARTÍCULO 17.- CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN. | 14 |
| ARTÍCULO 18.- ZONAS Y RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LA CARRETERA N-232. | 14 |
| ARTÍCULO 19.- ZONAS Y RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LA VÍA DE FERROCARRIL CASTEJÓN - BILBAO..... | 15 |
| ARTÍCULO 20.- ZONAS Y RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL CANAL DE LODOSA..... | 15 |
| ARTÍCULO 21.- PLAZOS. | 15 |
| CAPÍTULO III.- NORMAS DE LA URBANIZACIÓN..... | 15 |
| ARTICULO 22.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN..... | 15 |
| ARTICULO 23.- EDIFICACION Y URBANIZACION SIMULTANEAS. | 17 |
| ARTÍCULO 24.- ACCESOS A PARCELAS. | 17 |
| ARTÍCULO 25.- PLAZAS DE APARCAMIENTO. | 17 |
| ARTÍCULO 26.- YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS. | 18 |
| ARTICULO 27.- CONEXIÓN A LOS SERVICIOS GENERALES DEL POLIGONO. | 19 |
| ARTÍCULO 28.- EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES | 19 |
| ARTICULO 29.- LIMITACIONES DE LOS VERTIDOS A LOS COLECTORES. | 20 |
| CAPÍTULO IV.- NORMAS DE LA EDIFICACIÓN. | 21 |
| ARTICULO 30.- CERRAMIENTOS DE PARCELA. | 21 |
| ARTÍCULO 31.- ORDENACIÓN DE EDIFICIOS DENTRO DE LA MISMA PARCELA. | 21 |
| ARTÍCULO 32.- PATIOS. | 21 |
| ARTÍCULO 33.- SEMISÓTANOS Y SÓTANOS. | 21 |
| ARTICULO 34.- FACHADAS..... | 21 |
| ARTICULO 35.- RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN. | 22 |
| ARTICULO 36.- ESPACIOS LIBRES EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS. | 22 |
| ARTICULO 37.- ALTURA DE LA EDIFICACION. | 22 |
| ARTICULO 38.- ROTULOS Y ANUNCIOS..... | 23 |
| ARTICULO 39.- CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS. (MARQUESINAS)..... | 23 |
| ARTICULO 40.- CHIMENEAS Y OTROS ELEMENTOS ARQUITECTONICOS SIGNIFICATIVOS..... | 23 |
| ARTICULO 41.- HUMOS, GASES Y OLORES. NORMATIVA GENERAL..... | 24 |
| ARTICULO 42.- OLORES..... | 24 |
| ARTICULO 43.- RUIDOS Y VIBRACIONES. NIVELES SONOROS ADMISIBLES. | 24 |
| ARTICULO 44.- PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS Y EXPLOSIONES. | 25 |
| ARTICULO 45.- NORMAS HIGIÉNICAS, DE SEGURIDAD Y SALUD..... | 25 |
| CAPÍTULO V.- NORMAS DE TRAMITACIÓN..... | 26 |
| ARTICULO 46.- LICENCIA DE EDIFICACION. | 26 |
| ARTICULO 47.- LICENCIA DE ACTIVIDAD. | 26 |
| ARTICULO 48.- DISPOSICION FINAL..... | 27 |

CAPITULO I.- NORMAS GENERALES.

ARTICULO 1.- OBJETO.

La presente Normativa tiene por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación, públicos o privados, de la Actuación Industrial “El Recuenco”, delimitada como Sector S-10, en Calahorra (La Rioja).

ARTICULO 2.- ALCANCE DEL PRESENTE PLAN PARCIAL.

El presente Plan Parcial, como último eslabón de la ordenación urbanística, establece la reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones urbanísticas de los terrenos y/o construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación de la edificación y de su entorno, a fin de que las futuras edificaciones puedan desarrollarse.

Para ello se establecen las siguientes determinaciones:

- Las alineaciones y rasantes de los viales de urbanización.
- La distribución del aprovechamiento, propiedad, usos principales y pormenorizados, etc.
- Las características volumétricas de la edificación.
- La determinación de todas las cesiones, reservas, equipamientos, etc, derivados de la ordenación.
- La determinación del proyecto de urbanización.

ARTICULO 3.- EJECUTORIEDAD Y VIGENCIA.

El Plan Parcial del Sector S-10 “El Recuenco” de Calahorra (La Rioja), una vez aprobado definitivamente y publicadas sus Normas Urbanísticas será inmediatamente ejecutivo y tendrá un vigencia indefinida hasta tanto sea objeto de revisión, y/o modificación.

ARTICULO 4.- OBLIGATORIEDAD

Las determinaciones del Plan Parcial mientras perdure su vigencia serán de aplicación obligatoria tanto para el planeamiento de desarrollo que se pueda redactar como para su ejecución y obligarán por igual a los particulares y a las administraciones públicas.

ARTICULO 5.- MODIFICACION Y REVISION.

Las determinaciones del Plan Parcial podrán modificarse o revisarse en cualquier momento siguiendo el procedimiento establecido por la legislación aplicable.

ARTICULO 6.- DEFINICION DEL SECTOR S-10 “EL RECUENCO”.

Constituyen el Sector S-10 “El Recuenco” los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Delimitado en el planeamiento urbanístico vigente, ubicados entre la carretera nacional N-232 y la vía de ferrocarril Castejón - Bilbao, conforme a la delimitación que se refleja en la documentación gráfica.

ARTICULO 7.- DIVISIÓN TERRITORIAL DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SECTOR S-10 “EL RECUENCO”.

El Sector S-10 “El Recuenco” consta de los siguientes ámbitos:

Sector: Es la totalidad de la delimitación. Es una división territorial del Suelo Urbanizable Delimitado del Plan General de Ordenación Urbana de Calahorra (La Rioja).

| | |
|----------------------|---|
| Unidad de Ejecución: | A todos los efectos, en el Sector S-10 “El Recuenco” se determina una única Unidad de Ejecución que coincide con la propia delimitación del Sector. Se denomina U.E.-1. |
| Unidades Básicas: | Son los ámbitos de ordenación del uso principal. Sirven para establecer los usos pormenorizados, los aprovechamientos, las alineaciones exteriores y los regímenes públicos y/o privados de los suelos. |
| Subunidades Básicas: | Son particiones de una misma Unidad Básica en función de un distinto uso pormenorizado en la misma. Sirven para establecer unas determinaciones urbanísticas distintas para suelos dentro de una misma Unidad Básica. |
| Sistema Local: | Está constituido por las vías de acceso y distribución del Plan Parcial. Esta desagregación incluye además los suelos de áreas libres, parques y equipamientos del Plan Parcial. |
| Solares: | Es la desagregación definida por la alineación interior y exterior. Es por tanto, el suelo sobre el que se construye alguna edificación. |

En el presente Plan Parcial las desagregaciones tienen la siguiente identificación:

- Sector: S-10 “El Recuenco”
- Unidades de Ejecución: U.E.-1.
- Unidades Básicas: A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, Ñ, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z.
- Subunidades Básicas: H.1., H.2., J.1, J.2, J.3, K1., K.2, K.3, L1, L.2, L.3, M.1, M.2, M.3, N.1, N.2, N.3, Ñ.1, Ñ.2, Ñ.3, Ñ.4, W.1, W.2, X.1, X.2, Y.1, Y.2, Z.1, Z.2
- Sistema Local:
 - Viario. Calzadas, aceras, pasos peatonales y viario ajardinado.
 - Espacios Libres y Zonas Verdes de uso público: Z.V.-1, Z.V.-2, Z.V.-3.
 - Equipamiento Público: EQ.P.-1
 - Zona de Servicios Técnicos: Z.S.T.
 - Reserva viaria: R.V.-1, R.V.-2.

ARTICULO 8.- CALIFICACION DEL SUELO URBANIZABLE. ZONIFICACIÓN.

La calificación del Plan Parcial está correlacionada con la división territorial determinada en el Artículo anterior.

- Uso Global: Industrial. El ámbito es la totalidad del Sector.

- Usos Pormenorizados:
 - Industrial, Servicios - Terciarios. Edificación aislada. (En parcela Grande o Mediana).
 - Industrial, Servicios - Terciarios. Edificación adosada.
 - Servicios - Terciarios. (en el Paseo Central y junto a la rotonda de acceso).
 - Equipamiento Público.
 - Zona de Servicios Técnicos (S.T.R. eléctrica).
 - Zonas verdes públicas
 - Red viaria ajardinada.
 - Reserva viaria.
 - Red viaria: calzadas, aceras y pasos peatonales.

- Uso Detallados: Los correspondientes usos detallados se definirán en las correspondientes licencias de edificación.

ARTICULO 9.- CARACTER DE LAS CALIFICACIONES DE LOS USOS PORMENORIZADOS DEL PLAN PARCIAL

9.1. Uso Pormenorizado

Es el Uso Principal y el que el presente Plan Parcial determina para una Unidad Básica.

9.1.a. Industrial, Servicios - Terciarios. Edificación aislada. (En parcela Grande o Mediana).

1. Uso Principal: Industrial, Servicios - Terciarios.
Este uso define el conjunto de actividades de carácter secundario (industrial) o terciario (servicios) que recorre el espectro que va desde los usos propiamente productivos e industriales hasta los usos ligados a las actividades de ocio, administrativas, etc. Se adjunta una relación de usos pormenorizados que tienen cabida dentro del uso principal. Se trata de una relación no excluyente, es decir, que se podrán ubicar otros usos similares a los que se relacionan:
Industrial: Industrias pesadas, industria media y ligera, naves, talleres, almacenes industriales, transformación, etc.
Servicios: Servicios del automóvil, lavanderías, estaciones de servicio, terminales de transporte, logística, etc.
Terciario: Oficinas, edificios de administración de empresas, centros de investigación y desarrollo (I+D), centros tecnológicos, parques empresariales, complejos recreativos (discotecas, boleras, etc), complejos culturales (multicines, exposiciones, etc).
2. Usos Tolerados:
En parcela/edificio compartido o exclusivo:
 - Residencial, únicamente para personal de vigilancia, con las siguientes características:
 - 1 vivienda por actividad.
 - Superficie máxima edificable = 150 m²
 - Altura de la edificación = PB+1
 - Comercial, en las mismas condiciones de edificación que el uso Principal
 - Equipamientos, en las mismas condiciones de edificación que el uso Principal.
 - Infraestructuras.
 - Espacios libres y zonas verdes.
3. Usos Prohibidos: El resto de usos.

9.1.b. Industrial, Servicios - Terciarios. Edificación adosada.

1. Uso Principal: Industrial, Servicios - Terciarios.
Este uso define el conjunto de actividades de carácter secundario (industrial) o terciario (servicios) que recorre el espectro que va desde los usos propiamente productivos e industriales hasta los usos ligados a las actividades de ocio, administrativas, etc. Se adjunta una relación de usos pormenorizados que tienen cabida dentro del uso principal. Se trata de una relación no excluyente, es decir, que se podrán ubicar otros usos similares a los que se relacionan:
Industrial: Industrias pesadas, industria media y ligera, naves, talleres, almacenes industriales, transformación, etc.

- Servicios: Servicios del automóvil, lavanderías, estaciones de servicio, terminales de transporte, logística, etc.
- Terciario: Oficinas, edificios de administración de empresas, centros de investigación y desarrollo (I+D), centros tecnológicos, parques empresariales, complejos recreativos (discotecas, boleras, etc), complejos culturales, (multicines, exposiciones, etc).
2. Usos Tolerados:
 - Equipamientos, en las mismas condiciones de edificación que el uso Principal
 - Espacios libres y zonas verdes.
 3. Usos Prohibidos: El resto de usos.

9.1.c. Servicios - Terciarios. (en el Paseo Central y junto a la rotonda de acceso.

1. Uso Principal: Servicios - Terciario.
En las Unidades Básicas P, Q, R, S, T y U, edificaciones en PB en el Paseo Central, y en las Unidades Básicas G, I y V, junto a la rotonda de acceso, únicamente se permiten los usos de carácter terciario y de servicios, ligados a actividades de ocio, administrativas, etc. Se adjunta una relación de usos pormenorizados que tienen cabida dentro del uso principal. Se trata de una relación no excluyente, es decir, que se podrán ubicar otros usos similares a los que se relacionan: oficinas, edificios administrativos, comercios, adentros culturales, etc.
2. Usos Tolerados:
En parcela / edificio compartido o exclusivo:
 - Comercial, en las mismas condiciones de edificación que el uso Principal
 - Equipamientos, en las mismas condiciones de edificación que el uso Principal
 - Infraestructuras.
 - Espacios libres y zonas verdes.
3. Usos Prohibidos: El resto de usos. De manera especial es industrial ligado al proceso productivo.

9.1.d. Equipamiento Público.

1. Uso Principal: Equipamiento Público, pudiendo destinarse a cualquier uso dotacional público (polivalente, sanitario, etc)
2. Usos Tolerados:
 - Comercial, en régimen de concesión administrativa, en las mismas condiciones de edificación que el uso Principal.
 - Hostelería, en régimen de concesión administrativa en las mismas condiciones de edificación que el uso Principal.
 - Infraestructuras.
 - Espacios libres y zonas verdes.
3. Usos Prohibidos: Todos los demás.

9.1.e. Zona de Servicios Técnicos (S.T.R. eléctrica).

1. Uso Principal: S.T.R. eléctrica.
2. Usos Tolerados:
 - Infraestructuras e instalaciones aéreas y subterráneas de servicio público.
3. Usos Prohibidos: Todos los demás.

9.1.f. Zonas verdes públicas.

1. Uso Principal: Espacios libres y Zonas verdes.
2. Usos Tolerados:
 - Infraestructuras e instalaciones aéreas y subterráneas de servicio público (canal de evacuación de aguas pluviales, canalizaciones de la red de saneamiento de fecales, reposición de acequias de riego, líneas eléctricas, etc).
3. Usos Prohibidos: Todos los demás.

9.1.g Red viaria ajardinada.

En el Plan Parcial se delimitan dentro del viario unas áreas que podrán recibir un tratamiento de jardines

Estas zonas tienen la consideración de suelo público pero no tienen que destinarse exclusivamente a zonas verdes, pudiéndose ubicar en las mismas aparcamientos públicos al aire libre, infraestructuras, etc.

1. Uso Principal: Viales..
2. Usos Tolerados:
 - Construcciones ligeras tipo quioscos, marquesinas, etc.
 - Infraestructuras e instalaciones aéreas y subterráneas de servicio público (canal de evacuación de aguas pluviales, canalizaciones de la red de saneamiento de fecales, reposición de acequias de riego, líneas eléctricas, etc).
3. Usos Prohibidos: Todos los demás.

