



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº12 DEL PGM DE CALAHORRA (LA RIOJA)

**PARA EXCEPTUAR DE LA EXIGENCIA DE ASEO EN GARAJES DE MENOS DE 15
VEHÍCULOS ESTABLECIDA EN EL ARTÍCULO 55 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA**

FASE: APROBACIÓN INICIAL

REDACTORES

JULIO 2024

María Laliena Corbera. Técnico de Administración General

Paz Sáenz de Jubera Munilla. Arquitecta

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 12 DEL P.G.M. DE CALAHORRA PARA EXCEPTUAR DE LA EXIGENCIA DE ASEO EN GARAJES DE MENOS DE 15 VEHÍCULOS ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 55 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

INDICE

INDICE ABREVIADO.

- 0 [INDICE](#)
- 1 [MEMORIA](#)
- 2 [NORMATIVA URBANISTICA PROPUESTA](#)
- 3 [PLANOS](#)
- 4 [ANEXO. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA](#)
- 5 [ANEXO. NORMATIVA URBANÍSTICA](#)

INDICE PORMENORIZADO

0	INDICE	2
1	MEMORIA	4
1.1	INTRODUCCIÓN	4
1.2	OBJETO	5
1.3	ENCARGO Y ANTECEDENTES	6
1.4	ÁMBITO	7
1.5	MARCO LEGAL	7
1.6	ANTECEDENTES NORMATIVOS –NORMATIVA VIGENTE	8
1.7	DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN	12
1.8	JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL DE LA MODIFICACIÓN	13
1.8.1	LEY 5/2006, DE 2 DE MAYO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA.	14
1.8.2	LEY 6/2017, DE 8 DE MAYO, DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE	17
1.8.3	LEY 7/1985, DE 2 DE ABRIL, REGULADORA DE LAS BASES DEL RÉGIMEN LOCAL	17
1.8.4	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	18
1.8.5	PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA	19
1.9	ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL	20
1.10	ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA	20
1.11	EVALUACIÓN POR IMPACTO DE GÉNERO	20
1.12	CONCLUSIÓN	22
2	NORMATIVA URBANISTICA PROPUESTA	23
3	PLANOS	23
4	ANEXO. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA	24
5	ANEXO. NORMATIVA URBANÍSTICA	25
	ESTADO ACTUAL	26
	ESTADO MODIFICADO	26

Documento firmado electrónicamente: (RD 1671/2009), autenticidad verificable mediante el número de validación siguiente: 15254501023235507262en
<https://www.ayto-calahorra.es/validacion>

Documento firmado electrónicamente: (RD 1671/2009), verificable mediante el número siguiente: 15260430736225720706
 Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en: <https://sede.calahorra.es/validacion>

1. MEMORIA

1.1. INTRODUCCIÓN

El Plan General Municipal de Calahorra (PGM), cuya revisión fue aprobada por el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (COTUR) el día 18 de diciembre de 2020 (publicada en el Boletín Oficial de La Rioja, num. 48 de 09 de marzo de 2021), contiene, en su Normativa Urbanística, un **Título II** dedicado al régimen de usos. Su capítulo 7º, -que lleva por rúbrica “Comunicaciones y Transportes”-, se divide en dos secciones, siendo la segunda, la relativa a los **garajes-aparcamiento**.

Por garaje-aparcamiento se entiende, según el artículo 55.2 de la Normativa Urbanística del PGM, aquel edificio, parte del mismo, instalación o espacio específico destinado a guarda o estancia de vehículos de cualquier clase. Esta definición incluye tanto al garaje-aparcamiento en todo tipo de edificaciones residenciales como al edificio exclusivo para garaje.

Entre las condiciones generales exigidas en el artículo 55 de la Normativa Urbanística para la instalación y uso de garajes-aparcamiento y locales para el servicio de automóviles, figura la contenida en el apartado 4, que exige que los garajes-aparcamiento, en edificio exclusivo o de uso independiente, cuenten, al menos, con un aseo con inodoro y lavabo, y dos aseos cuando la capacidad sea superior a cien vehículos.

