

**MODIFICACION PUNTUAL DEL PGM DE
CALAHORRA (LA RIOJA), PARA LAS
UNIDADES DE EJECUCIÓN UE/4 Y UE/5 DEL
AR-1 DEL PGM-96 EN EL
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC),
ENTORNO DE LAS CALLES JOSÉ MARÍA
ADÁN, CAVAS Y TEATRO.**

TEXTO REFUNDIDO

OCTUBRE 2016

PROMOTOR.- HNOS. PIÑEIRO GIL

REDACTOR.- OFICINA DE PROYECTOS MENDEBALDEA, S.L.

PASEO PREMÍN DE IRUÑA Nº2, BAJO. 31008 PAMPLONA

INDICE DE LA MEMORIA

1.- OBJETO.....	1
2.- ENCARGO Y EQUIPO REDACTOR.....	2
3.- MARCO LEGAL.....	3
4.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.....	4
5.- ANTECEDENTES URBANISTICOS.....	5
6.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	6
6.1.- Descripción de la propuesta de ordenación.....	6
6.2.- Descripción de la propuesta de gestión.....	6
7.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	7
7.1.- Justificación de la propuesta de ordenación.....	7
7.2.- Justificación de la propuesta de gestión.....	7
8.- DETERMINACIONES NUMÉRICAS.....	13
9.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.....	15
10.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE DETERMINACIONES LEGALES.....	19
10.1.- Artículo 65 de la LOTUR 5/06.....	19
10.2.- Artículo 104 de la LOTUR 5/06.....	19
10.3.- Artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.....	20
10.4.- Artículo 22.5 del TRLSyRU.....	23
10.5.- Artículo 70 ter de la Ley 7/1985, LRBRL.....	23
10.6.- Orden Viv 561/2010.....	23
10.7.- CTE DB-SI-5.....	23
10.8.- Ordenanza General PGM. Capítulo IV. Reserva de aparcamientos.....	23
11.- ASPECTOS AMBIENTALES.....	25
12.- EVALUACIÓN ECONÓMICA.....	26
13.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.....	27
14.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS.....	27
15.- ANEXOS A ESTA MEMORIA.....	27
16.- CONCLUSIÓN.....	28

1.- OBJETO.

La presente Modificación Puntual del PGM de Calahorra tiene por objeto:

- Unificar las dos unidades en una sola, al objeto de evitar la duplicidad de expedientes de compensación, cesiones de aprovechamiento, ejecución de las obras de urbanización, derribos, etc... con el ahorro de tiempo y dinero que ello supone.
- Redelimitar las Unidades de Ejecución U.E.-4 y U.E.-5 del Casco Histórico y ajustando la ordenación de este ámbito con la consiguiente definición de superficie de la unidad y de parcelas aportadas.
- Manteniendo el aprovechamiento medio o tipo asignado por el PGM, se pretende ubicar en la propia Unidad, el aprovechamiento que le corresponde, sin que el aprovechamiento lucrativo total produzca ningún exceso, ni defecto, respecto al aprovechamiento medio o tipo.
- Reducir la edificación en Planta Baja (que es excesiva), incrementando la edificación residencial con el consiguiente incremento de Z.V. establecido por la LOTUR para el diferencial de la densidad de población que se produzca.
- Reajustar las Unidades Básicas resultantes, de tal manera que el aprovechamiento lucrativo resultante pueda encajarse en edificaciones con un número máximo de 5 plantas (B+4), tal y como estaba previsto en el PGM-96.
- Establecer las alineaciones de las Unidades Básicas de tal manera que pueda preverse una Z.V. conformando un espacio público abierto que tenga función de plaza ajardinada.
- Generar el suelo destinado a viales, con una circulación rodada que permita el acceso a garajes y radios de giro, conforme a la legislación de la normativa de accesibilidad contra incendios.



2.- ENCARGO Y EQUIPO REDACTOR.

Los promotores de la Modificación, son los hermanos Jose Luis, M^a Antonia y M^a Elena Piñeiro Gil, que representan el 46,693 % del suelo con aprovechamiento de la Unidad de Ejecución, con una aportación de 3.248 m²; más un 50% de la parcela P-14 A que representa al 3,112 % con una aportación de 216 m², lo que suma un 49,805 % del suelo aportado a la unidad.

En cualquier caso, para la tramitación de una Modificación del planeamiento general, no se exige un porcentaje mínimo de participación en la propiedad de la Unidad, a diferencia de lo que exige la legislación vigente (art. 136.1 LOTUR 5/06) para la tramitación de los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación, trámite para el cual si se exige un porcentaje de propietarios que representen un mínimo del 50% la superficie de la Unidad. La constitución de la Junta se realizará con posterioridad a la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual del PGM y para ello, contamos con la manifestación verbal de la mayoría suficiente de propietarios que se van a adherir a la misma, una vez quede aprobada la modificación que se propone.

Este documento ha sido rectado por los arquitectos D. Jesús María y Antonio Andía Ustarroz, colegiados número 633 y 634 respectivamente del COAVN en representación de la mercantil "Oficina de Proyectos Mendebaldea S.L.P" con registro de identificación colegial nº950289 y domicilio en Pamplona, Paseo Premín de Iruña nº 2, bajo CP.-31008 y teléfono 948 257716.

3.- MARCO LEGAL.

El documento se presenta como una Modificación Puntual del Plan General Municipal de Calahorra al amparo de lo establecido en el artículo 104 de la Ley 5/2006 de 2 de mayo de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, que contempla la posibilidad de introducir cambios en el planeamiento municipal.

