
ACUERDO Pleno de 25 de junio de 2024

APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL NÚM. 11 PARA EL AJUSTE DE LAS GARANTÍAS EN ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 89 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

Con fecha junio de 2024, en cumplimiento de la Providencia de Alcaldía de 13 de junio de 2024, se ha redactado documento de propuesta de *"Modificación Puntual núm. 11 del Plan General Municipal de Calahorra para el ajuste de las garantías en actuaciones de urbanización establecidas en el artículo 89 de la Normativa Urbanística"* por la Arquitecta Municipal, en colaboración con la T.A.G. de Urbanismo (Planeamiento), al que se adjunta el Documento Ambiental Estratégico, redactado por la Arquitecta Municipal.

Esta propuesta tiene por **objeto** una modificación del Plan General Municipal de Calahorra (PGM) que afecta a la Ordenanza de Urbanización (Título III), en concreto, a las fórmulas establecidas en el artículo 89 de la Normativa Urbanística **para calcular el coste de las obras**, a efectos de aplicar sobre dicho coste, los porcentajes establecidos para la determinación del importe de la garantía en las diversas actuaciones de urbanización.

Como es sabido, estas garantías tratan de asegurar la ejecución subsidiaria de las obras por el Ayuntamiento, en caso de que la iniciativa privada no pueda cumplir con su deber de urbanizar y este incumplimiento pueda afectar a terceros.

De este modo, el objeto de la modificación, que afecta únicamente al artículo 89 de las Normas Urbanísticas, es la siguiente:

- Para los proyectos de urbanización en desarrollo del planeamiento (planes parciales, planes especiales, unidades de ejecución, sistemas generales, etc.), se establece **una nueva fórmula para el cálculo del coste de las obras** sobre el que se aplicará el porcentaje del 5% que, en su caso, completará la garantía prevista en el artículo 95 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (3% del coste de implantación de servicios y ejecución de obras de urbanización, según evaluación económica del propio plan, para instrumentos de planeamiento de desarrollo de iniciativa particular), así como una nueva fórmula para el supuesto específico de proyectos de urbanización en el Centro Histórico y en entornos BIC (artículo 89.1 de las Normas Urbanísticas).
- Para las obras ordinarias de urbanización y actuaciones puntuales en la vía pública, de iniciativa privada, en las que la garantía asciende al 100% del coste de las obras de reposición de la urbanización, se establece **una nueva fórmula** para calcular el coste de dichas obras (artículo 89.2 de las Normas Urbanísticas).

- Paras las obras complementarias a la edificación, es decir, las necesarias para completar la urbanización de una parcela para que la misma adquiera la condición de solar, en las que la garantía asciende al 100% del coste de las obras, se establece como fórmula para el cálculo de este coste **la fórmula del apartado 2** (artículo 89.3 de las Normas Urbanísticas).
- Como cláusula de cierre de esta regulación, se incorpora un apartado 5 que permitirá, en casos excepcionales debidamente justificados, admitir un presupuesto de las obras distinto al señalado, como valor de referencia para el establecimiento de la garantía correspondiente (artículo 89.5 de las Normas Urbanísticas).

La **justificación de su necesidad** viene motivada por:

Transcurridos más de tres años desde la entrada en vigor de la Revisión del Plan General Municipal de Calahorra (PGM) (publicada en Boletín Oficial de La Rioja, núm. 48, de 9 de marzo de 2021), la aplicación del nuevo documento en la práctica ha supuesto la constatación, por parte de técnicos municipales como por promotores y técnicos que intervienen en procesos constructivos en Suelo Urbano, de la existencia de una clara necesidad: la de ajustar el régimen de garantías establecido para las actuaciones de urbanización a los precios del mercado.

En efecto, el establecimiento de una garantía en actuaciones de urbanización de iniciativa privada fue una nueva determinación introducida en el Plan General Municipal tras su Revisión, que no estaba contemplada en el planeamiento general anterior.

Para la determinación del coste de las obras, a efectos de aplicar sobre el mismo el porcentaje relativo a la garantía, se adoptó una fórmula matemática basada en el módulo de referencia del Colegio de Arquitectos de La Rioja.

Comparando los valores obtenidos aplicando, primero, la referida fórmula y, después, dos referencias de reconocido prestigio empleadas habitualmente por los técnicos (el módulo de urbanización elaborado por el Instituto Valenciano de la Edificación y el cuestionario de referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja), el Documento-Propuesta de Modificación Puntual propone introducir unos nuevos coeficientes en las fórmulas previstas en el artículo 89 para fijar así un cálculo de los costes de urbanización más ajustado a los precios de mercado.