Transcurridos tres años desde la entrada en vigor de la Revisión del Plan General Municipal de Calahorra (PGM), la aplicación del nuevo documento en la práctica ha permitido apreciar la necesidad de revisar esta exigencia de aseo en locales de uso independiente (garaje-aparcamiento) ubicados en planta baja de escasa entidad (menos de 15 plazas) de uso privado sin rotación, por resultar desproporcionado su equiparación con edificios exclusivos de uso garaje-aparcamiento o grandes locales de aparcamiento en rotación.

Es práctica habitual en el Municipio de Calahorra, -en edificios en los que no es obligatoria la dotación de aparcamiento, por ser el número de viviendas inferior a 15 conforme al artículo 55.3-, la utilización de los locales de planta baja (denominados bajeras)

como aparcamiento privado individual, no conectado con las viviendas, pero dando servicio a los propietarios de dichas viviendas o de edificios próximos.

Este uso de aparcamiento en planta baja para menos de 15 plazas de aparcamiento de uso privado sin rotación, de escasa entidad y que sirve a los propietarios de viviendas y locales del mismo edificio o de edificios próximos, no es asimilable a los garajes-aparcamiento en edificio exclusivo, ni a los ubicados en planta baja de uso independiente para más de 15 plazas en rotación, ni a los ubicados en sótano, que requieren de la obtención de una licencia ambiental.

Por lo que, la obligación de disponer de un aseo en dichos supuestos resulta desproporcionada en el caso de aparcamiento en planta baja para menos de 15 plazas de aparcamiento de uso privado sin rotación, e innecesaria en materia de salubridad, al contar con aseos próximos en sus propias viviendas o locales aledaños. Siendo en muchos casos la falta de mantenimiento de dichos aseos un foco de insalubridad, en contra del objetivo que se persigue.

El planeamiento general debe ser un instrumento vivo que se adapte y de respuesta a las necesidades existentes en cada momento.

Es por ello que se redacta la presente Modificación Puntual, que persigue exceptuar de la exigencia de aseo en locales de uso independiente garaje-aparcamiento ubicados en planta baja de menos de 15 plazas de aparcamiento de uso privado sin rotación por resultar desproporcionada e innecesaria, según lo indicado.

1.2. OBJETO

Ordenado en Providencia de la Alcaldesa, se redacta el presente documento de Modificación Puntual del Plan General Municipal (PGM) para exceptuar de la exigencia de aseo en garajes de menos de 15 vehículos de uso privado sin rotación, establecida en el artículo 55 de la normativa urbanística.

Con esta Modificación, se pretenden, por tanto, exceptuar de la dotación de aseo a los garajes-aparcamiento de uso independiente en locales de planta baja para un uso de menos de 15 plazas de uso privado sin rotación.

El artículo que se modifica es el siguiente:

“SECCION SEGUNDA. GARAJES-APARCAMIENTO

Artículo 55. Condiciones generales

...

10. Los garajes-aparcamiento en edificio exclusivo o de uso independiente deberán contar al menos con un aseo con inodoro y lavabo. Cuando la capacidad sea superior a cien vehículos se dispondrá de dos aseos con inodoro y lavabo. Sin perjuicio de la dotación de aseos accesibles conforme a la normativa de accesibilidad.

...”

El contenido exacto de la Modificación en cada artículo se detalla en el punto 1.7 y la propuesta comparada del estado actual y modificación propuesta en el anexo.

1.3. ENCARGO Y ANTECEDENTES

El documento se redacta por encargo del Ayuntamiento de Calahorra, con domicilio en Glorieta Quintiliano, s/n y NIF: P-2603600-D, a los técnicos municipales del área de Urbanismo.

Los responsables del trabajo son:

Aspectos técnicos: Paz Sáenz de Jubera Munilla. Arquitecta Municipal

Aspectos jurídicos: María Laliena Corbera. Técnico de Administración General

Aspectos ambientales: Paz Sáenz de Jubera Munilla. Arquitecta Municipal

La Corporación Municipal ha apreciado, tras tres años de aplicación de la Revisión del PGM, la necesidad de exceptuar de la dotación de aseo a los garajes-aparcamiento de uso independiente en locales de planta baja para un uso de menos de 15 plazas.

Para dar respuesta a esta necesidad planteada por la Corporación, se redacta la presente modificación, a través de una Modificación Puntual del Planeamiento General vigente, conforme al artículo 12 de la Normativa Urbanística del PGM.