Por otra parte, el artículo 11 de la Normativa Urbanística General del PGM contempla la posibilidad de tramitar Modificaciones Puntuales de los elementos del Plan que deberán guardar relación con el motivo que las produce y, en este sentido, incluir las descripciones y justificaciones oportunas, no aceptándose ni pudiéndose incluir otras alteraciones que las relacionadas con el objeto de la modificación.

En este sentido, diremos que no se adoptan nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada 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 o por el agotamiento de su capacidad. Se mantiene el modelo territorial y la estructura orgánica del territorio prevista en el PGM, limitándose la modificación a un ajuste de la delimitación y ordenación de dos Unidades de Ejecución, con las derivaciones que implícitamente conlleva la aplicación de la legislación urbanística vigente a este respecto.

4.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

El ámbito de la modificación se refleja en la documentación gráfica. En la misma, se puede comprobar que se trata de un ámbito único en la medida que afecta exclusivamente a las dos Unidades de Ejecución UE-4 y UE-5.

La modificación afecta a los terrenos incluidos en las Unidades de Ejecución U.E.-4 y U.E.-5 del Suelo Urbano No Consolidado, ubicadas en el entorno de las calles Jose María Adan, Cavas y Teatro. La Modificación se limita únicamente a las parcelas actualmente incluidas en estas dos Unidades de Ejecución incluyendo, tal y como se explicará más adelante, a algunos terrenos colindantes (travesía José M^a Adán). Todo ello, se identifican como Ámbito 1de actuación.



Se adjunta a continuación un cuadro con la relación de superficies incluidas en el ámbito de actuación.

PARC.	AMBITO	TITULAR	SUP. m²	%
14 A	1	Piñeiro Gil y Marín	433	5,933
15 A	1	Hnos. Piñeiro Gil	1048	14,360
16 A	1	Hnos. Piñeiro Gil	87	1,192
17 A	1	Hnos. Piñeiro Gil	198	2,713
29	1	Hnos. Piñeiro Gil	599	8,208
30	1	Hnos. Zangroniz Rico	620	8,496
37 A	1	Hnos. Piñeiro Gil	946	12,963
42	1	Hnos. Morrondo	362	4,960
43 A	1	F. Aldeondo Linabe	75	1,028
46 A	1	C. García Fdez.	25	0,342
47 A	1	C. García Fdez.	25	0,342
49	1	Hnos. Vea	399	5,467
50 A	1	Hnos. Piñeiro Gil	370	5,070
51 A	1	Ayto.-Hermandad	363	4,974
52 A	1	Hnos. Minteguiaga	780	10,688
54A	1	Gutierrez Guiral	626	8,578
S/N	1	Travesía José M ^a	342	4,686
SUPERFICIE DE LA UNIDAD			7.298	100,000
SUPERFICIE CON APROVECHAMIENTO			6.956	-----

De la superficie total señalada (7.298 m²), la superficie de un vial público, incluido en el ámbito de actuación como parcela s/n, Travesía de José M^a Adán (342 m²) obtenidos por cesión gratuita, no computa a efectos de cálculo de aprovechamiento (art. 133 LOTUR 5/06), por lo que la superficie con derecho a aprovechamiento es de 6.956 m².

En el punto 9 de la presente Memoria, se incluye la relación de propiedades y titulares afectados, con sus correspondientes superficies aportadas, porcentajes y aprovechamiento lucrativo total y apropiable.

5.- ANTECEDENTES URBANISTICOS.

El planeamiento municipal que es objeto de Modificación con el presente expediente, es el Plan General Municipal de Calahorra aprobado definitivamente el 10 de noviembre de 2006. El acuerdo de Aprobación Definitiva se publicó en el BOR nº 12 de 25 de enero de 2007.

Además de señalar el planeamiento general de rango municipal, cabe hacer una referencia especial a la situación de las Unidades de Ejecución U.E.-4 y U.E.-5.

Hace aproximadamente 15 años, los mismos promotores del presente expediente presentaron una Modificación del planeamiento anterior, PGOU de 1996, para estas dos unidades de ejecución con otros objetivos totalmente distintos de los que ahora se pretenden, que fundamentalmente era la creación de un gran aparcamiento subterráneo de interés para el Ayuntamiento en ese momento y la incorporación de una parte del Suelo Urbano Consolidado de la calle Jose M^a Adan a la propia delimitación de la unidad como suelo urbano no consolidado. Cuestión esta que aunque alteraba la propia clasificación del suelo establecida por el planeamiento vigente (parcelas que pasaban del Suelo Urbano Consolidado al Suelo Urbano No Consolidado) no fue entendida por algunos propietarios en cuanto a la mejora que ello suponía tanto para el municipio como para los propios afectados. Por este motivo, se recurrió esta Modificación del Plan por algunos propietarios.

Estando pendiente de sentencia el recurso de estos propietarios, se incorporó al PGM 2006 la propuesta de esa Modificación Puntual, que se incluyó como Unidad de Ejecución U.E.-4. Posteriormente, el acuerdo de aprobación de la Modificación fue anulado por la sala de lo Contencioso Administrativo del tribunal superior de justicia de La Rioja en fecha 8 de julio de 2003, dejando la validez del contenido para este ámbito conforme estaba previsto en el PGM 1996.

En definitiva, el planeamiento municipal vigente es el PGM 2006 si bien las determinaciones de este planeamiento para las Unidades de Ejecución U.E.-4 y U.E.-5 fueron anuladas mediante sentencia judicial, que remite el planeamiento vigente para estas dos unidades al PGM 96. Es por este motivo por lo que en los planos de información relativos al planeamiento vigente se hace referencia al PGM 96 en lo que se refiere al Ámbito de actuación de las dos unidades.

