



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 15 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA PARA AMPLIACIÓN DEL EQUIPAMIENTO PÚBLICO SITO EN CALLE BEBRICIO 69 (CATASTRAL 4944807WM8844S0001YA), ACTUAL PLAZA DE TOROS, PARA DESTINARLO A ESPACIO MULTIUSOS

Redactoras:

Paz Sáenz de Jubera Munilla
Arquitecta Municipal

Maria Laliena Corbera
Técnico de Administración General

Fase:

Aprobación Inicial.

Fecha:

Noviembre 2024.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 15 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA PARA AMPLIACIÓN DEL EQUIPAMIENTO PÚBLICO SITO EN CALLE BEBRICIO 69 (CATASTRAL 4944807WM8844S0001YA), ACTUAL PLAZA DE TORS, PARA DESTINARLO A ESPACIO MULTIUSOS

0 INDICE

INDICE GENERAL.

- 0 INDICE
- 1 MEMORIA
- 2 NORMATIVA URBANISTICA PROPUESTA
- 3 PLANOS
- 4 DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
- 5 MEMORIA DE VIABILIDAD E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

INDICE PORMENORIZADO

0	INDICE.....	1
1	MEMORIA	3
1.1	PROMOTOR	3
1.2	OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.....	3
1.3	ANTECEDENTES	3
1.4	ÁMBITO	6
1.5	MARCO LEGAL.....	12
1.6	ANTECEDENTES NORMATIVOS	13
1.6.1	ORDENACIÓN VIGENTE- PGM (BOR Nº48 09/03/2021).....	13
1.6.2	CUADRO DE SUPERFICIES VIGENTE.....	13
1.7	DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN	13
1.7.1	MODIFICACIÓN DE LA PARCELA SITA BEBRICIO 69 (CATASTRAL 4944807WM8844S0001YA).....	13
1.7.2	MODIFICACIÓN DEL VIARIO PÚBLICO EN CALLE BEBRICIO.....	15
1.7.3	CUADRO DE SUPERFICIES PROPUESTA MODIFICACIÓN.....	16
1.7.4	CUADRO DE SUPERFICIES DIFERENCIAS ENTRE PLANEAMIENTO VIGENTE Y PROPUESTA MODIFICACIÓN. 16	
1.8	JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL DE LA MODIFICACIÓN.	16
1.8.1	LEY 5/2006, DE 2 DE MAYO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA.	16
1.8.2	LEY 6/2017, DE 8 DE MAYO, DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.....	19
1.8.3	LEY 7/1985, DE 2 DE ABRIL, REGULADORA DE LAS BASES DEL RÉGIMEN LOCAL.....	19
1.8.4	REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA	20
1.8.5	PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA	20
1.9	ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL	21
1.10	ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA	22
1.11	EVALUACIÓN POR IMPACTO DE GÉNERO	22
1.12	CONCLUSIÓN	23
2	NORMATIVA URBANISTICA PROPUESTA	24
3	PLANOS	24
3.1	PLANOS EN ESTADO ACTUAL	24
3.2	PLANOS EN ESTADO MODIFICADO SEGÚN LA PROPUESTA	24
4	DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	25
5	MEMORIA DE VIABILIDAD E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	25
5.1	ANTECEDENTES.	25
5.2	CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.....	26
5.3	MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA (ART. 22.5).	26
5.3.1	CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL	27
5.3.2	PRESUPUESTO MUNICIPAL ANUAL.	27
5.3.1	POSIBLES INGRESOS DE PRECIOS PÚBLICOS DE TAQUILLA	28
5.3.2	CONCLUSION DE LA VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA	28
5.4	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (ART. 22.4).	29
5.4.1	IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS.	29
5.4.2	ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS	31
5.4.3	CONCLUSIONES.....	31

1 MEMORIA

1.1 PROMOTOR

El promotor del presente expediente es el Excmo. Ayuntamiento de Calahorra, con domicilio en Glorieta Quintiliano y NIF: P-2603600-D.

1.2 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de este documento es la Modificación Puntual del PGM vigente (BOR nº48 09/03/2021) para la ampliación del Equipamiento Público sito en calle Bebricio 69 (catastral 4944807WM8844S0001YA), actual Plaza de Toros, para destinarlo a espacio multiusos, cambiando la calificación del viario público perimetral en una franja de 4,00m a Equipamiento Público, manteniéndose la altura máxima de B+3.

1.3 ANTECEDENTES

La Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Calahorra en sesión de fecha 05 de agosto de 2024, adjudicó a la mercantil BADIK ARQUITECTURA & INGENIERÍA S.L.U. el contrato de servicios de asistencia técnica para la Redacción del Proyecto de Rehabilitación de la Plaza de Toros de Calahorra para su acondicionamiento como espacio multiusos y cubierta del edificio, Dirección de obra, de Ejecución de obra y Coordinación de Seguridad y Salud, convocado mediante procedimiento abierto, y formalizándose el contrato administrativo correspondiente en fecha 02 de septiembre de 2024.

El Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares de dicho contrato de servicios de asistencia técnica no preveía ninguna modificación.

En octubre de 2024 la mercantil adjudicataria del contrato presentó solicitud de modificación del contrato, en tanto que en el desarrollo del Anteproyecto y análisis de alternativas, se determina que debido al estado actual de la *infraestructura y una vez concluido el análisis pormenorizado de accesos y estado de la misma, así como de la evaluación y consulta sobre el grado de cumplimiento de las disposiciones del CTE en el caso de un inmueble protegido y de pública concurrencia, se determina que, a efectos de garantizar la seguridad de las personas, aspecto primordial para el Ayuntamiento de Calahorra, es necesario dar cumplimiento total a las disposiciones de seguridad indicadas en el CTE, así como mantener la exigencia de un aforo mínimo* (fijado en 4.500 espectadores), *que permita asegurar la*

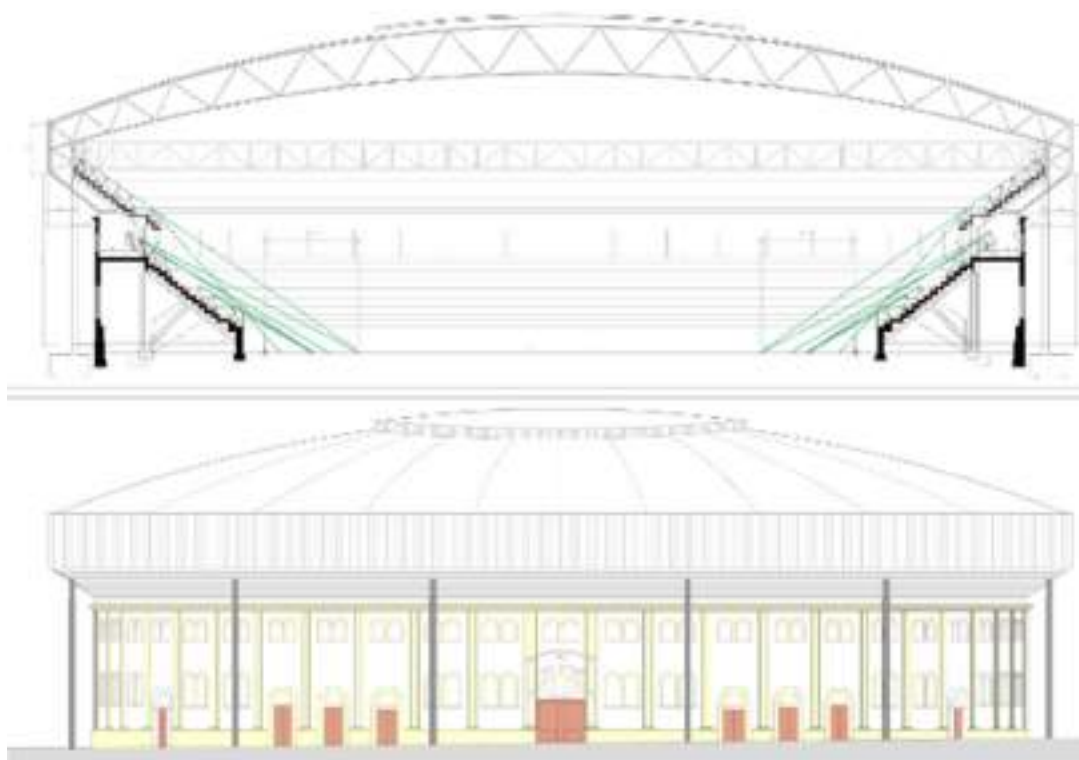
viabilidad económica en la explotación del inmueble, ya que de lo contrario, carecería de sentido invertir en una infraestructura que posteriormente resultaría deficitaria o inservible para el fin para el que es renovada. En este sentido, el desarrollo de alternativas se amplía a otras soluciones constructivas fuera del marco del PPT que puedan satisfacer todas las necesidades de la infraestructura para que ésta sea viable funcional y económicamente.

*Como resultado de este estudio más amplio, se determina que existe una solución arquitectónica que permite cumplir con las exigencias mínimas de viabilidad, pero que precisa de demoler el tejadillo existente y parte del nivel superior del graderío actual, para, posteriormente, construir una nueva bandeja de graderío que permita albergar el aforo mínimo viable. Esta solución modifica el planteamiento propuesto en pliegos, ya que la estructura de columnas exentas debe ser capaz de soportar no sólo la cubierta, sino también el nuevo nivel de grada alta, con nuevas estructuras independientes a las existentes, la adaptación a las sobrecargas de uso del CTE para los espacios de pública concurrencia y otra serie de disposiciones, que ya no la convierten en una estructura totalmente exenta, y que incrementa notablemente el espacio sobre el que se actúa, así como los metros cuadrados construidos con respecto a la propuesta de estructura exenta de cubierta propuesta en el PPT. En conclusión esta alternativa exige una ampliación del ámbito de intervención, ya que, en la zona perimetral exterior del edificio, calificada actualmente como viario público, **que requiere una Modificación Puntual del PGM que dé cabida a ampliar el ámbito calificado como Equipamiento Público y el volumen edificable superior al existente**”*

La Modificación del contrato fue aprobada por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 11 de noviembre de 2024. Por lo que, procede tramitar la **Modificación Puntual del PGM que dé cabida a ampliar el ámbito calificado como Equipamiento Público y el volumen edificable superior al existente.**



Sección y Alzado. Estado actual



Sección y Alzado. Borrador esquema anteproyecto (carácter orientativo)

La superficie de viario público que pasará a calificarse como Equipamiento Público es de 508,33m²s.

La superficie de Equipamiento Público, con altura máxima de planta baja, que pasará a tener una altura máxima de B+3, es de 369,64m²s.

El volumen resultante, con altura máxima de B+3, es igual a la altura máxima fijada actualmente por el PGM y quedaría integrado en el entorno urbano inmediato, dado que los edificios próximos cuentan con alturas de B+3, B+4, B+5 e incluso B+9 enfrente, iguales o superiores a la altura propuesta.

La reducción del viario público no afectaría a las condiciones de accesibilidad, al mantenerse una anchura libre de más de 3,00m, siendo exigibles 1,80m.

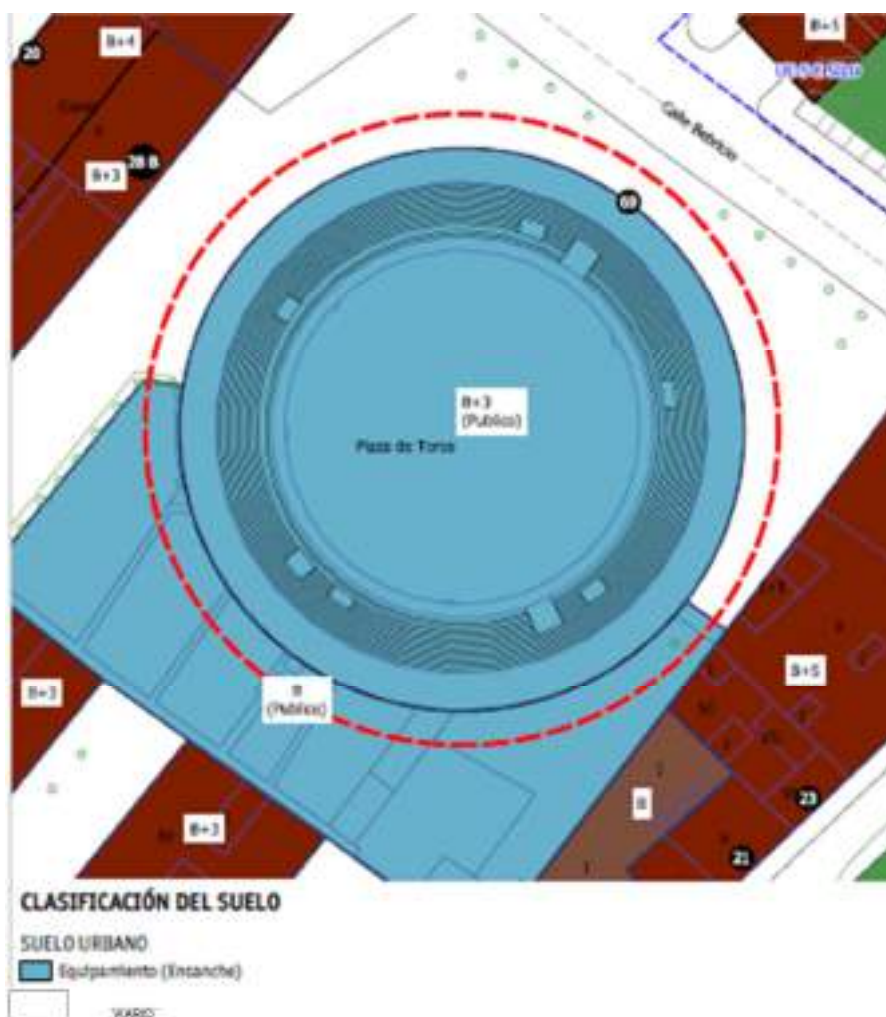
1.4 ÁMBITO

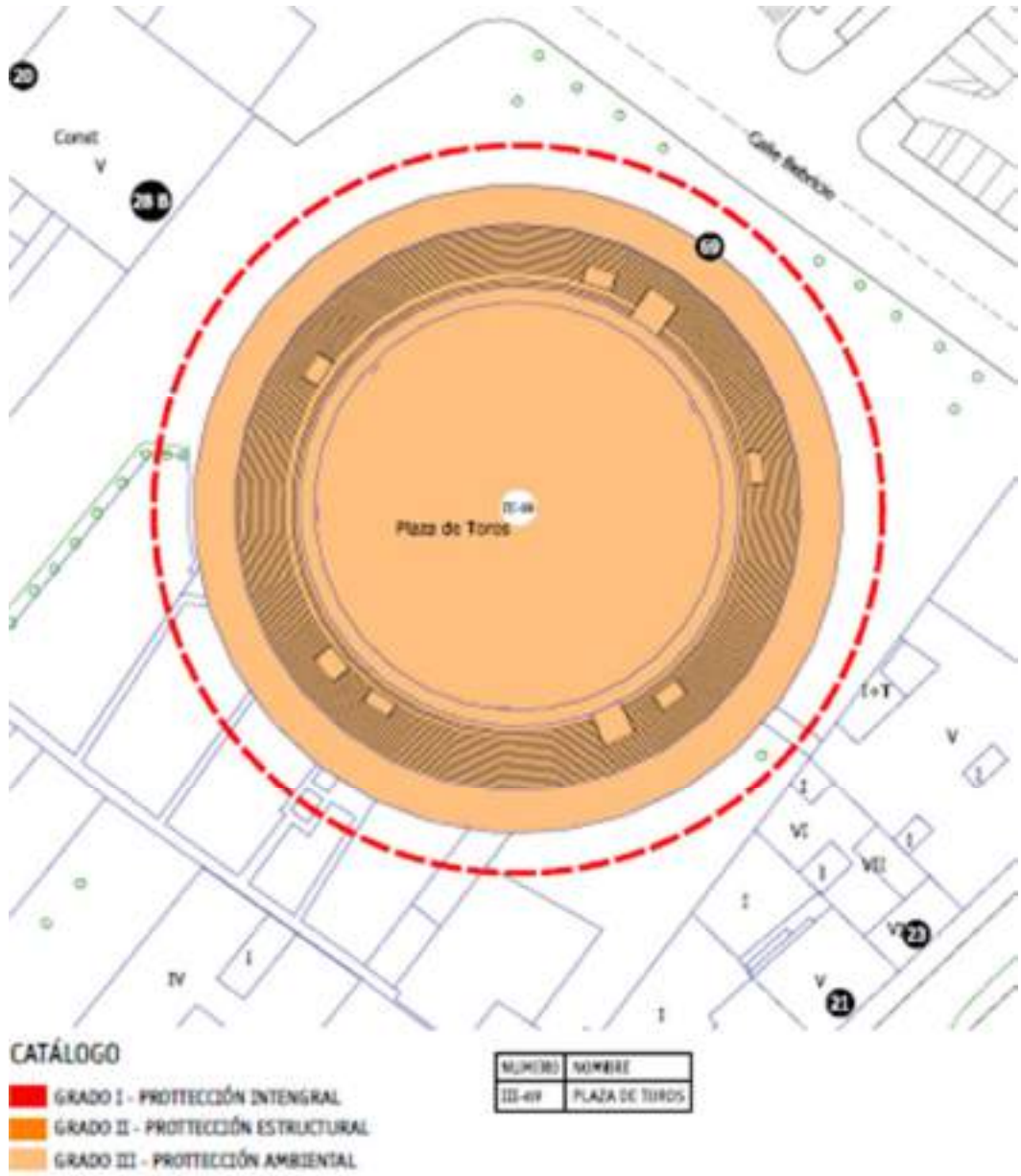
El ámbito de la Modificación está reflejado en la documentación gráfica. Se circunscribe a la **PARCELA SITA EN CALLE BEBRICIO 69 (CATASTRAL 4944807WM8844S0001YA) Y AL VIARIO PÚBLICO PERIMETRAL EN UN PERÍMETRO DE 4,00 METROS DE LA CALLE BEBRICIO.**

Se trata de un inmueble de titularidad municipal incluido en el Inventario de Bienes con el Nº de Bien 15-308, y de viario público incluido en el Inventario de Bienes con el Nº de Bien 13-47 (calles Bebricio y Mediavilla -Carretera LR-581, travesía de Calahorra N-232-).

