

---

# **Modificación puntual del Plan General Municipal de Calahorra**

Cambio del uso característico de los sectores de suelo urbanizable delimitado S-4 y S-5

**Documento de MEMORIA Y NORMATIVA URBANISTICA**

*Equipo redactor:*

Javier MARTÍNEZ CALLEJO  
Jesús Luis SOLA JIMÉNEZ  
Luis SOLA JIMÉNEZ

*Promotor:*

Ayuntamiento de Calahorra

*junio de 2013*

---

# INDICE

<b>MEMORIA</b>	<b>3</b>
<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>4</b>
OBJETO	4
ÁMBITO	4
INICIATIVA	4
ANTECEDENTES	4
<b>DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA</b>	<b>5</b>
SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL	5
DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN QUE SE PROPONE	5
<i>Justificación del cumplimiento de las determinaciones establecidas en la Ley 5/2006</i>	6
<i>Justificación del cumplimiento de las determinaciones establecidas en el Decreto 20/2009</i>	7
<b>NORMATIVA</b>	<b>8</b>
<b>DOCUMENTACIÓN Y/O DETERMINACIONES A MODIFICAR</b>	<b>9</b>
NORMATIVA PARTICULAR	9

## **MEMORIA**

---

# INTRODUCCIÓN

---

## OBJETO

La Modificación tiene por objeto cambiar el uso característico de los sectores S-4 (Variante Norte) y S-5 (Variante Sur) pasándolo de residencial y residencial VPO respectivamente al de vivienda libre.

## ÁMBITO

El ámbito se ciñe a los dos sectores mencionados. El cambio propuesto afecta únicamente a la normativa escrita por lo que no precisa la Modificación de la elaboración de documentación gráfica.

## INICIATIVA

La Modificación es de iniciativa pública y está promovida por el Ayuntamiento de Calahorra.

## ANTECEDENTES

**Plan General de Calahorra. Aprobado definitivamente el día 10 de noviembre de 2006 (BOR de 25 de enero de 2007). Actualmente vigente.**

En ambos sectores el uso característico asignado es el de Residencial VPO.

# DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

---

## SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

El documento de Normativas Urbanística del Plan General establece entre sus determinaciones lo siguiente:

### ARTÍCULO 11. SECTOR 4 (S-4) "VARIANTE NORTE"

#### E. DETERMINACIONES NUMÉRICAS

Superficie del sector 4: 177.949 m<sup>2</sup>

Uso característico: Residencial

Aprovechamiento medio: 0,50 UA/m<sup>2</sup>

Sistemas generales adscritos: 36.718 m<sup>2</sup>

### ARTÍCULO 12. SECTOR 5 (S-5) "VARIANTE SUR"

#### E. DETERMINACIONES NUMÉRICAS

Superficie del sector 5: 139.137 m<sup>2</sup>

Uso característico: Residencial VPO

Aprovechamiento medio: 0,50 UA/m<sup>2</sup>

Sistemas generales adscritos: 22.565 m<sup>2</sup>

## DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN QUE SE PROPONE

Con el cambio de uso característico propuesto la Modificación pretende regularizar la situación de estos sectores de acuerdo a los criterios y parámetros con los que fue concebido.

En este sentido, la asignación del uso característico de ambos parece ser una errata o equivoco del Plan General. Así, en el documento de la Memoria encontramos la justificación de tal afirmación:

Por un lado, si se repasa la propuesta teórica para el cálculo del aprovechamiento medio de los sectores de suelo urbanizable incluida en el punto 6.4 del documento de la Memoria del Plan General se observa que, en ambos casos, la edificabilidad (metros cuadrados construidos) asignada a la vivienda libre supone el porcentaje mayoritario (ver tablas adjuntas).

### Parámetros Sector S-4

Uso asignado	superficie de suelo	Porcentaje	edificabilidad (m2c)	Porcentaje
vivienda colectiva libre	12.288	30,05%	61.440	64,79%
vivienda colectiva VPO	2.310	5,65%	11.550	12,18%
viviendas unifamiliares de 300m2 de parcela	15.000	36,68%	7.500	7,91%
viviendas unifamiliares de 400m2 de parcela	10.000	24,45%	4.500	4,75%
usos comerciales	1.000	2,45%	7.500	7,91%
usos especiales	300	0,73%	2.336	2,46%
<b>Total</b>	<b>40.898</b>	<b>100,00%</b>	<b>94.826</b>	<b>100,00%</b>