La Modificación Puntual que se presenta propone modificar las determinaciones del planeamiento municipal vigente, que es único y que por la singularidad reseñada, debe tener en cuenta las determinaciones del PGM 96. Se adjuntan las determinaciones detalladas por unidad de ejecución para la UE-4 y UE-5 que están vigentes.

6.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

6.1.- Descripción de la propuesta de ordenación.

En el Ámbito de actuación de la Modificación se propone una reordenación de los volúmenes previstos en el planeamiento vigente. Tal y como se puede apreciar en la documentación gráfica, el plan vigente proponía unos bloques de PB+3 de uso residencial adosados a las edificaciones que se consolidan en la calle Jose M^a Adán y adosados a la edificación existente en el límite oeste de la unidad con un espacio libre central destinado a zona verde, con una superficie de 604 m².

La propuesta de la Modificación mantiene en sus líneas generales la ordenación prevista en cuanto a la trama viaria, con la singularidad de mantener los bloques que se adosan a las edificaciones consolidadas en la calle Jose M^a Adán y al pasaje. La principal modificación es que se reduce sustancialmente la edificación en planta baja, trasladándola a plantas elevadas, lo que implica que se establezca un bloque de PB+4 situado al suroeste de la actuación que no es muy impactante en el entorno aunque sea algo más elevado. Esto supone un incremento de la densidad de población que a su vez conlleva el incremento de superficie en la Zona Verde, según los estándares establecidos de la LOTUR.

En este sentido, salvo la superficie de los portales, el uso en Planta Baja de los edificios, será de uso garaje o almacén. Se establece en la Normativa Particular del Casco Histórico esta restricción de uso en el punto 2.8. Condiciones singulares de la UE-4/5 del artículo 1.

La ordenación de las Unidades Básicas resultantes, se ha resuelto de tal manera que las UB-1, 2, 3 y 4 conforman un espacio central en el que se ubica la Zona Verde del SGZV, con la superficie suficiente requerida por la LOTUR.

La Zona Verde prevista en el PGM era de 604 m² y ahora en la modificación es de 1.136 m², es decir, que la hemos incrementado en 532 m².

El aprovechamiento tipo o medio se mantiene igual al previsto por el PGM, con la particularidad, de que ahora no se produce ni exceso ni defecto del aprovechamiento lucrativo

total de los propietarios del suelo, ya que todos sus derechos de propiedad están dentro de la unidad.

6.2.- Descripción de la propuesta de gestión.

En el ámbito de actuación de la Modificación se refunden las dos Unidades de Ejecución del planeamiento vigente U.E.-4 y U.E.-5 en una única Unidad de Ejecución U.E.-4/5. Se ajustan mínimamente los límites de esta Unidad de Ejecución de manera que la superficie conjunta de las unidades previstas en el planeamiento vigente que era de 7.056 m² pasa a ser de 7.298 m² con la nueva delimitación y la superficie de parcelas aportadas por los propietarios con derecho a aprovechamiento, que era de 5.890 m² pasa a ser ahora de 6.956 m², según datos del catastro municipal.

Se mantiene para este ámbito la clasificación de los terrenos nuevos incluidos en la nueva Unidad de Ejecución U.E.-4/5 como Suelo Urbano No Consolidado.

7.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

7.1.- Justificación de la propuesta de ordenación.

Según hemos citado en el punto 1 Objeto, uno de los motivos para reordenar las Unidades Básicas previstas en las Unidades de Ejecución U.E.-4 y U.E.-5 es dotar a estas Unidades de un volumen y superficie edificable suficiente para dar cabida al aprovechamiento tipo o medio, asignado a la Unidad por el PGM, ya que actualmente no lo tiene. En las fichas urbanísticas de estas Unidades de Ejecución se comprueban como el aprovechamiento lucrativo total asignado en función de la ordenación prevista, no se corresponde con el aprovechamiento tipo establecido como determinación estructurante. Con la nueva propuesta, queda resuelto este problema de difícil comprensión para los propietarios del suelo afectado.

En otro orden de cosas, la ordenación del PGM no tenía acceso a los garajes de todas las edificaciones de las calles Cavas y Teatro cuyas traseras dan a la Unidad y que con la modificación se resuelve este problema.

Otro asunto importante que se ha resuelto, es el de prever una adecuada dotación de espacio público o plaza ajardinada de uso público en superficie, aprovechando al máximo el

suelo destinado a viales y zonas verdes, resultante de la nueva ordenación de los volúmenes edificables.

En definitivas cuentas, la modificación responde al interés general del municipio en la medida que permite completar la trama urbana residencial. En la actualidad, existe un vacío urbano en esta parte del núcleo con los consiguientes problemas de circulación, conexiones viarias, higiene, etc... Se trata de una zona degradada que con esta actuación, se incorporará a la ciudad.

- Se posibilita el desarrollo de la UE-5, que sin el desarrollo de la UE-4 no dispone de accesos ni conexión a los servicios.
- Se resuelven los encuentros con el suelo urbano consolidado.
- Se equipara la densidad de población al entorno.
- Se genera un espacio público abierto de 1.136 m² en Zona Verde
- La cesión del 10% de aprovechamiento al Ayuntamiento, se produce en un único solar edificable.

La incorporación a la Unidad del vial denominado Travesía Jose M^a de Adán permite mejorar la trama viaria de esta parte del núcleo urbano.