Finalmente, se propone incorporar un nuevo apartado 5 al artículo 89, para permitir, en caso excepcionales debidamente justificados, un presupuesto de las obras como valor de referencia para el establecimiento de la garantía correspondiente distinto al señalado en los apartados anteriores del citado artículo.

La presente Modificación no afecta a aquellos elementos de la ordenación y determinaciones considerados de carácter general (artículo 63.a) de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja -LOTUR-), es decir, NO afecta a:

- La clasificación del suelo, ni a sus categorías, ni a la calificación urbanística de los terrenos,
- La estructura general y orgánica del territorio (sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección, equipamiento comunitario, infraestructuras y, en especial, espacios libres públicos destinados a parques y zonas verdes),

- El carácter público o privado de las dotaciones,
- A las medidas para la protección de aquellos edificios, elementos o conjuntos de interés o parte de ellos, que participen de valores históricos, culturales o ambientales,
- Al suelo no urbanizable,
- A los plazos de aprobación del planeamiento de desarrollo,
- A las circunstancias con arreglo a las cuales sea procedente la revisión del plan (población total e índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación),
- A la integridad ambiental y protección de la salud pública,

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 de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Por lo tanto, se trata de una modificación a nivel de planeamiento de desarrollo, de acuerdo con el artículo 104.1 LOTUR.

Visto que se ha iniciado el expediente de evaluación ambiental estratégica simplificada, presentado ante el órgano ambiental que lo tramita, conforme a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y en el Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, de desarrollo del Título I "Intervención administrativa" de la Ley 6/2017, de 8 de mayo, de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Considerando:

Los artículos 103, 104 y 105 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja, así como el artículo 90 de la citada norma.

Los artículos 22.4 y 5 y 25.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto-Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Los artículos 6.2, 29 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, así como los artículos 10 y siguientes del Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, de desarrollo del Título I "Intervención administrativa" de la Ley 6/2017, de 8 de mayo, de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

El artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, que atribuye la competencia al Pleno de la Corporación para la aprobación inicial del planeamiento general, en relación con el artículo 47.2.ll), en cuya virtud, se exige el voto favorable de la mayoría absoluta del número de miembros de la Corporación para la adopción de este acuerdo (once concejales).

Vistos los siguientes informes:

- Informe jurídico de la T.A.G. de Urbanismo (Planeamiento).
- Informe previo de la Secretaria General.

Visto el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, Obras y Medio Ambiente en sesión de fecha 18 de junio de 2024.

El Pleno del Ayuntamiento por mayoría absoluta, con doce votos a favor (9 del Grupo Municipal del Partido Popular, 2 del Grupo Municipal de VOX y 1 del Grupo Municipal de Izquierda Unida) y seis votos en contra (del Grupo Municipal del Partido Popular) de los dieciocho miembros presentes de los veintiuno que de derecho y hecho integran la Corporación, **ACUERDA:**

Primero.- Aprobar inicialmente la Propuesta de *“Modificación Puntual núm. 11 del Plan General Municipal de Calahorra para el ajuste de las garantías en actuaciones de urbanización establecidas en el artículo 89 de la Normativa Urbanística”* redactada por la Arquitecta Municipal, en colaboración con la T.A.G. de Urbanismo (Planeamiento), y el Documento Ambiental Estratégico, redactado por la Arquitecta Municipal.

Segundo.- Someter el expediente a información pública durante el plazo de un mes, mediante anuncio insertado en el Boletín Oficial de La Rioja, en un diario de difusión local y por medios telemáticos, en el espacio destinado a tablón edictal de la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Calahorra, haciendo constar esta referencia en todos los anuncios publicados, para que cualquier interesado pueda examinar el expediente y presentar las alegaciones que estime oportunas. Junto con el anuncio de información pública, deberá publicarse en el espacio de tablón edictal y en el Portal de Transparencia (Sección Urbanismo) el documento-propuesta, junto con certificación de este acuerdo, e incluyendo el resumen ejecutivo.

Tercero.- Dar traslado a los Ayuntamientos de los municipios colindantes, para que puedan realizar alegaciones sobre la incidencia que la modificación propuesta pueda tener sobre sus respectivos términos municipales.

Cuarto.- Dar traslado a las Áreas de Urbanismo y a la Secretaría General.