9.1.h Reserva viaria.

1. Uso Principal: Viales y áreas libres públicas.
2. Usos Tolerados:
 - Infraestructuras e instalaciones aéreas y subterráneas de servicio público.
3. Usos Prohibidos: Todos los demás.

9.1.i Red viaria: calzadas, aceras y paseos peatonales.

1. Uso Principal: Viales y áreas libres públicas.
2. Usos Tolerados:
 - Infraestructuras e instalaciones aéreas y subterráneas de servicio público.
3. Usos Prohibidos: Todos los demás.

9.2. Usos Prohibidos.

Son los usos que de manera explícita el Plan Parcial prohíbe en todo su ámbito.

De manera singular se prohíben los usos residenciales no colectivos entendiendo por tales las viviendas en cualquier de sus tipologías (unifamiliares, en bloque, etc.). Únicamente se permiten los usos residenciales colectivos destinados a albergar temporalmente a un conjunto de personas (hoteles, paradores, etc.), por tratarse de usos terciarios y de servicios.

Los usos docentes, deportivos - recreativos y las residencias de ancianos son asimismo prohibidos.

Las guarderías y parques infantiles sólo podrán ser autorizadas previa justificación de su demanda y con informe favorable de la Dirección General de Salud y Desarrollo Sanitario del Gobierno de La Rioja. Este uso de guarderías y parques infantiles únicamente podrá ubicarse en las parcelas con Uso Principal “Terciarios – Servicios – Comercial” y en aquellas con afrontación al Paseo Central.

ARTICULO 10.- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN DE USOS.

Todos los usos pormenorizados que tienen cabida en el uso principal “Industrial” tienen el mismo coeficiente de homogeneización = 1,00 U.A./m².

Así mismo, todos los usos tolerados que se admitan cuentan con el coeficiente de homogeneización de 1,00 UA/m².

CAPITULO II.- NORMAS PARTICULARES.**ARTICULO 11.- DETERMINACIONES GENERALES Y VINCULANTES DEL PLAN PARCIAL.**

Las determinaciones de carácter vinculante y definidoras de la ordenación son los siguientes extremos:

- La dimensión de los equipamientos, espacios libres y zonas verdes.
- La estructura viaria general.
- La delimitación de las Unidades Básicas.
- Las determinaciones de Aprovechamientos y superficies por Unidades Básicas.
- El uso pormenorizado de cada Unidad Básica y Subunidad.

La modificación de cualquier de estos extremos comportará la modificación del Plan Parcial y su consiguiente tramitación.

ARTICULO 12.- DETERMINACIONES PARTICULARES DEL PLAN PARCIAL.

Las determinaciones particulares del presente Plan Parcial son las siguientes:

- Las alineaciones interiores y parcelación, reguladas en los artículos 14 y 31.
- Los retranqueos de la edificación, regulados en el artículo 35.

Estas determinaciones se pueden modificar con tramitaciones de carácter y ámbito municipal (Parcelación Urbanística, Estudio de Detalle, etc).

ARTICULO 13.- APROVECHAMIENTO Y CESIONES.**13.1. Determinaciones del Aprovechamiento**

- Aprovechamiento Medio (AM) = **0,60 U.A./m²**.
- Superficie Sector S-10 1.102.916 m²
- Aprovechamiento Lucrativo Total = Sup. x AM =
= 1.102.916 m² x 0,60 U.A./m² = **661.750 U.A.**
- Superficie edificable máxima:
 - Edificaciones con aprovechamiento = 661.750 U.A. / 1,00 U.A./m² = 661.750 m².
 - Equipamiento Público = 20.967 m².
- Total = 682.717 m².**

13.2. Cesiones globales.

- Equipamiento público = 11.648 m².
- Espacios libres y zonas verdes públicas = 185.990 m².
- TOTAL = 197.638 m².**

ARTICULO 14.- PARCELACIÓN.**14.1. Generalidades.**

Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o la agrupación de las parcelas previstas en la ordenación del Plan Parcial.

14.2. Tipos de parcela.

Se establecen cuatro tipos de parcela siguientes:

Tipo 1.- Parcela de GRAN SUPERFICIE para edificación AISLADA, en las cuales la edificación debe estar separada de otras construcciones por espacios abiertos. Este tipo de parcela se

plantea en las Unidades Básicas A, B, C, D y E, junto a la vía de ferrocarril y Subunidades W.2, X.2, Y.2 y Z.2 junto a la carretera N-232.

- Tipo 2. Parcela de tamaño MEDIO para edificación AISLADA, en las cuales la edificación debe estar separada de otras construcciones por espacios abiertos. Este tipo de parcela se plantea para el resto de Unidades y Subunidades con excepción de las citadas en el punto anterior, las previstas para naves nido y las del paseo central. En concreto en las Unidades Básicas y Subunidades G, I, J.3, K.3, L.3, M.3, N.3, Ñ.4, O, V, W.1, X.1, Y.1 y Z.1.
- Tipo 3.- Parcelas para edificación ADOSADA (naves nido), en las que la edificación debe adosarse en uno o dos de sus costados a la construcción de la parcela contigua. Este tipo de parcela se contempla en las Unidades Básicas y Subunidades F, H.1, H.2, J.1, J.2, K.1., K.2, L.1, L.2, M.1, M.2, N.1, N.2, Ñ.1, Ñ.2 y Ñ.3.
- Tipo 4.- Parcela para ubicación de usos SERVICIOS - TERCIARIOS en el PASEO CENTRAL, con una forma rectangular perfectamente definida. Se corresponde con las Unidades Básicas P, Q, R, S, T, y U.

14.3. Plano parcelario.

En la documentación gráfica se incluye una parcelación interior de las Unidades Básicas que permite identificar cada una de las parcelas resultantes y justificar la ordenación prevista, con las condiciones que más adelante se detallan. Así mismo, en el Anexo nº 7 de la Memoria, se adjunta una relación de los solares propuestos.

La parcelación grafiada y relacionada no es vinculante. La distribución de las parcelas podrá variarse según las necesidades de las industrias y/o empresas por agrupación o segregación de las parcelas.

14.4. Parcela mínima y condiciones de segregación.

La superficie de parcela mínima dependiendo del tipo de parcela se establece en:

- Tipo 1: 2.500 m²
- Tipo 2: 1.500 m².
- Tipo 3: 750 m².
- Tipo 4: 400 m².

14.5. Segregación de parcelas.

Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- Las parcelas resultantes no tendrán una superficie menor a las mínimas establecidas en este artículo.
- La superficie edificable máxima será la resultante de aplicar la edificabilidad de la Unidad Básica o Subunidad (m²/m²) en la que se encuentran las parcelas a la superficie neta de las mismas.
- Cada una de las nuevas parcelas, cumplirá con los parámetros reguladores de la ordenación determinada por el Plan Parcial.
- Se mantendrán los retranqueos conforme a los criterios establecidos en el artículo 35.
- Frente mínimo de parcela a vía pública = 12 m.
- Relación ancho / fondo mínima: 1/5.
- Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización en espacio público (nuevas acometidas, nuevos accesos, etc.) éstas se realizarán con cargo al promotor de la parcelación.
- La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.

14.6. Agrupación de parcelas.

Se permite la agrupación de parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

La parcela resultante de la agrupación de parcelas mantendrá respecto a su alineación exterior y linderos los retranqueos establecidos en el artículo 35.

La superficie edificable máxima será la resultante de aplicar la edificabilidad de la Unidad Básica o Subunidad (m^2/m^2) en la que se encuentran las parcelas que se agrupan a la superficie neta de la misma.

Solo se permite la agrupación de parcelas dentro de una misma Subunidad, **con la excepción de la agrupación de parcelas que configure una manzana completa en cuyo caso se permitirá la agrupación de parcelas de distintas subunidades. En este supuesto la superficie edificable máxima será el sumatorio de las resultantes de aplicar la edificabilidad de cada subunidad (m^2/m^2) en la que se encuentren las parcelas que se agrupan a la superficie neta dentro de cada subunidad.**

ARTÍCULO 15.- SUPERFICIE EDIFICABLE.

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

a) En función de la ocupación máxima:

- Parcelas Tipo1: Parcelas de GRAN SUPERFICIE para edificación AISLADA:
 - Superficie edificable en Planta Baja: 60% de la superficie de la parcela, excepto en la Unidad Básica A en la que el porcentaje es del 48%.
- Parcelas Tipo 2: Parcelas de tamaño MEDIO para edificación AISLADA..
 - Superficie edificable en Planta Baja: 100% de la superficie de la parcela comprendida entre los retranqueos.
- Parcelas Tipo 3: Parcelas para edificación ADOSADA (naves nido)
 - Superficie edificable en Planta Baja: 100% de la superficie de la parcela comprendida entre los retranqueos.
- Parcelas Tipo 4: Parcelas para la ubicación de usos SERVICIOS - TERCIARIOS en el PASEO CENTRAL.
 - Superficie edificable en Planta Baja: 100% de la superficie de la parcela.

b) Edificabilidad:

Se establece la siguiente edificabilidad de metro cuadrado de superficie edificable por metro cuadrado de superficie de parcela neta (m^2/m^2) por Unidades Básicas y Subunidades conforme a los siguientes criterios

| | | | |
|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| A = 0,90 m^2/m^2 | J.3 = 1,15 m^2/m^2 | N.2 = 1,00 m^2/m^2 | T = 1,00 m^2/m^2 |
| B = 0,90 m^2/m^2 | K.1 = 1,00 m^2/m^2 | N.3 = 1,15 m^2/m^2 | U = 1,00 m^2/m^2 |
| C = 0,90 m^2/m^2 | K.2 = 1,00 m^2/m^2 | Ñ.1 = 1,00 m^2/m^2 | V = 1,70 m^2/m^2 |
| D = 0,90 m^2/m^2 | K.3 = 1,15 m^2/m^2 | Ñ.2 = 1,00 m^2/m^2 | W.1 = 1,15 m^2/m^2 |
| E = 0,90 m^2/m^2 | L.1 = 1,00 m^2/m^2 | Ñ.3 = 1,00 m^2/m^2 | W.2 = 0,90 m^2/m^2 |
| F = 1,00 m^2/m^2 | L.2 = 1,00 m^2/m^2 | Ñ.4 = 1,15 m^2/m^2 | X.1 = 1,15 m^2/m^2 |
| G = 1,65 m^2/m^2 | L.3 = 1,15 m^2/m^2 | O = 1,15 m^2/m^2 | X.2 = 0,90 m^2/m^2 |
| H = 1,00 m^2/m^2 | M-1 = 1,00 m^2/m^2 | P = 1,00 m^2/m^2 | Y.1 = 1,15 m^2/m^2 |
| I = 1,70 m^2/m^2 | M.2 = 1,00 m^2/m^2 | Q = 1,00 m^2/m^2 | Y.2 = 0,90 m^2/m^2 |
| J.1 = 1,00 m^2/m^2 | M.3 = 1,15 m^2/m^2 | R = 1,00 m^2/m^2 | Z.1 = 1,15 m^2/m^2 |
| J.2 = 1,00 m^2/m^2 | N.1 = 1,00 m^2/m^2 | S = 1,00 m^2/m^2 | Z.2 = 0,90 m^2/m^2 |

Las limitaciones de superficie edificable calculadas en función de la ocupación máxima de la parcela y aplicando la edificabilidad (m^2/m^2) a la superficie neta de la misma son máximas en ambos casos de forma que cualquier actuación debe atender a la más restrictiva de las dos.

ARTICULO 16.- NORMAS DE GESTION. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

El Sistema de Actuación del Sector es mediante Expropiación.

Para la ejecución del presente Plan Parcial se delimita UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA denominada U.E.-1, que abarca la totalidad del Sector S-10.

Previamente a la concesión de Licencias de Obra de edificación se deberá tramitar el Proyecto de Urbanización del Sector. Las obras de urbanización podrán realizarse simultáneamente a las de edificación.

En cuanto a las obras exteriores, una vez ejecutadas, el Ayuntamiento las recibirá, haciéndose cargo del mantenimiento y conservación de todas sus infraestructuras.

En cuanto a los plazos de implantación de la urbanización, el Proyecto de Urbanización se presentará en el Ayuntamiento para su tramitación, en un plazo no superior a un año a contar desde la aprobación definitiva de este Plan Parcial. Dicho Proyecto de Urbanización será completo.

Las Obras de Urbanización se iniciarán una vez se haya producido la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y en virtud de lo establecido en el artículo 54.2 del Reglamento de Planeamiento, su desarrollo se adecuará justificadamente a una mejor administración de los fondos públicos invertidos en la Actuación.

Las Obras de urbanización podrán ejecutarse en diferentes fases urbanizadoras que deberán ser contempladas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

ARTÍCULO 17.- CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Una vez recibidas las obras de urbanización por la Administración actuante, la conservación y mantenimiento de las citadas obras, dotaciones e instalaciones de servicios públicos, será a cargo de los propietarios de terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución, los cuales deberán integrarse en una Entidad de Conservación.

ARTÍCULO 18.- ZONAS Y RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LA CARRETERA N-232.

El Sector S-10 limita por el Suroeste con la Carretera N-232, vía rápida que integra el itinerario de carreteras estatales de interés general. En los terrenos colindantes con esta carretera se deberá mantener el régimen de protección establecido en la Ley de Carreteras 25/1988 de 29 de julio que se transcribe a continuación:

- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO: son los terrenos ocupados por la carretera y una franja de terreno de 8 m de anchura a cada lado de la vía medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera previa autorización del Ministerio de Fomento, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.
- ZONA DE SERVIDUMBRE: consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 m. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento.
- ZONA DE AFECCIÓN: esta zona consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 m. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso de estilo de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento.
- LÍNEA LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN: a ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa a 50 m de la arista exterior de la calzada, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

Este régimen de protección que establece la Ley de Carreteras se mantendrá aun cuando el suelo entre la línea Límite de la Edificación y la carretera N-232 pueda adquirir la condición de urbano por el desarrollo del proceso de urbanización.

ARTÍCULO 19.- ZONAS Y RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LA VÍA DE FERROCARRIL CASTEJÓN - BILBAO.

