

## ESTUDIO DE DETALLE

SITUACION.- CALLE RIO CARDENAS Nº 2,4 Y 6. ESQUINA CALLE CESAR AUGUSTO CON CALLE RIO CARDENAS. SECTOR B5.

POBLACION.- CALAHORRA

PROMOTOR.- JESUS DE MIGUEL SARALEGUI

ARQUITECTO.- PEDRO MORAL RUEDA

### 1.- ENCARGO

Se realiza este Estudio de Detalle por encargo de D. Jesús de Miguel Saralegui, al amparo de lo dispuesto en los Art. 89 de la Ley 5/2006, Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

#### **Artículo 89. Formulación de planeamiento de desarrollo.**

1. Los planes parciales, los planes especiales y los estudios de detalle podrán ser formulados tanto por la iniciativa municipal como por la iniciativa privada.
2. A los efectos de esta Ley y sus normas de desarrollo se entenderán de iniciativa privada, además de las propuestas de planeamiento formuladas por los particulares, las que puedan proponer cualesquiera Administraciones Públicas diferentes del propio Ayuntamiento, así como otras entidades públicas o privadas vinculadas o dependientes de ellas

### 2.- SOPORTE LEGAL

El artículo 80 de la Ley 5/2006. Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja. En su punto nº 2, dice que su contenido tendrá por finalidad prever, modificar o reajustar las rasantes o las alineaciones que tenga carácter interior, siempre que no afecten a los sistemas generales.

#### **Sección 4ª Estudios de detalle**

##### **Artículo 80. Estudios de detalle.**

1. Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General Municipal para el suelo urbano y en los planes parciales y especiales.
2. Su contenido tendrá por finalidad:
  - a) Prever, modificar o reajustar los rasantes o las alineaciones que tengan carácter interior siempre que no afecten a los sistemas generales.
  - b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.
  - c) Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.
3. Los estudios de detalle no podrán:
  - a) Alterar el destino del suelo.
  - b) Modificar o reajustar las alineaciones exteriores.
  - c) Incrementar la edificabilidad y altura máxima que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito.
  - d) Incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento.
  - e) Ocasionar perjuicio o alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.
4. Cuando el planeamiento establezca los límites cuantitativos y los criterios que deban observarse en cada caso, se podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos rotacionales públicos que precise la remodelación del volumen ordenado, siempre que no supriman ni reduzcan los fijados por el planeamiento.
5. Los estudios de detalle comprenderán los documentos justificativos de su contenido con el grado de precisión adecuado a sus funciones.

### 3.- MARCO LEGISLATIVO

El Plan General Municipal es la figura de planeamiento que establece la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja para realizar la ordenación urbanística integral del municipio.

La vigente Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Calahorra, se aprobó definitivamente por acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja de fecha 10 de noviembre de 2.006, , este es el documento origen, que con diversas modificaciones puntuales efectuadas en diversos momentos de su existencia, configuran la legalidad urbanística del municipio.

El planeamiento general de Calahorra, por tanto, está adaptado a la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

La Ley 5/2006, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, modificó la de 10/1998, El Plan General Municipal de Calahorra está en fase de revisión y adaptación a la legislación vigente, Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, Ley 5/2.006, de 2 de mayo, sin que conste suspensión de licencias en el sector B5.

### 4.- MARCO JURÍDICO DEL ESTUDIO AMBIENTAL

#### Evaluación ambiental de planes y programas

##### En materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo

*"La evaluación ambiental resulta indispensable para la protección del medio ambiente. Facilita la incorporación de los criterios de sostenibilidad en la toma de decisiones estratégicas, a través de la evaluación de los planes y programas."* Así comienza la **Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental**, normativa vigente en esta materia para el **planeamiento urbanístico** y los **instrumentos de ordenación del territorio** en La Rioja desde el 12 de diciembre de 2014 (véase normativa de referencia anterior a la entrada en vigor de esta Ley).

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, reúne en un único texto el régimen jurídico de la **evaluación de planes, programas y proyectos**, y establece un esquema similar para los procedimientos de evaluación ambiental estratégico y de evaluación de impacto ambiental, unificando también la terminología empleada.

También resulta destacable que tanto para la evaluación ambiental estratégica como para la de impacto ambiental se diseñan **dos procedimientos: el ordinario y el simplificado**.