1.4. ÁMBITO

El ámbito de la Modificación es el punto 10 del artículo 55 de la Normativa Urbanística, relativo a la exigencia de que *los garajes-aparcamiento en edificio exclusivo o de uso independiente deberán contar al menos con un aseo con inodoro y lavabo*, que afecta al uso garajes-aparcamiento en edificio exclusivo o de uso independiente en suelo urbano.

1.5. MARCO LEGAL

El documento se presenta al amparo legal de la siguiente normativa:

Normativa Estatal:

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.

Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Normativa autonómica:

Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

Ley 6/2017, de 8 de mayo, de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Decreto 29/2018 de 20 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo del Título I «Intervención Administrativa» de la Ley 6/2017 de Protección de Medio Ambiente de La Rioja.

Normativa Municipal:

Plan General Municipal de Calahorra, aprobado definitivamente su revisión por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (COTUR) en sesión celebrada el día 18 de diciembre de 2020 (BOR nº48, de fecha 09/03/2021).

1.6. ANTECEDENTES NORMATIVOS –NORMATIVA VIGENTE

En el anterior PGM derogado (BOR nº12 25/01/2007) no se establecía la obligación de dotar de un aseo con inodoro y lavabo a los garajes-aparcamiento en edificio exclusivo o de uso independiente, según se reproduce a continuación:

CAPITULO IV.- INSTALACIONES DE ESTACIONAMIENTOS, GARAJES, APARCAMIENTOS Y SERVICIOS DEL AUTOMOVIL.

ARTICULO 64.- CONDICIONES GENERALES.

1. La instalación y uso de garajes-aparcamientos y locales para el servicio de automóviles deberá sujetarse a las prescripciones recogidas en la presente sección.
2. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías cuyo tránsito o características urbanas lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que requiera cada caso. El hecho de denegar la instalación de garajes-aparcamientos, no relevará en su caso, a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuado.
3. Se permite el uso de aparcamiento en planta baja, Se permite el uso de aparcamiento en Planta Baja, Semisótano y Sótano. Podrán asimismo ubicarse aparcamientos en el subsuelo de viales y espacios libres de uso y dominio público.
4. 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.

ARTICULO 65.- SUPERFICIE DE LA PLAZA.

1. Se establece como superficie mínima vinculada a plaza de aparcamiento o garajes-aparcamientos 20 m²., que corresponderán a superficie útil de plazas, calles, pasillos, rampas, etc. (superficie de suelo comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos), con exclusión de las superficies destinadas a servicios e instalaciones que se ubiquen en dicho garaje.
2. Las dimensiones mínimas libres de cada plaza de garaje-aparcamiento serán de 2,20 x 4,50 m. medidas libres de obstáculos.

Si la plaza está limitada lateralmente por pared las dimensiones mínimas libres serán de 3,00 x 4,50 m. En cualquier caso el número de plazas que se justifiquen en los garajes-aparcamientos no podrá exceder del correspondiente a 20 m² por vehículo.

3. En los garajes para vehículos ligeros será preciso reservar permanentemente, en la planta de más fácil acceso, y lo más próximo posible al mismo, por lo menos una plaza por cada cien de su capacidad total para vehículos que transporten pasajeros minusválidos.

Las dimensiones mínimas de esta plaza serán de 3,00 x 5,00 m.

4. En el pavimento de los garajes-aparcamientos se señalarán los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, que aparecerán grafiados en los planos correspondientes de los proyectos que presenten para solicitar la concesión de licencias.

ARTICULO 66.- RAMPAS

1. Las rampas tendrán la anchura suficiente no inferior a tres metros (3 m) para el libre paso de los vehículos; cuando desde un extremo de la rampa no sea visible el otro, y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse de un sistema de señalización adecuado de bloqueo.
2. Las rampas en que los vehículos deban circular en los dos sentidos y el recorrido sea superior a treinta metros (30 m), tendrá un ancho suficiente no inferior a cinco metros (5 m) para el paso simultáneo de dos vehículos.
3. En los garajes con capacidad superior a cien vehículos el acceso, en cualquier caso, deberá tener una anchura no inferior a cinco metros, o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con las dimensiones mínimas del punto 1.
4. Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 16% y las rampas con vuelta o giro del 12%.
5. El radio de curvatura medido en el eje de una rampa con vuelta o giro no será inferior a 6 metros.
6. Todos los garajes dispondrán en su acceso de un zaguán con una anchura igual a la del acceso reglamentario y con un fondo mínimo horizontal antes de comenzar la rampa de cinco metros. El cerramiento vertical de este zaguán se colocará en la parte exterior del mismo, junto a la acera o vía pública.