Las superficies afectadas son 369,64m² de equipamiento público con altura máxima de planta baja y a 508,33m² de viario público, que pasarán a calificarse como Equipamiento público con altura máxima de planta baja más tres elevadas (B+3).

Conforme el Plan General Municipal vigente (PGM), aprobado definitivamente el 18 de diciembre de 2020 y publicado en el BOR nº 48 de 9 de marzo de 2021, las fincas están clasificadas como SUELO URBANO CONSOLIDADO, con la calificación de Equipamiento Público con altura de planta baja más tres elevadas e incluido en el Catálogo de protección con grado III (ficha III-69) en una parte, y con calificación de viario público el resto, según se define a continuación:

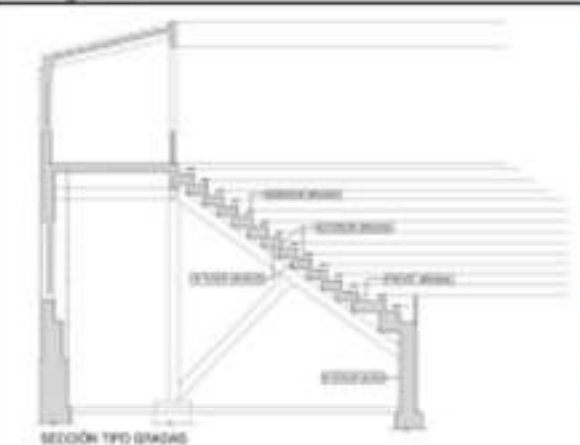




Referencia	Protección	GRADO III: PROTECCIÓN AMBIENTAL
III-69	Denominación	PLAZA DE TOROS
	Situación	Calle Bebricio, 69
	Estilo y época	Siglo XX



Vista general




Sección tipo



Situación

Edificio de planta circular, que lo constituye la plaza propiamente dicha, con un anexo que se corresponde con los corrales y el patio de caballos. El edificio es en su mayor de una sola planta excepto en la zona de los palcos, y está adosado en medianera con parcelas privadas por la parte del anexo que corresponde a los corrales y al patio de caballos.

Constituido por pórticos radiales de hormigón armado compuestos por un pilar principal y un jabalcón que nace desde la base sobre el que apoya una viga de canto inclinada donde descansan las gradas escalonadas de hormigón "in situ".



GOBIERNO DE ESPAÑA
VICIPRESIDENCIA
REPUBLICA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE FISCALÍA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 4944807WM8844S0001YA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL. BEBRICIO 69 26500 CALAHORRA [LA RIOJA]

Clase: Urbano
Uso principal: Deportivo
Superficie construida: 3.431 m² **Año construcción:** 1915

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derechos	Comunidad
AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA	P26030000	100,00% de propiedad	CL AYUNTAMIENTO 1 26500 CALAHORRA [LA RIOJA]

Valor catastral: [2024]: **1.105.783,89 €**

Valor catastral suelo: 612.657,27 €

Valor catastral construcción: 493.126,62 €

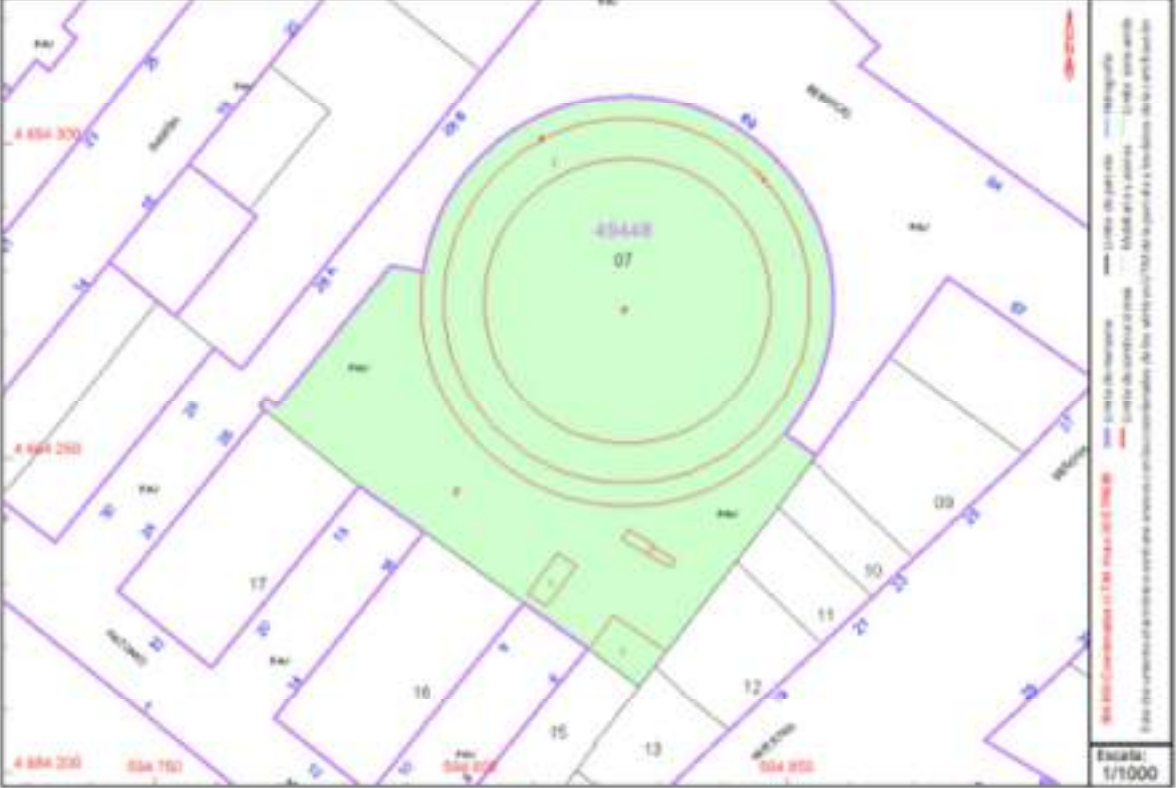
Construcción

Ed./Pta./Pta.	Destino	Superficie m ²	Ed./Pta./Pta.	Destino	Superficie m ²
E0001	DEPORTIVO	3.317	E0002	ALMACÉN	55
E0003	ALMACÉN	59			

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 5.113 m²


Parcela construida sin división horizontal



Este documento refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA [LA RIOJA]
Finalidad: GESTIÓN PATRIMONIO MUNICIPAL
Fecha de emisión: 10/11/2024

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 81028419786 X0P33 (verifique en <https://www.sedelectronica.gob.es>) | Fecha de firma: 10/11/2024





SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACION CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 4944807WM8844S0001YA

RELACION DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 4944815WM8844S—

Localización: CL ANTONIO MACHADO 4
CALAHORRA (LA RIOJA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
---------------------------------	-----	-----------

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS



Referencia catastral: 4944812WM8844S—

Localización: AV NUESTRA SRA DE VALVANERA 17
CALAHORRA (LA RIOJA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
---------------------------------	-----	-----------

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS



Referencia catastral: 4944812WM8844S—

Localización: AV NUESTRA SRA DE VALVANERA 19
CALAHORRA (LA RIOJA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
---------------------------------	-----	-----------

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS



Referencia catastral: 4944811WM8844S—

Localización: AV NUESTRA SRA DE VALVANERA 21
CALAHORRA (LA RIOJA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
---------------------------------	-----	-----------

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS



Referencia catastral: 4944810WM8844S—

Localización: AV NUESTRA SRA DE VALVANERA 23
CALAHORRA (LA RIOJA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
---------------------------------	-----	-----------

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 93D841878E0F38 (verificable en <https://www.aedocastrom.gov.es/>) | Fecha de firma: 10/11/2024



RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 4944807WM8844S—
 Localización: AV NUESTRA SRA DE VALMERA 25
 CALAHORRA [LA RIOJA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 4944816WM8844S—
 Localización: CL ANTONIO MACHADO 8
 CALAHORRA [LA RIOJA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 4944817WM8844S—
 Localización: CL ANTONIO MACHADO 24
 CALAHORRA [LA RIOJA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		

Documento firmado con CSV y sellado con la Dirección General del Catastro
 CSV: S1069415716.NOP35 Inv: F04616 en: https://www.seccatastro.gob.es | Fecha de firm: 10/11/2024



1.5 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.

Normativa Municipal:

Plan General Municipal de Calahorra aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (COTUR) en sesión celebrada el día 18 de diciembre de 2020 (BOR nº48-09/03/2021), y sus Modificaciones Puntuales aprobadas definitivamente hasta la fecha.

1.6 ANTECEDENTES NORMATIVOS

1.6.1 ORDENACIÓN VIGENTE- PGM (BOR Nº48 09/03/2021)

El planeamiento urbanístico vigente en el ámbito de actuación es el Plan General Municipal de Calahorra aprobado definitivamente por la COTUR el 18 de diciembre de 2020 (BOR nº 48, de 09/03/2021), con las Modificaciones Puntuales aprobadas definitivamente hasta la fecha.

PARCELA SITA EN CALLE BEBRICIO 69 (CATASTRAL 4944807WM8844S0001YA)

Está clasificada como SUELO URBANO CONSOLIDADO, calificada como Equipamiento Público con altura de planta baja más tres elevadas e incluido en el Catálogo de protección con grado III (ficha III-69).

VIARIO PÚBLICO PERIMETRAL

Está clasificada como SUELO URBANO CONSOLIDADO, calificada como viario público.

1.6.2 CUADRO DE SUPERFICIES VIGENTE

CUADRO SUPERFICIES PLANEAMIENTO VIGENTE							
ÁMBITO	CATASTRAL	CLASIFICACIÓN	TALICACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	ALTIMA MÁXIMA	EDIFICABILIDAD (m ²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)
BEBRICIO 69	4944807WM8844S0001YA	Urbano Consolidado	Equipamiento Público	1.728,30	B	1.728,30	15.362,42
				3.408,53	B+3	13.634,12	
CALLE BEBRICIO		Urbano Consolidado	Viario Público	508,33	-	0,00	0
TOTAL				5.645,16		15.362,42	15.362,42

1.7 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El objeto del presente documento es la recalificación como Equipamiento Público de 508,33m² de viario público en calle Bebricio y el incremento de la altura máxima del Equipamiento Público en 369,64m² de B a B+3, para la ampliación de la actual plaza de toros para su ampliación y rehabilitación como espacio multiusos.

1.7.1 MODIFICACIÓN DE LA PARCELA SITA BEBRICIO 69 (CATASTRAL 4944807WM8844S0001YA)

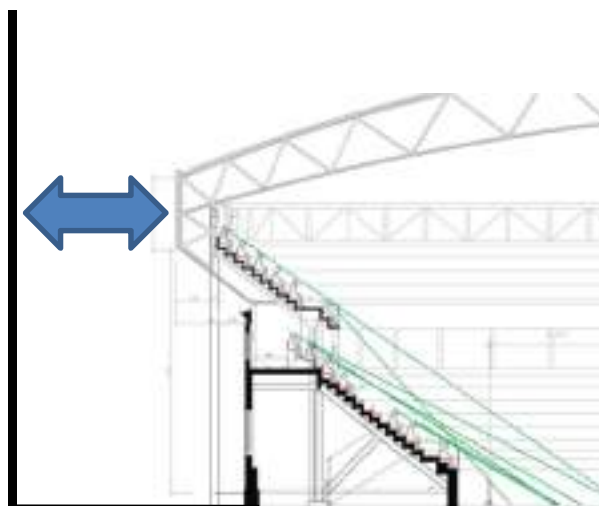
La parcela, según el planeamiento vigente, está en suelo clasificado como Suelo Urbano Consolidado, calificada como Equipamiento Público con altura máxima de planta baja en 1.728,30m²s y de planta baja más tres elevadas (B+3) en 3.408,53m²s.

Se propone el incremento de la altura máxima de B a B+3 en la franja perimetral de 4,00m, que supone 369,64m²s.

El volumen resultante con altura máxima de B+3 es igual a la altura máxima fijada actualmente por el PGM y quedaría integrado en el entorno urbano inmediato, dado que los edificios próximos cuentan con alturas de B+3, B+4, B+5 e incluso B+9 enfrente, iguales o superiores a la altura propuesta.



Por otro lado, no afecta a los edificios colindantes porque no se adosa y sigue manteniéndose una separación con las medianeras existentes.

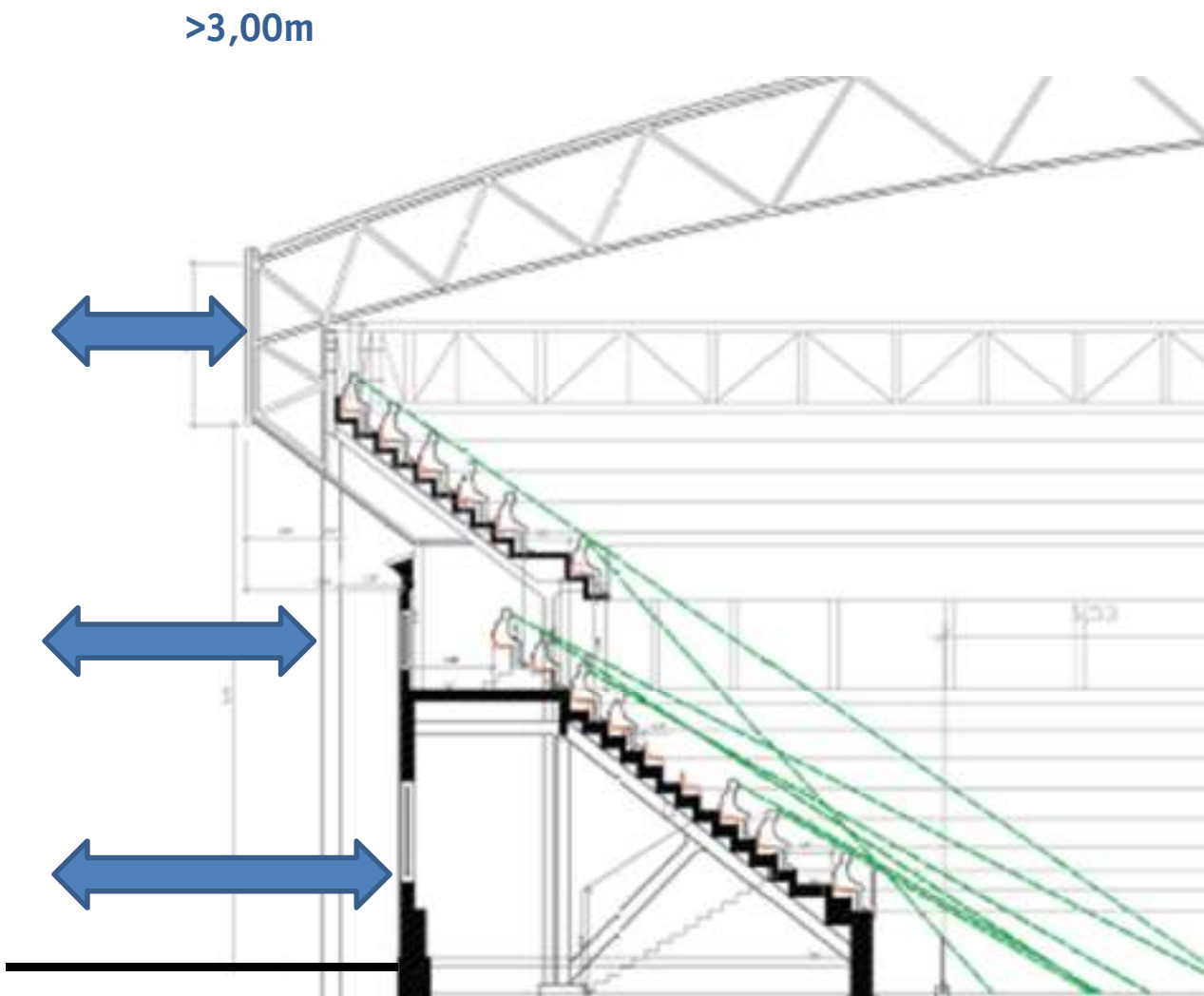


1.7.2 MODIFICACIÓN DEL VIARIO PÚBLICO EN CALLE BEBRICIO

La parcela, según el planeamiento vigente, está en suelo clasificado como Suelo Urbano Consolidado, calificada como viario público de carácter local.

Se calificaría en 508,33m²s como Equipamiento público con altura máxima de B+3.