EL Sector S-10 limite por el Nordeste con la vía de ferrocarril Castejón - Bilbao. En los terrenos colindantes con esta infraestructura se deberá mantener el régimen de protección establecido en la Ley 39/2003 de 17 de noviembre que se transcribe a continuación:

- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO: comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que forman parte de la red ferroviaria de interés general y una plataforma de terreno de 8 m a cada lado de la plataforma medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación.
- ZONA DE PROTECCIÓN: La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas situadas a 70 m de las aristas exteriores de la explanación. Para ejecutar en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se pueda realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Administrador de la infraestructura ferroviaria.
- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN: a ambos lados de las vías ferroviarias que forman parte de la red ferroviaria de interés general se establece la línea límite de edificación desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibida cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación. La línea límite de edificación se sitúa a 50 m de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

ARTÍCULO 20.- ZONAS Y RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL CANAL DE LODOSA.

El Sector S-10 limita por el Suroeste con el Canal de Lodosa. En los terrenos colindantes con esta infraestructura deberá mantenerse el régimen de protección de la misma.

- ZONA DE PROTECCIÓN: La zona de afección del Canal de Lodosa consiste en una franja de terreno a cada lado del mismo de 15 m de anchura medidos horizontalmente desde su arista exterior. No se permite la construcción de ninguna edificación dentro de esta zona. Para ejecutar cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se pueda realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

ARTÍCULO 21.- PLAZOS.

- Plazo para la presentación del Proyecto de Urbanización del Sector: 1 año desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.
- Se establece un plazo de 15 años desde la recepción de las obras de urbanización para la solicitud de las LICENCIAS DE EDIFICACIÓN Y/O ACTIVIDAD.

CAPÍTULO III.- NORMAS DE LA URBANIZACIÓN.

ARTICULO 22.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

- 22.1. Se redactará un único Proyecto de Urbanización que afectará a la totalidad del espacio público con el contenido establecido en el Art. 79 de la Ley 10/98 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

El Plan Parcial delimita UNA ÚNICA UNIDAD DE EJECUCIÓN, que abarca la totalidad del Sector S-10, si bien las obras de urbanización podrán ejecutarse en distintas fases que deberán ser contempladas en el correspondiente Proyecto.

22.2. Las condiciones mínimas de la urbanización serán las siguientes:

- Todas las redes de infraestructuras deberán proyectarse según las normativas vigentes de cada sector.
- Movimientos de tierras: se ejecutarán completos (incluyendo los interiores de parcela).
- Las secciones de los viales se ajustarán a lo definido en el plano número O-4 “Secciones viarias”.
- El proyecto de urbanización diseñará y ejecutará también las áreas verdes y parques propuestas para su ejecución.

22.3. La jardinería, se resolverá unitariamente en el Proyecto de Urbanización con las siguientes condiciones:

- La jardinería formará parte del Proyecto de Urbanización como capítulo independiente.
- Deberá evitarse el diseño de áreas de plantación de césped de pequeña extensión, cuando no resulten necesarias por razones funcionales.
- En el planteamiento del Proyecto de Urbanización se contemplarán los siguientes puntos:
 - Riego por goteo programado en arbolado.
 - Aporte de tierra vegetal, manto orgánico, abonado y primer corte.
 - El arbolado en las zonas perimetrales del polígono (Z.V.-1 y Z.V.-2) será de gran porte, denso y con especies autóctonas, en hileras.

22.4. El Proyecto de Urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos del Sector con los generales del núcleo urbano, verificando que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

22.5. Supresión de barreras físicas. En cumplimiento de la legislación vigente el Proyecto de Urbanización adecuará los espacios peatonales para que estén exentos de barreras arquitectónicas, tanto para el viario (aceras, paseos peatonales, mobiliario urbano, etc) como en los espacios libres de uso y dominio público (sendas peatonales, jardinería, etc).

ARTICULO 23.- EDIFICACION Y URBANIZACION SIMULTANEAS.

Podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, siempre que concurren los requisitos siguientes:

- a) Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva de la Expropiación.
- b) Que se haya formalizado la cesión, a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados en el Plan para equipamientos públicos y espacios libres de uso y dominio público.
- c) Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- d) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, las parcelas cuenten con los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- e) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación en cuantía suficiente para, garantizar la ejecución de las obras de la urbanización correspondientes.
- f) Que en el escrito de solicitud de licencia del promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización.

El incumplimiento del deber de urbanización comportará la no concesión de la correspondiente Licencia de Actividad.

ARTÍCULO 24.- ACCESOS A PARCELAS.

El ancho de cada acceso no será mayor de 5 m, salvo causa justificada y autorización municipal.

El beneficiario de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos ocasionados por la construcción de accesos.

Cuando por el desnivel del terreno sea necesario establecer rampas de acceso en el interior de parcela, éstas tendrán una pendiente máxima del 16%. Dicha rampa no invadirá la acera pública.

ARTÍCULO 25.- PLAZAS DE APARCAMIENTO.**25.1. Número mínimo, ubicación y dimensiones.**

Se deberán ubicar un número mínimo de aparcamientos en espacio público de 3.411 plazas, de las cuales 2.907 plazas estarán anejas a la red viaria y 504 plazas dentro del Paseo Central.

Se deberán prever plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas conforme a los siguientes estándares mínimos:

- Una plaza por cada 150 m² o fracción de superficie construida en las parcelas de gran tamaño para edificación aislada.
- Una plaza por cada 250 m² o fracción de superficie construida en las parcelas de tamaño medio para edificación aislada.
- Una plaza por cada 125 m² o fracción de superficie construida en las parcelas de tamaño medio de uso exclusivo servicios - terciario (U.B.-G, U.B.-I y U.B.-V) y en las de equipamiento público.

Las plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas podrán disponerse en los espacios libres de éstas o en los sótanos de los edificios. En cualquier caso, tanto las plazas como los accesos y recorridos de vehículos deberán estar correctamente pavimentados y claramente señalizados.

Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,50 m. por 5,00 m.

25.2. Plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida.

Del total de plazas de aparcamiento previstas se reservarán un mínimo de 143 plazas, para personas con movilidad reducida conforme a los siguientes estándares:

- 2 plazas por cada 100 m² o fracción en calles con aparcamiento.
- 2 plazas por cada 75 m² o fracción en las zonas de aparcamiento.
- El 2% de las plazas de aparcamiento situadas en el interior de las parcelas que deberán cumplir las condiciones para ser calificadas como practicables: ubicarse en una posición próxima a los accesos, al abrigo de la circulación de vehículos y debidamente señalizadas.

. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,30 m. por 5,00 m si son en batería y de 2,50 m x 5,00 m si son en línea. Deberán situarse tan cerca como sea posible de los accesos peatonales y estarán señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad.

La ubicación de las plazas de aparcamiento en espacio público para personas con movilidad reducida se señala en los planos O-3 y O-6.

ARTÍCULO 26.- YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

Con anterioridad a la ejecución de las obras de urbanización o edificación se deberán realizar sondeos arqueológicos en los yacimientos que a continuación se enumeran y que se grafían en el plano O-8 “Superposición sobre estado actual”.

| YACIMIENTO | COORDENADAS | PARCELARIO | AFECCIÓN |
|-------------------|--------------------------|---|---------------------------------|
| TORRECILLA BAJA V | 4.681.241 N 588.387 E | Polígono 16 Parcelas 140, 143, 213 y 214 | Directa en parte del yacimiento |
| EL RECUENCO | 4.680.543 N 588.671 E | Polígono 16 Parcelas 116,117, 118, 119, 120, 121, 123 y 221 | Directa en parte del yacimiento |

De los resultados de estos sondeos, valorados en su justa medida por el Servicio de Conservación del Patrimonio Histórico - Artístico del Gobierno de La Rioja, se arbitrarán las medidas urbanísticas necesarias para la protección de los yacimientos.

ARTÍCULO 27.- CONEXIÓN A LOS SERVICIOS GENERALES DEL POLIGONO.

El Proyecto de “by - pass” de la red existente y red de abastecimiento de agua de consumo público deberá disponer del preceptivo informe sanitario en cumplimiento del R.D. 140/2003.

El conexionado a la red general de distribución de agua y saneamiento y a las redes de energía eléctrica, teléfonos, etc, será único para cada parcela y los gastos y costos consecuencia de la instalación y el conexionado serán a cargo del propietario. [Se exceptuarán los supuestos de agrupación de parcelas en los que se justifique la inviabilidad técnica y económica de realización de una única conexión o acometida de la parcela a algunos de los servicios generales del polígono.](#)

La toma de la red de distribución de agua se realizará en las derivaciones previstas a tal efecto, debiéndose instalar un contador de agua único del tipo que se especifique y situado en lugar accesible para su lectura y control. Asimismo deberán instalar una llave de corte junto a la red general en el punto de la toma y la correspondiente arqueta, en caso de no estar ya realizada.

Las conexiones a las redes de energía eléctrica y de teléfonos se llevarán a cabo por cuenta de las empresas distribuidoras o por instaladores autorizados, siendo de cargo del propietario de la parcela los gastos y costes que legalmente le sean atribuibles a tenor de lo dispuesto en la normativa general vigente en cada momento.

Para la conexión a los colectores de aguas residuales se estará a lo dispuesto en el artículo correspondiente de esta normativa.

En cualquier caso, ninguna persona no autorizada efectuará conexiones a los servicios generales del polígono ni manipulará en las redes, canalizaciones e instalaciones del mismo sin la previa obtención de la correspondiente autorización municipal.

ARTÍCULO 28.- EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

Todas las industrias que se instalen están obligadas a efectuar la conexión directa de la salida de sus aguas residuales y pluviales a las redes de colectores del Polígono previstas para cada una de las aguas mencionadas.

Las conexiones para las aguas residuales del tipo, bien sean fecales o pluviales, por una parte, y de otro de las aguas pluviales, serán únicas e independientes, para cada industria, [\(con la excepción de agrupación de parcelas en caso de inviabilidad técnica y económica desarrollada en el artículo anterior\)](#), debiendo contar en cada caso y antes de su conexión a la red general, con un pozo registro situado de modo accesible en el interior de cada parcela. En ambos casos estos pozos registro deberán permitir la observación y el examen del afluente antes de su evacuación a la red general.

El pozo o arqueta de Registro, las conexiones, las canalizaciones y la construcción de las zanjas para las distintas canalizaciones, se realizarán según la normativa aplicable de los Servicios Municipales.

Las acometidas a los pozos de registro de la red de saneamiento se realizarán a una altura superior a 30 cm respecto del nivel del canalillo para facilitar la toma de muestras del efluente, de forma que la inspección de los vertidos garantice la seguridad ambiental.

Todos los gastos y costos consecuencia de la instalación y conexionado a los colectores generales, serán de cargo del propietario.

Ninguna persona no autorizada descubrirá, efectuará conexiones ni manipulará colector general alguno sin la obtención previa de la correspondiente autorización.

Para realizar el vertido de la red de saneamiento de fecales al colector existente se deberá disponer de la autorización correspondiente o plantear un sistema de depuración de los vertidos industriales que garantice el cumplimiento de la Ley 5/2000 de 5 de octubre de saneamiento y depuración de aguas residuales de La Rioja y su Reglamento aprobado por el Decreto 55/2001.

ARTICULO 29.- LIMITACIONES DE LOS VERTIDOS A LOS COLECTORES.

Los afluentes y aguas residuales no podrán ser vertidos a la red de colectores sin contar con la correspondiente autorización de los Servicios Técnicos Municipales.

Cualquier cambio de caudal o de composición requerirá una nueva autorización.

Los límites de vertido para cada uno de los contaminantes será el fijado por la legislación vigente en el que se establezcan las distintas limitaciones al vertido de aguas residuales a colectores públicos.

Cuando los vertidos producidos por alguna de las industrias, que se instalen en el Polígono implique una elevación por encima de los límites autorizables se le exigirá la adopción de medidas correctoras.

CAPÍTULO IV.- NORMAS DE LA EDIFICACIÓN.

ARTICULO 30.- CERRAMIENTOS DE PARCELA.

El límite de la parcela en su frente y en las líneas medianeras, se materializará con un cerramiento tipo homogéneo que se fije para la Actuación Industrial en el Proyecto de Urbanización, ó, en su caso, se resolverá respetando un diseño adecuado que deberá someterse a la aprobación municipal.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá a cargo de la industria que primero se establezca debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de su edificio.

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas de terreno, se construirán muros siguiendo el límite de la parcela para la contención de tierras, a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas.

Los cierres de parcela no podrán tener una altura superior a 2,20 m ni ser opacos por encima de los 70 cm de altura.

Se admitirá que no se realice ningún cerramiento exterior en toda o en parte de la alineación exterior de la parcela siempre que el acabado quede enrasado y el material se diferencie del pavimento de la vía pública en la alineación exterior, siendo recomendable que tenga algún tratamiento ajardinado.

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

En el caso de edificios independientes dentro de una parcela, la separación mínima entre ellos será de 5,00 m entre edificios con fachadas a vías principales y de 3,00 m entre edificios con fachadas a interiores de parcelas.

ARTÍCULO 32.- PATIOS.

Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en planta, se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la más alta de las edificaciones, si éstas tienen locales víveros, o a la mitad del diámetro si los huecos al patio pertenecen a zonas de paso o almacenes.

ARTÍCULO 33.- SEMISÓTANOS Y SÓTANOS.

Se permiten semisótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades. Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor a 1/8 de la superficie útil del local.

Para que una planta pueda tener la consideración de semisótano, la cota inferior del forjado de techo no podrá superar los 90 cm sobre la rasante exterior.

Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades.

En ningún caso se podrá destinar el sótano al uso de oficinas o locales de trabajo.

ARTICULO 34.- FACHADAS.

La composición de fachadas, así como los materiales y colores serán libres.

Los materiales a utilizar en fachadas, delanteras y traseras, serán de buena calidad con acabado mínimo de enlucido y pintado final o bloque prefabricado de hormigón especial cara vista.

Se procurará una buena presencia estética en todas las fachadas principales y en las medianeras que sean visibles, aunque sea transitoriamente, desde los espacios públicos del polígono.

Las fachadas se mantendrán en perfecto estado de conservación a lo largo del tiempo.

ARTICULO 35.- RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN.

Retranqueo mínimo de la edificación respecto de los límites de las parcelas:

- 10 m al límite de las parcelas a las calles en sentido longitudinal noroeste - sudeste, calles A, B y K.
- 5 m al límite de las parcelas a las calles en sentido transversal suroeste - nordeste, calles D, E, F, G, H, I y J.
- 20 m a la alineación exterior de las Subunidades W.2, X.2, Y.2 y Z.2, en la afrontación de las parcelas a la calle C. *En los supuestos de agrupación de parcelas que configuren una manzana completa se admitirá la reducción del retranqueo a 10m en un máximo del 20% de la longitud de la fachada, sin incremento de la edificabilidad total resultante asignada a la parcela o a la resultante de su agrupación, siempre a través de un Estudio de Detalle.*
- 10 m al límite posterior de las Unidades A, B, C, D y E hacia la vía de ferrocarril Castejón - Bilbao.
- 3 m a los linderos interiores de la parcela respecto de las parcelas contiguas salvo en el caso de las parcelas para edificación adosada (naves nido), Subunidades F, H.1, H.2, J.1, J.2, K.1, K.2, L.1, L.2, M.1, M.2, N.1, N.2, K.1, K.2 y K.3.