ARTICULO 67.- CALLES

1. La anchura de las calles de circulación rodada será como mínimo de 3,50 m. en cualquier punto.
2. Si las plazas de aparcamiento forman con las calles un ángulo superior a 60°, la anchura de las calles será como mínimo de 4,50 m.

ARTICULO 68.- ACCESOS PEATONALES

1. El acceso de peatones al garaje-aparcamiento se efectuará a través de locales o pasos destinados únicamente al servicio propio, y separados por muros o vallas de una altura de ochenta centímetros

- (0,80 m) como mínimo, de cualquier otro local o dependencia ajena.
2. Se garantizará el acceso de peatones al garaje-aparcamiento por vías peatonales debidamente separadas de las de circulación con la anchura que le corresponda por el aforo calculado de servicio.
 3. El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso deberá disponer de un vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas de cierre automático, resistentes al fuego el tiempo que señale la Normativa Básica de Incendios.
 4. En ningún caso se permite la salida directa de los vestíbulos de acceso al garaje a las calles de circulación rodada de vehículos.

ARTICULO 69. - VENTILACION

1. En los garajes-aparcamientos (aparcamientos interiores) la ventilación se hará por conducto, de acuerdo con la Normativa vigente de obligado cumplimiento.
Será obligatorio disponer de aparatos detectores de CO₂, que accionen automáticamente las instalaciones que se prevean en la ventilación natural o forzada, que estará proyectada con la amplitud suficiente para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos en proporción superior a los parámetros a que se haga referencia la normativa sectorial correspondiente y demás disposiciones vigentes. La ventilación se hará por patios o chimeneas exclusivos para este fin que estarán contruidos con materiales resistentes al fuego y que sobrepasarán en un metro la altura máxima del edificio. Estos patios o chimeneas estarán libres en toda su altura sin resaltes ni remetidos.
2. El cumplimiento de esta Ordenanza por los garajes-aparcamientos actuales, será de aplicación en tanto en cuanto sea posible por la estructura del inmueble.

<https://calahorra.es/el-ayuntamiento/portal-de-transparencia/derecho-de-acceso-a-la-informacion/informacion-medioambiental-y-urbanistica/planeamiento/planeamiento-historico/>

En la Revisión del PGM vigente (BOR nº48 09/03/2021) se introdujo, entre otras cuestiones, dicha exigencia de aseo, por considerarse necesaria para garantizar condiciones de salubridad con carácter general en los garajes-aparcamiento en edificio exclusivo o de uso independiente, así como la exigencia de dos aseos, cuando la capacidad fuera superior a cien vehículos, conforme se reproduce a continuación:

“SECCION SEGUNDA. GARAJES-APARCAMIENTO

Artículo 55. Condiciones generales

1. *La instalación y uso de garajes-aparcamientos y locales para el servicio de automóviles deberá sujetarse a las prescripciones recogidas en el presente capítulo y restante normativa de aplicación.*

2. *Se permite el uso de aparcamiento en Planta Baja, Semisótano y Sótano. Podrán asimismo ubicarse aparcamientos en el subsuelo de viales y espacios libres de uso y dominio público, previa autorización municipal.*

3. *Será obligatoria la dotación de aparcamientos en el interior de la parcela o edificio, en un número no inferior a una plaza normalizada por vivienda y/o 100 m² construidos, en todos los edificios plurifamiliares que tengan igual o más de 15 viviendas y una plaza normalizada en el interior de la parcela o edificio por cada vivienda unifamiliar.*

Cuando no sea posible ubicar al menos el 80% de las plazas obligadas, entre la planta baja y la primera planta de sótano o en espacios libres interiores de la parcela, por razones de su dimensión o forma, el Ayuntamiento podrá eximir 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. En este caso se admitirá hasta un máximo del 50% de plazas no normalizadas según se definen en este documento.