No se afecta a la accesibilidad de la vía pública dado que la anchura en ese tramo (más de 7,00m en el punto más estrecho) es muy superior a los 1,80m exigibles a los itinerarios accesibles, conforme a la Orden TMA/851/2021. Tras la Modificación, en la que se reducirá en 4,00m teóricos (7,00m-4,00m=3,00m), continuará cumpliendo accesibilidad.



>7,00m

Calle Bebricio

1.7.3 CUADRO DE SUPERFICIES PROPUESTA MODIFICACIÓN.

CUADRO SUPERFICIES PLANEAMIENTO MODIFICADO							
ÁMBITO	CATASTRAL	CLASIFICACIÓN	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	ALTURA MÁXIMA	EDIFICABILIDAD (m ²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)
BEBRICIO 69	4944807WM884450001YA	Urbano Consolidado	Equipamiento Público	1.358,66	B	1.358,66	18.504,66
				4.286,50	B+3	17.146,00	
CALLE BEBRICIO		Urbano Consolidado	Vialidad Pública	0	-	0,00	0
TOTAL				5.645,16		18.504,66	18.504,66

1.7.4 CUADRO DE SUPERFICIES DIFERENCIAS ENTRE PLANEAMIENTO VIGENTE Y PROPUESTA MODIFICACIÓN.

CUADRO SUPERFICIES DIFERENCIA PLANEAMIENTO VIGENTE- PLANEAMIENTO MODIFICADO							
ÁMBITO	CATASTRAL	CLASIFICACIÓN	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	ALTURA MÁXIMA	EDIFICABILIDAD (m ²)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)
BEBRICIO 69	4944807WM884450001YA	Urbano Consolidado	Equipamiento Público	-369,64	B	-369,64	3.142,24
				677,97	B+3	3.511,88	
CALLE BEBRICIO		Urbano Consolidado	Vialidad Pública	-508,13	-	0,00	0
TOTAL						3.142,24	3.142,24

1.8 JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL DE LA MODIFICACIÓN.

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

1.8.1.1 Artículo 3. Finalidades de la actividad urbanística

La presente modificación está justificada por el interés general, motivada por la necesidad de preservar el Patrimonio histórico municipal catalogado y dotar a la ciudad de un espacio multiusos para un aforo mínimo que garantice su viabilidad técnico-económica, fomentando un uso más sostenible del patrimonio edificado y la rehabilitación (frente a la obra nueva) como criterios de actuación en suelo urbano conforme al Libro Blanco de la Sostenibilidad en el Planeamiento Urbanístico Español y al Libro Verde de medio ambiente urbano.

1.8.1.2 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.

1.8.1.3 Artículo 104. Modificación de planeamiento.

La presente modificación puntual:

1_ Tiene el carácter de modificación de carácter general, porque aunque no supone una reducción de equipamientos (si no el incremento en 508,33m²s), ni aumenta el aprovechamiento urbanístico, recalifica viario público como Equipamiento Público.

2_ no aumenta la densidad de población, ya que no afecta a suelo residencial.

3_ no clasifica nuevo suelo urbano.

4_ no tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las dotaciones públicas y espacios libres de uso y dominio público. Sólo afecta a superficie de viario público de carácter local.

5_ no reduce el porcentaje previsto para viviendas de protección oficial, ya que no se realiza ninguna reserva en el PGM en el ámbito.

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

1.8.1.4 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 el único informe sectorial

que deben solicitarse es el del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Política Territorial y Vivienda.

- Cuando la modificación de planeamiento conlleve la delimitación de unidades de ejecución o un cambio en la delimitación de unidades ya existentes, su aprobación inicial deberá notificarse a todos los propietarios afectados para que en el plazo de un mes presenten las alegaciones que estimen oportunas. A tal fin, en el expediente de la modificación se incluirá la relación de propietarios afectados. (artículo 105.3 Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja).
- A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento en Pleno aprobará provisionalmente la modificación puntual con las modificaciones que procediere.
- Remisión del expediente completo a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja para su aprobación definitiva.

1.8.1.5 Artículo 64. Determinaciones en suelo urbano consolidado.

En suelo urbano consolidado el Plan General Municipal contendrá las siguientes determinaciones:

a) Delimitación de su perímetro.

b) Asignación de usos y tipologías pormenorizadas y niveles de intensidad correspondientes a las diferentes zonas.

c) Delimitación de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y expansión, públicas y privadas.

d) Emplazamientos reservados para dotaciones, equipamientos y demás servicios de interés social, señalando su carácter público o privado.

e) Reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación, la edificación y su entorno.

f) Trazado y características de la red viaria pública, con señalamiento de alineaciones y rasantes, y previsión de aparcamientos públicos y privados, que podrán localizarse incluso en el subsuelo de los sistemas viarios y de espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de estos sistemas.

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) Regulación, en su caso, del uso del subsuelo, para hacer factibles la prestación de servicios y la implantación de infraestructuras necesarias para la colectividad, respetando en todo caso los aprovechamientos privados que sean compatibles con éstos.

En las parcelas objeto de la Modificación, se definen las determinaciones para el suelo urbano consolidado, asignando alineaciones, uso (Equipamiento Público) y altura máxima de B+3 para dicho uso.

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

Se solicitará al órgano ambiental un informe de determinación de afecciones ambientales que será preceptivo y vinculante. La solicitud de informe deberá ir acompañada de una breve memoria explicativa del objeto de la modificación menor, junto con su correspondiente cartografía.

Este informe deberá solicitarse de forma previa a la aprobación inicial de la modificación puntual de la figura de planeamiento urbanístico por parte del órgano sustantivo.

En caso de ser necesario su sometimiento a evaluación ambiental estratégica simplificada se incorporará como anexo el Documento Ambiental estratégico correspondiente, 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.

1.8.3 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.

Del análisis de los datos se puede concluir que durante los últimos cinco años no ha habido modificación de la titularidad de las parcelas, de las que es propietario único es el Ayuntamiento de Calahorra.

1.8.4 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

1.8.4.1 MEMORIA DE VIABILIDAD e INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

No se trata de una actuación de transformación, según el art.7 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 (TRLSRU), puesto que aunque el objeto de la Modificación es el incremento de una dotación pública, no responde una necesidad de reajustar su proporción con la mayor edificabilidad, sino a una necesidad de acondicionamiento como espacio multiusos. Por lo que, no sería necesario realizar el análisis del impacto en la Hacienda Pública Municipal de la Modificación Puntual, así como el análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos conforme a lo establecido en el artículo 22.4 TRLSRU. No obstante, se realiza.

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.

Debido al contenido de esta modificación del Plan General Municipal, se incluye como Anexo de MEMORIA DE VIABILIDAD e INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

1.8.4.2 CRITERIOS MÍNIMOS DE SOSTENIBILIDAD, Disposición transitoria cuarta:

La presente modificación no incrementa la población ni la superficie de 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.

1.8.5 PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

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

El artículo 11. Modificación de los elementos del P.G.M. establece lo siguiente:

“1. Cualquier modificación del P.G.M. guardará relación con el motivo que la produce, por lo que deberá incluir en el expediente las descripciones y justificaciones oportunas, no aceptándose ni pudiéndose incluir otras alteraciones que las relacionadas con el objeto de la modificación.

2. Los expedientes que supongan modificación del P.G.M. deberán titularse: "Modificación Puntual del P.G.M. de Calahorra" con expresión de su contenido y alcance, debiendo incluir al final del título, el número de orden que le corresponde dentro de las modificaciones habidas.

3. La documentación técnica de los expedientes de modificación de elementos del P.G.M. deberán comprender todos aquellos aspectos, planos o documentos afectados por el cambio, los cuales serán redactados de nuevo con las modificaciones introducidas a modo de documento refundido, de forma que los documentos anteriormente vigentes puedan ser anulados y sustituidos por los nuevos. Deberá aplicarse, además el "Documento de Recomendaciones Técnicas para la interpretación y aplicación de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y otras normativas sectoriales con incidencia en la materia para coordinar y agilizar el procedimiento de redacción y aprobación del planeamiento urbanístico".

4. La tramitación de las Modificaciones Puntuales se realizará de acuerdo con lo especificado en el artículo 105 de la LOTUR 5/2006 (o normativa que lo sustituya)."

La presente modificación se ajusta a dichas determinaciones.

1.8.5.2 Artículo 12. Determinaciones de Planeamiento General y de Desarrollo.

La modificación no afecta a clasificación del suelo, ni a sus categorías, pero SI que afecta a la calificación urbanística de los terrenos. Por este motivo, la modificación propuesta tiene la consideración de modificación de carácter general.

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, y 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.

1.9 ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

No es de aplicación ningún planeamiento territorial de orden superior.

1.10 ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA

La modificación propuesta no aumenta la movilidad generada respecto a la prevista en el Plan Municipal.

Hay que tener en cuenta que, aunque se incrementa el suelo destinado a Equipamiento Público, el aforo máximo previsto es similar e incluso algo inferior al actual, por exigencias de adaptación a la normativa vigente. Por lo que, no se modifica sustancialmente las condiciones del Estudio de Movilidad del PGM, y, por tanto, no se considera necesario realizar un Estudio de Movilidad Generada.

1.11 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.

1.12 CONCLUSIÓN

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

En el mismo se incluyen las descripciones y justificaciones oportunas.

En consecuencia, se firma el presente documento en Calahorra, a noviembre de 2024.

Fdo.: Paz Sáenz de Jubera Munilla

Arquitecta

Fdo.: María Laliena Corbera

Técnico de Administración General

2 NORMATIVA URBANÍSTICA PROPUESTA

No se modifica la Normativa Urbanística del PGM

3 PLANOS

Se adjuntan los planos del PGM que se modifican en estado actual y modificado.

Los planos son los siguientes:

00- Situación

3.1 PLANOS EN ESTADO ACTUAL

I.a) 1 Ordenación General. Estado actual

2.6 Ordenación y gestión pormenorizada. Estado actual

2.10 Ordenación y gestión pormenorizada. Estado actual

4.1 Sistemas generales. Estado actual

3.2 PLANOS EN ESTADO MODIFICADO SEGÚN LA PROPUESTA

I.a) 1 Ordenación General. Estado modificado

2.6 Ordenación y gestión pormenorizada. Estado modificado

2.10 Ordenación y gestión pormenorizada. Estado modificado

4.1 Sistemas generales. Estado modificado

4 DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Se adjuntará el documento ambiental estratégico si resulta necesario tras la Consulta al órgano ambiental.

5 MEMORIA DE VIABILIDAD E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

5.1 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”*.

La presente Modificación no se trata de una actuación de transformación, según el art.7 TRLSRU, puesto que aunque el objeto de la Modificación es el incremento de una dotación pública, no responde una necesidad de reajustar su proporción con la mayor edificabilidad, si no a una necesidad de acondicionamiento como espacio multiusos. Por lo que, no sería necesario realizar el análisis del impacto en la Hacienda Pública Municipal de la Modificación Puntual, así como el análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos conforme a lo establecido en el artículo 22.4 TRLSRU. No obstante, se realiza.

Por otra parte, según el artículo 22.5 del citado texto refundido, *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 presente Modificación es una actuación en el medio urbano. Por lo que, procede redactar una Memoria de Viabilidad Económica.

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 moverá la administración para realizar la actuación prevista.

5.2 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

El objeto de la presente Modificación Puntual es la recalificación como Equipamiento Público de 508,33m² de viario público en calle Bebricio y el incremento de la altura máxima del Equipamiento Público en 369,64m² de B a B+3, para la ampliación de la actual plaza de toros y rehabilitación como espacio multiusos.

Con esta Modificación se pretende adecuar el planeamiento municipal de Calahorra a las necesidades existentes de preservar el Patrimonio histórico municipal catalogado y dotar a la ciudad de un espacio multiusos para un aforo mínimo que garantice su viabilidad técnico-económica, fomentando un uso más sostenible del patrimonio edificado y la rehabilitación (frente a la obra nueva) como criterios de actuación en suelo urbano conforme al Libro Blanco de la Sostenibilidad en el Planeamiento Urbanístico Español y al Libro Verde de medio ambiente urbano.

5.3 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA (ART. 22.5).

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.

Las actuaciones se ejecutarán por la Administración local (Ayuntamiento) que asumirá las inversiones necesarias para ampliar y rehabilitar el Equipamiento público resultante de la ordenación planteada.

5.3.1 CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL

La actuación NO requiere de inversión para la adecuación de la urbanización del ámbito, dado que nos encontramos en suelo urbano consolidado. Por tanto, la actuación no conlleva obligaciones en ejecución del planeamiento.

La única inversión necesaria derivada de la Modificación será la ejecución de las obras de ampliación y rehabilitación del Equipamiento Público (actual plaza de Toros) para su acondicionamiento como espacio multiusos.

El presupuesto de ejecución material de las obras de rehabilitación de la actual plaza de Toros se estima en 2.746.967,46 €, conforme al anteproyecto que motiva la presente Modificación.

El PEM incrementado por el 13% de gastos generales, el 6% de beneficio industrial y el 21% de IVA, supone un Presupuesto Base de Licitación de 3.955.358,45€, conforme al siguiente detalle:

OBRAS DE REHABILITACION	
PEM	2.746.967,46
13% GG	357.105,77
6% BI	164.818,05
PBL SIN IVA	3.268.891,28
21% IVA	686.467,17
PBL	3.955.358,45

5.3.2 PRESUPUESTO MUNICIPAL ANUAL.

El Presupuesto vigente al momento de la redacción del documento es el del ejercicio 2024. Los datos de ingresos y gastos publicados del ejercicio anterior (2023) son los siguientes:



Ayuntamiento de Calahorra

Presupuesto Ingresos - Recursos por Capitalidad

Período: 2023

Agenda	Descripción e Identificación Económica	Presupuesto Puesto en el Ejercicio 2023	Presupuesto Puesto en el Ejercicio 2024	Revisión Modificada en el Ejercicio 2024	Revisión Ejecutada en el Ejercicio 2024	Revisión de la Cuenta de Ingresos y Gastos 2024	Revisión de la Cuenta de Ingresos y Gastos 2023
	INGRESOS Y GASTOS	11.000,00	11.000,00	9.999,99	9.999,99	9.999,99	9.999,99
	INGRESOS CORRIENTES	9.999,99	9.999,99	8.888,88	8.888,88	8.888,88	8.888,88
	GASTOS CORRIENTES	1.000,00	1.000,00	1.111,11	1.111,11	1.111,11	1.111,11
	INGRESOS DE CAPITAL	1.000,00	1.000,00	1.111,11	1.111,11	1.111,11	1.111,11
	GASTOS DE CAPITAL	1.000,00	1.000,00	1.111,11	1.111,11	1.111,11	1.111,11
	INGRESOS DE TRANSFERENCIAS	1.000,00	1.000,00	1.111,11	1.111,11	1.111,11	1.111,11
	GASTOS DE TRANSFERENCIAS	1.000,00	1.000,00	1.111,11	1.111,11	1.111,11	1.111,11
	INGRESOS DE INICIATIVAS	1.000,00	1.000,00	1.111,11	1.111,11	1.111,11	1.111,11
	GASTOS DE INICIATIVAS	1.000,00	1.000,00	1.111,11	1.111,11	1.111,11	1.111,11
	TOTAL	20.000,00	20.000,00	18.888,88	18.888,88	18.888,88	18.888,88



Capítulo	Descripción/Clasificación/Exercicio	Cuentas Anexas del Ejercicio Corriente	Cédulas Adjudicadas del Ejercicio Corriente	Obligaciones contractuales con el Ejercicio Corriente	Deuda contractada del Ejercicio Corriente	Pagos liquidados de los Ejercicios Corrientes	Pagos liquidados de los Ejercicios Corrientes	Reservadas
1	Salarios de Personal	0.790.260,00	0.790.479,00	0.117.094,50	0.441.219,50	0.000,00	0.000,00	0,00%
2	Salarios Complementarios de Personal y Seguro P.R.R.	12.126.304,40	14.879.522,70	10.104.662,00	9.774.090,00	0.201.740,00	0.201.740,00	75,00%
3	Coste de Materiales	41.076,00	41.232,40	41.764,00	41.475,00	0,00	0,00	49,50%
4	Mano de obra contratada	0.100.107,00	0.100.940,00	0.000.000,00	0.000.000,00	0,00	0,00	44,97%
5	Atención y conservación de edificios administrativos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
6	Impuestos locales	0.140.000,00	0.140.000,00	0.000.000,00	0.000.000,00	0,00	0,00	0,00%
7	Mano de obra contratada	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
8	Activos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
9	Equipos informáticos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
	Total	13.057.647,40	15.712.174,10	10.262.760,50	10.445.709,50	0,00	0,00	60,77%

5.3.1 POSIBLES INGRESOS DE PRECIOS PÚBLICOS DE TAQUILLA

Los futuros precios públicos serán los que se aprueben. No obstante, puede hacerse una estimación de ingresos necesarios para amortizar la inversión a corto plazo, basada en la hipótesis del aforo mínimo de 4.500 espectadores con un ingreso medio de 25€/entrada.

Para amortizar la inversión de 3.955.358,45€ sería necesaria la venta de más de 158.215 entradas a 25€/entrada y, por tanto, la realización de al menos 35 eventos.

No obstante, como sólo se destinará un porcentaje de los ingresos de taquilla para la amortización de la inversión, considerando la vida útil de la edificación en 50 años conforme al anexo III del RVLS (RD1492/2011), la inversión se puede considerar amortizada en dicho plazo.