Retranqueo obligatorio de la edificación (alineación interior vinculante) respecto de los límites de parcelas:

- 10 m al límite de las parcelas a la calle B en las naves nido, conforme a lo grafiado en el plano O-1.

En cualquier modificación de la parcelación interior propuesta (no vinculante) se deberán mantener los retranqueos mínimos de la edificación respecto de los límites de la parcela conforme a las determinaciones contenidas en el presente Artículo.

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

- 36.1.** En la documentación gráfica se señalan los retranqueos mínimos de la edificación.
- 36.2.** En el espacio libre entre la fachada principal y la vía pública podrán ubicarse los aparcamientos debiendo estar estos aparcamientos así como las zonas de rodadura debidamente pavimentados y delimitados.
- 36.3.** El resto del terreno libre podrá estar pavimentado o ajardinado, urbanizándose de acuerdo a lo establecido en cada Proyecto de Edificación, y deberá mantenerse en buenas condiciones estéticas y de limpieza. En el mismo se podrán disponer también plazas de aparcamientos.
- 36.4.** Se prohíbe terminantemente utilizar las zonas libres entre la fachada y la vía pública como zona de almacenamiento de mercancías, u otros objetos así como situar cualquier tipo de instalaciones. Se exceptúan las marquesinas reguladas más adelante.

ARTICULO 37.- ALTURA DE LA EDIFICACION.

El número máximo de plantas edificables se determina en la documentación gráfica y se establece por Unidades Básicas y Subunidades de la siguiente manera:

| | | | |
|---------|---------|---------|----------|
| A: PB+1 | H: PB+1 | Ñ: PB+1 | U: PB |
| B: PB+1 | I: PB+2 | O: PB+1 | V: PB+2 |
| C: PB+1 | J: PB+1 | P: PB | W: PB+1 |
| D: PB+1 | K: PB+1 | Q: PB | X: PB+1 |
| E: PB+1 | L: PB+1 | R: PB | Y: PB+1 |
| F: PB+1 | M: PB+1 | S: PB | Z: PB +1 |
| G: PB+2 | N: PB+1 | T: PB | |

Se establecen las siguientes alturas máximas:

| | |
|------------|------|
| PB | 7 m |
| PB+1 | 10 m |
| PB+2 | 13 m |

~~Se exceptúan de las limitaciones de altura los elementos singulares necesarios para el funcionamiento del sistema productivo (chimeneas, torres de refrigeración, etc).—~~

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 retranqueo mínimo de: puentes-grúa, silos, depósitos de almacenamiento de productos o cualquier otra maquinaria afín a las que se acaban de definir.

ARTICULO 38.- ROTULOS Y ANUNCIOS.

Los rótulos y logotipos de las instalaciones se colocarán en las fachadas de la edificación, incluyéndose su diseño y materiales en el proyecto de edificación.

Se prohíben los rótulos en bandera sobre espacio público.

No se permiten rótulos en el cierre de parcelas, si su envolvente es mayor de 1 m² de superficie.

Se permiten “Totems” con el anagrama de la empresa situados en los espacios libres privados y de altura máxima de 3m sobre la altura máxima de la edificación.

ARTICULO 39.- CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS. (MARQUESINAS)

Se permite la construcción de las marquesinas para resguardo de vehículos ligeros. La cubierta no superará los 3,5 m. de altura en su parte más elevada, y el fondo máximo será de 10 m.

Las marquesinas podrán colocarse apoyadas en las fachadas o bien con apoyos verticales situadas en las zonas libres de edificación, dentro de los retranqueos establecidos. Podrán autorizarse en las traseras, siempre dentro de los retranqueos establecidos, tejas vanas o cobertizos, para los que habrá que solicitar la pertinente licencia municipal.

Se prohíbe cualquier tipo de cierre vertical en estas construcciones, debiendo estar compuesta única y exclusivamente con pies derechos (metálicos, madera, etc.) y cubierta homogénea (chapa, madera, vegetación, paneles fotovoltaicos, etc.) y cubierta de chapa.

Estas construcciones complementarias no consumen aprovechamiento ni se tienen en cuenta en el cómputo de la edificabilidad.

Se deberá solicitar la pertinente licencia municipal para su construcción, incluyéndose en el proyecto de ejecución o como expediente anexo.

ARTICULO 40.- CHIMENEAS Y OTROS ELEMENTOS ARQUITECTONICOS SIGNIFICATIVOS

Esos elementos que constituyen hitos referenciales y formales importantes, tanto dentro del paisaje como de la urbanización, se ejecutarán con un diseño y materiales cuidados y coherentes con su función formal y funcional.

ARTICULO 41.- HUMOS, GASES Y OLORES. NORMATIVA GENERAL.

Se deberá observar lo indicado en la legislación vigente.

A título informativo, se reseñan las siguientes normativas que regulan estos aspectos:

- “Ley 38/1972, de 22 de diciembre, sobre protección del medio ambiente atmosférico (B.O.E. de 26 de diciembre, Jefatura del Estado) y Normas Complementarias”.
- “Decreto 833/1975, de 6 de Febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972 antes reseñada (B.O.E. de 22 de abril. Ministerio de Planificación y Desarrollo)”.
- “Orden de 18 de octubre de 1976 sobre Prevención y corrección de la contaminación industrial de la atmósfera”.

Los humos y gases molestos y aire viciado producidos en cualquier actividad deberán ser evacuados a la atmósfera mediante chimeneas.

La altura y diseño de las chimeneas se calculará y realizará según los criterios fijados en la “Orden de 18 de octubre de 1976 sobre prevención y corrección de la contaminación industrias de la atmósfera”.

En las actividades que produzcan humos o gases que hayan de ser evacuados a la atmósfera, se garantizará que los diversos componentes de los mismos no sobrepasarán los valores tolerados y que se indican para cada caso en la “Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico” para lo cual, si fuera preciso se instalarán depuradores de los gases u otras medidas efectivas previstas a la emisión de éstos a la atmósfera.

ARTICULO 42.- OLORES.

Los olores, si bien en principio no presuponen la existencia de compuestos tóxicos en el ambiente, a partir de ciertos niveles pueden resultar molestos si inciden directamente en el bienestar de la población.

Los olores producidos en cualquier actividad que se desarrolle en el Polígono deberán resultar aceptables.

ARTICULO 43.- RUIDOS Y VIBRACIONES. NIVELES SONOROS ADMISIBLES.

Se cumplirá la legislación aplicable respecto a lo que determina sobre las condiciones técnicas que deberán cumplir las actividades emisoras de ruidos o vibraciones.

Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina o actividad que produzca fuera de límite de la propiedad vibraciones perceptibles.

A efectos de esta ordenanza, se entiende como umbral de percepción de vibración el mínimo movimiento de suelo, paredes o estructura, capaz de originar conciencia de vibración por métodos directos, tales como sensaciones táctiles o visuales de pequeños objetos en movimiento.

Los niveles sonoros serán inferiores a los indicados en la presente normativa para lo cual se adoptarán, si fuera necesario, las medidas correctoras necesarias tales como encapsulado de motores, apantallamientos acústicos, etc.

Las máquinas fijas se anclarán a bancadas independientes de paredes, pilares - demás elementos estructurales, y los conductos con circulación forzada de fluidos, sobre todo cuando estén acoplados a grupos de bombeo o máquinas con elementos en movimiento, utilizarán acoplamientos flexibles que impidan la transmisión de vibraciones.

ARTICULO 44.- PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS Y EXPLOSIONES.

Todas las edificaciones que se realicen al amparo de estas normas, deberán observar las medidas que respecto de la prevención y protección de incendios se contengan en las correspondientes Normativas y Reglamentos específicos de rango superior vigentes en el momento de su ejecución.

ARTICULO 45.- NORMAS HIGIÉNICAS, DE SEGURIDAD Y SALUD.

Además de lo establecido en la presente normativa, los usuarios de las instalaciones deberán atenerse a lo determinado en las normas y prescripciones de la legislación vigente en la que cabe citar:

- Ley de Prevención de Riesgos Laborales, de 8 de noviembre de 1995, así como todas aquellas disposiciones complementarias que sobre esta materia se encuentren vigentes.
- Real Decreto 1627/1997 de 24 de octubre por el que se establecen las disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las obras de construcción.

CAPÍTULO V.- NORMAS DE TRAMITACIÓN.

ARTICULO 46.- LICENCIA DE EDIFICACION.

Para el otorgamiento de la Licencia Municipal de Edificación deberá presentarse al Ayuntamiento de Calahorra un proyecto técnico visado por el Colegio Profesional correspondiente, el cual, además de definir las edificaciones y dependencias industriales, incluirá las resoluciones de las obras de urbanización interiores de la parcela a ocupar.

Siempre y cuando el proyecto cumpla con las prescripciones de la presente normativa y con la legislación vigente de rango superior, podrá concederse la correspondiente licencia municipal de edificación y uso del suelo.

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las demás autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legalidad vigente y de aquellas autorizaciones que procedan con arreglo a la legislación específica aplicable, los rótulos exteriores, los cierres de parcela, los cobertizos, tejas vanas o cubiertos y las marquesinas que se ajustarán a lo prescrito en la presente Normativa.

ARTICULO 47.- LICENCIA DE ACTIVIDAD.

La Licencia de Actividad y/o licencia ambiental se tramitará de acuerdo con la normativa específica de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

En la memoria se hará referencia y cuantificará como mínimo las repercusiones de la actividad en los siguientes extremos:

- Evacuación de aguas residuales y pluviales.
- Humos, gases y olores.
- Ruidos y vibraciones.
- Incendios y explosiones.
- Normas respecto a la seguridad e higiene en el trabajo.
- Tráfico previsto.

En cada caso se expondrán las medidas correctoras y prevenciones adoptadas, con indicación de su grado de eficacia, así como el cumplimiento de lo exigido por la presente normativa y por la legislación vigente de rango superior, incluyéndose finalmente junto con esta memoria las autorizaciones concurrentes o previas exigidas por disposiciones generales.

ARTICULO 48.- DISPOSICION FINAL.

Las Normas detalladas en el presente Plan Parcial prevalecerán sobre cualquier otra del mismo rango.

Todos los aspectos no regulados expresamente en este Documento se regirán por lo establecido en el P.G.O.U. de Calahorra y en las disposiciones legales al efecto.

Barañain, mayo de 2006.

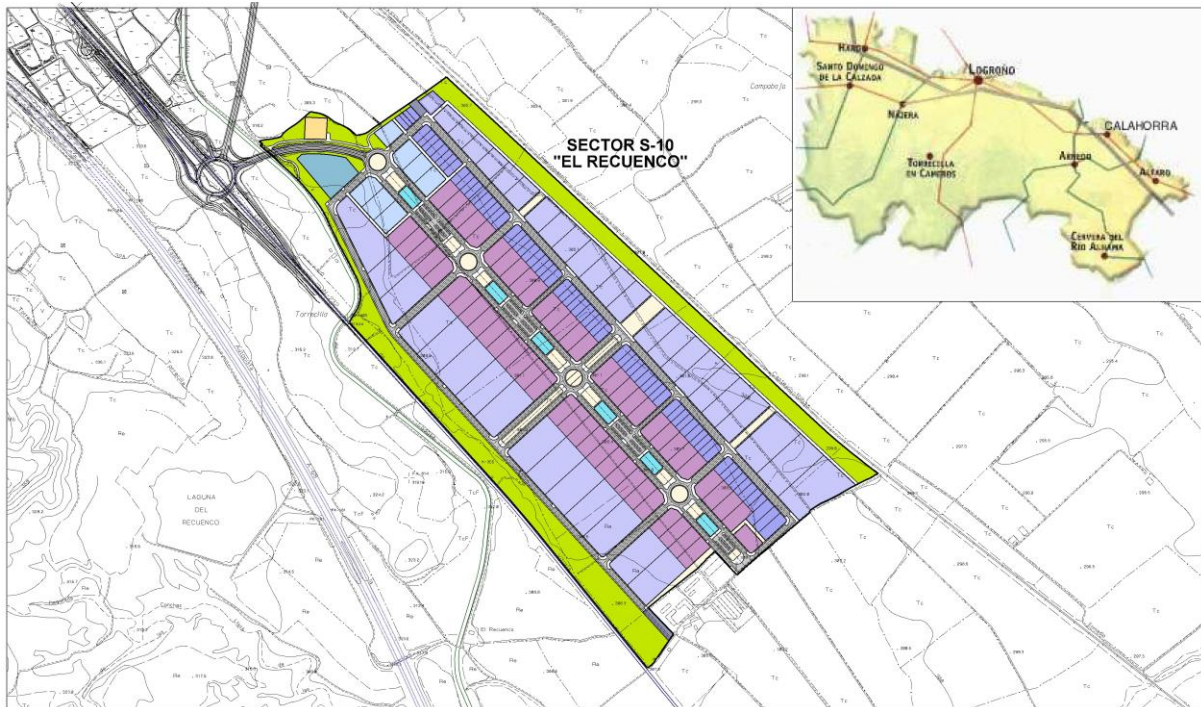
Fdo.: Carmelo Loperena Eslava
Arquitecto.

Fdo.: Luis Turiel Díaz.
Arquitecto.

11 ANEXO NORMATIVA PROPUESTA



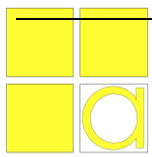
Excmo. Ayuntamiento
de CALAHORRA



PLAN PARCIAL DEL SECTOR 10. ACTUACIÓN INDUSTRIAL “EL RECUENCO” EN CALAHORRA (LA RIOJA)

DOCUMENTO: NORMATIVA URBANÍSTICA

EQUIPO REDACTOR



loperena/portillo
arquitectos, s.l.



MAESIC S.L.