En La Rioja se promulgó la **Ley 6/2017, de 8 de mayo, de Protección del Medio Ambiente** con objeto de establecer un marco normativo para la protección, gestión, conservación y prevención del medio ambiente en su ámbito territorial. El Título I de dicha ley de "Intervención administrativa" se ha desarrollado a través del **Decreto 29/2018, de 20 de septiembre**.

Con referencia al planeamiento urbanístico e instrumentos de ordenación del territorio de La Rioja, el Capítulo II del Título II del Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, establece que el procedimiento de evaluación ambiental se aplica de la siguiente manera:

- EAE ordinaria:
  1. La Estrategia Territorial de La Rioja
  2. Las Directrices de Ordenación Territorial
  3. Las Zonas de Interés Regional
  4. Los Planes Generales Municipales (PGM)
  5. Los Planes Especiales y de conjunto que afecten a más de un municipio
  6. Los Proyectos de Interés Supramunicipal
- EAE simplificada:
  1. Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación y planes sometidos a EAE ordinaria

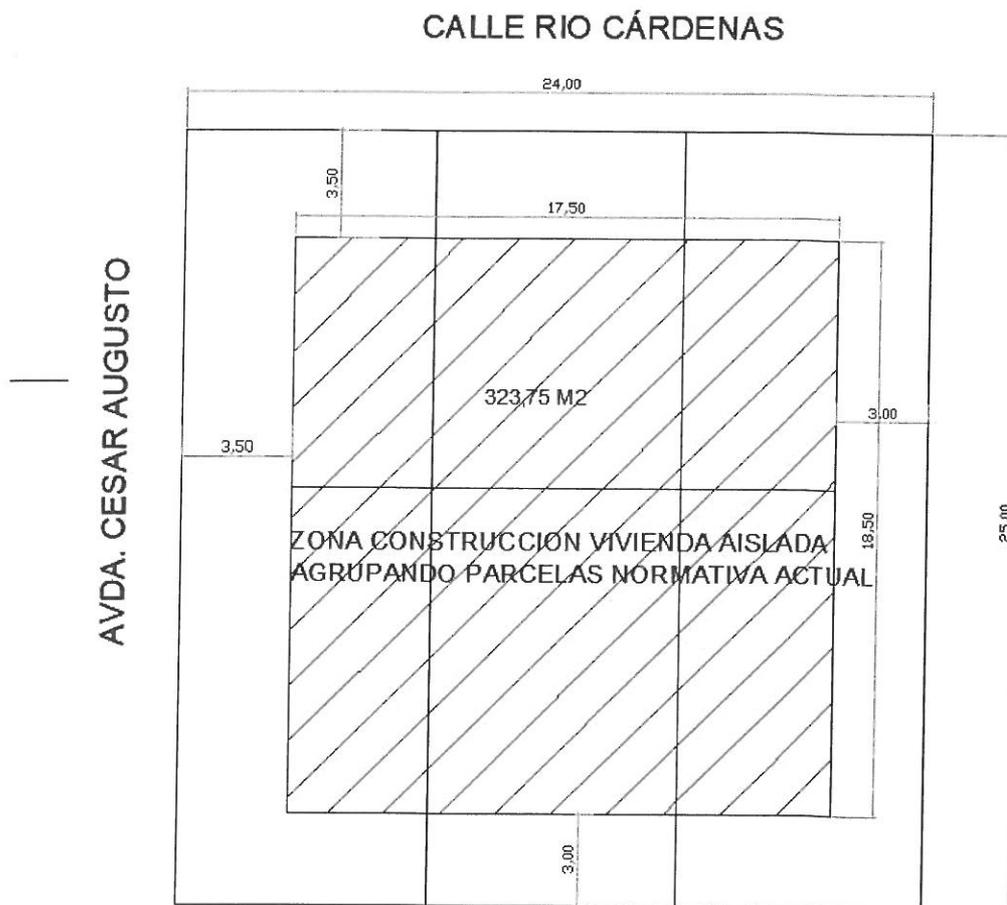
2. Los Planes Parciales y Planes Especiales, que establezcan el uso a nivel municipal de zonas de reducida extensión, así como los Estudios de Detalle

Por lo tanto es necesario realizar un Estudio Ambiental Estratégico, Simplificado.