5.3.2 CONCLUSION DE LA VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA

Visto lo cual, es necesario concluir que, conforme al presupuesto del año 2023, las inversiones previstas son de 6.747.434,73€ y que existe estabilidad presupuestaria en el Ayuntamiento de Calahorra, teniendo en cuenta que no se requiere inversión para la ejecución del presente plan, ya que se dispone de los terrenos y no amplia urbanización, y que las futuras obras de rehabilitación de la Plaza de Toros suponen un 58,62% de las inversiones del Ayuntamiento en ejercicios anteriores, que se amortizará con los futuros ingresos de taquilla de los eventos que se realicen en el espacio multiusos, por lo que tiene una rentabilidad económica entendida además como rentabilidad social muy favorable al disponerse de un espacio multiusos del que actualmente se carece.

5.4 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (ART. 22.4).

5.4.1 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 la superficie de viario público se reduce en 508,33m²s, y, por tanto, el mantenimiento de la urbanización se reduce.

Se detallan a continuación el impacto en las haciendas públicas:

5.4.1.1 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:

5.4.1.1.1 Obtención del suelo:

La Administración no necesita la obtención de suelo por formar parte del Patrimonio Municipal de Suelo.

5.4.1.1.2 Ejecución de la urbanización:

La intervención reduce la superficie urbanizada de viario público.

5.4.1.1.3 Mantenimiento de la urbanización:

La intervención reduce la superficie urbanizada de viario a mantener en 508,33m²s. Por lo que, hay una reducción de costes de mantenimiento (alumbrado público, limpieza...).

El Ayuntamiento de Calahorra es la única hacienda pública obligada a su mantenimiento, se prevé una reducción de dichos gastos anuales de conservación y reposición que se evalúan en el caso de espacios libres públicos en 1,50 €/m².

MANTENIMIENTO			
ÁMBITO	SUPERFICIE	COSTE ANUAL (€/m ²)	GASTO ANUAL (€)
VIARIO PÚBLICOS	508,33	1,50	-762,50

5.4.1.1.4 Ingresos municipales corrientes por la nueva ordenación.

5.4.1.1.4.1 IBI. Impuesto de bienes inmuebles.

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

La Plaza de Toros es Patrimonio Municipal de Suelo, y, por tanto, exenta de IBI.

5.4.1.1.4.2 ICIO. Impuesto de construcciones, instalaciones y obras

El ICIO es un impuesto de carácter potestativo e indirecto.

La base imponible del impuesto se determina con el coste real y efectivo de las obras que, por lo general, va a venir determinado por el presupuesto de ejecución material del proyecto de obras sujetas a licencia, al que se le aplicaría la tasa correspondiente (3%).

Las obras municipales se autorizan pero no están sujetas a licencia. Por lo que, no se aplica el ICIO.

5.4.1.1.5 Ingresos municipales por la prestación de servicios públicos básicos.

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

Los edificios municipales están exentos de Tasas.

5.4.1.1.6 Balance de Ingresos y gastos totales.

De lo anteriormente expuesto se deduce que no habrá incremento de gastos derivados de la actuación, si no reducciones, estimadas en -762,50€/año.

GASTOS	
CONCEPTO	GASTO REALIZADO
OBTENCIÓN TERRENOS	0,00
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	0,00
MANTENIMIENTO URBANIZACIÓN	-762,50
TOTAL GASTOS	-762,50
INGRESOS	
CONCEPTO	INGRESO REALIZADO
IBI	0,00
ICIO - 3% (BONIFICACIÓN 95%)	0,00
TASA LICENCIA P.O. (360€)	0,00
TASA LICENCIA VADO (202,76€/AÑO)	0,00
RESIDUOS (81,30€/VIVIENDA.AÑO)	0,00
TOTAL INGRESOS	0,00
BALANCE	
INGRESOS - GASTOS	762,50

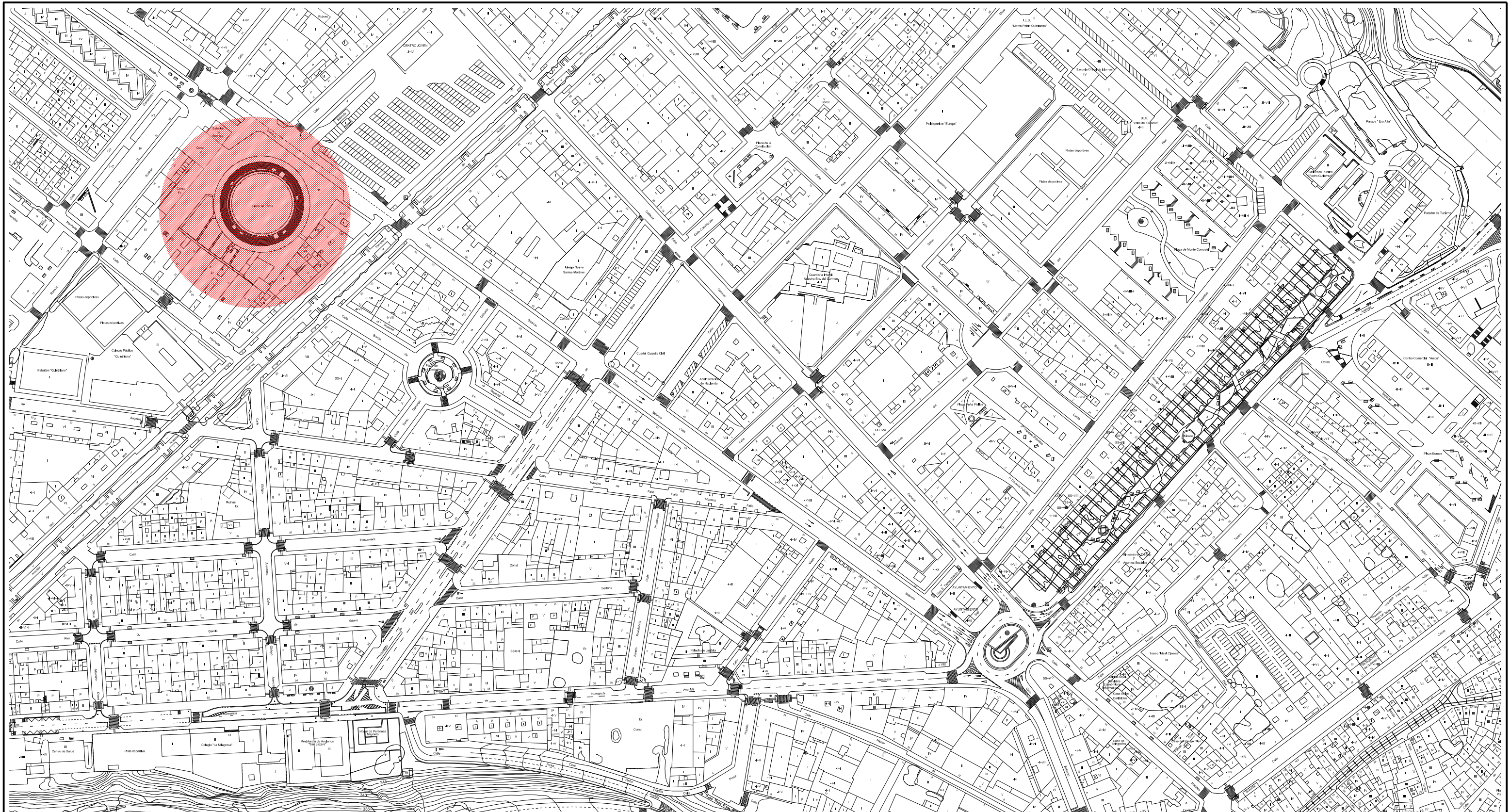
5.4.2 ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

La presente Modificación no afecta a suelos destinados a usos productivos, y no incrementa la densidad de población del Municipio. Por lo que, puede concluirse que no afecta a suelos destinados a usos productivos, ni introduce parámetros que hagan requerir el incremento de suelos destinados a dichos usos.

5.4.3 CONCLUSIONES

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 un balance positivo.

En consecuencia, se entiende que la actuación es viable y sostenible económicamente, y que no afecta a suelos destinados a usos productivos, ni requiere incremento de suelos destinados a dichos usos.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

LA RIOJA

VERSIÓN
M-15

FECHA
NOVIEMBRE 2024

PLANO DE:
SITUACIÓN

ESCALA
1/2500

PLANO Nº
00

Fecha de Aprobación Definitiva PGM
**18-12-2020
(BOR 48, 9.3.2021)**

Modificación Puntual
Modificación Puntual Nº15 del Plan General Municipal de Calahorra para ampliación del Equipamiento Público sito en C/ Bebricio 69 (Catastral 4944807WM8844S0001YA), actual Plaza de Toros, para destinarlo a espacio multiusos

FASE:
**APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE 2024**

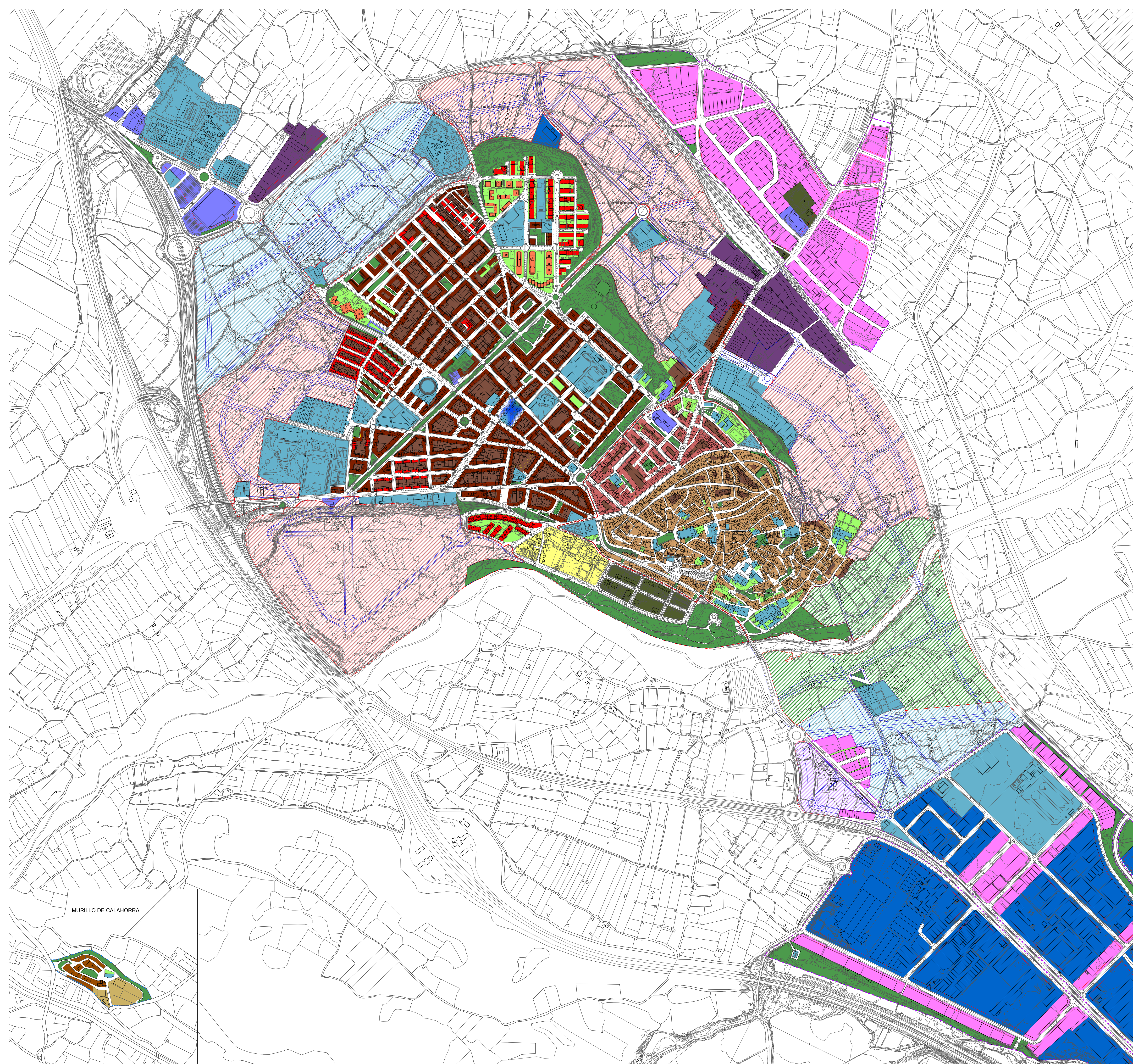
EQUIPO REDACTOR:
arquitectura y urbanismo

Paz Sáenz de Jubera Munilla
Arquitecta Municipal

María Lallena Corbera
Técnico de Urbanismo

PROMOTOR

EXCMO AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA



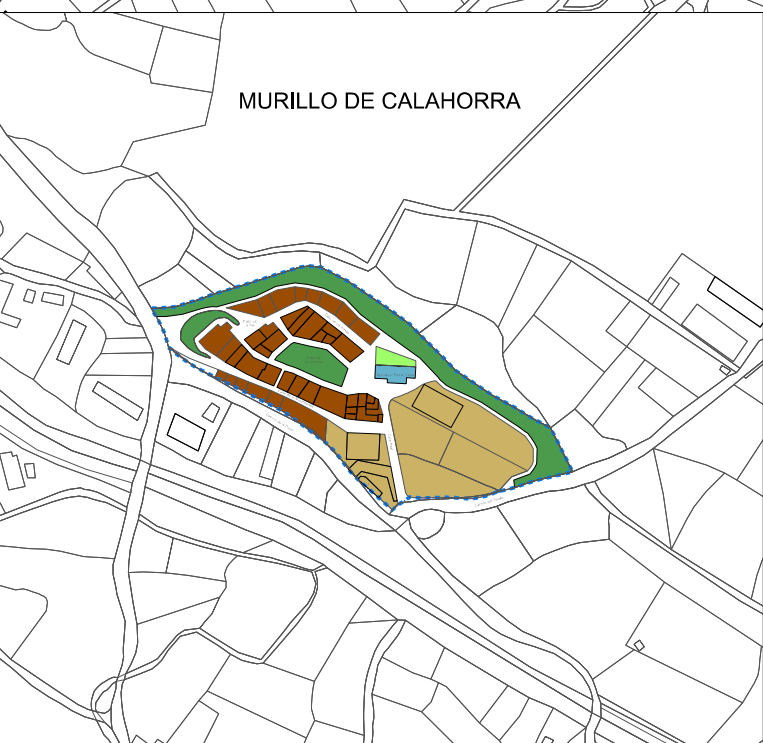
LEYENDA

SUELO URBANIZABLE

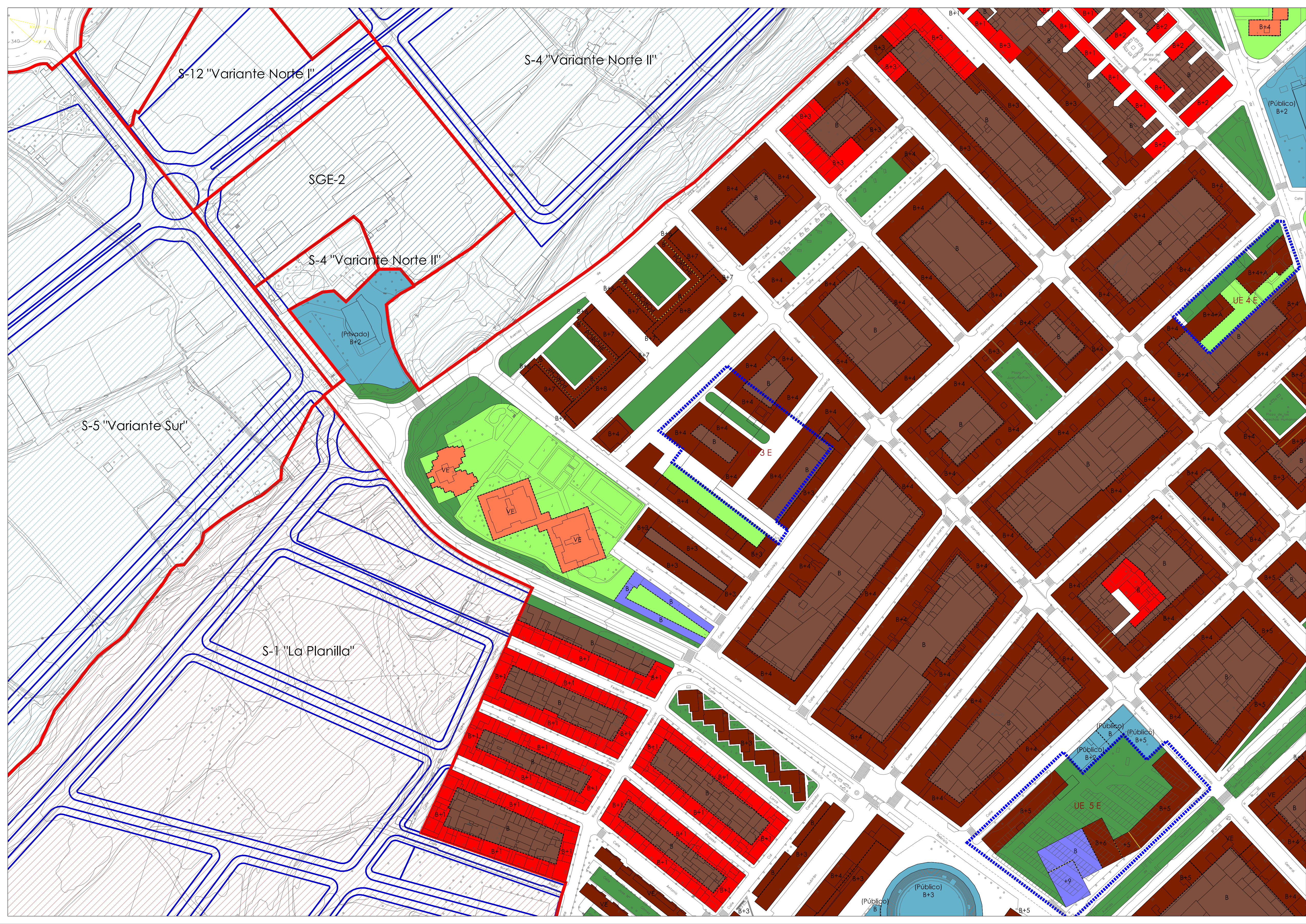
USOS GLOBALES	AUXILIARES
RESIDENCIAL	SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (LÍMITE)
TERCARIO	ORDENACION NO VINCULANTE
ACTIVIDAD ECONOMICA	SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (DENOMINACION)
INDUSTRIAL	SGE - n
SISTEMA GENERAL (EQUIPAMIENTO)	SGZV - n
SISTEMA GENERAL (ZONAS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO)	SISTEMA GENERAL (EQUIPAMIENTO)
	SISTEMA GENERAL (ZONAS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO)