La existencia de un Bloque de Planta Baja+4 situado al suroeste de la actuación no supone un impacto dentro de la actuación, dado el gran espacio central abierto que se crea, estando permitido por las Normas Urbanísticas. Con esta propuesta se han reducido las alturas en el resto de bloques que se ordenan.



Otro asunto, aunque no entra en las modificaciones del presente expediente sería el de sustituir el pasaje peatonal previsto por el PGM 96 entre la calle Teatro y la Unidad por una calle de acceso rodado y peatonal, cuestión esta considerada como importante por el propio

Ayuntamiento de Calahorra y que será objeto de otro expediente de modificación que presentamos anexo a este para su tramitación simultánea y un convenio urbanístico que regule la ejecución de la calle por cuenta de los propietarios del suelo. En cualquier caso la ordenación que ahora se presenta en cuanto a las alineaciones de las unidades básicas, ya contempla esta posibilidad, por lo que las rasantes de los nuevos viales previstos, se adecuan a la futura conexión con la Calle Teatro.

La Modificación se ha desarrollado a un nivel muy pormenorizado (casi a nivel de Estudio de Detalle), que permite comprobar a través de las plantas, alzados y secciones propuestas (no vinculantes), como el resultado final en cuanto a la ordenación volumétrica es homogéneo con el entorno.



7.2.- Justificación de la propuesta de gestión.

Se mantienen para los terrenos del Ámbito de actuación, la clasificación del suelo prevista en el planeamiento vigente de Suelo Urbano No Consolidado.

La unificación de las dos unidades previstas, U.E.-4 y U.E.-5, en una única U.E.-4-5 se justifica en la necesidad de realizar una operación unitaria que permita rehabilitar en una única actuación esta importante zona de la trama urbana.

En lo que se refiere a la delimitación de la Unidad, los ajustes propuestos (que se reflejan en los planos de gestión) tienen que ver, por un lado, con la definición del límite ajustada a la realidad existente en base a una cartografía más ajustada. En el caso de la parcela catastral 14 A, el límite se hace coincidir con el límite posterior de la edificación existente, man-

teniendo la continuidad de este límite. De cara a mantener una continuidad en el límite noroeste de la Unidad, este ajuste de alineación en la parcela 14 se arrastra a las parcelas contiguas 15 A – 16 A y 17 A.



Respecto a la parcela catastral 31 que el PGM vigente partía por la mitad, incluyendo parte de la edificación existente en Suelo Urbano No Consolidado (U.E.-4) y parte en Suelo Urbano Consolidado, se corrige esta anomalía incluyendo la totalidad de la parcela y la edificación existente dentro del Suelo Urbano Consolidado dado que sus características son similares a las de la edificación contigua.



En lo que concierne a los terrenos que se incorporan a la Unidad, se incluyen por una parte, el suelo de la Travesía de la calle Jose M^a Adán, que no tiene aprovechamiento por tratarse de un vial público a mantener obtenido por cesión gratuita (art. 133, LOTUR 5/06) y por otra parte, la parte posterior de las parcelas 43A, 46A y 47. Se trata de traseras de edificaciones cuya fachada principal, da a la calle Cavas, muros o patios que deben demolerse para tener un nuevo vial de acceso a la Unidad, en correctas condiciones de anchura. A es-

tos terrenos, se les asigna el mismo aprovechamiento que la Unidad. Estos terrenos son los que producen un ligero incremento de las parcelas aportadas respecto a las del PGM.



8.- DETERMINACIONES NUMÉRICAS.

Se adjuntan a continuación unos cuadros en los que se reflejan la ocupación de suelo de la Unidad y la superficie de suelo ocupada por la edificación tanto en el planeamiento vigente como en la modificación propuesta.

Planeamiento vigente.

Modificación propuesta.

Unidad de Ejecución	Superficie ocupada en suelo m ²				Unidad de Ejecución	Superficie ocupada en suelo m ²			
	P.B.	Viales	Z.Verde	Suma		P.B.	Viales	Z.Verde	Suma
UE-4	1.820	1.423	512	3.755	UE-4/5	3.244	2.576	342	7.298
UE-5	2.409	800	92	3.301					
Total	4.229	2.223	604	7.056	Total	3.244	2.576	342	7.298

Del análisis de ambos cuadros se puede concluir:

Que la superficie del ámbito de actuación, se incrementa en 242 m², incluyendo los que pertenecen a la travesía José M^a Adán y descontando los que se dejan en la trasera de la C/ Teatro para ajustar la alineación del edificios. La ocupación de suelo por la edificación en

P. Baja se reduce en 985 m². La superficie de viales públicos, se incrementa en 353 m² y la de zona verde, se incrementa en 532 m² adscritos al S.G.Z.V.

Planeamiento vigente.

Modificación propuesta.

Unidad Básica	Superficie Edificada			Unidad Básica	Superficie Edificada		
	P.B.	P.E.	Suma		P.B.	P.E.	Suma
UB-1	1.304	2.748	4.052	UB-1	825	2.950	3.775
UB-2	516	1.356	1.872	UB-2	382	1.187	1.569
UE-3	2.409	2.067	4.476	UE-3	382	1.187	1.569
				UE-4	1.012	2.597	3.609
				UE-5	643	1.817	2.460
Suma	4.229	6.171	10.400	-----	3.244	9.738	12.982

Del análisis de ambos cuadros, se puede concluir que en plantas elevadas hay un incremento de 3.567 m² que producirá a su vez un incremento de la densidad de población y Zonas Verdes, que justificamos más adelante.