MAYO DE 2006

- Este Texto refundido incluye:
 - Modificación puntual N° 1 del Plan Parcial del Sector S-10 «El Recuenco» de Calahorra en los artículos 14.6, 27, 28, 30, 35, 37, 38 y 39 para permitir la agrupación de parcelas de distintas subunidades para la configuración de manzana completa, incluir excepciones en la conexión a los servicios generales del polígono y en retranqueos en calle C para estas agrupaciones y, con carácter general, en las condiciones de alturas de la edificación, totems publicitarios, cerramientos de parcela y marquesinas.
 - Exp: 1/2023-UR-MPP (BOR 244, 7-dic-2023)
 - Modifica a:
 - Artículo 14.6. Agrupación de parcelas.
 - Artículo 27. Conexión a los servicios del polígono.
 - Artículo 28. Evacuación de aguas residuales.
 - Artículo 30. Cerramientos de parcela.
 - Artículo 35. Retranqueos de la edificación.
 - Artículo 37. Altura de la edificación.
 - Artículo 38. Rótulos y anuncios.
 - Artículo 39. Construcciones complementarias. (Marquesinas).

+MODIFICACION 2024

ARTICULO 14.- PARCELACIÓN.

ARTÍCULO 15.- SUPERFICIE EDIFICABLE.

ARTÍCULO 25.- PLAZAS DE APARCAMIENTO.

ARTICULO 27.- CONEXIÓN A LOS SERVICIOS GENERALES DEL POLIGONO

ARTÍCULO 28.- EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

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

ARTICULO 35.- RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN.

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

ÍNDICE

| | |
|---|-----------|
| CAPITULO I.- NORMAS GENERALES..... | 1 |
| ARTICULO 1.- OBJETO | 4 |
| ARTICULO 2.- ALCANCE DEL PRESENTE PLAN PARCIAL | 4 |
| ARTICULO 3.- EJECUTORIEDAD Y VIGENCIA. | 4 |
| ARTICULO 4.- OBLIGATORIEDAD..... | 4 |
| ARTICULO 5.- MODIFICACION Y REVISION..... | 4 |
| ARTICULO 6.- DEFINICION DEL SECTOR S-10 “EL RECUENCO”..... | 4 |
| ARTICULO 7.- DIVISIÓN TERRITORIAL DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SECTOR S-10 “EL RECUENCO”..... | 4 |
| ARTICULO 8.- CALIFICACION DEL SUELO URBANIZABLE. ZONIFICACIÓN | 5 |
| ARTICULO 9.- CARACTER DE LAS CALIFICACIONES DE LOS USOS PORMENORIZADOS DEL PLAN PARCIAL | 6 |
| ARTICULO 10.- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN DE USOS | 9 |
| CAPITULO II.- NORMAS PARTICULARES. | 10 |
| ARTICULO 11.- DETERMINACIONES GENERALES Y VINCULANTES DEL PLAN PARCIAL | 10 |
| ARTICULO 12.- DETERMINACIONES PARTICULARES DEL PLAN PARCIAL | 10 |
| ARTICULO 13.- APROVECHAMIENTO Y CESIONES..... | 10 |
| ARTICULO 14.- PARCELACIÓN | 10 |
| ARTÍCULO 15.- SUPERFICIE EDIFICABLE | 12 |
| ARTICULO 16.- NORMAS DE GESTION. SISTEMA DE ACTUACIÓN..... | 13 |
| ARTÍCULO 17.- CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN | 14 |
| ARTÍCULO 18.- ZONAS Y RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LA CARRETERA N-232 | 14 |
| ARTÍCULO 19.- ZONAS Y RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LA VÍA DE FERROCARRIL CASTEJÓN - BILBAO..... | 15 |
| ARTÍCULO 20.- ZONAS Y RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL CANAL DE LODOSA..... | 15 |
| ARTÍCULO 21.- PLAZOS | 15 |
| CAPÍTULO III.- NORMAS DE LA URBANIZACIÓN..... | 15 |
| ARTICULO 22.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN..... | 15 |
| ARTICULO 23.- EDIFICACION Y URBANIZACION SIMULTANEAS | 17 |
| ARTÍCULO 24.- ACCESOS A PARCELAS | 17 |
| ARTÍCULO 25.- PLAZAS DE APARCAMIENTO | 17 |
| ARTÍCULO 26.- YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS | 18 |
| ARTICULO 27.- CONEXIÓN A LOS SERVICIOS GENERALES DEL POLIGONO | 19 |
| ARTÍCULO 28.- EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES | 19 |
| ARTICULO 29.- LIMITACIONES DE LOS VERTIDOS A LOS COLECTORES | 20 |
| CAPÍTULO IV.- NORMAS DE LA EDIFICACIÓN | 21 |
| ARTICULO 30.- CERRAMIENTOS DE PARCELA | 21 |
| ARTÍCULO 31.- ORDENACIÓN DE EDIFICIOS DENTRO DE LA MISMA PARCELA..... | 21 |
| ARTÍCULO 32.- PATIOS | 21 |
| ARTÍCULO 33.- SEMISÓTANOS Y SÓTANOS | 21 |
| ARTICULO 34.- FACHADAS..... | 21 |
| ARTICULO 35.- RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN | 22 |
| ARTICULO 36.- ESPACIOS LIBRES EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS | 23 |
| ARTICULO 37.- ALTURA DE LA EDIFICACION | 23 |
| ARTICULO 38.- ROTULOS Y ANUNCIOS..... | 23 |
| ARTICULO 39.- CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS. (MARQUESINAS)..... | 23 |
| ARTICULO 40.- CHIMENEAS Y OTROS ELEMENTOS ARQUITECTONICOS SIGNIFICATIVOS | 24 |
| ARTICULO 41.- HUMOS, GASES Y OLORES. NORMATIVA GENERAL..... | 24 |
| ARTICULO 42.- OLORES..... | 24 |
| ARTICULO 43.- RUIDOS Y VIBRACIONES. NIVELES SONOROS ADMISIBLES | 25 |
| ARTICULO 44.- PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS Y EXPLOSIONES | 25 |
| ARTICULO 45.- NORMAS HIGIÉNICAS, DE SEGURIDAD Y SALUD..... | 25 |
| CAPÍTULO V.- NORMAS DE TRAMITACIÓN..... | 26 |
| ARTICULO 46.- LICENCIA DE EDIFICACION | 26 |
| ARTICULO 47.- LICENCIA DE ACTIVIDAD | 26 |
| ARTICULO 48.- DISPOSICION FINAL..... | 27 |

CAPITULO I.- NORMAS GENERALES.

ARTICULO 1.- OBJETO.

La presente Normativa tiene por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación, públicos o privados, de la Actuación Industrial “El Recuenco”, delimitada como Sector S-10, en Calahorra (La Rioja).

ARTICULO 2.- ALCANCE DEL PRESENTE PLAN PARCIAL.

El presente Plan Parcial, como último eslabón de la ordenación urbanística, establece la reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones urbanísticas de los terrenos y/o construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación de la edificación y de su entorno, a fin de que las futuras edificaciones puedan desarrollarse.

Para ello se establecen las siguientes determinaciones:

- Las alineaciones y rasantes de los viales de urbanización.
- La distribución del aprovechamiento, propiedad, usos principales y pormenorizados, etc.
- Las características volumétricas de la edificación.
- La determinación de todas las cesiones, reservas, equipamientos, etc, derivados de la ordenación.
- La determinación del proyecto de urbanización.

ARTICULO 3.- EJECUTORIEDAD Y VIGENCIA.

El Plan Parcial del Sector S-10 “El Recuenco” de Calahorra (La Rioja), una vez aprobado definitivamente y publicadas sus Normas Urbanísticas será inmediatamente ejecutivo y tendrá un vigencia indefinida hasta tanto sea objeto de revisión, y/o modificación.

ARTICULO 4.- OBLIGATORIEDAD

Las determinaciones del Plan Parcial mientras perdure su vigencia serán de aplicación obligatoria tanto para el planeamiento de desarrollo que se pueda redactar como para su ejecución y obligarán por igual a los particulares y a las administraciones públicas.

ARTICULO 5.- MODIFICACION Y REVISION.

Las determinaciones del Plan Parcial podrán modificarse o revisarse en cualquier momento siguiendo el procedimiento establecido por la legislación aplicable.

ARTICULO 6.- DEFINICION DEL SECTOR S-10 “EL RECUENCO”.

Constituyen el Sector S-10 “El Recuenco” los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Delimitado en el planeamiento urbanístico vigente, ubicados entre la carretera nacional N-232 y la vía de ferrocarril Castejón - Bilbao, conforme a la delimitación que se refleja en la documentación gráfica.

ARTICULO 7.- DIVISIÓN TERRITORIAL DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SECTOR S-10 “EL RECUENCO”.

El Sector S-10 “El Recuenco” consta de los siguientes ámbitos:

Sector: Es la totalidad de la delimitación. Es una división territorial del Suelo Urbanizable Delimitado del Plan General de Ordenación Urbana de Calahorra (La Rioja).

| | |
|----------------------|---|
| Unidad de Ejecución: | A todos los efectos, en el Sector S-10 “El Recuenco” se determina una única Unidad de Ejecución que coincide con la propia delimitación del Sector. Se denomina U.E.-1. |
| Unidades Básicas: | Son los ámbitos de ordenación del uso principal. Sirven para establecer los usos pormenorizados, los aprovechamientos, las alineaciones exteriores y los regímenes públicos y/o privados de los suelos. |
| Subunidades Básicas: | Son particiones de una misma Unidad Básica en función de un distinto uso pormenorizado en la misma. Sirven para establecer unas determinaciones urbanísticas distintas para suelos dentro de una misma Unidad Básica. |
| Sistema Local: | Está constituido por las vías de acceso y distribución del Plan Parcial. Esta desagregación incluye además los suelos de áreas libres, parques y equipamientos del Plan Parcial. |
| Solares: | Es la desagregación definida por la alineación interior y exterior. Es por tanto, el suelo sobre el que se construye alguna edificación. |

En el presente Plan Parcial las desagregaciones tienen la siguiente identificación:

- Sector: S-10 “El Recuenco”
- Unidades de Ejecución: U.E.-1.
- Unidades Básicas: A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, Ñ, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z.
- Subunidades Básicas: H.1., H.2., J.1, J.2, J.3, K1., K.2, K.3, L1, L.2, L.3, M.1, M.2, M.3, N.1, N.2, N.3, Ñ.1, Ñ.2, Ñ.3, Ñ.4, W.1, W.2, X.1, X.2, Y.1, Y.2, Z.1, Z.2
- Sistema Local:
 - Viario. Calzadas, aceras, pasos peatonales y viario ajardinado.
 - Espacios Libres y Zonas Verdes de uso público: Z.V.-1, Z.V.-2, Z.V.-3.
 - Equipamiento Público: EQ.P.-1
 - Zona de Servicios Técnicos: Z.S.T.
 - Reserva viaria: R.V.-1, R.V.-2.

ARTICULO 8.- CALIFICACION DEL SUELO URBANIZABLE. ZONIFICACIÓN.

La calificación del Plan Parcial está correlacionada con la división territorial determinada en el Artículo anterior.

- Uso Global: Industrial. El ámbito es la totalidad del Sector.

- Usos Pormenorizados:
 - Industrial, Servicios - Terciarios. Edificación aislada. (En parcela Grande o Mediana).
 - Industrial, Servicios - Terciarios. Edificación adosada.
 - Servicios - Terciarios. (en el Paseo Central y junto a la rotonda de acceso).
 - Equipamiento Público.
 - Zona de Servicios Técnicos (S.T.R. eléctrica).
 - Zonas verdes públicas
 - Red viaria ajardinada.
 - Reserva viaria.
 - Red viaria: calzadas, aceras y pasos peatonales.

- Uso Detallados: Los correspondientes usos detallados se definirán en las correspondientes licencias de edificación.

ARTICULO 9.- CARACTER DE LAS CALIFICACIONES DE LOS USOS PORMENORIZADOS DEL PLAN PARCIAL

9.1. Uso Pormenorizado

Es el Uso Principal y el que el presente Plan Parcial determina para una Unidad Básica.

9.1.a. Industrial, Servicios - Terciarios. Edificación aislada. (En parcela Grande o Mediana).

1. Uso Principal: Industrial, Servicios - Terciarios.
Este uso define el conjunto de actividades de carácter secundario (industrial) o terciario (servicios) que recorre el espectro que va desde los usos propiamente productivos e industriales hasta los usos ligados a las actividades de ocio, administrativas, etc. Se adjunta una relación de usos pormenorizados que tienen cabida dentro del uso principal. Se trata de una relación no excluyente, es decir, que se podrán ubicar otros usos similares a los que se relacionan:
Industrial: Industrias pesadas, industria media y ligera, naves, talleres, almacenes industriales, transformación, etc.
Servicios: Servicios del automóvil, lavanderías, estaciones de servicio, terminales de transporte, logística, etc.
Terciario: Oficinas, edificios de administración de empresas, centros de investigación y desarrollo (I+D), centros tecnológicos, parques empresariales, complejos recreativos (discotecas, boleras, etc), complejos culturales (multicines, exposiciones, etc).
2. Usos Tolerados:
En parcela/edificio compartido o exclusivo:
 - Residencial, únicamente para personal de vigilancia, con las siguientes características:
 - 1 vivienda por actividad.
 - Superficie máxima edificable = 150 m²
 - Altura de la edificación = PB+1
 - Comercial, en las mismas condiciones de edificación que el uso Principal
 - Equipamientos, en las mismas condiciones de edificación que el uso Principal.
 - Infraestructuras.
 - Espacios libres y zonas verdes.
3. Usos Prohibidos: El resto de usos.

9.1.b. Industrial, Servicios - Terciarios. Edificación adosada.

1. Uso Principal: Industrial, Servicios - Terciarios.
Este uso define el conjunto de actividades de carácter secundario (industrial) o terciario (servicios) que recorre el espectro que va desde los usos propiamente productivos e industriales hasta los usos ligados a las actividades de ocio, administrativas, etc. Se adjunta una relación de usos pormenorizados que tienen cabida dentro del uso principal. Se trata de una relación no excluyente, es decir, que se podrán ubicar otros usos similares a los que se relacionan:
Industrial: Industrias pesadas, industria media y ligera, naves, talleres, almacenes industriales, transformación, etc.

Servicios: Servicios del automóvil, lavanderías, estaciones de servicio, terminales de transporte, logística, etc.

Terciario: Oficinas, edificios de administración de empresas, centros de investigación y desarrollo (I+D), centros tecnológicos, parques empresariales, complejos recreativos (discotecas, boleras, etc), complejos culturales, (multicines, exposiciones, etc).

2. Usos Tolerados:

- Equipamientos, en las mismas condiciones de edificación que el uso Principal
- Espacios libres y zonas verdes.

3. Usos Prohibidos: El resto de usos.

9.1.c. Servicios - Terciarios. (en el Paseo Central y junto a la rotonda de acceso.