SUELO URBANO

ZONAS DE ORDENACION (CALIFICACION)	AREAS HOMOGENEAS
RESIDENCIAL CASO ANTIGUO	LÍMITE CASCO ANTIGUO
RESIDENCIAL PRIMER ENSANCHE	LÍMITE ENSANCHE
ENSANCHE INTENSIVO	LÍMITE AREAS DE ACTIVIDAD ECONOMICA
ENSANCHE EXTENSIVO	LÍMITE DE AREAS DE USOS INDUSTRIALES
ENSANCHE EN BLOQUE	LÍMITE MURILLO DE CALAHORRA
UNIFAMILIAR ADOSADA	
UNIFAMILIAR AISLADA	
PATIO DE MANZANA	
TERCARIO	
TERCARIO EN PLANTAS SOTANO	
ACTIVIDAD ECONOMICA	
INDUSTRIAL 1	
INDUSTRIAL 2	
MURILLO DE CALAHORRA NUCLEO	
MURILLO DE CALAHORRA PERIFERIA	
EQUIPAMIENTO	
ZONA LIBRE PRIVADA	
ZONA LIBRE PUBLICA	
VIRIBO	



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA		VERSION	M-15
ESTADO ACTUAL		FECHA	NOVIEMBRE 2024
ORDENACION GENERAL		ESCALA	1/6000
LA RIOJA		PLANO Nº	1a),1
Fecha de Aprobación Definitiva PGM 18-12-2020 (BOR 48, 9.3.2021)	Modificación Parcial Nº15 del Plan General Municipal de Calahorra para ampliación del Equipamiento Público sito en C/ Ballesteros 49 Calahorra 484007(MURILLO DE CALAHORRA) actual Plaza de Toros, para destinarlo a espacio multibancos	FASE:	APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2024
EQUIPO REDACTOR:	Paz Sáenz de Jubera Murillo Arquitecta Municipal	Maria LaBorra Corbera Técnico de Urbanismo	PROMOTOR EXCMO AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA



LEYENDA

SUELO URBANIZABLE

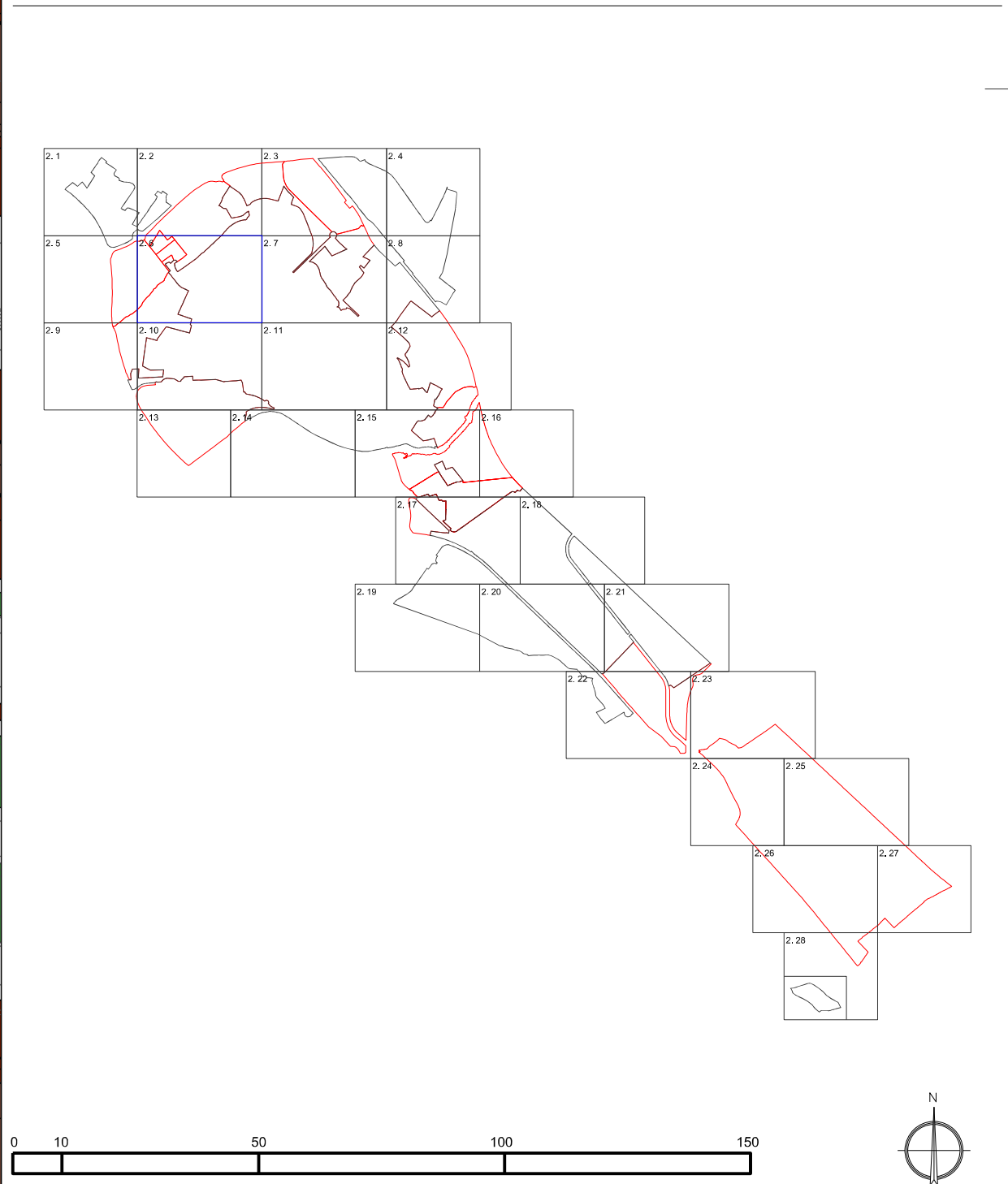
USOS GLOBALES	AUXILIARES
RESIDENCIAL	SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (LÍMITE)
TERCERERO	SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (EN EJECUCIÓN)
ACTIVIDAD ECONOMICA	S+ n "moda"
INDUSTRIAL	SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (DENOMINACIÓN)
SISTEMA GENERAL (EQUIPAMIENTO)	SGE - n
SISTEMA GENERAL (ZONAS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO)	SGE - n
	SISTEMA GENERAL (ZONAS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO)
	SGE - n
	OPINIÓN NO VINCULANTE

SUELO URBANO: ORDENACION

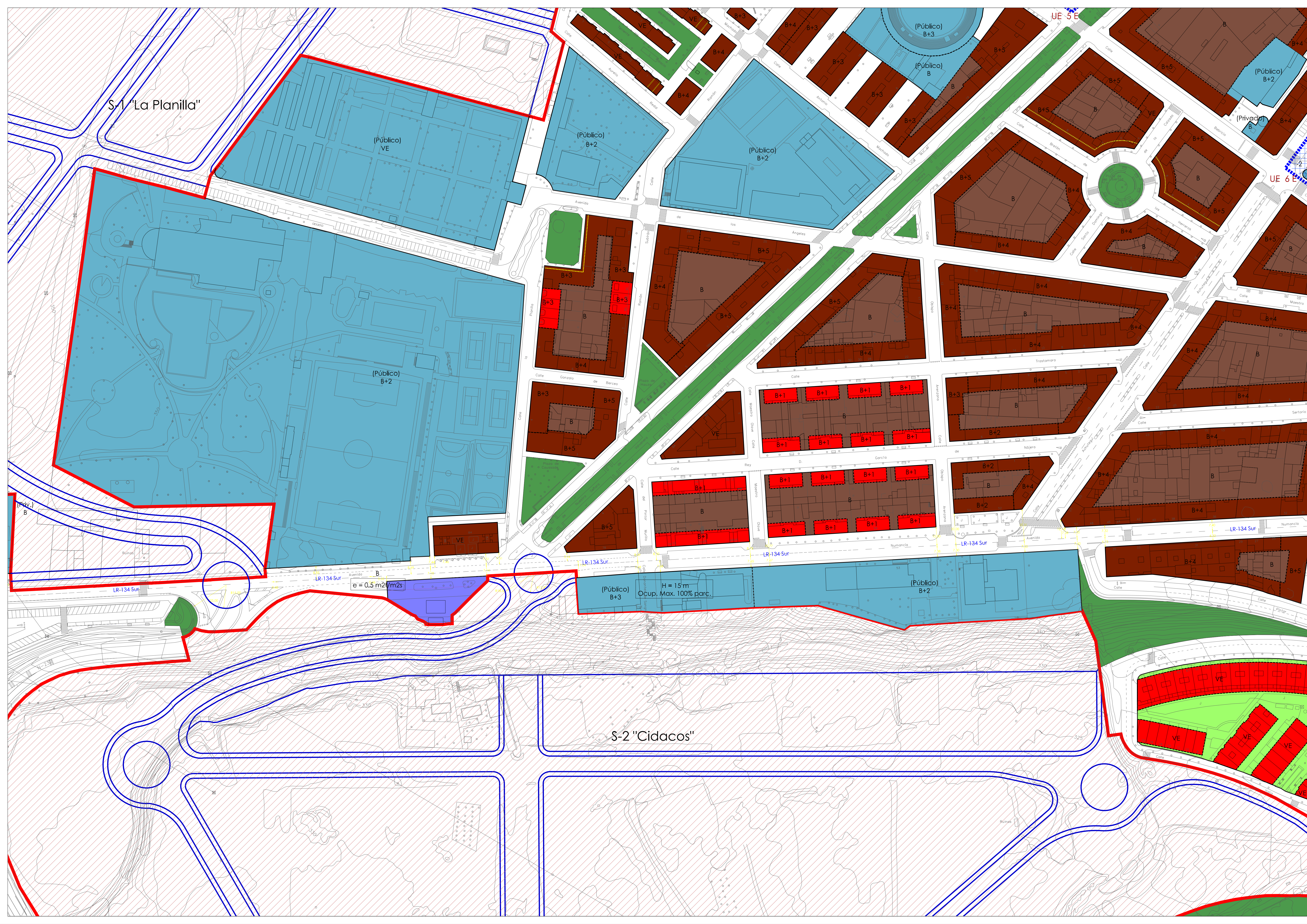
ZONAS DE ORDENACION (CALIFICACION)	AUXILIARES
RESIDENCIAL CASO ANTIGUO	LÍMITE DEL SUELO URBANO
RESIDENCIAL PRIMER ENSANCHE	ALINEACION
ENSANCHE EXTENSIVO	LÍMITES ENTRE ZONAS DE ORDENACION
ENSANCHE EN BLOQUE	SOPORTALES, PASAJES Y PORCHES DE USO PÚBLICO
UNIFAMILIAR ADOSADA	LÍMITE ZONAS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO
UNIFAMILIAR AJARADA	LÍMITE DE RETRANQUEO MÍNIMO
PATIO DE MANZANA	LÍMITE DE IEI
TERCERERO	FUTUROS ACCESOS Y NUDOS VIARIOS (Línea Orientativa)
TERCERERO EN PLANTAS SOTANO	CRIBETERRAS AUTONOMICAS
ACTIVIDAD ECONOMICA	H = (n) / (n)
INDUSTRIAL 1	H = (n) (m)
INDUSTRIAL 2	H = (n) (m) (n)
MURILLO DE CALAHORRA NUCLEO	e = (n) (m) (n) (m)
MURILLO DE CALAHORRA PERIFERIA	(% P. neto)
EQUIPAMIENTO (privado)	OCUPACION MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA
EQUIPAMIENTO (público)	COTAS SIGNIFICATIVAS
ZONA LIBRE PRIVADA	E.O. (n)
ZONA LIBRE PÚBLICA	
VARIADO	

SUELO URBANO: GESTION

GESTION (AUXILIARES)
LÍMITE SUELO URBANO NO CONCORDADO
PERÍ (PLAN ESPECIAL) DE REFORMA INTERIOR
UE (n) CH
UE (n) E
UE (n) AE
UE (n) I



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA		FECHA: NOVIEMBRE 2024	ESCALA: M-15
ESTADO PROPUESTA		LA RICHA	NOVIEMBRE 2024
ORDENACION Y GESTION PORMENORIZADA		ESCALA: 1/1000	ESCALA: 2,6
Fecha de Aprobación Definitiva POM: 18-10-2020 (BOR 45: 9.3.2021)	Modificación Propuesta: Modificación Propuesta N°15 del Plan General Municipal de Calahorra para ampliación del Equipamiento Público sito en C/ Barrio 49 (Calahorra 9944079884800101A) actual Plaza de Toros, para desdoblamiento y reparto parcelas.	FASE: APROBACION INICIAL	FECHA: NOVIEMBRE 2024
EQUIPO REDACTOR: Plaz Sierra de Juárez Murillo Arquitecto Municipal	María Lobera Correas Técnico de Urbanismo	PROMOTOR: Calahorra Ayuntamiento de Calahorra	



LEYENDA

SUELO URBANIZABLE

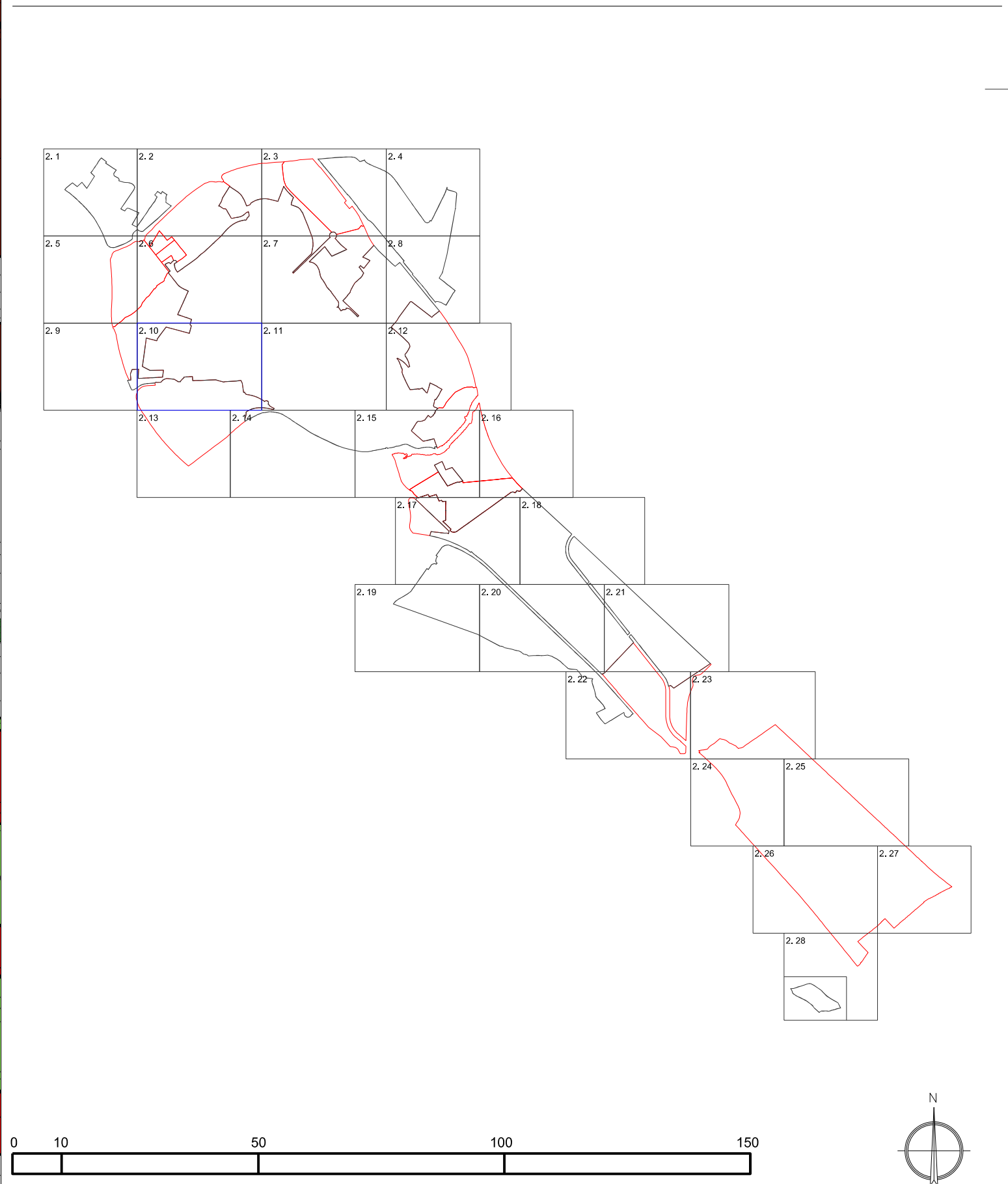
USOS GLOBALES	AUXILIARES
RESIDENCIAL	SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (LÍMITE)
TERCIARIO	SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (EN EJECUCIÓN)
ACTIVIDAD ECONOMICA	SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (DENOMINACIÓN)
INDUSTRIAL	SISTEMA GENERAL (EQUIPAMIENTO)
SISTEMA GENERAL (EQUIPAMIENTO)	SISTEMA GENERAL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