9.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

La relación de parcelas con aprovechamiento lucrativo aportadas por los propietarios particulares del ámbito de actuación y su porcentaje de participación en la reparcelación es la siguiente:

Parcelas	Ámbito	Propietario	Sup./m ²	% Partic.	Aprov. Ua Lucrativo Total	Aprov. Ua Apropiable
14A	1	Hnos. Piñeiro Gil y	433	6,225	735	661
15A,16A,17A	1	Marín	3.248	46,693	5.512	4960
29,37A, 50A		Hnos. Piñeiro Gil				
30	1		620	8,913	1.052	946
42	1	Zangroniz Rico	362	5,204	614	553
43A	1	Hnos. Morrondo	75	1,078	128	115
46A, 47A	1	Aldeondo Linabe	50	0,720	86	77
49	1	García Fernández	399	5,736	677	609
52A	1	Hnos. Vea	780	11,213	1.324	1.193
54A	1	Minteguiaga Beriain	626	9,000	1.062	956

51A	1	Gutiérrez Guiral Ayuntamiento Hermandad	363	5,218	616	555
Suma			6.956	100,00	11.805	10.625

La superficie de parcelas aportadas con aprovechamiento en el ámbito de la modificación es de 6.956 m². La travesía José M^a Adán con 342 m² (en el ámbito) carece de aprovechamiento.

Una de las premisas o puntos de partida principales de la Modificación es mantener en todo momento el aprovechamiento tipo establecido por el planeamiento vigente para la U.E.-4 y U.E.-5 de 1,697177077 UA/m², y consecuentemente que el aprovechamiento lucrativo total no exceda en ningún caso el aprovechamiento medio que le corresponde.

$$6.956 \text{ m}^2 \times 1,697177077 \text{ Ua/m}^2 = 11.805 \text{ Ua.}$$

Se mantienen así mismo los coeficientes de homogeneización de usos establecidos en el Plan:

- Suelo = 0,10 UAs/m²
- Garaje Almacén = 0,45 UAs/m²
- VPO = 0,77 UAs/m²
- Vivienda Libre = 1,00 UAs/m².
- Local Comercial = 1,11 UAs/m².

En la normativa urbanística de la presente modificación, se recoge que la totalidad de la superficie de planta baja de los nuevos edificios, salvo la que se destine a portales, tendrá un uso de garaje o almacén, no permitiéndose otros usos tales como el residencial o comercial y la superficie construida en plantas elevadas con uso residencial, será en vivienda libre.

Conforme a la ordenación propuesta y a estos coeficientes de homogeneización de usos, el aprovechamiento lucrativo total de la Unidad asciende a 11.805 UAs tal y como se refleja en el siguiente cuadro:

Identificación	Nº Plantas	Sup. Planta	Sup. Construida m ²	Uso	Coef. Uso (UA/m ²)	Apr. Lucrativo (UA)	TOTAL UA
UB-1		825		SUELO	0,10	83	3.446
	BAJA	750	750	GARAJE	0,45	338	
		75	75	PORTALES	1,00	75	
	1 A 4	737	2.950	LIBRE	1,00	2.950	
UB-2		382		SUELO	0,10	38	1.437
	BAJA	310	310	GARAJE	0,45	140	
		72	72	PORTALES	1,00	72	
	1 A 3	395	1.187	LIBRE	1,00	1.187	
UB-3		382		SUELO	0,10	38	1.437
	BAJA	310	310	GARAJE	0,45	140	
		72	72	PORTALES	1,00	72	
	1 A 3	395	1.187	LIBRE	1,00	1.187	
UB-4		1.012		SUELO	0,10	101	3.208
	BAJA	912	912	GARAJE	0,45	410	
		100	100	PORTALES	1,00	100	
	1 A 3	865	2.597	LIBRE	1,00	2.597	
UB-5		643		SUELO	0,10	64	2.277
	BAJA	449	449	GARAJE	0,45	202	
		194	194	PORTALES	1,00	194	
	1 A 3	605	1.817	LIBRE	1,00	1.817	
SUMA			12.982	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL			11.805
NOTA: Los coeficientes de homogeneización previstos para esta modificación, contemplan que todas las plantas bajas se van a destinar a garajes y almacenes, según consta en los planos no vinculantes anexos							

En consecuencia, el aprovechamiento medio de la Unidad y el aprovechamiento lucrativo total, es idéntico. No se produce ni exceso, ni defecto de aprovechamiento:

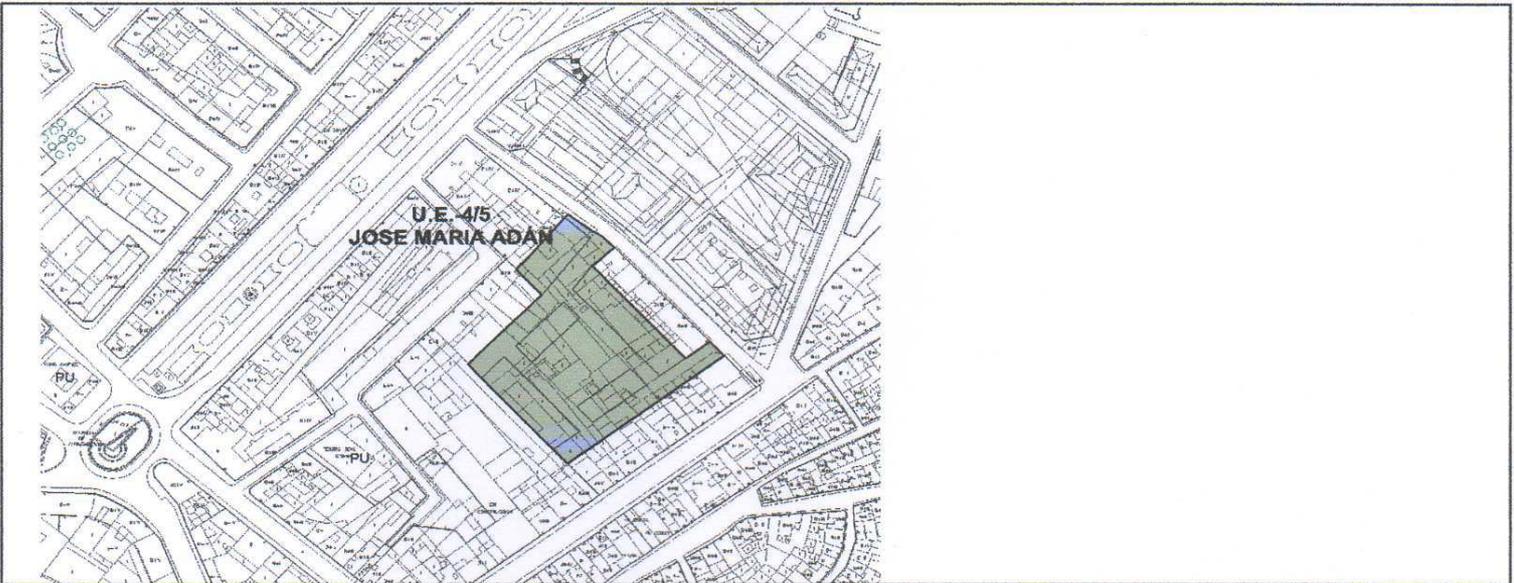
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

TEXTO MODIFICACIÓN OCTUBRE 2016

CUADROS DE DETERMINACIONES DETALLADAS

Casco Histórico

IDENTIFICACION	U.E.-4/5	
NOMBRE	Jose M ^a Adán	
CLASIFICACIÓN	suelo urbano no consolidado	
Superficie	7.298 m ²	
Uso característico	Residencial	



NORMATIVA PARTICULAR

Viviendas Tipo	
Superficie Construida	12.982 m ²
Aprovechamiento "Intensidad"	1.6972 m ² /m ²
Sistema de Actuación: Compensación. Plazo de ejecución: 6 años	

loperena/portillo ARQUITECTOS S.L

Avda. Eulza 77/79 BARAÑAIN 948/28.70.55

10.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE DETERMINACIONES LEGALES.

10.1.- Artículo 65 de la LOTUR 5/06.

El artículo 65.a) de la LOTUR 5/06 establece entre las determinaciones para el Suelo Urbano No Consolidado que cuando el PGM prevea actuar directamente a través de Unidades de Ejecución, se deberá incluir el Aprovechamiento Medio de la misma así como la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

El Aprovechamiento Medio establecido es el establecido por el planeamiento vigente (PGM) de 1,697177077 UAs/m².

En el P.G.M. la superficie de las parcelas aportadas era de 5.890 m² (2.589 UE-4 + 3.301 UE-5), por lo que el aprovechamiento correspondiente era 9.996 UAs, y en la modificación la superficie de parcelas aportadas es ahora de 6.956 m² con un aprovechamiento lucrativo total de 11.805 UAs.

Respecto de la evaluación económica, la misma se incluye en el apartado 12 de la presente Memoria.

10.2.- Artículo 104 de la LOTUR 5/06.

El Artículo 104.2 de la LOTUR 5/06 establece que *“cuando la Modificación del planeamiento tendiera a incrementar la densidad de población, se requerirá para aprobar la previsión de mayores espacios libres de dominio y uso público, en proporción de 5 m² por habitante de Sistema General de Espacios Libres Públicos destinados a parques y zonas verdes”*.

Según hemos citado anteriormente, en la Modificación se prevé una edificación residencial (vivienda) en plantas elevadas de 9.738 m² y en el P.G.M. se había previsto una edificación comparativa de 6.171 m², por lo cual hay un incremento de 3.567 m², equivalentes a 3.567 m² construidos en vivienda libre con un coeficiente de homogeneización de 1 m²/Ua.

El apartado 2 de la Disposición Final II. Estándar de zonas verdes, de la LOTUR 5/06, señala *“En el planeamiento general y en sus modificaciones, la determinación de*

la superficie destinada a zonas verdes se considerará un habitante por cada treinta y cinco metros cuadrados construidos edificables de uso residencial en el caso de que se fije la edificabilidad, o 3,5 habitantes por vivienda si se establece el número de viviendas. Estos estándares se aplicarán a los datos derivados de las determinaciones vinculantes que se establezcan en el planeamiento”.

La DF 2ª de la LOTUR establece dos estándares de cara a justificar el incremento de zonas verdes a razón de 5 m²/hab. requerido en el art. 104 cuando se incrementa la edificabilidad y densidad de población:

- 1 hab/35 m² edificables de uso residencial, si el Plan fija la edificabilidad.
- 3,5 hab/viv, si el Plan fija el número de viviendas.

En el documento presentado, se había realizado la justificación de este apartado con base al incremento de número de viviendas, aun cuando éste no es un dato fijado por el Plan. Resulta obvio que siendo el cómputo del número de viviendas de una por cada 120 m² edificables en plantas elevadas de uso residencial, para el incremento del mismo sería de aplicación el mismo estándar. Al final el resultado debería ser el mismo, bien se realice el cálculo por un camino que por el otro. No obstante, se rehace esta justificación con base al incremento de superficie edificable de uso residencial.

Con el nuevo método de justificación el número de habitantes al que aplicar la proporción exigida de 5 m²/hab de incremento de SGZV de 102 hab., es decir, ligeramente inferior al anterior de 104 hab.:

- $3.567 \text{ m}^2 / 120 \text{ m}^2/\text{viv} \times 3,5 \text{ hab}/\text{viv} = 104 \text{ hab.}$
- $3.567 \text{ m}^2 / 35 \text{ m}^2/\text{hab} = 102 \text{ hab.}$

En consecuencia, el incremento de zona verde sería el siguiente:

$$\text{Incremento} = 102 \text{ hab.} \times 5 \text{ m}^2 / \text{hab.} = 510 \text{ m}^2$$

Que es ligeramente inferior al que hemos previsto en la modificación del Plan, que es de 520 m².

10.3.- Artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, que deroga el Decreto 20/2009, de 3 de abril, por el que se regulaba el procedimiento administrativo de

evaluación ambiental de Planes y Programas en La Rioja establece las condiciones que deben cumplimentar las Modificaciones del planeamiento general.

En el apartado 11 de la presente Memoria se justifica el cumplimiento de las determinaciones establecidas en esta Ley en lo relativo a la afección ambiental de la presente Modificación, incorporándose tanto la solicitud como el Informe elaborado por los técnicos de la Dirección General de Calidad Ambiental y Agua de fecha 27/06/2016, en el que textualmente se señala que *“Se considera que esta Modificación no se encuentra en el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica establecido en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, ya que no cumple con la definición de modificaciones menores recogida en su artículo 5. De este modo, no producirá diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia, por lo que no supondrá la aparición de efectos ambientales significativos que deban ser evaluados”*.

10.4.- Artículo 22.5 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

En el punto 13 de la Memoria del documento de modificación puntual presentado anteriormente, se incorporaba como “Informe de Sostenibilidad Económica” la justificación de la viabilidad económica de la actuación. Esta justificación se realizó con base al art. 15.4 del RDL 2/2008, de 20 de junio. Esta normativa ha sido derogada y sustituida recientemente por el art. 22.5 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, que determina las bases del régimen del suelo, entre las que se incluyen la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano y garantía de viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano. Esta norma establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán contener un informe o memoria de sostenibilidad económica.

Este artículo 22 del TRLS y RU determina en sus apartados 22.4 y 22.5:

22.4: “La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística, deben 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 infraes-

estructuras 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”.

22.5: *“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, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:*

- a) Comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y los propuestos.*
- b) Determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto.*
- c) Análisis de la inversión y justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la actuación.*
- d) Horizonte temporal para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*
- e) Evaluación de la capacidad pública e impacto sobre la Hacienda Pública.*

Se incorpora en el punto 13 de la Memoria la Memoria de Viabilidad Económica de la actuación, y el Informe de Sostenibilidad Económica donde se recogen y desarrollan sus conclusiones.

10.5.- Artículo 70 ter de la Ley 7/1985 RBRL.

En el artículo 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, se establece que *“Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que nos e efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado, a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia”.*

En los Anexos del documento “Cédulas Catastrales de las parcelas aportadas en el ámbito de actuación” y “Justificante del Registro de la Propiedad de todos los titulares de las parcelas afectadas durante los cinco años anteriores” se recoge la información solicitada.

En orden a su mejor comprensión, se adjunta un cuadro en el Anexo en el que se refleja el número de parcela afectada, su referencia catastral, número de finca registral y titulares registrales durante los últimos cinco años, así como las respectivas certificaciones registrales explícitas, indicando que no ha habido alguna modificación de titularidad a lo largo de estos años.

10.6.- Orden Viv 561/2010.

La Orden VIV 561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, establece las condiciones que deben contar a los espacios públicos urbanizados y áreas de uso peatonal para garantizar la accesibilidad.

En los planos de ordenación que contienen las rasantes, perfiles y accesibilidad, se comprueba que no existen barreras arquitectónicas y que los espacios públicos disponen de dimensiones suficientes para permitir unos giros adecuados. Los viales proyectados cumplen con los requisitos de itinerario peatonal accesible con pendientes inferiores al 6%.

En cualquier caso, en el proyecto de urbanización se definirá de manera más pormenorizada el cumplimiento de esta orden de vivienda 561/2010.

10.7.- CTE DB-SI-5.

Dentro del Código Técnico de la Edificación se incluye el documento básico SI-5, "Intervención de los Bomberos, Seguridad en caso de incendio".

En el plano O-4 se definen las anchuras de las calles y se identifican los radios de giro, pudiéndose comprobar que son suficientes para el cumplimiento de las determinaciones de esta disposición del Código Técnico de la Edificación.

Se plantean los viales públicos sin diferenciación de niveles entre la acera peatonal y la calzada, siguiendo la tipología del Casco Antiguo de Calahorra, que permite aprovechar el ancho de la zona peatonal para los giros.

En el proyecto de urbanización, se definirá de manera más pormenorizada las condiciones de aproximación y entorno para la intervención de los bomberos (anchuras libres, alturas libres, etc.) si bien del análisis de la documentación de la presente Modificación, se puede comprobar que se cumple lo previsto en la CTE DB-SI-5 al respecto.

10.8.- Ordenanza General del PGM. Capítulo IV. Reserva de aparcamientos.