1. Uso Principal: Servicios - Terciario.

En las Unidades Básicas P, Q, R, S, T y U, edificaciones en PB en el Paseo Central, y en las Unidades Básicas G, I y V, junto a la rotonda de acceso, únicamente se permiten los usos de carácter terciario y de servicios, ligados a actividades de ocio, administrativas, etc. Se adjunta una relación de usos pormenorizados que tienen cabida dentro del uso principal. Se trata de una relación no excluyente, es decir, que se podrán ubicar otros usos similares a los que se relacionan: oficinas, edificios administrativos, comercios, adentros culturales, etc.

2. Usos Tolerados:

En parcela / edificio compartido o exclusivo:

- Comercial, en las mismas condiciones de edificación que el uso Principal
- Equipamientos, en las mismas condiciones de edificación que el uso Principal
- Infraestructuras.
- Espacios libres y zonas verdes.

3. Usos Prohibidos: El resto de usos. De manera especial es industrial ligado al proceso productivo.

9.1.d. Equipamiento Público.

1. Uso Principal: Equipamiento Público, pudiendo destinarse a cualquier uso dotacional público (polivalente, sanitario, etc)

2. Usos Tolerados:

- Comercial, en régimen de concesión administrativa, en las mismas condiciones de edificación que el uso Principal.
- Hostelería, en régimen de concesión administrativa en las mismas condiciones de edificación que el uso Principal.
- Infraestructuras.
- Espacios libres y zonas verdes.

3. Usos Prohibidos: Todos los demás.

9.1.e. Zona de Servicios Técnicos (S.T.R. eléctrica).

1. Uso Principal: S.T.R. eléctrica.

2. Usos Tolerados:

- Infraestructuras e instalaciones aéreas y subterráneas de servicio público.

3. Usos Prohibidos: Todos los demás.

9.1.f. Zonas verdes públicas.

1. Uso Principal: Espacios libres y Zonas verdes.

2. Usos Tolerados:

- Infraestructuras e instalaciones aéreas y subterráneas de servicio público (canal de evacuación de aguas pluviales, canalizaciones de la red de saneamiento de fecales, reposición de acequias de riego, líneas eléctricas, etc).

3. Usos Prohibidos: Todos los demás.

9.1.g Red viaria ajardinada.

En el Plan Parcial se delimitan dentro del viario unas áreas que podrán recibir un tratamiento de jardines

Estas zonas tienen la consideración de suelo público pero no tienen que destinarse exclusivamente a zonas verdes, pudiéndose ubicar en las mismas aparcamientos públicos al aire libre, infraestructuras, etc.

1. Uso Principal: Viales..
2. Usos Tolerados:
 - Construcciones ligeras tipo quioscos, marquesinas, etc.
 - Infraestructuras e instalaciones aéreas y subterráneas de servicio público (canal de evacuación de aguas pluviales, canalizaciones de la red de saneamiento de fecales, reposición de acequias de riego, líneas eléctricas, etc).
3. Usos Prohibidos: Todos los demás.

9.1.h Reserva viaria.

1. Uso Principal: Viales y áreas libres públicas.
2. Usos Tolerados:
 - Infraestructuras e instalaciones aéreas y subterráneas de servicio público.
3. Usos Prohibidos: Todos los demás.

9.1.i Red viaria: calzadas, aceras y paseos peatonales.

1. Uso Principal: Viales y áreas libres públicas.
2. Usos Tolerados:
 - Infraestructuras e instalaciones aéreas y subterráneas de servicio público.
3. Usos Prohibidos: Todos los demás.

9.2. Usos Prohibidos.

Son los usos que de manera explícita el Plan Parcial prohíbe en todo su ámbito.

De manera singular se prohíben los usos residenciales no colectivos entendiéndose por tales las viviendas en cualquier de sus tipologías (unifamiliares, en bloque, etc.). Únicamente se permiten los usos residenciales colectivos destinados a albergar temporalmente a un conjunto de personas (hoteles, paradores, etc.), por tratarse de usos terciarios y de servicios.

Los usos docentes, deportivos - recreativos y las residencias de ancianos son asimismo prohibidos.

Las guarderías y parques infantiles sólo podrán ser autorizadas previa justificación de su demanda y con informe favorable de la Dirección General de Salud y Desarrollo Sanitario del Gobierno de La Rioja. Este uso de guarderías y parques infantiles únicamente podrá ubicarse en las parcelas con Uso Principal "Terciarios - Servicios - Comercial" y en aquellas con afrontación al Paseo Central.

ARTICULO 10.- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN DE USOS.

Todos los usos pormenorizados que tienen cabida en el uso principal "Industrial" tienen el mismo coeficiente de homogeneización = 1,00 U.A./m².

Así mismo, todos los usos tolerados que se admitan cuentan con el coeficiente de homogeneización de 1,00 UA/m².

CAPITULO II.- NORMAS PARTICULARES.**ARTICULO 11.- DETERMINACIONES GENERALES Y VINCULANTES DEL PLAN PARCIAL.**

Las determinaciones de carácter vinculante y definidoras de la ordenación son los siguientes extremos:

- La dimensión de los equipamientos, espacios libres y zonas verdes.
- La estructura viaria general.
- La delimitación de las Unidades Básicas.
- Las determinaciones de Aprovechamientos y superficies por Unidades Básicas.
- El uso pormenorizado de cada Unidad Básica y Subunidad.

La modificación de cualquier de estos extremos comportará la modificación del Plan Parcial y su consiguiente tramitación.

ARTICULO 12.- DETERMINACIONES PARTICULARES DEL PLAN PARCIAL.

Las determinaciones particulares del presente Plan Parcial son las siguientes:

- Las alineaciones interiores y parcelación, reguladas en los artículos 14 y 31.
- Los retranqueos de la edificación, regulados en el artículo 35.

Estas determinaciones se pueden modificar con tramitaciones de carácter y ámbito municipal (Parcelación Urbanística, Estudio de Detalle, etc).

ARTICULO 13.- APROVECHAMIENTO Y CESIONES.**13.1. Determinaciones del Aprovechamiento**

- Aprovechamiento Medio (AM) = **0,60 U.A./m²**.
- Superficie Sector S-10 1.102.916 m²
- Aprovechamiento Lucrativo Total = Sup. x AM =
= 1.102.916 m² x 0,60 U.A./m² = **661.750 U.A.**
- Superficie edificable máxima:
 - Edificaciones con aprovechamiento = 661.750 U.A. / 1,00 U.A./m² = 661.750 m².
 - Equipamiento Público = 20.967 m².
- Total = 682.717 m².**

13.2. Cesiones globales.

- Equipamiento público = 11.648 m².
- Espacios libres y zonas verdes públicas = 185.990 m².
- TOTAL = 197.638 m².**

ARTICULO 14.- PARCELACIÓN.**14.1. Generalidades.**

Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o la agrupación de las parcelas previstas en la ordenación del Plan Parcial.

14.2. Tipos de parcela.

Se establecen cuatro tipos de parcela siguientes:

Tipo 1.- Parcela de GRAN SUPERFICIE para edificación AISLADA, en las cuales la edificación debe estar separada de otras construcciones por espacios abiertos. Este tipo de parcela se

plantea en las Unidades Básicas A, B, C, D y E, junto a la vía de ferrocarril y Subunidades W.2, X.2, Y.2 y Z.2 junto a la carretera N-232.

- Tipo 2. Parcela de tamaño MEDIO para edificación AISLADA, en las cuales la edificación debe estar separada de otras construcciones por espacios abiertos. Este tipo de parcela se plantea para el resto de Unidades y Subunidades con excepción de las citadas en el punto anterior, las previstas para naves nido y las del paseo central. En concreto en las Unidades Básicas y Subunidades G, I, J.3, K.3, L.3, M.3, N.3, Ñ.4, O, V, W.1, X.1, Y.1 y Z.1.
- Tipo 3.- Parcelas para edificación ADOSADA (naves nido), en las que la edificación debe adosarse en uno o dos de sus costados a la construcción de la parcela contigua. Este tipo de parcela se contempla en las Unidades Básicas y Subunidades F, H.1, H.2, J.1, J.2, K.1., K.2, L.1, L.2, M.1, M.2, N.1, N.2, Ñ.1, Ñ.2 y Ñ.3.
- Tipo 4.- Parcela para ubicación de usos SERVICIOS - TERCIARIOS en el PASEO CENTRAL, con una forma rectangular perfectamente definida. Se corresponde con las Unidades Básicas P, Q, R, S, T, y U.

14.3. Plano parcelario.

En la documentación gráfica se incluye una parcelación interior de las Unidades Básicas que permite identificar cada una de las parcelas resultantes y justificar la ordenación prevista, con las condiciones que más adelante se detallan. Así mismo, en el Anexo nº 7 de la Memoria, se adjunta una relación de los solares propuestos.

La parcelación grafiada y relacionada no es vinculante. La distribución de las parcelas podrá variarse según las necesidades de las industrias y/o empresas por agrupación o segregación de las parcelas.

14.4. Parcela mínima y condiciones de segregación.

La superficie de parcela mínima dependiendo del tipo de parcela se establece en:

- Tipo 1: 2.500 m²
- Tipo 2: 1.500 m².
- Tipo 3: 750 m².
- Tipo 4: 400 m².

14.5. Segregación de parcelas.

Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- Las parcelas resultantes no tendrán una superficie menor a las mínimas establecidas en este artículo.
- La superficie edificable máxima será la resultante de aplicar la edificabilidad de la Unidad Básica o Subunidad (m²/m²) en la que se encuentran las parcelas a la superficie neta de las mismas.
- Cada una de las nuevas parcelas, cumplirá con los parámetros reguladores de la ordenación determinada por el Plan Parcial.
- Se mantendrán los retranqueos conforme a los criterios establecidos en el artículo 35.
- Frente mínimo de parcela a vía pública = 12 m.
- Relación ancho / fondo mínima: 1/5.
- Si con motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización en espacio público (nuevas acometidas, nuevos accesos, etc.) éstas se realizarán con cargo al promotor de la parcelación.
- La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.

14.6. Agrupación de parcelas.

Se permite la agrupación de parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

La parcela resultante de la agrupación de parcelas mantendrá respecto a su alineación exterior y linderos los retranqueos establecidos en el artículo 35.

La superficie edificable máxima será la resultante de aplicar la edificabilidad de la Unidad Básica o Subunidad (m^2/m^2) en la que se encuentran las parcelas que se agrupan a la superficie neta de la misma.

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

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

ARTÍCULO 15.- SUPERFICIE EDIFICABLE.

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

a) En función de la ocupación máxima:

- Parcelas Tipo1: Parcelas de GRAN SUPERFICIE para edificación AISLADA:

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

- Parcelas Tipo 2: Parcelas de tamaño MEDIO para edificación AISLADA..

Superficie edificable en Planta Baja: 100% de la superficie de la parcela comprendida entre los retranqueos

- Parcelas Tipo 3: Parcelas para edificación ADOSADA (naves nido)

- Superficie edificable en Planta Baja: 100% de la superficie de la parcela comprendida entre los retranqueos.

- Parcelas Tipo 4: Parcelas para la ubicación de usos SERVICIOS - TERCIARIOS en el PASEO CENTRAL.

- Superficie edificable en Planta Baja: 100% de la superficie de la parcela.

b) Edificabilidad:

Se establece la siguiente edificabilidad de metro cuadrado de superficie edificable por metro cuadrado de superficie de parcela neta (m^2/m^2) por Unidades Básicas y Subunidades conforme a los siguientes criterios

| | | | |
|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| A = 0,90 m^2/m^2 | J.3 = 1,15 m^2/m^2 | N.2 = 1,00 m^2/m^2 | T = 1,00 m^2/m^2 |
| B = 0,90 m^2/m^2 | K.1 = 1,00 m^2/m^2 | N.3 = 1,15 m^2/m^2 | U = 1,00 m^2/m^2 |
| C = 0,90 m^2/m^2 | K.2 = 1,00 m^2/m^2 | Ñ.1 = 1,00 m^2/m^2 | V = 1,70 m^2/m^2 |
| D = 0,90 m^2/m^2 | K.3 = 1,15 m^2/m^2 | Ñ.2 = 1,00 m^2/m^2 | W.1 = 1,15 m^2/m^2 |
| E = 0,90 m^2/m^2 | L.1 = 1,00 m^2/m^2 | Ñ.3 = 1,00 m^2/m^2 | W.2 = 0,90 m^2/m^2 |
| F = 1,00 m^2/m^2 | L.2 = 1,00 m^2/m^2 | Ñ.4 = 1,15 m^2/m^2 | X.1 = 1,15 m^2/m^2 |
| G = 1,65 m^2/m^2 | L.3 = 1,15 m^2/m^2 | O = 1,15 m^2/m^2 | X.2 = 0,90 m^2/m^2 |
| H = 1,00 m^2/m^2 | M-1 = 1,00 m^2/m^2 | P = 1,00 m^2/m^2 | Y.1 = 1,15 m^2/m^2 |
| I = 1,70 m^2/m^2 | M.2 = 1,00 m^2/m^2 | Q = 1,00 m^2/m^2 | Y.2 = 0,90 m^2/m^2 |
| J.1 = 1,00 m^2/m^2 | M.3 = 1,15 m^2/m^2 | R = 1,00 m^2/m^2 | Z.1 = 1,15 m^2/m^2 |
| J.2 = 1,00 m^2/m^2 | N.1 = 1,00 m^2/m^2 | S = 1,00 m^2/m^2 | Z.2 = 0,90 m^2/m^2 |

Las limitaciones de superficie edificable calculadas en función de la ocupación máxima de la parcela y aplicando la edificabilidad (m^2/m^2) a la superficie neta de la misma son máximas en ambos casos de forma que cualquier actuación debe atender a la más restrictiva de las dos.

En el caso de agrupaciones de parcela, la superficie edificable máxima será el sumatorio de las resultantes de aplicar la edificabilidad de cada subunidad (m^2/m^2) en la que se encuentren las parcelas que se agrupan a la superficie neta dentro de cada subunidad.

ARTICULO 16.- NORMAS DE GESTION. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

El Sistema de Actuación del Sector es mediante Expropiación.

Para la ejecución del presente Plan Parcial se delimita UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA denominada U.E.-1, que abarca la totalidad del Sector S-10.

Previamente a la concesión de Licencias de Obra de edificación se deberá tramitar el Proyecto de Urbanización del Sector. Las obras de urbanización podrán realizarse simultáneamente a las de edificación.

En cuanto a las obras exteriores, una vez ejecutadas, el Ayuntamiento las recibirá, haciéndose cargo del mantenimiento y conservación de todas sus infraestructuras.

En cuanto a los plazos de implantación de la urbanización, el Proyecto de Urbanización se presentará en el Ayuntamiento para su tramitación, en un plazo no superior a un año a contar desde la aprobación definitiva de este Plan Parcial. Dicho Proyecto de Urbanización será completo.

Las Obras de Urbanización se iniciarán una vez se haya producido la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y en virtud de lo establecido en el artículo 54.2 del Reglamento de Planeamiento, su desarrollo se adecuará justificadamente a una mejor administración de los fondos públicos invertidos en la Actuación.

Las Obras de urbanización podrán ejecutarse en diferentes fases urbanizadoras que deberán ser contempladas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

ARTÍCULO 17.- CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Una vez recibidas las obras de urbanización por la Administración actuante, la conservación y mantenimiento de las citadas obras, dotaciones e instalaciones de servicios públicos, será a cargo de los propietarios de terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución, los cuales deberán integrarse en una Entidad de Conservación.

ARTÍCULO 18.- ZONAS Y RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LA CARRETERA N-232.

El Sector S-10 limita por el Suroeste con la Carretera N-232, vía rápida que integra el itinerario de carreteras estatales de interés general. En los terrenos colindantes con esta carretera se deberá mantener el régimen de protección establecido en la Ley de Carreteras 25/1988 de 29 de julio que se transcribe a continuación:

- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO: son los terrenos ocupados por la carretera y una franja de terreno de 8 m de anchura a cada lado de la vía medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera previa autorización del Ministerio de Fomento, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.
- ZONA DE SERVIDUMBRE: consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 m. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento.
- ZONA DE AFECCIÓN: esta zona consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 m. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso de estilo de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento.
- LÍNEA LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN: a ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa a 50 m de la arista exterior de la calzada, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

Este régimen de protección que establece la Ley de Carreteras se mantendrá aun cuando el suelo entre la línea Límite de la Edificación y la carretera N-232 pueda adquirir la condición de urbano por el desarrollo del proceso de urbanización.

ARTÍCULO 19.- ZONAS Y RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LA VÍA DE FERROCARRIL CASTEJÓN - BILBAO.

EL Sector S-10 limite por el Nordeste con la vía de ferrocarril Castejón - Bilbao. En los terrenos colindantes con esta infraestructura se deberá mantener el régimen de protección establecido en la Ley 39/2003 de 17 de noviembre que se transcribe a continuación:

- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO: comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que forman parte de la red ferroviaria de interés general y una plataforma de terreno de 8 m a cada lado de la plataforma medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación.
- ZONA DE PROTECCIÓN: La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas situadas a 70 m de las aristas exteriores de la explanación. Para ejecutar en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se pueda realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Administrador de la infraestructura ferroviaria.
- LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN: a ambos lados de las vías ferroviarias que forman parte de la red ferroviaria de interés general se establece la línea límite de edificación desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibida cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación. La línea límite de edificación se sitúa a 50 m de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

ARTÍCULO 20.- ZONAS Y RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL CANAL DE LODOSA.

El Sector S-10 limita por el Suroeste con el Canal de Lodosa. En los terrenos colindantes con esta infraestructura deberá mantenerse el régimen de protección de la misma.

- ZONA DE PROTECCIÓN: La zona de afección del Canal de Lodosa consiste en una franja de terreno a cada lado del mismo de 15 m de anchura medidos horizontalmente desde su arista exterior. No se permite la construcción de ninguna edificación dentro de esta zona. Para ejecutar cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se pueda realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

ARTÍCULO 21.- PLAZOS.

- Plazo para la presentación del Proyecto de Urbanización del Sector: 1 año desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.
- Se establece un plazo de 15 años desde la recepción de las obras de urbanización para la solicitud de las LICENCIAS DE EDIFICACIÓN Y/O ACTIVIDAD.

CAPÍTULO III.- NORMAS DE LA URBANIZACIÓN.

ARTICULO 22.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

- 22.1.** Se redactará un único Proyecto de Urbanización que afectará a la totalidad del espacio público con el contenido establecido en el Art. 79 de la Ley 10/98 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

El Plan Parcial delimita UNA ÚNICA UNIDAD DE EJECUCIÓN, que abarca la totalidad del Sector S-10, si bien las obras de urbanización podrán ejecutarse en distintas fases que deberán ser contempladas en el correspondiente Proyecto.

22.2. Las condiciones mínimas de la urbanización serán las siguientes:

- Todas las redes de infraestructuras deberán proyectarse según las normativas vigentes de cada sector.
- Movimientos de tierras: se ejecutarán completos (incluyendo los interiores de parcela).
- Las secciones de los viales se ajustarán a lo definido en el plano número O-4 “Secciones viarias”.
- El proyecto de urbanización diseñará y ejecutará también las áreas verdes y parques propuestas para su ejecución.

22.3. La jardinería, se resolverá unitariamente en el Proyecto de Urbanización con las siguientes condiciones:

- La jardinería formará parte del Proyecto de Urbanización como capítulo independiente.
- Deberá evitarse el diseño de áreas de plantación de césped de pequeña extensión, cuando no resulten necesarias por razones funcionales.
- En el planteamiento del Proyecto de Urbanización se contemplarán los siguientes puntos:
 - Riego por goteo programado en arbolado.
 - Aporte de tierra vegetal, manto orgánico, abonado y primer corte.
 - El arbolado en las zonas perimetrales del polígono (Z.V.-1 y Z.V.-2) será de gran porte, denso y con especies autóctonas, en hileras.

22.4. El Proyecto de Urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos del Sector con los generales del núcleo urbano, verificando que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.**22.5.** Supresión de barreras físicas. En cumplimiento de la legislación vigente el Proyecto de Urbanización adecuará los espacios peatonales para que estén exentos de barreras arquitectónicas, tanto para el viario (aceras, paseos peatonales, mobiliario urbano, etc) como en los espacios libres de uso y dominio público (sendas peatonales, jardinería, etc).

ARTICULO 23.- EDIFICACION Y URBANIZACION SIMULTANEAS.

Podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, siempre que concurran los requisitos siguientes:

- a) Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva de la Expropiación.
- b) Que se haya formalizado la cesión, a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados en el Plan para equipamientos públicos y espacios libres de uso y dominio público.
- c) Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- d) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, las parcelas cuenten con los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- e) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación en cuantía suficiente para, garantizar la ejecución de las obras de la urbanización correspondientes.
- f) Que en el escrito de solicitud de licencia del promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización.

El incumplimiento del deber de urbanización comportará la no concesión de la correspondiente Licencia de Actividad.

ARTÍCULO 24.- ACCESOS A PARCELAS.

El ancho de cada acceso no será mayor de 5 m, salvo causa justificada y autorización municipal.

El beneficiario de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos ocasionados por la construcción de accesos.

Cuando por el desnivel del terreno sea necesario establecer rampas de acceso en el interior de parcela, éstas tendrán una pendiente máxima del 16%. Dicha rampa no invadirá la acera pública.

ARTÍCULO 25.- PLAZAS DE APARCAMIENTO.**25.1. Número mínimo, ubicación y dimensiones.**

Se deberán ubicar un número mínimo de aparcamientos en espacio público de 3.411 plazas, de las cuales 2.907 plazas estarán anejas a la red viaria y 504 plazas dentro del Paseo Central.

Se deberán prever plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas conforme a los siguientes estándares mínimos:

- Una plaza por cada 150 m² o fracción de superficie construida en las parcelas de gran tamaño para edificación aislada.
- Una plaza por cada 250 m² o fracción de superficie construida en las parcelas de tamaño medio para edificación aislada.
- Una plaza por cada 125 m² o fracción de superficie construida en las parcelas de tamaño medio de uso exclusivo servicios - terciario (U.B.-G, U.B.-I y U.B.-V) y en las de equipamiento público.

Las plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas podrán disponerse en los espacios libres de éstas o en los sótanos de los edificios. En cualquier caso, tanto las plazas como los accesos y recorridos de vehículos deberán estar correctamente pavimentados y claramente señalizados.

Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,50 m. por 5,00 m.

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

25.2. Plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida.

Del total de plazas de aparcamiento previstas se reservarán un mínimo de 143 plazas, para personas con movilidad reducida conforme a los siguientes estándares:

- 2 plazas por cada 100 m² o fracción en calles con aparcamiento.
- 2 plazas por cada 75 m² o fracción en las zonas de aparcamiento.
- El 2% de las plazas de aparcamiento situadas en el interior de las parcelas que deberán cumplir las condiciones para ser calificadas como practicables: ubicarse en una posición próxima a los accesos, al abrigo de la circulación de vehículos y debidamente señalizadas.

. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,30 m. por 5,00 m si son en batería y de 2,50 m x 5,00 m si son en línea. Deberán situarse tan cerca como sea posible de los accesos peatonales y estarán señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad.

La ubicación de las plazas de aparcamiento en espacio público para personas con movilidad reducida se señala en los planos O-3 y O-6.

ARTÍCULO 26.- YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

Con anterioridad a la ejecución de las obras de urbanización o edificación se deberán realizar sondeos arqueológicos en los yacimientos que a continuación se enumeran y que se grafían en el plano O-8 “Superposición sobre estado actual”.

| YACIMIENTO | COORDENADAS | PARCELARIO | AFECCIÓN |
|-------------------|--------------------------|---|---------------------------------|
| TORRECILLA BAJA V | 4.681.241 N 588.387 E | Polígono 16 Parcelas 140, 143, 213 y 214 | Directa en parte del yacimiento |
| EL RECUENCO | 4.680.543 N 588.671 E | Polígono 16 Parcelas 116, 117, 118, 119, 120, 121, 123 y 221 | Directa en parte del yacimiento |

De los resultados de estos sondeos, valorados en su justa medida por el Servicio de Conservación del Patrimonio Histórico - Artístico del Gobierno de La Rioja, se arbitrarán las medidas urbanísticas necesarias para la protección de los yacimientos.

ARTICULO 27.- CONEXIÓN A LOS SERVICIOS GENERALES DEL POLIGONO.

El Proyecto de “by - pass” de la red existente y red de abastecimiento de agua de consumo público deberá disponer del preceptivo informe sanitario en cumplimiento del R.D. 140/2003.

El conexionado a la red general de distribución de agua y saneamiento y a las redes de energía eléctrica, teléfonos, etc, será único para cada parcela y los gastos y costos consecuencia de la instalación y el conexionado serán a cargo del propietario. Se exceptuarán los supuestos de agrupación de parcelas en los que se justifique la inviabilidad técnica y económica de realización de una única conexión o acometida de la parcela a algunos de los servicios generales del polígono. **En el caso de agrupación de distintas manzanas, incluyendo parcelas sobrantes (que anteriormente sean viales), las instalaciones públicas del antiguo vial deberán ser anuladas, siempre a cargo del propietario.**

La toma de la red de distribución de agua se realizará en las derivaciones previstas a tal efecto, debiéndose instalar un contador de agua único del tipo que se especifique y situado en lugar accesible para su lectura y control. Asimismo deberán instalar una llave de corte junto a la red general en el punto de la toma y la correspondiente arqueta, en caso de no estar ya realizada.

Las conexiones a las redes de energía eléctrica y de teléfonos se llevarán a cabo por cuenta de las empresas distribuidoras o por instaladores autorizados, siendo de cargo del propietario de la parcela los gastos y costes que legalmente le sean atribuibles a tenor de lo dispuesto en la normativa general vigente en cada momento.

Para la conexión a los colectores de aguas residuales se estará a lo dispuesto en el artículo correspondiente de esta normativa.

En cualquier caso, ninguna persona no autorizada efectuará conexiones a los servicios generales del polígono ni manipulará en las redes, canalizaciones e instalaciones del mismo sin la previa obtención de la correspondiente autorización municipal.

ARTÍCULO 28.- EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

Todas las industrias que se instalen están obligadas a efectuar la conexión directa de la salida de sus aguas residuales y pluviales a las redes de colectores del Polígono previstas para cada una de las aguas mencionadas.

Las conexiones para las aguas residuales del tipo, bien sean fecales o pluviales, por una parte, y de otro de las aguas pluviales, serán únicas e independientes, para cada industria, (con la excepción de agrupación de parcelas en caso de inviabilidad técnica y económica desarrollada en el artículo anterior), debiendo contar en cada caso y antes de su conexión a la red general, con un pozo registro situado de modo accesible en el interior de cada parcela. En ambos casos estos pozos registro deberán permitir la observación y el examen del afluente antes de su evacuación a la red general.

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

El pozo o arqueta de Registro, las conexiones, las canalizaciones y la construcción de las zanjas para las distintas canalizaciones, se realizarán según la normativa aplicable de los Servicios Municipales.

Las acometidas a los pozos de registro de la red de saneamiento se realizarán a una altura superior a 30 cm respecto del nivel del canalillo para facilitar la toma de muestras del efluente, de forma que la inspección de los vertidos garantice la seguridad ambiental.

Todos los gastos y costos consecuencia de la instalación y conexionado a los colectores generales, serán de cargo del propietario.

Ninguna persona no autorizada descubrirá, efectuará conexiones ni manipulará colector general alguno sin la obtención previa de la correspondiente autorización.

Para realizar el vertido de la red de saneamiento de fecales al colector existente se deberá disponer de la autorización correspondiente o plantear un sistema de depuración de los vertidos industriales que garantice el cumplimiento de la Ley 5/2000 de 5 de octubre de saneamiento y depuración de aguas residuales de La Rioja y su Reglamento aprobado por el Decreto 55/2001.

ARTICULO 29.- LIMITACIONES DE LOS VERTIDOS A LOS COLECTORES.

Los afluentes y aguas residuales no podrán ser vertidos a la red de colectores sin contar con la correspondiente autorización de los Servicios Técnicos Municipales.

Cualquier cambio de caudal o de composición requerirá una nueva autorización.

Los límites de vertido para cada uno de los contaminantes será el fijado por la legislación vigente en el que se establezcan las distintas limitaciones al vertido de aguas residuales a colectores públicos.

Cuando los vertidos producidos por alguna de las industrias, que se instalen en el Polígono implique una elevación por encima de los límites autorizables se le exigirá la adopción de medidas correctoras.

CAPÍTULO IV.- NORMAS DE LA EDIFICACIÓN.

ARTICULO 30.- CERRAMIENTOS DE PARCELA.

El límite de la parcela en su frente y en las líneas medianeras, se materializará con un cerramiento tipo homogéneo que se fije para la Actuación Industrial en el Proyecto de Urbanización, ó, en su caso, se resolverá respetando un diseño adecuado que deberá someterse a la aprobación municipal.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá a cargo de la industria que primero se establezca debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de su edificio.