SUELO URBANO: ORDENACION

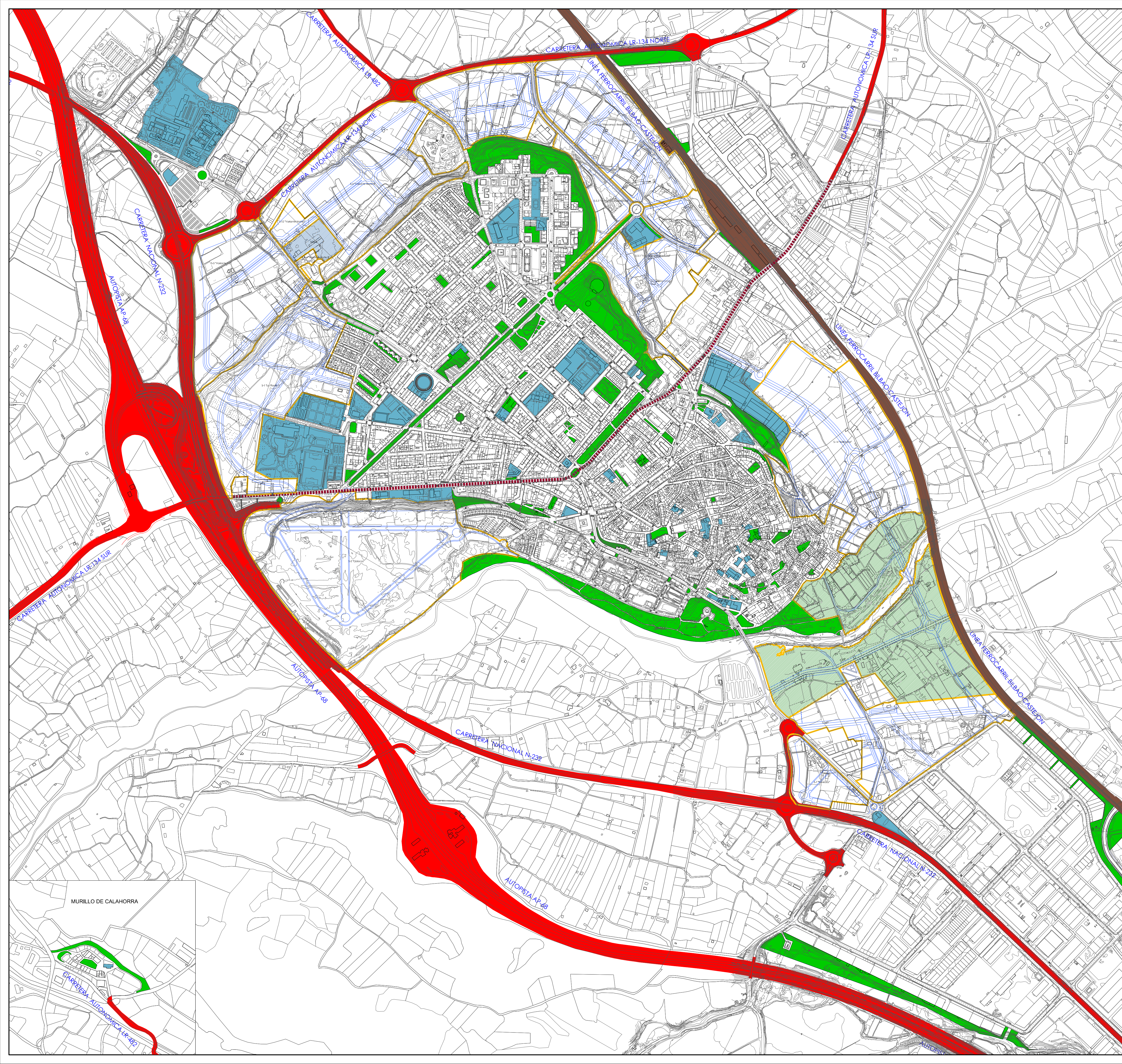
ZONAS DE ORDENACION (CALIFICACION)	AUXILIARES
RESIDENCIAL CASO ANTIGUO	LÍMITE DEL SUELO URBANO
RESIDENCIAL PRIMER ENSANCHE	ALINEACION
ENSANCHE INTENSIVO	LÍMITES ENTRE ZONAS DE ORDENACION
ENSANCHE EXTENSIVO	SOPORTALES, PASAJES Y PORCHES DE USO PÚBLICO
ENSANCHE EN BLOQUE	LÍMITE ZONAS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO
UNIFAMILIAR ADOSADA	LÍNEA DE RETANQUEO MÍNIMO
UNIFAMILIAR AISLADA	LÍMITE 0,05/1
PATIO DE MANZANA	FUTUROS ACCESOS Y NUDOS VIARIOS (Líneas Orientativas)
TERCIARIO	LR - n
TERCIARIO EN PLANTAS SOTANO	CARRETERAS AUTÓNOMICAS
ACTIVIDAD ECONOMICA	H = (n) / - (n)
INDUSTRIAL 1	B = (n m)
INDUSTRIAL 2	ATURA MÁXIMA DE LA EDIFICACION (m ²)
MURILLO DE CALAHORRA NUCLEO	e = (n m ² /m ² s)
MURILLO DE CALAHORRA PERIFERIA	(n % P. neto)
EQUIPAMIENTO (Público)	OCCUPACION MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA
EQUIPAMIENTO (Privado)	COTAS SIGNIFICATIVAS
ZONA LIBRE PRIVADA	E.D. (n)
ZONA LIBRE PÚBLICA	ESTUDIO DE DETALLE
VIRREDO	

SUELO URBANO: GESTION

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



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA		FECHA: NOVIEMBRE 2024	EDICIÓN: M-15
ESTADO PROPUESTA		LA RICHA	NOVIEMBRE 2024
ORDENACION Y GESTION PORMENORIZADA		ESCALA: 1/1000	FUENTE: 2, 10
Fecha de Aprobación Definitiva POM: 18-12-2020 (BOR 48, 13-3-2021)	Modificación Pormoz: Modificación Pormoz Nº15 del Plan General Municipal de Calahorra para ampliación del Equipamiento Público s/b en el Barrio de San Sebastián (Código 994807988493001YAL actual Plan de Terr. para desarrollo e espacio público.	FASE: APROBACION INICIAL NOVIEMBRE 2024	PROMOTOR: Calahorra
EQUIPO REDACTOR: Plaz Sáenz de Jubera Murillo Arquitecto Municipal		EQUIPO AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA	



LEYENDA GENERICOS

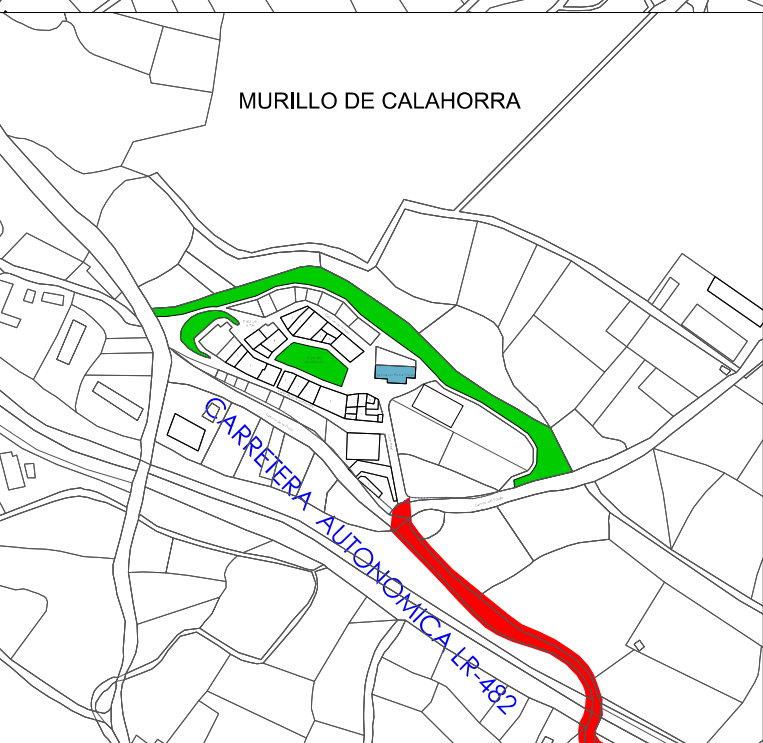
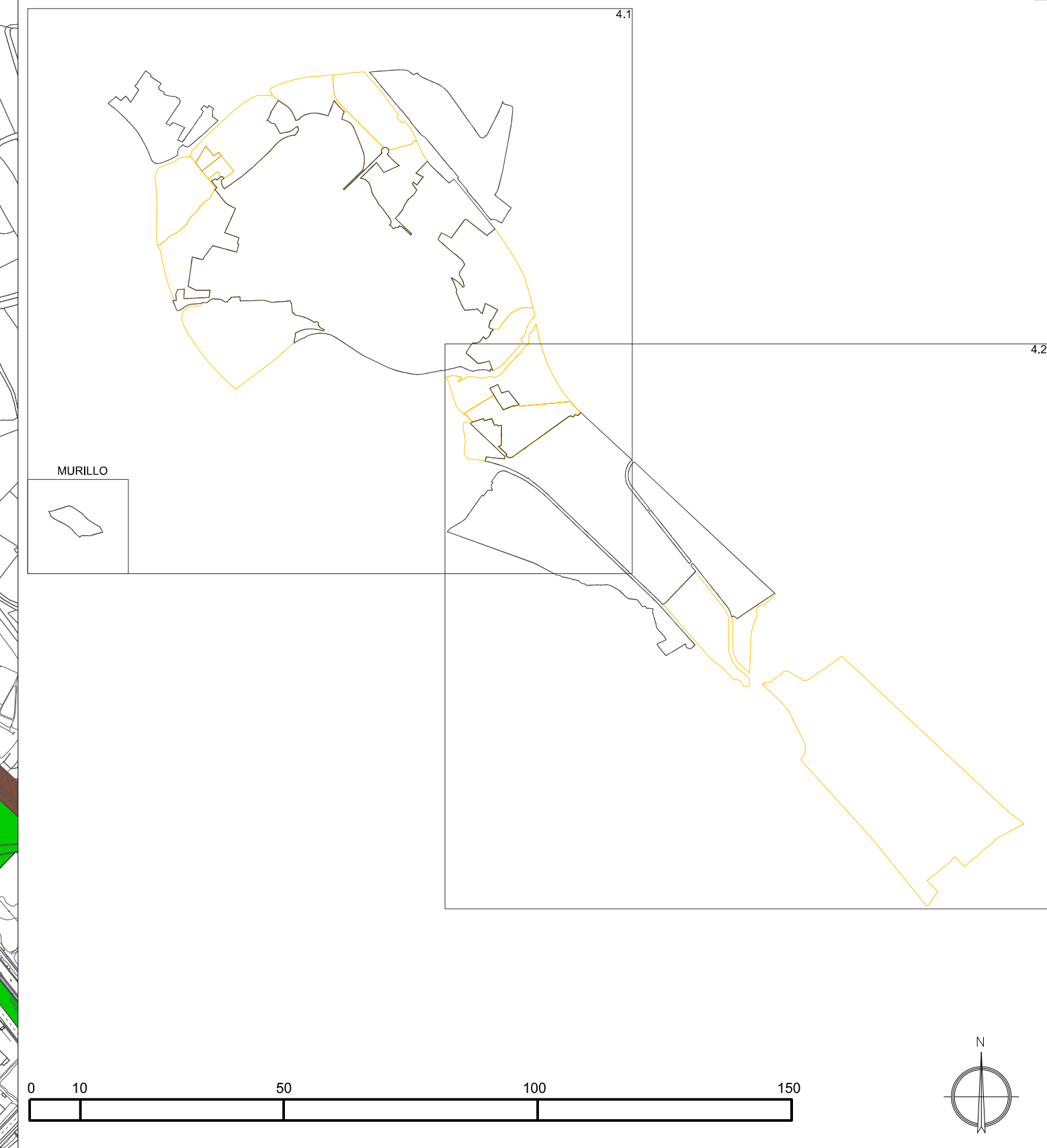
SUELO URBANIZABLE		SUELO URBANO	
	SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (LIMITE)		LIMITE DEL SUELO URBANO
	ORDENACION NO VINCULANTE		ALINEACION
S-n "model"	SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (DENOMINACION)		LIMITE ZONAS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO
SGE - n	SISTEMA GENERAL EN SUO (EQUIPAMIENTO)		
SGZV - n	SISTEMA GENERAL EN SUO (ZONAS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO)		

SISTEMAS GENERALES

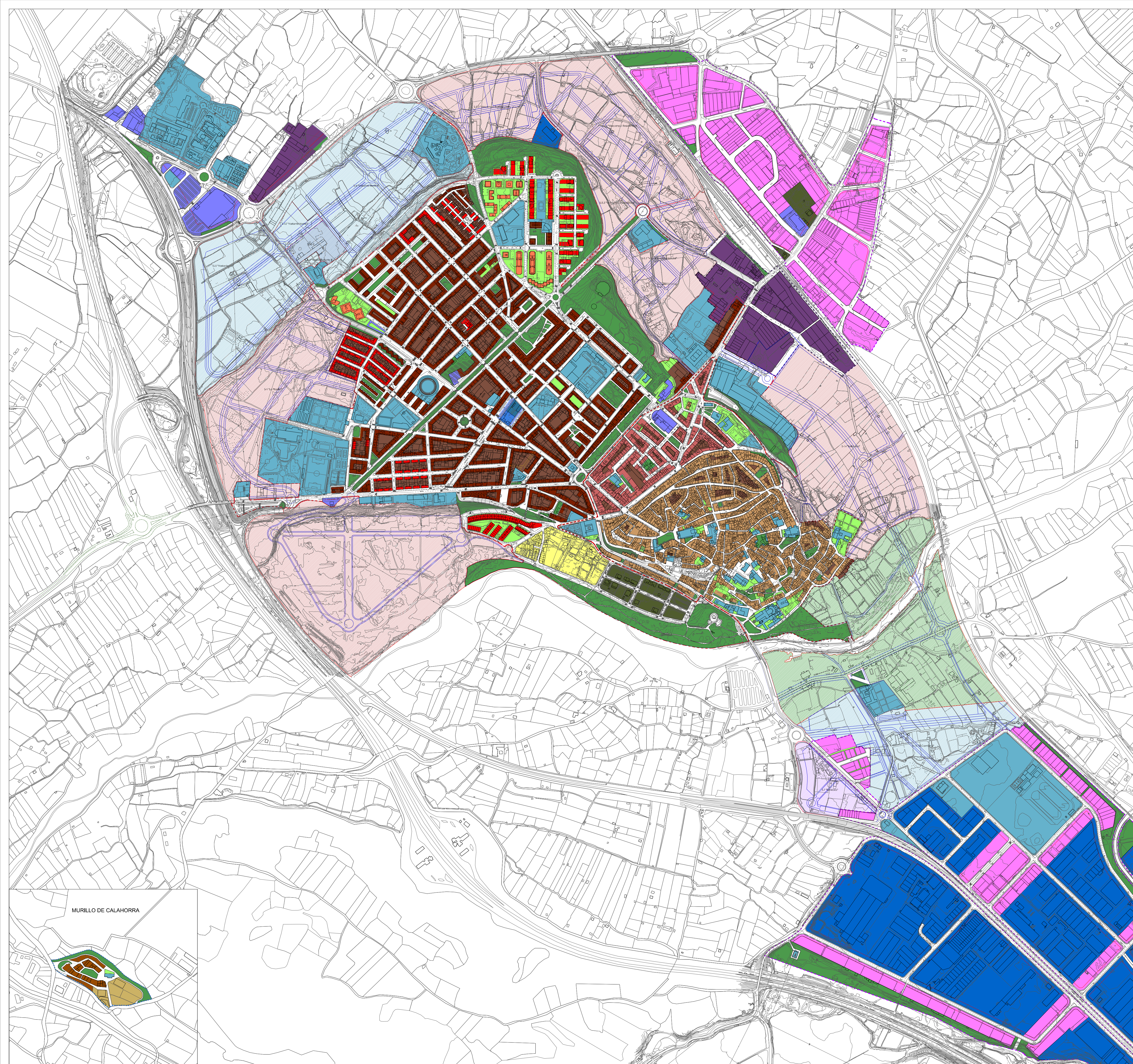
ZONAS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO	
	SUELO URBANIZABLE
	SUELO URBANO