El apartado 4 del artículo 64 “Condiciones Generales” del Capítulo IV de la Ordenanza General del PGM establece la reserva mínima que debe preverse de plazas de aparcamiento. En concreto:

“Será obligatoria la previsión de aparcamientos en planta baja o sótanos en un número no inferior a una plaza por vivienda y/o 100 m² construidos en todos los edificios que tengan igual o más de 15 viviendas para plurifamiliares, y una plaza interior por vivienda unifamiliar. En aquellos supuestos que se justifique la imposibilidad de ubicar el 80% de las plazas obligadas, en la primera de sótano, el Ayuntamiento podrá eximir al solicitante del cumplimiento de la obligación citada. Cuando el número de plazas resultantes esté comprendido entre el 80% y 100%, se admitirá el número de aparcamiento que efectivamente resulten en dicha planta sótano.”

Este artículo de la Ordenanza General del PGM, como el resto de normativa del PGM, se cumplirá en el desarrollo de los proyectos de ejecución de las edificaciones.

En los planos no vinculantes de las edificaciones propuestas, se refleja que se ha reservado superficie suficiente en las plantas bajas de los edificios. El número de plazas previstas en cada bloque es superior al mínimo exigido de una plaza por vivienda y/o 100 m² construidos, tal y como se refleja en el siguiente cuadro.

Ud. Básica	UB-1	UB-2	UB-3	UB-4	UB-5	Total
Nº Viv.	32	12	12	30	24	110
Nº Garajes	32	16	16	38	24	126

Se incorpora un nuevo sub-apartado 10.8 “Ordenanza General del PGM. Capítulo IV” al apartado 10 “Justificación del cumplimiento de determinaciones legales”.

11.- ASPECTOS AMBIENTALES.

En relación con la consulta efectuada ante la Dirección General de Calidad Ambiental y Agua en fecha 22 de junio de 2016 sobre el expediente de Modificación puntual del PGM para la apertura de la calle Teatro, se ha informado en fecha 27/06/2016 por el órgano ambiental competente que *“Se considera que esta Modificación no se encuentra en el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica establecido en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, ya que no cumple con la definición de modificaciones menores recogida en su artículo 5. De este modo, no producirá diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia, por no que no supondrá la aparición de efectos ambientales significativos que deban ser evaluados”*. Se incorporan ambos documentos en el Anexo a la Memoria.

12.- EVALUACIÓN ECONÓMICA.

	COSTE (€)
A. OBRAS DE URBANIZACION	
Movimiento de Tierras	61.200
Pavimentación	289.189
Jardinería	27.000
Mobiliario Urbano	16.200
Abastecimiento	50.400
Saneamiento de Fecales	64.800
Saneamiento de Pluviales	70.200
Energía Eléctrica	104.400
Alumbrado Público	27.000
Gas	32.400
Telecomunicaciones	25.200
Seguridad y Salud	4.000
Gestión de Residuos	7.200
Total	779.189
15 % GG y BI	116.879
TOTAL	892.068
B. DERRIBOS	
Edificaciones varias	139.120
TOTAL	139.120
C. HONORARIOS	
Modificación PGM	58.700
Proyecto de Reparcelación	52.980
Proyecto de Urbanización	63.900
Dirección de Obras	33.100
Proyecto de Edificación	251.581
Dirección de Obras de Edificación	251.581
Gestión Urbanística	55.648
Notaría y Registro	30.868
TOTAL	798.258
 TOTAL (A+B+C)	 1.829.446

13.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El 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, determina las bases del régimen del suelo, entre las que se incluyen la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano y garantía de viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano. Esta norma establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán contener un informe o memoria de sostenibilidad económica. Se incorpora el documento en el Anexo a la Memoria.

14.- RELACIÓN DE PROPIEDADES Y TITULARES.

En el Anexo de información, se adjunta un cuadro con la referencia catastral de las parcelas con identificación de propietarios, superficies afectadas por la actuación y restos de finca matriz, así como la dirección postal de todos ellos, al objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 70 Ter de la LRBRL así como a lo dispuesto en el artículo 105.3 de la LOTUR.

15. ANEXOS A ESTA MEMORIA.

Se adjunta a esta memoria un anexo con la siguiente información:

- Determinaciones de los Sistemas Generales y normas de uso.
- Cédulas Catastrales de las parcelas aportadas al ámbito de actuación.
- Notas simples de las parcelas incluidas en el ámbito.
- Justificante del Registro de la Propiedad de todos los titulares de las parcelas incluidas en el ámbito de la UE-4 y UE-5, durante los cinco años anteriores.
- Los datos facilitados por el Servicio de Gestión Tributaria del Ayuntamiento relativos al IBI.
- Solicitud e Informe emitido por la Dirección General de Calidad Ambiental y Agua.
- Memoria de viabilidad económica e informe de sostenibilidad económica.
- Un anexo fotográfico del estado actual de la unidad.
- Texto del PGM vigente y PGM modificado.

16.- CONCLUSIÓN.

El presente documento compuesto de Memoria, Normativa y Planos contiene los aspectos necesarios para que pueda tramitarse como una Modificación Puntual del PGM de Calahorra. En el mismo se incluyen las descripciones y justificaciones oportunas.

En consecuencia, se firma el presente documento en Pamplona, octubre de 2016

Two handwritten signatures in black ink. The first signature on the left is more complex and stylized, while the second signature on the right is simpler and more linear.

Fdo: Jesus M. y Antonio Andia
Colegiados 633 y 634 del C.O.A.V.N