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas de terreno, se construirán muros siguiendo el límite de la parcela para la contención de tierras, a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas.

Los cierres de parcela no podrán tener una altura superior a 2,20 m ni ser opacos por encima de los 70 cm de altura.

Se admitirá que no se realice ningún cerramiento exterior en toda o en parte de la alineación exterior de la parcela siempre que el acabado quede enrasado y el material se diferencie del pavimento de la vía pública en la alineación exterior, siendo recomendable que tenga algún tratamiento ajardinado.

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

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

ARTÍCULO 32.- PATIOS.

Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en planta, se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la más alta de las edificaciones, si éstas tienen locales víveros, o a la mitad del diámetro si los huecos al patio pertenecen a zonas de paso o almacenes.

ARTÍCULO 33.- SEMISÓTANOS Y SÓTANOS.

Se permiten semisótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades. Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor a 1/8 de la superficie útil del local.

Para que una planta pueda tener la consideración de semisótano, la cota inferior del forjado de techo no podrá superar los 90 cm sobre la rasante exterior.

Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades.

En ningún caso se podrá destinar el sótano al uso de oficinas o locales de trabajo.

ARTICULO 34.- FACHADAS.

La composición de fachadas, así como los materiales y colores serán libres.

Los materiales a utilizar en fachadas, delanteras y traseras, serán de buena calidad con acabado mínimo de enlucido y pintado final o bloque prefabricado de hormigón especial cara vista.

Se procurará una buena presencia estética en todas las fachadas principales y en las medianeras que sean visibles, aunque sea transitoriamente, desde los espacios públicos del polígono.

Las fachadas se mantendrán en perfecto estado de conservación a lo largo del tiempo.

ARTICULO 35.- RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN.

Retranqueo mínimo de la edificación respecto de los límites de las parcelas:

- 10 m al límite de las parcelas a las calles en sentido longitudinal noroeste - sudeste, calles A, B y K. **En los supuestos de agrupación de parcelas se admitirá la reducción del retranqueo a 5m en un máximo del 40% de la longitud de la fachada, sin incremento de la edificabilidad total resultante asignada a la parcela o a la resultante de su agrupación**
- 5 m al límite de las parcelas a las calles en sentido transversal suroeste - nordeste, calles D, E, F, G, H, I y J.
- 20 m a la alineación exterior de las Subunidades W.2, X.2, Y.2 y Z.2, en la afrontación de las parcelas a la calle C. **En los supuestos de agrupación de parcelas ~~configuren una manzana completa se admitirá la reducción del retranqueo a 10m en un máximo del 20% de la longitud de la fachada, sin incremento de la edificabilidad total resultante asignada a la parcela o a la resultante de su agrupación, siempre a través de un Estudio de Detalle.~~ se admitirá la reducción del retranqueo a 5m en un máximo del 40% de la longitud de la fachada, sin incremento de la edificabilidad total resultante asignada a la parcela o a la resultante de su agrupación.**
- 10 m al límite posterior de las Unidades A, B, C, D y E hacia la vía de ferrocarril Castejón - Bilbao. **En los supuestos de agrupación de parcelas se admitirá la reducción del retranqueo a 5m en un máximo del 40% de la longitud de la fachada, sin incremento de la edificabilidad total resultante asignada a la parcela o a la resultante de su agrupación**
- 3 m a los linderos interiores de la parcela respecto de las parcelas contiguas salvo en el caso de las parcelas para edificación adosada (naves nido), Subunidades F, H.1, H.2, J.1, J.2, K.1, K.2, L.1, L.2, M.1, M.2, N.1, N.2, K.1, K.2 y K.3.

Retranqueo obligatorio de la edificación (alineación interior vinculante) respecto de los límites de parcelas:

- 10 m al límite de las parcelas a la calle B en las naves nido, conforme a lo grafiado en el plano O-1.

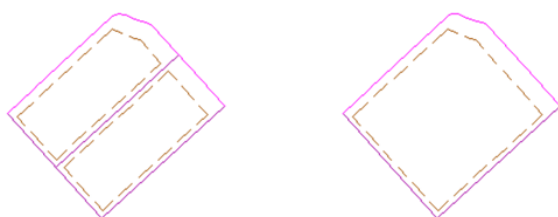
En cualquier modificación de la parcelación interior propuesta (no vinculante) se deberán mantener los retranqueos mínimos de la edificación respecto de los límites de la parcela conforme a las determinaciones contenidas en el presente Artículo.

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

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

Ejemplo: PARCELAS INICIALES

PARCELAS AGRUPADAS



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

- 36.1.** En la documentación gráfica **y escrita** se señalan los retranqueos mínimos de la edificación.
- 36.2.** En el espacio libre entre la fachada principal y la vía pública podrán ubicarse los aparcamientos debiendo estar estos aparcamientos así como las zonas de rodadura debidamente pavimentados y delimitados.
- 36.3.** El resto del terreno libre podrá estar pavimentado o ajardinado, urbanizándose de acuerdo a lo establecido en cada Proyecto de Edificación, y deberá mantenerse en buenas condiciones estéticas y de limpieza. En el mismo se podrán disponer también plazas de aparcamientos.
- ~~**36.4.** Se prohíbe terminantemente utilizar las zonas libres entre la fachada y la vía pública como zona de almacenamiento de mercancías, u otros objetos así como situar cualquier tipo de instalaciones. Se exceptúan las marquesinas reguladas más adelante.~~

ARTICULO 37.- ALTURA DE LA EDIFICACION.

El número máximo de plantas edificables se determina en la documentación gráfica y se establece por Unidades Básicas y Subunidades de la siguiente manera:

| | | | |
|---------|---------|---------|----------|
| A: PB+1 | H: PB+1 | Ñ: PB+1 | U: PB |
| B: PB+1 | I: PB+2 | O: PB+1 | V: PB+2 |
| C: PB+1 | J: PB+1 | P: PB | W: PB+1 |
| D: PB+1 | K: PB+1 | Q: PB | X: PB+1 |
| E: PB+1 | L: PB+1 | R: PB | Y: PB+1 |
| F: PB+1 | M: PB+1 | S: PB | Z: PB +1 |
| G: PB+2 | N: PB+1 | T: PB | |

Se establecen las siguientes alturas máximas:

| | |
|------------|------|
| PB | 7 m |
| PB+1 | 10 m |
| PB+2 | 13 m |

~~Se exceptúan de las limitaciones de altura los elementos singulares necesarios para el funcionamiento del sistema productivo (chimeneas, torres de refrigeración, etc).—~~

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 retranqueo mínimo de: puentes-grúa, silos, depósitos de almacenamiento de productos o cualquier otra maquinaria afín a las que se acaban de definir.

ARTICULO 38.- ROTULOS Y ANUNCIOS.

Los rótulos y logotipos de las instalaciones se colocarán en las fachadas de la edificación, incluyéndose su diseño y materiales en el proyecto de edificación.

Se prohíben los rótulos en bandera sobre espacio público.

No se permiten rótulos en el cierre de parcelas, si su envolvente es mayor de 1 m² de superficie.

Se permiten "Totems" con el anagrama de la empresa situados en los espacios libres privados y de altura máxima de 3m sobre la altura máxima de la edificación.

ARTICULO 39.- CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS. (MARQUESINAS)

Se permite la construcción de las marquesinas para resguardo de vehículos ligeros. La cubierta no superará los 3,5 m. de altura en su parte más elevada, y el fondo máximo será de 10 m.

Las marquesinas podrán colocarse apoyadas en las fachadas o bien con apoyos verticales situadas en las zonas libres de edificación, dentro de los retranqueos establecidos. Podrán autorizarse en las traseras, siempre dentro de los retranqueos establecidos, tejas vanas o cobertizos, para los que habrá que solicitar la pertinente licencia municipal.

Se prohíbe cualquier tipo de cierre vertical en estas construcciones, debiendo estar compuesta única y exclusivamente con pies derechos (metálicos, madera, etc.) y cubierta homogénea (chapa, madera, vegetación, paneles fotovoltaicos, etc.) y cubierta de chapa.

Estas construcciones complementarias no consumen aprovechamiento ni se tienen en cuenta en el cómputo de la edificabilidad.

Se deberá solicitar la pertinente licencia municipal para su construcción, incluyéndose en el proyecto de ejecución o como expediente anexo.

ARTICULO 40.- CHIMENEAS Y OTROS ELEMENTOS ARQUITECTONICOS SIGNIFICATIVOS

Esos elementos que constituyen hitos referenciales y formales importantes, tanto dentro del paisaje como de la urbanización, se ejecutarán con un diseño y materiales cuidados y coherentes con su función formal y funcional.

ARTICULO 41.- HUMOS, GASES Y OLORES. NORMATIVA GENERAL.

Se deberá observar lo indicado en la legislación vigente.

A título informativo, se reseñan las siguientes normativas que regulan estos aspectos:

- “Ley 38/1972, de 22 de diciembre, sobre protección del medio ambiente atmosférico (B.O.E. de 26 de diciembre, Jefatura del Estado) y Normas Complementarias”.
- “Decreto 833/1975, de 6 de Febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972 antes reseñada (B.O.E. de 22 de abril. Ministerio de Planificación y Desarrollo)”.
- “Orden de 18 de octubre de 1976 sobre Prevención y corrección de la contaminación industrial de la atmósfera”.

Los humos y gases molestos y aire viciado producidos en cualquier actividad deberán ser evacuados a la atmósfera mediante chimeneas.

La altura y diseño de las chimeneas se calculará y realizará según los criterios fijados en la “Orden de 18 de octubre de 1976 sobre prevención y corrección de la contaminación industrias de la atmósfera”.

En las actividades que produzcan humos o gases que hayan de ser evacuados a la atmósfera, se garantizará que los diversos componentes de los mismos no sobrepasarán los valores tolerados y que se indican para cada caso en la “Ley de Protección del Medio Ambiente Atmosférico” para lo cual, si fuera preciso se instalarán depuradores de los gases u otras medidas efectivas previstas a la emisión de éstos a la atmósfera.

ARTICULO 42.- OLORES.

Los olores, si bien en principio no presuponen la existencia de compuestos tóxicos en el ambiente, a partir de ciertos niveles pueden resultar molestos si inciden directamente en el bienestar de la población.

Los olores producidos en cualquier actividad que se desarrolle en el Polígono deberán resultar aceptables.

ARTICULO 43.- RUIDOS Y VIBRACIONES. NIVELES SONOROS ADMISIBLES.

Se cumplirá la legislación aplicable respecto a lo que determina sobre las condiciones técnicas que deberán cumplir las actividades emisoras de ruidos o vibraciones.

Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina o actividad que produzca fuera de límite de la propiedad vibraciones perceptibles.

A efectos de esta ordenanza, se entiende como umbral de percepción de vibración el mínimo movimiento de suelo, paredes o estructura, capaz de originar conciencia de vibración por métodos directos, tales como sensaciones táctiles o visuales de pequeños objetos en movimiento.

Los niveles sonoros serán inferiores a los indicados en la presente normativa para lo cual se adoptarán, si fuera necesario, las medidas correctoras necesarias tales como encapsulado de motores, apantallamientos acústicos, etc.

Las máquinas fijas se anclarán a bancadas independientes de paredes, pilares - demás elementos estructurales, y los conductos con circulación forzada de fluidos, sobre todo cuando estén acoplados a grupos de bombeo o máquinas con elementos en movimiento, utilizarán acoplamientos flexibles que impidan la transmisión de vibraciones.

ARTICULO 44.- PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS Y EXPLOSIONES.

Todas las edificaciones que se realicen al amparo de estas normas, deberán observar las medidas que respecto de la prevención y protección de incendios se contengan en las correspondientes Normativas y Reglamentos específicos de rango superior vigentes en el momento de su ejecución.

ARTICULO 45.- NORMAS HIGIÉNICAS, DE SEGURIDAD Y SALUD.

Además de lo establecido en la presente normativa, los usuarios de las instalaciones deberán atenerse a lo determinado en las normas y prescripciones de la legislación vigente en la que cabe citar:

- Ley de Prevención de Riesgos Laborales, de 8 de noviembre de 1995, así como todas aquellas disposiciones complementarias que sobre esta materia se encuentren vigentes.
- Real Decreto 1627/1997 de 24 de octubre por el que se establecen las disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las obras de construcción.

CAPÍTULO V.- NORMAS DE TRAMITACIÓN.

ARTICULO 46.- LICENCIA DE EDIFICACION.

Para el otorgamiento de la Licencia Municipal de Edificación deberá presentarse al Ayuntamiento de Calahorra un proyecto técnico visado por el Colegio Profesional correspondiente, el cual, además de definir las edificaciones y dependencias industriales, incluirá las resoluciones de las obras de urbanización interiores de la parcela a ocupar.

Siempre y cuando el proyecto cumpla con las prescripciones de la presente normativa y con la legislación vigente de rango superior, podrá concederse la correspondiente licencia municipal de edificación y uso del suelo.

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las demás autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legalidad vigente y de aquellas autorizaciones que procedan con arreglo a la legislación específica aplicable, los rótulos exteriores, los cierres de parcela, los cobertizos, tejas vanas o cubiertos y las marquesinas que se ajustarán a lo prescrito en la presente Normativa.

ARTICULO 47.- LICENCIA DE ACTIVIDAD.

La Licencia de Actividad y/o licencia ambiental se tramitará de acuerdo con la normativa específica de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

En la memoria se hará referencia y cuantificará como mínimo las repercusiones de la actividad en los siguientes extremos:

- Evacuación de aguas residuales y pluviales.
- Humos, gases y olores.
- Ruidos y vibraciones.
- Incendios y explosiones.
- Normas respecto a la seguridad e higiene en el trabajo.
- Tráfico previsto.

En cada caso se expondrán las medidas correctoras y prevenciones adoptadas, con indicación de su grado de eficacia, así como el cumplimiento de lo exigido por la presente normativa y por la legislación vigente de rango superior, incluyéndose finalmente junto con esta memoria las autorizaciones concurrentes o previas exigidas por disposiciones generales.

ARTICULO 48.- DISPOSICION FINAL.

Las Normas detalladas en el presente Plan Parcial prevalecerán sobre cualquier otra del mismo rango.

Todos los aspectos no regulados expresamente en este Documento se regirán por lo establecido en el P.G.O.U. de Calahorra y en las disposiciones legales al efecto.

Barañain, mayo de 2006.

Fdo.: Carmelo Loperena Eslava
Arquitecto.

Fdo.: Luis Turiel Díaz.
Arquitecto.