### Parámetros Sector S-5

Uso asignado	superficie de suelo	Porcentaje	edificabilidad (m2c)	Porcentaje
vivienda colectiva libre	10.277	34,60%	48.600,00	67,47%
vivienda colectiva VPO	1.862	6,27%	8.800,00	12,22%
viviendas unifamiliares de 300m2 de parcela	9.900	33,33%	4.950,00	6,87%
viviendas unifamiliares de 400m2 de parcela	6.800	22,89%	3.060,00	4,25%
usos comerciales	663	2,23%	5.300,00	7,36%
usos especiales	200	0,67%	1.325,00	1,84%
<b>Total</b>	<b>29.702</b>	<b>100,00%</b>	<b>72.035,00</b>	<b>100,00%</b>

El artículo 21.F) del documento de Normativa Urbanística General del Plan vigente define el uso característico:

"Es el uso predominante de cada sector o unidad de ejecución, según la ordenación urbanística aplicable, según lo determina el artículo 63 de la LOTUR"

El artículo 63 corresponde a la derogada Ley 10/1998, de 2 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, reemplazado por el vigente artículo 127 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja. Ambos preceptos están dedicados a la determinación del cálculo del aprovechamiento medio y en ambos casos se estima a partir de la cuantificación previa del aprovechamiento expresado este en referencia al uso y tipología característicos. Finalmente, también en ambos preceptos se establece que el uso característico es el predominante entendido este como el mayoritario en función de la asignación de edificabilidad (metros cuadrados construidos).

En consecuencia a todo ello, y de acuerdo con los preceptos legales citados y la normativa urbanística del Plan General, el uso característico es el predominante o mayoritario en el sector, correspondiendo en los casos del S-4 y S-5 al uso vivienda colectiva libre pues en ambos casos la edificabilidad asignada supera el 60% de la total del sector, en idéntico criterio utilizado con el resto de sectores.

Por otro lado, esta parece ser la intención que tuvo siempre el redactor del Plan General vigente pues en el cálculo del aprovechamiento lucrativo de los sectores S-4 y S-5 (aprovechamiento objetivo con la terminología de la nueva Ley) se utiliza la tabla de coeficientes de la vivienda colectiva libre.

En consecuencia, y al objeto de evitar los equívocos que se han producido especialmente por la diferencia de criterio observada entre el documento de la Memoria y lo establecido en el documento de la Normativa Urbanística Particular, de cara a evitar la invocación del artículo 8.6 del documento de Normativa Urbanística General que daría como resultado una distorsión de la verdadera ordenación que en su momento quiso establecer el redactor del vigente Plan General, y al objeto de evitar también un conflicto de interpretación en este documento se elabora esta Modificación proponiendo el cambio de los usos característicos normativizados.

Por los motivos aducidos, la variación de los usos característicos de ambos sectores no afecta a ningún otro parámetro de la ordenación.

## JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES ESTABLECIDAS EN LA LEY 5/2006

### Artículo 103 . Modificación del Planeamiento

El cambio propuesto tiene el carácter de Modificación Puntual del Plan General, puesto que no supone la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo motivada en 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.

## **Artículo 104 . Modificación del Planeamiento**

### Punto.1

Las determinaciones objeto de Modificación (uso característico de los sectores) se consideran sustanciales teniendo nivel de planeamiento general.

### Resto de puntos

En el caso de esta Modificación, no son de aplicación las determinaciones establecidas en el resto de puntos del artículo mencionado dado que no concurren las condiciones establecidas para ello.

## **JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES ESTABLECIDAS EN EL DECRETO 20/2009**

Dada la naturaleza de la Modificación planteada, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 20/2009, no procede redactar estudio de evaluación ambiental.

## **NORMATIVA**

---



# DOCUMENTACIÓN Y/O DETERMINACIONES A MODIFICAR

---

De acuerdo con lo propuesta se modifican los documentos y determinaciones siguientes correspondientes a la documentación del Plan vigente:

## NORMATIVA PARTICULAR

### ARTÍCULO 11. SECTOR 4 (S-4) "VARIANTE NORTE"

El punto quedará redactado como sigue:

#### E. DETERMINACIONES NUMÉRICAS

Superficie del sector 4: 177.949 m<sup>2</sup>

Uso característico: Residencial libre

Aprovechamiento medio: 0,50 UA/m<sup>2</sup>

Sistemas generales adscritos: 36.718 m<sup>2</sup>

### ARTÍCULO 12. SECTOR 5 (S-5) "VARIANTE SUR"

El punto quedará redactado como sigue:

#### E. DETERMINACIONES NUMÉRICAS

Superficie del sector 5: 139.137 m<sup>2</sup>

Uso característico: Residencial libre

Aprovechamiento medio: 0,50 UA/m<sup>2</sup>

Sistemas generales adscritos: 22.565 m<sup>2</sup>