## 5.- PROPUESTA

Se trata de modificar las alineaciones interiores de las parcelas situadas en la calle Cesar Augusto nº 2, 4 y 6, que viene fijado por el artículo que marca la ocupación máxima, como resultado de retranqueos a fachada de 3.50 m. y a linderos de 3.00m. Pues bien la propuesta es eliminar el retranqueo a la calle Cesar Augusto, manteniendo edificabilidades, ocupación máxima y número de viviendas máximo vigentes en aplicación de la normativa particular del Sector B5 y de la normativa del Plan General.

ESTADO ACTUAL DE OCUPACION MAXIMA POSIBLE SEGÚN LA APLICACIÓN DE LA NORMATIVA VIGENTE:



PROPUESTA DE OCUPACION MAXIMA POSIBLE SEGÚN LA APLICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE:



#### 6.- JUSTIFICACION

La justificación urbanística es: que queremos conseguir el máximo de frente de soleamiento de la vivienda y el máximo de zona verde en la zona sur de la misma, ambos motivos importantes, ya que vamos a tratar de realizar una vivienda pasiva, sostenible y adaptada al entorno donde se sitúa.

#### 7.- CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 80 DE LA Ley 5/2006.

En nuestro caso proponemos la variación de las alineaciones interiores.

No alteramos el destino del suelo.No modificamos ni reajustamos las alineaciones exteriores.

No Incrementamos la edificabilidad y altura máxima que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito.

No incumplimos las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento.

No ocasionamos perjuicio ni alteramos a las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

#### 8.- JUSTIFICACION DE LA NO REDUCCIÓN DE ESPACIOS PUBLICOS O ZONAS LIBRES

Solo se afecta a alineaciones interiores de la parcela, por lo que no se reduce ni zonas libres ni espacios públicos.

#### 8.- TRAMITACION

Se aplica el artículo 92 de la LOTUR.

##### **Artículo 92. Tramitación de estudios de detalle.**

*1. Los estudios de detalle serán aprobados inicialmente por el Ayuntamiento competente. Si el estudio de detalle fuese de iniciativa particular el plazo para acordar o denegar la aprobación inicial será de un mes desde la presentación de la documentación completa en el Registro municipal.*

*2. Una vez aprobados inicialmente se someterán a información pública durante veinte días mediante anuncio en el "Boletín Oficial de La Rioja" y, al menos, en un diario de difusión local.*

*3. A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento los aprobará definitivamente con las modificaciones que resulten pertinentes.*

*4. El plazo de aprobación definitiva será de dos meses desde su aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin comunicar la pertinente resolución, se entenderá otorgada la aprobación definitiva, siempre que dentro del mismo se haya concluido el trámite de información pública.*

*5. Aprobados definitivamente por el Ayuntamiento, se remitirá una copia para su registro, archivo y publicidad a la Comunidad Autónoma de La Rioja.*

**LOGROÑO, 19 DE JULIO DE 2.019**



**FDO.- PEDRO MORAL RUEDA**

**ARQUITECTO**



## ANEXO A ESTUDIO DE DETALLE

SITUACION.- CALLE RIO CARDENAS ESQUINA CALLE CESAR AUGUSTO CON CALLE RIO CARDENAS. SECTOR B5. PARCELA UNICA POR AGRUPACION DE LAS ANTIGUAS PARCELAS 2, 4 Y 6.

POBLACION.- CALAHORRA

PROMOTOR.- JESUS DE MIGUEL SARALEGUI

ARQUITECTO.- PEDRO MORAL RUEDA

### MEMORIA

Se trata de corregir de forma clara la petición de Estudio de Detalle en calle Río Cárdenas parcelas 2, 4 y 6. Que en realidad debe decir:

**Estudio de Detalle en esquina calle Cesar Augusto con Calle Río Cárdenas, Sector B5. Parcela única, por agrupación de las antiguas parcelas 2, 4 y 6.**

Todavía figura así en el Catastro por tardar en reflejarse esta modificación, aunque como puede verse en la escritura y registro que adjuntamos, estas parcelas son solo una.

Y para que conste a los efectos oportunos, firmo el presente escrito, en Logroño, a dieciséis de enero de 2.020.



FDO.- PEDRO MORAL RUEDA  
ARQUITECTO