4. *En el Casco Histórico, además de las condiciones de excepción anteriores, se podrá exceptuar también de la dotación mínima de aparcamientos cuando las condiciones de los viales no permitan el acceso rodado o la maniobrabilidad en el espacio exterior requerida para realizar ese acceso. Además quedarán exceptuadas la actuaciones de rehabilitación de los edificios que mantengan los huecos existentes en la planta baja y estos no admitan el acceso de vehículos al interior según las condiciones que se establecen en este artículo para ese acceso.*

5. *En zona de ordenación "Terciario" se establece la condición de que cada nueva actividad comercial autorizada, posea al menos una plaza de aparcamiento normalizada por cada 30m² útiles de superficie exposición y venta al público.*

6. *En la zona de ordenación "Industrial 2" se establece la condición de que en el interior de cada parcela se preverán aparcamientos privados en la cuantía que resulte de la estimación de sus propias necesidades, debiéndose adoptar como mínimo la relación de una plaza normalizada por cada 100 m² de techo construido. Excepcionalmente en cambios de actividad en parcelas con construcciones existentes sin aumentos de volumen podrá admitirse una dotación menor de plazas debidamente justificada la suficiencia de ésta para la nueva actividad.*

7. En el resto de zonas de ordenación (Industrial y Dotacional) y resto de usos en Terciario el proyecto de edificación contendrá un estudio concreto de la situación para cada caso particular, del cual se desprenderá una propuesta óptima, suficiente y justificada, de reserva de plazas de aparcamiento normalizadas en base a la intensidad de uso de dicha particularidad.

8. Excepcionalmente podrán ubicarse aparcamientos en plantas alzadas, para lo que será necesario presentar una propuesta justificada previa que se tramitará conforme a lo establecido para una modificación de planeamiento de desarrollo.

9. Para cada una de las Unidades de Ejecución delimitadas se establece una reserva destinada a plazas de aparcamiento de al menos un 10% de la superficie calificada como viario o zona libre pública.

10. Los garajes-aparcamiento en edificio exclusivo o de uso independiente deberán contar al menos con un aseo con inodoro y lavabo. Cuando la capacidad sea superior a cien vehículos se dispondrá de dos aseos con inodoro y lavabo. Sin perjuicio de la dotación de aseos accesibles conforme a la normativa de accesibilidad.

11. Es obligatoria la disposición de sumideros y su evacuación a la red general de saneamiento. Los desagües dispondrán de un sistema de depuración de grasas, conforme al Código Técnico o normativa que lo sustituya.”

<https://calahorra.es/wp-content/uploads/NORMATIVA-URBANISTICA-mayo-2024-REFUNDIDO.pdf>

1.7. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El objeto del presente documento es la modificación del artículo 55.10, para exceptuar de la exigencia de aseo a los garajes de menos de 15 vehículos.

Está motivado por el interés general de evitar una medida que se considera desproporcionada (por no ser asimilable dicho uso con los garajes-aparcamiento en edificio exclusivo, ni a los ubicados en planta baja de uso independiente para más de 15 plazas en rotación, ni los ubicados en sótano, que requerirán de la obtención de una licencia ambiental) e innecesaria en materia de salubridad (al contar con aseos próximos en sus

propias viviendas o locales aledaños) y que produce, en muchos casos, el efecto contrario al perseguido, siendo un foco de insalubridad, por la falta de mantenimiento de dichos aseos.

Por lo que se propone incluir en el punto 10 del art.55 dicha excepción, quedando redactado del siguiente modo:

“SECCION SEGUNDA. GARAJES-APARCAMIENTO

Artículo 55. Condiciones generales

...

10. Los garajes-aparcamiento en edificio exclusivo o de uso independiente deberán contar al menos con un aseo con inodoro y lavabo, **excepto en locales de planta baja para menos de 15 vehículos de uso privado sin rotación**. Cuando la capacidad sea superior a cien vehículos se dispondrá de dos aseos con inodoro y lavabo. Sin perjuicio de la dotación de aseos accesibles conforme a la normativa de accesibilidad.

...”