EQUIPAMIENTOS	
	SUELO URBANIZABLE
	SUELO URBANO

VIARIO O DE COMUNICACION	
	CARRETERAS EXISTENTES
	CARRETERAS PREVISTAS
	TRAVESIAS EN SUELO URBANO
	FERROCARRIL
LR - n	DENOMINACION



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA		VERSION	M-15
LA RIOJA		FECHA	NOVIEMBRE 2024
PLANO DE:	ESTADO ACTUAL	ESCALA	1/6000
SISTEMAS GENERALES		ESCALA	4.1
Fecha de Aprobación Definitiva PGU 18-12-2020 (BOR 48, 9.3.2021)	Modificación Parcial Nº15 del Plan General Municipal de Calahorra para ampliación del Equipamiento Público sito en C/ Benedito de Calahorra 4848070004800017VA actual Plaza de Toros, para destinarlo a espacio multibancos	FASE	APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2024
EQUIPO REDACTOR: Ingenieros y arquitectos	Paz Sáenz de Jubera Murillo Arquitecta Municipal	Maria Lázara Corbera Técnico de Urbanismo	PROMOTOR EXCMO AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA



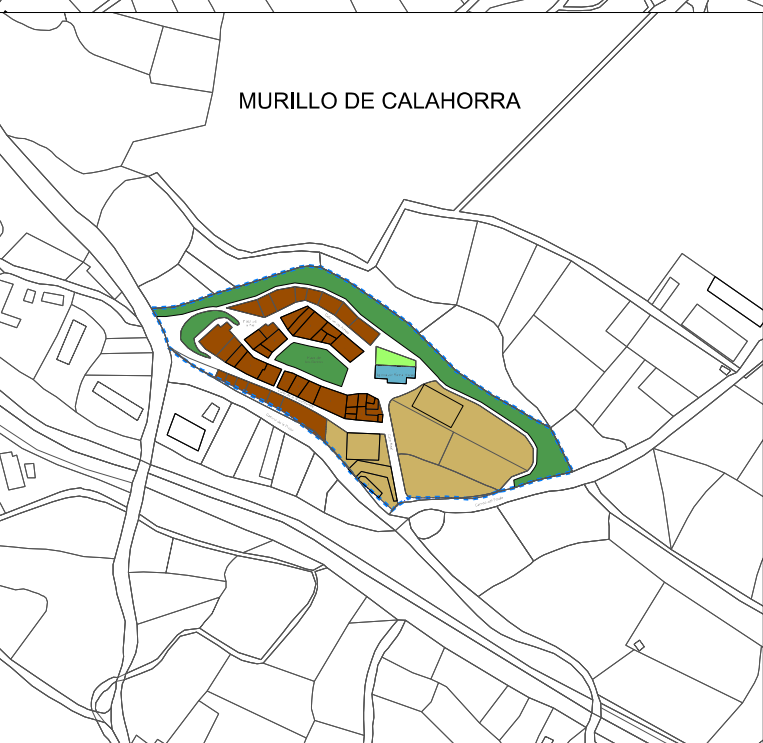
LEYENDA

SUELO URBANIZABLE

USOS GLOBALES		AUXILIARES	
[Color]	RESIDENCIAL	[Color]	SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (LIMITE)
[Color]	TERCARIO	[Color]	ORDENACION NO VINCULANTE
[Color]	ACTIVIDAD ECONOMICA	[Color]	SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (DENOMINACION)
[Color]	INDUSTRIAL	[Color]	SGE - n
[Color]	SISTEMA GENERAL (EQUIPAMIENTO)	[Color]	SGE - n
[Color]	SISTEMA GENERAL (ZONAS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO)	[Color]	SGZV - n
[Color]		[Color]	SISTEMA GENERAL (EQUIPAMIENTO)
[Color]		[Color]	SISTEMA GENERAL (ZONAS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO)

SUELO URBANO

ZONAS DE ORDENACION (CALIFICACION)		AREAS HOMOGENEAS	
[Color]	RESIDENCIAL CASO ANTIGUO	[Color]	LIMITE CASCO ANTIGUO
[Color]	RESIDENCIAL PRIMER ENSANCHE	[Color]	LIMITE ENSANCHE
[Color]	ENSANCHE INTENSIVO	[Color]	LIMITE AREAS DE ACTIVIDAD ECONOMICA
[Color]	ENSANCHE EXTENSIVO	[Color]	LIMITE DE AREAS DE USOS INDUSTRIALES
[Color]	ENSANCHE EN BLOQUE	[Color]	LIMITE MURILLO DE CALAHORRA
[Color]	UNIFAMILIAR ADOSADA	[Color]	
[Color]	UNIFAMILIAR AISLADA	[Color]	
[Color]	PATIO DE MANZANA	[Color]	
[Color]	TERCARIO	[Color]	
[Color]	TERCARIO EN PLANTAS SOTANO	[Color]	
[Color]	ACTIVIDAD ECONOMICA	[Color]	
[Color]	INDUSTRIAL 1	[Color]	
[Color]	INDUSTRIAL 2	[Color]	
[Color]	MURILLO DE CALAHORRA NUCLEO	[Color]	
[Color]	MURILLO DE CALAHORRA PERIFERIA	[Color]	
[Color]	EQUIPAMIENTO	[Color]	
[Color]	ZONA LIBRE PRIVADA	[Color]	
[Color]	ZONA LIBRE PUBLICA	[Color]	
[Color]	VIRIBO	[Color]	



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA		VERSION	M-15
LA RIOJA		FECHA	NOVIEMBRE 2024
PLANO DE:	PROPUESTA	ESCALA	PLANO Nº
	ORDENACION GENERAL	1/6000	MOD 1a)1
Fecha de Aprobación Definitiva PGM	18-12-2020	Modificación Parcial	Modificación Parcial Nº15 del Plan General Municipal de Calahorra para ampliación del Equipamiento Público sito en C/ Ballesteros 49 Calahorra 484007(MURILLO CALAHORRA)
(BOR 48, 9.3.2021)		FASE:	APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2024
EQUIPO REDACTOR:	Paz Sáenz de Jubera Murillo Arquitecta Municipal	Maria Lázara Corbera Técnico de Urbanismo	PROMOTOR Calahorra EXCMO AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA



LEYENDA SUELO URBANIZABLE

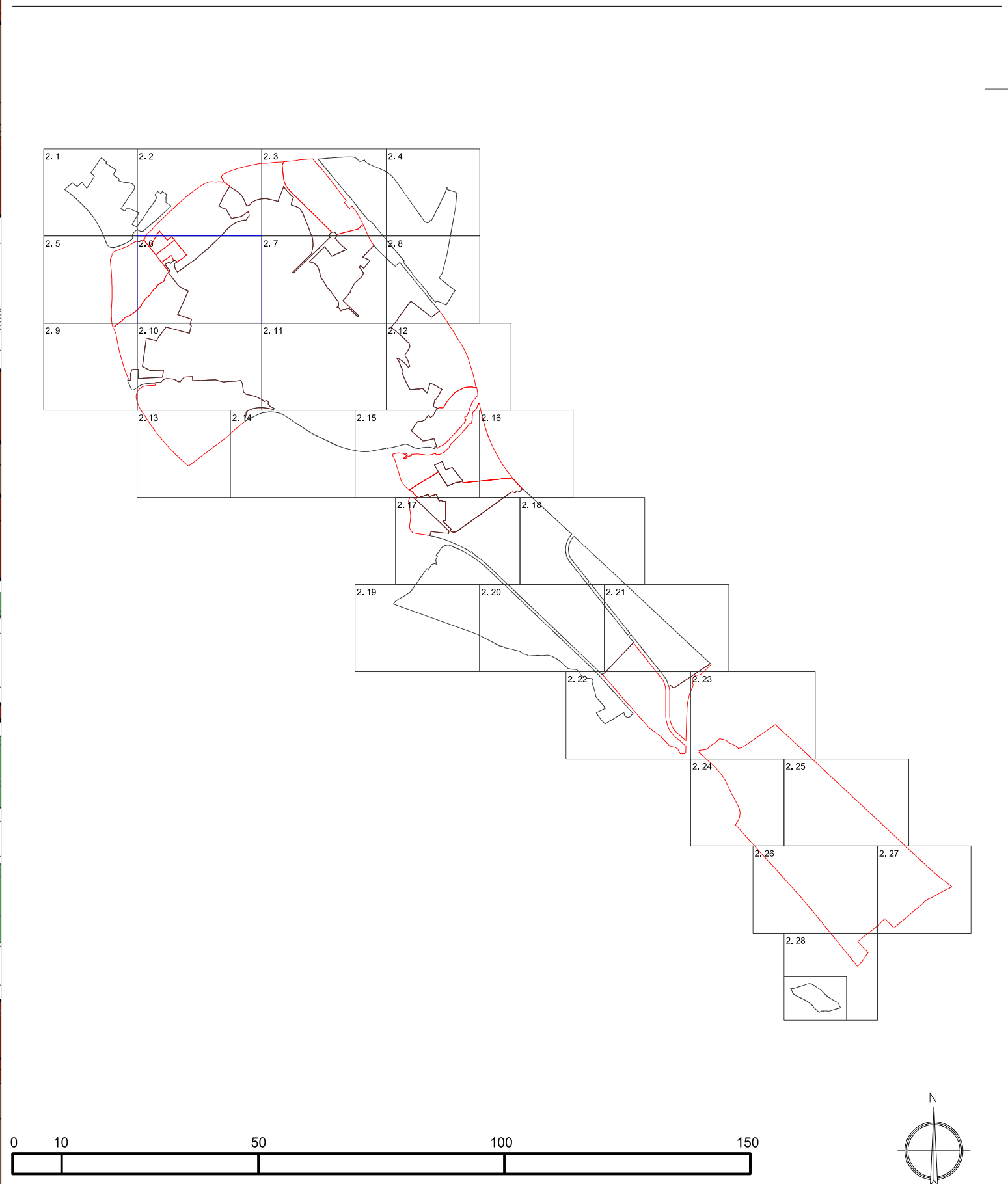
USOS GLOBALES	AUXILIARES
RESIDENCIAL	SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (LÍMITE)
TERCARIO	SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO "EN EJECUCIÓN"
ACTIVIDAD ECONOMICA	SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (DENOMINACIÓN)
INDUSTRIAL	SISTEMA GENERAL (EQUIPAMIENTO)
SISTEMA GENERAL (EQUIPAMIENTO)	SISTEMA GENERAL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

SUELO URBANO: ORDENACION

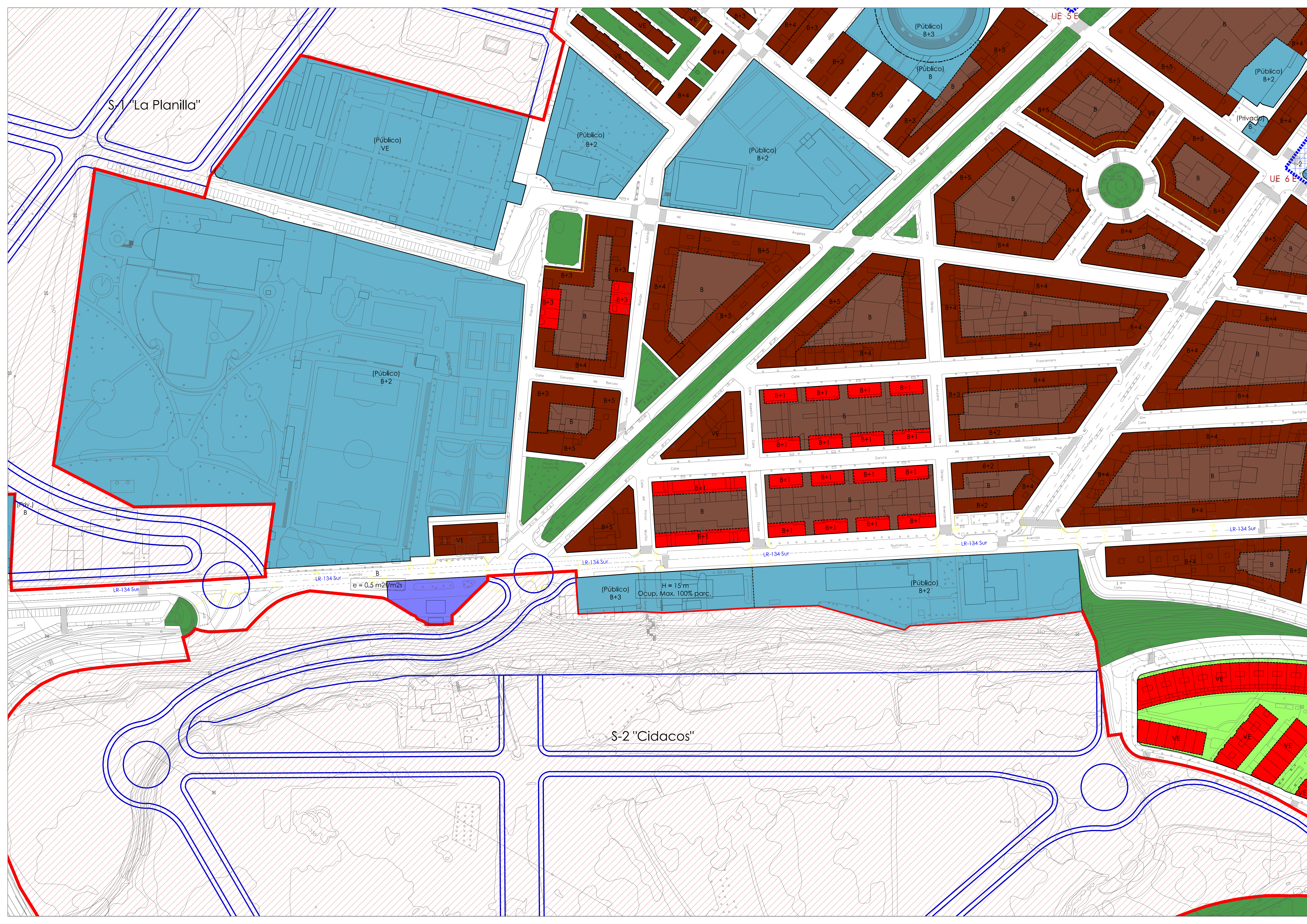
ZONAS DE ORDENACION (CALIFICACION)	AUXILIARES
RESIDENCIAL CASO ANTIGUO	LÍMITE DEL SUELO URBANO
RESIDENCIAL PRIMER ENSANCHE	ALINEACION
ENSANCHE INTENSIVO	LÍMITES ENTRE ZONAS DE ORDENACION
ENSANCHE EXTENSIVO	SOPORTALES, PASAJES Y PORCHES DE USO PÚBLICO
ENSANCHE EN BLOQUE	LÍMITE ZONAS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO
UNIFAMILIAR ADOSADA	LÍNEA DE RETRANQUEO MÍNIMO
UNIFAMILIAR ABALADA	LÍMITE SUELO
PATIO DE MANZANA	FUTUROS ACCESOS Y NUDOS VIARIOS (Líneas Orientativas)
TERCARIO	CRIBETERAS AUTONÓMICAS
TERCARIO EN PLANTAS SOTANO	NÚMERO DE PLANTAS
ACTIVIDAD ECONOMICA	H = (n m)
INDUSTRIAL 1	ÁTICA MÁXIMA DE LA EDIFICACION (m)
INDUSTRIAL 2	e = (n m/2m/2)
MURILLO DE CALAHORRA NUCLEO	(% P. neta)
MURILLO DE CALAHORRA PERIFERIA	OCCUPACION MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA
EQUIPAMIENTO (Privado)	COTAS SIGNIFICATIVAS
EQUIPAMIENTO (Público)	E.D. (n)
ZONA LIBRE PRIVADA	
ZONA LIBRE PÚBLICA	
VARIO	

SUELO URBANO: GESTION

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



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA		EDICION: M-15
LA RÍJUA		FECHA: NOVIEMBRE 2024
PLANO DE:	PROPUESTA	ESCALA: 1/1000
ORDENACION Y GESTION PORMENORIZADA		MOD: 2.6
Fecha de Aprobación Definitiva PGM: 18-10-2020 (BOR 45: 9-3-2021)	Modificación Pormenorizada: Modificación Pormenorizada del Plan General Municipal de Calahorra para ampliación del Equipamiento Público s/n en C/ Batallón 89 (Calahorra 4944007888493001YA), actual Plaza de Toros, para destino a espacio multioficio.	FASE: APROBACION INICIAL NOVIEMBRE 2024
EQUIPO REDACTOR: Paz Sáenz de Jubera Murillo Arquitecta Municipal	Marta Luján Correas Técnico de Urbanismo	PROMOTOR: Calahorra AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA



LEYENDA

SUELO URBANIZABLE

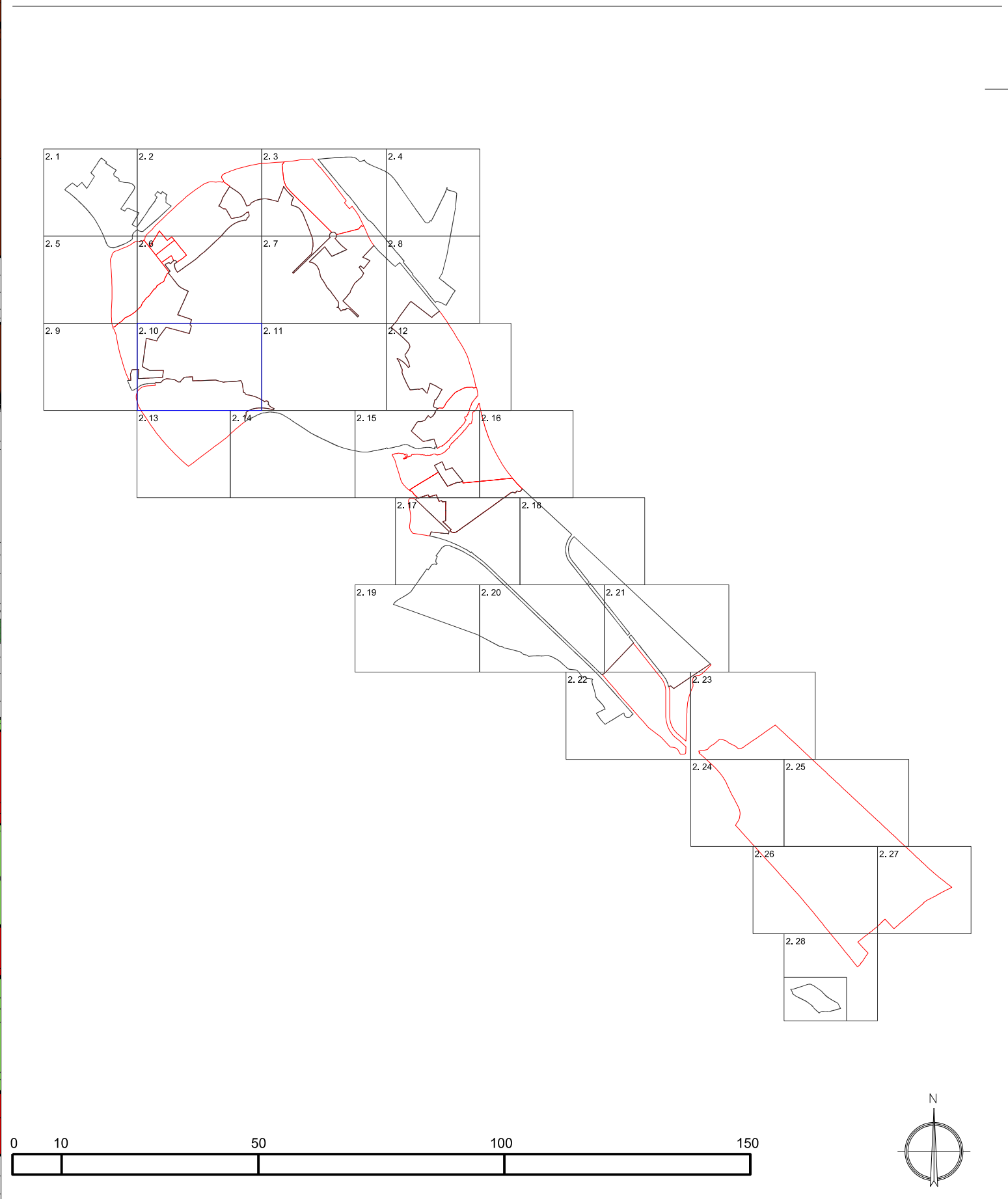
USOS GLOBALES	AUXILIARES
RESIDENCIAL	SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (LÍMITE)
TERCIARIO	SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO "EN EJECUCIÓN"
ACTIVIDAD ECONOMICA	SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (DENOMINACIÓN)
INDUSTRIAL	SISTEMA GENERAL (EQUIPAMIENTO)
SISTEMA GENERAL (EQUIPAMIENTO)	SISTEMA GENERAL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

SUELO URBANO: ORDENACION

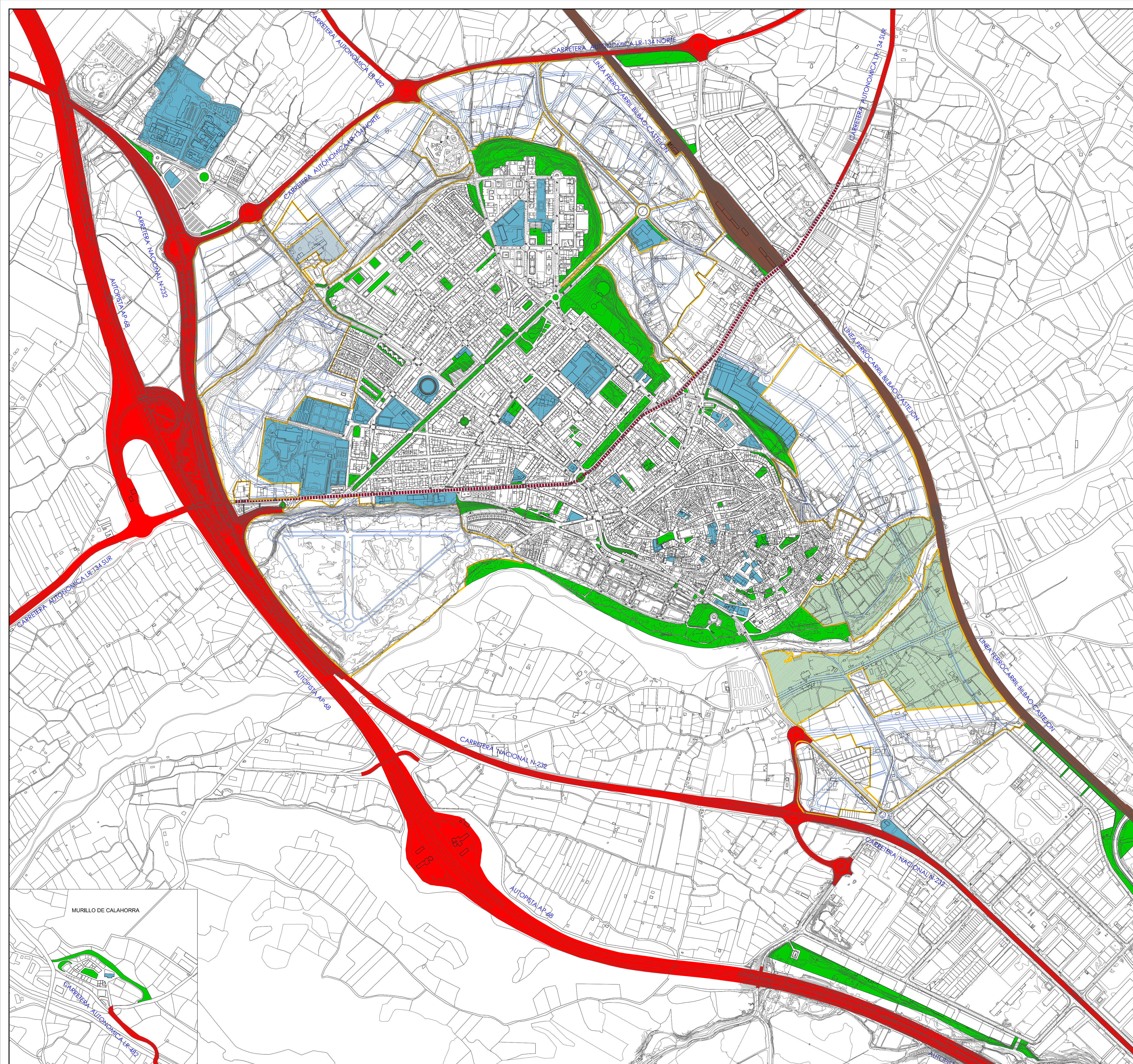
ZONAS DE ORDENACION (CALIFICACION)	AUXILIARES
RESIDENCIAL CASO ANTIGUO	LÍMITE DEL SUELO URBANO
RESIDENCIAL PRIMER ENSANCHE	ALINEACION
ENSANCHE INTENSIVO	LÍMITES ENTRE ZONAS DE ORDENACION
ENSANCHE EXTENSIVO	SOPORTALES, PASAJES Y PORCHES DE USO PÚBLICO
ENSANCHE EN BLOQUE	LÍMITE ZONAS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO
UNIFAMILIAR ADOSADA	LÍNEA DE RETRANQUEO MÍNIMO
UNIFAMILIAR AISLADA	LÍMITE 0,05%
PATIO DE MANZANA	FUTUROS ACCESOS Y NUDOS VIARIOS (Líneas Orientativas)
TERCIARIO	LR - n
TERCIARIO EN PLANTAS SOTANO	CARRETERAS AUTÓNOMICAS
ACTIVIDAD ECONOMICA	H = (n) / (n)
INDUSTRIAL 1	B = (n m)
INDUSTRIAL 2	ATURA MÁXIMA DE LA EDIFICACION (m)
MURILLO DE CALAHORRA NUCLEO	e = (n m2/m2s)
MURILLO DE CALAHORRA PERIFERIA	OCUPACION MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA
EQUIPAMIENTO (Público)	COTAS SIGNIFICATIVAS
EQUIPAMIENTO (Privado)	E.D. (n)
ZONA LIBRE PRIVADA	ESTUDIO DE DETALLE
ZONA LIBRE PÚBLICA	
VIRREDO	

SUELO URBANO: GESTION

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



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA		FECHA: NOVIEMBRE 2024	EDICIÓN: M-15
LA RICHA		FECHA: NOVIEMBRE 2024	EDICIÓN: NOVIEMBRE 2024
PLANO DE:	PROPUESTA	ESCALA:	FECHA:
	ORDENACION Y GESTION PORMENORIZADA	1/1000	MOD. 2.10
Fecha de Aprobación Definitiva PCM:	Modificación Pormenorizada	FASE: APROBACION INICIAL	
18/12/2020	Modificación Pormenorizada Nº15 del Plan General Municipal de Calahorra para ampliación del Equipamiento Público s/b en el Barrio de San Juan nº15 (BOR 48. 2.5.2021)	NOVIEMBRE 2024	
EQUIPO REDACTOR:		PROMOTOR:	
Pac Sáenz de Jubera Murillo Arquitecto Municipal		María Luján Correas Técnico de Urbanismo	

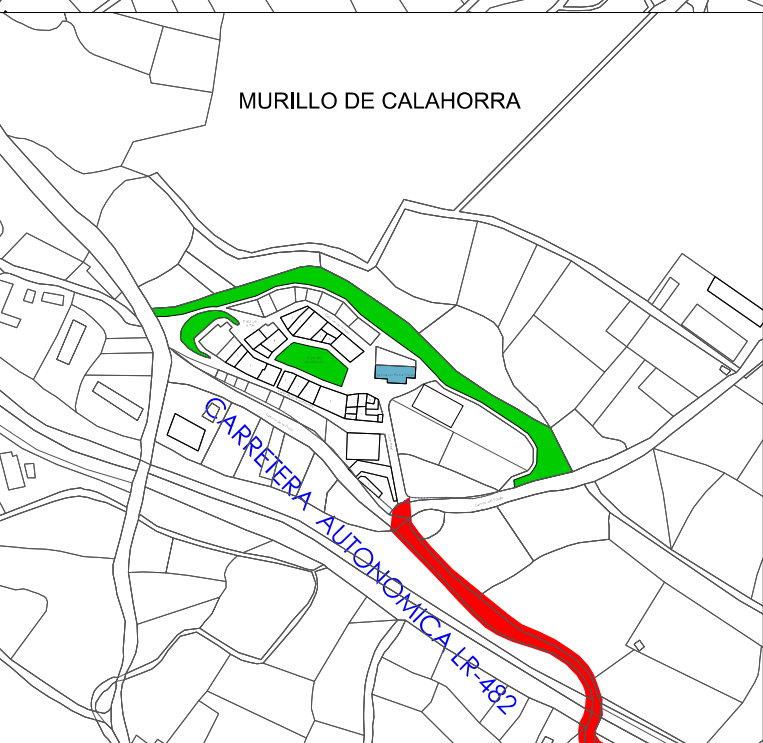
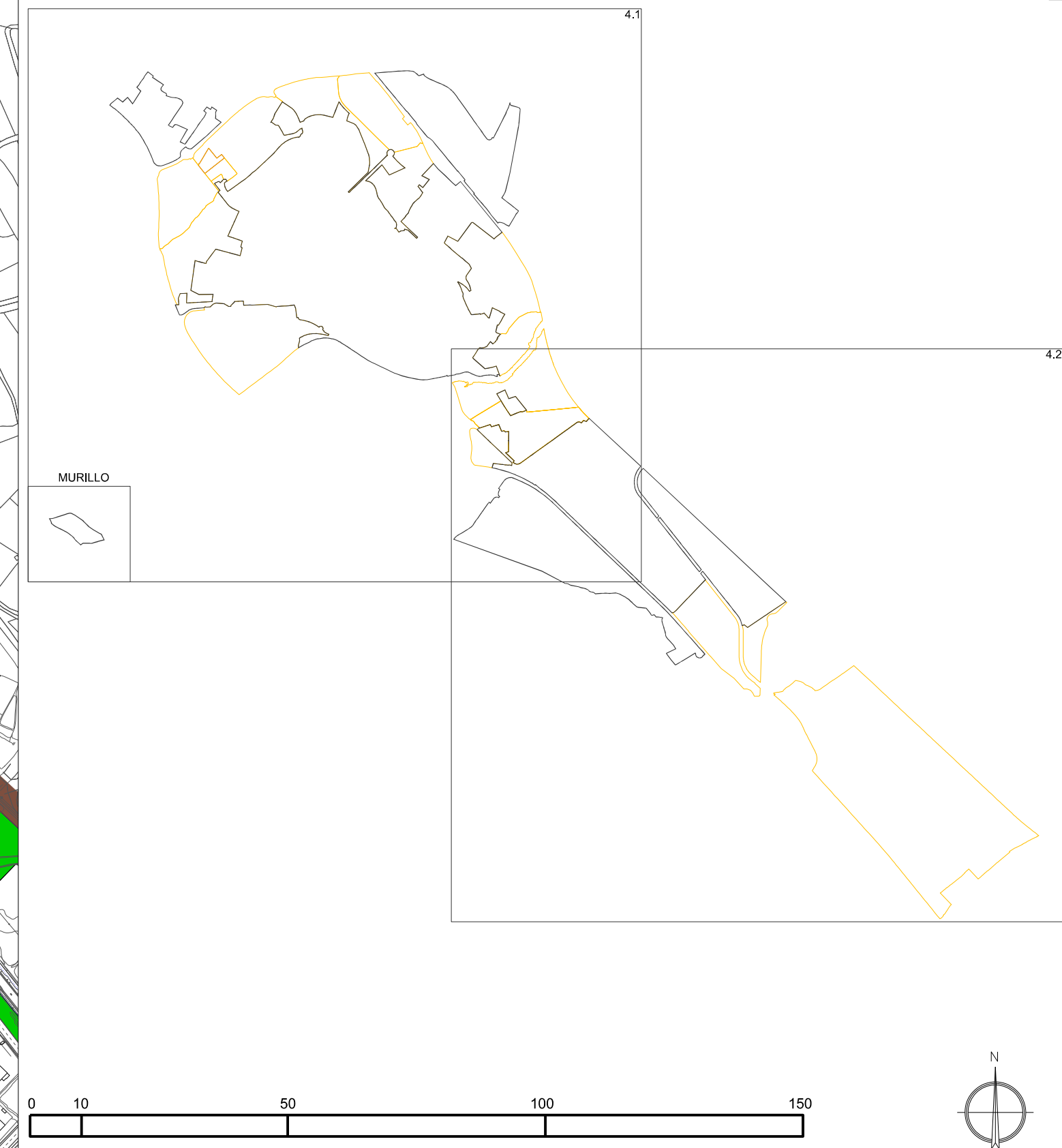


LEYENDA
GENERICOS

	SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (LIMITE)		SUELO URBANO
	ORDENACION NO VINCULANTE		LIMITE DEL SUELO URBANO
S-n "model"	SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (DENOMINACION)		ALINEACION
SGE - n	SISTEMA GENERAL EN SUO (EQUIPAMIENTO)		LIMITE ZONAS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO
SGZV - n	SISTEMA GENERAL EN SUO (ZONAS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO)		

SISTEMAS GENERALES

	ZONAS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO
	SUELO URBANIZABLE
	SUELO URBANO
	EQUIPAMIENTOS
	SUELO URBANIZABLE
	SUELO URBANO
	VIARIO O DE COMUNICACION
	CARRETERAS EXISTENTES
	CARRETERAS PREVISTAS
	TRAVESIAS EN SUELO URBANO
	FERROCARRIL
LR - n	DENOMINACION



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA		VERSION	M-15
LA RIOJA		FECHA	NOVIEMBRE 2024
PLANO DE:	PROPUESTA	ESCALA	MOD 4.1
SISTEMAS GENERALES		1/6000	MOD 4.1
Fecha de Aprobación Definitiva PGU 18-12-2020 (BOR 48, 9.3.2021)	Modificación Parcial Nº15 del Plan General Municipal de Calahorra para ampliación del Equipamiento Público sito en C/ Benedito de Calahorra 4848070004800017VA, actual Plaza de Toros, para destinarlo a espacio multibancos	FASE:	APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2024
EQUIPO REDACTOR:	Pat Sáenz de Jubera Murillo Alcalde Municipal	Maria Lázara Corbera Técnico de Urbanismo	PROMOTOR: EXCMO AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA