

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. EN LO QUE RESPECTA A LAS ORDENANZAS REGULADORAS DE LA PARCELA MÍNIMA.

ÁMBITO: PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA.

LOCALIDAD: CALAHORRA (LA RIOJA)

PROMOTOR: PONTIGO, S.A.

1.- PROMOTOR.-

El promotor de la presente modificación del Plan General Municipal de la localidad de Calahorra, es la sociedad PONTIGO, S.A., con domicilio en Plaza Peña Philips nº 1 de Calahorra, con NIF. A-26027227 y representada por D. Enrique López Martínez-Peña con DNI.: 16586089-F.

2.- OBJETO.-

El objeto de la presente modificación del P.G.M. de Calahorra, básicamente viene a subsanar la posible falta de previsión cometida en la redacción del **Art. 39 Concepto de Solar** de la Normativa General de Edificación y resolver las discrepancias existentes con su correspondiente **Art. 5 Unidad Edificable** del Título I Condiciones de Edificación de las Ordenanzas de Edificación, en los que se define el concepto de solar y de parcela mínima edificable, al no haberse contemplado determinados solares existentes, edificados o no en el momento actual, pero que dadas sus características de ancho de fachada reducido y superficie inferior a la fijada como mínima y encontrarse situados entre solares colindantes que no están construidos, son considerados como inedificables, siendo condicionados a la delimitación de Unidades de Ejecución con los colindantes para su posible construcción, lo cual en el momento presente en Suelo Urbano Consolidado no es posible según la vigente Ley Urbanística del Suelo de la Comunidad Autónoma de La Rioja, dando lugar a la paradoja de que teniendo todos los requisitos necesarios para su edificación, al reunir aquellos necesarios para ser considerados como solares, en realidad no existe ningún mecanismo urbanístico que permita la consolidación de sus derechos de edificación.

3.- MODIFICACIÓN QUE SE PROPONE

En el sentido de subsanar esta falta de previsión, así como de no limitar la posibilidad de nueva construcción o renovación de la edificación existente en aquellos casos en los cuales han existido viviendas que reunían las obligadas características de diseño, funcionalidad, salubridad, etc., que cumplieran las normas de Habitabilidad del Decreto 51/2002, de 4 de octubre, de la Comunidad Autónoma de La Rioja y que por tanto no tendrían ninguna limitación para permitir ser habitadas, se procede a efectuar la presente modificación de los artículos citados en el punto precedente y que tras la aprobación de esta modificación pasarían a la siguiente redacción:

ARTÍCULO 39.- CONCEPTO DE SOLAR. (NORMATIVA GENERAL DE EDIFICACIÓN)

1. Para que un terreno sin edificar pueda ser edificado, deberá reunir las condiciones de solar. A este efecto, se entiende por solar el terreno que, además de contar con la ordenación detallada exigida por este P.G.M., cuente con el grado de urbanización que la legislación vigente exija.

2. Solar Mínimo:

* En el Casco Histórico el solar mínimo viene justificado por las dimensiones de 3,50 m de fachada a calle, 60 m² de superficie.

* En el resto de Suelo Urbano Consolidado Residencial el mínimo viene definido por las siguientes cifras:

Hasta B+2. Frente mínimo a vía pública 7m. y 66 m2 de superficie.

Desde B+3 y superiores: Frente mínimo a vía pública 10 m. y 120 m2 de superficie.

* En el Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable de usos residenciales no podrán establecer solares menores que los citados.

* En el resto de usos (industriales, especiales, dotacionales, etc.) el solar mínimo lo dispone el planeamiento de desarrollo correspondiente

3º. Quedan exceptuados de las dimensiones citadas:

Los solares, entre edificios colindantes ya construidos con la altura exigida en la zona y que no estén en estado ruinoso

Los solares que hayan estado o estén edificados con la misma configuración de parcela, y en los que las viviendas reúnan las obligadas características de diseño, funcionalidad, salubridad etc., que cumplan las normas de Habitabilidad del Decreto 51/2002, de 4 de octubre, de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

ARTÍCULO 5.- UNIDAD EDIFICABLE (ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN, CONDICIONES DE EDIFICACIÓN).

1. Se considera edificable la parcela que teniendo la calificación legal de solar cumpla las siguientes condiciones

- a) Frente mínimo a vía pública 7 metros. Hasta B+2 y 66 m² de superficie.
Frente mínimo a vía pública 10 metros. Desde B+3 y superiores y 120 m² de superficie
- b) Linderos laterales formando ángulo no inferior a 75 grados centesimales, con la línea de fachada

2. En el Casco Histórico el solar mínimo viene justificado por las dimensiones de 3,50 ml. de fachada a calle y 60 m² de superficie.

3. Quedan exceptuados de las dimensiones citadas:

- a) Los solares, entre edificios colindantes ya construidos con la altura exigida en la zona y que no estén en estado ruinoso***
- b) Los solares que hayan estado o estén edificados con la misma configuración de parcela, y en los que las viviendas reúnan las obligadas características de diseño, funcionalidad, salubridad etc., que cumplan las normas de Habitabilidad del Decreto 51/2002, de 4 de octubre, de la Comunidad Autónoma de La Rioja.***

JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ART. 104 DE LA LEY 5/2006 DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA.

La presente modificación del P.G.M. de Calahorra no afecta a ninguno de los supuestos comprendidos en el Art. 104, apartados 2, 3, 4 y 5, por lo que no es necesario efectuar en la misma, ninguna previsión adicional de espacios libres, módulos de reserva, zonas verdes y espacios libres de dominio publico existentes, ni porcentaje de viviendas sujetas a algún régimen de protección publica, que los ya establecidos en el propio planeamiento.

JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 20/2009, DE 3 DE ABRIL POR EL QUE SE REGULA EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE PLANES Y PROGRAMAS, EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA RIOJA.

De acuerdo con las determinaciones del Decreto 20/2009 y lo que se concreta en su Art. 13, respecto a su aplicación a las Modificaciones Puntuales de Planeamiento, en lo que concierne a la presente Modificación, en la misma no existen efectos ambientales significativos con arreglo a los criterios del Anexo II y por tanto no esta sujeta a Evaluación Ambiental alguna.

Calahorra, Diciembre de 2012

Fdo. Juan E. Ameyugo Marrodán
Arquitecto