1.8. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL DE LA MODIFICACIÓN

En la Revisión del PGM vigente (BOR nº48 09/03/2021) se introdujo la exigencia de aseo, con carácter general en los garajes-aparcamiento en edificio exclusivo o de uso independiente, así como la exigencia de dos aseos cuando la capacidad fuera superior a cien vehículos, por considerarse necesaria para garantizar condiciones de salubridad.

En dicho supuesto, de carácter general, no se tuvo en cuenta la práctica habitual en el Municipio de Calahorra, en edificios en los que no es obligatoria la dotación de aparcamiento, por ser el número de viviendas inferior a 15 conforme al artículo 55.3, la utilización de los locales de planta baja (denominados bajeras o cocheras) como aparcamiento privado individual, no conectado con las viviendas, pero que da servicio a los propietarios de dichas viviendas o de edificios próximos.

Este uso de aparcamiento en planta baja para menos de 15 plazas de aparcamiento, de escasa entidad y que sirve a los propietarios de viviendas y locales del mismo edificio o de edificios próximos, no es asimilable a los garajes-aparcamiento en edificio exclusivo, ni a los ubicados en planta baja de uso independiente para más de 15 plazas en rotación, ni los ubicados en sótano, que requerirán de la tramitación de una licencia ambiental.

Por lo que, la obligación de disponer de un aseo en dichos supuestos resulta desproporcionada en el caso de aparcamiento en planta baja para menos de 15 plazas de aparcamiento, e innecesaria en materia de salubridad, al contar con aseos próximos en sus propias viviendas o locales aledaños. Siendo en muchos casos la falta de mantenimiento de dichos aseos un foco de insalubridad, en contra del objetivo que se persigue.

1.8.1. LEY 5/2006, DE 2 DE MAYO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA.

Artículo 3. Finalidades de la actividad urbanística.

La presente modificación está justificada por el interés general, motivada por la necesidad de evitar una medida que se considera desproporcionada (por no ser asimilable dicho uso con los garajes-aparcamiento en edificio exclusivo, ni a los ubicados en planta baja de uso independiente para más de 15 plazas en rotación, ni los ubicados en sótano, que requerirán de la tramitación de una licencia ambiental) e innecesaria en materia de salubridad (al contar con aseos próximos en sus propias viviendas o locales aledaños), y resultando en muchos casos el efecto contrario al perseguido siendo un foco de insalubridad por la falta de mantenimiento de dichos aseos.

Artículo 103 Revisión del planeamiento.

La modificación propuesta tiene la consideración de modificación puntual, puesto que no supone la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivado 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.

Artículo 104. Modificación de planeamiento.

1_ La presente modificación puntual no supone una reducción de equipamientos, ni aumenta el aprovechamiento urbanístico, sólo afecta a las condiciones de garantías en actuaciones de urbanización.

2_ La modificación no aumenta la densidad de población.

3_ La modificación no clasifica nuevo suelo urbano.

4_ La modificación no tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las dotaciones públicas y espacios libres de uso y dominio público.

5_ La modificación no reduce el porcentaje previsto para viviendas de protección oficial.

6_ La modificación no tiene por objeto la delimitación de sectores de suelo urbanizable no delimitado o la clasificación de suelo no urbanizable como urbanizable delimitado.

Artículo 105. Tramitación de las revisiones o modificaciones del planeamiento.

Tratándose del supuesto previsto en el número 1 del artículo 104 (elementos de la ordenación y determinaciones que, aun formando parte del contenido de su documentación, no correspondan por su naturaleza y alcance al nivel de planeamiento general, sino al de su desarrollo) y del previsto en el punto 3 del artículo 12 de la Normativa Urbanística del PGM (punto 1.8.5.2 de esta Modificación), se seguirá el procedimiento de modificación del planeamiento de desarrollo (artículo 105.2 Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en relación con el artículo 90.1 de la citada Ley):

- Aprobación inicial mediante acuerdo plenario del Ayuntamiento conforme a lo establecido en el artículo 47.2.11) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Información pública, por periodo de un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de La Rioja y en uno de los diarios de mayor difusión local de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

- Remisión de la modificación puntual aprobada inicialmente a las Administraciones que pudieran resultar afectadas, para la emisión de informe, el cual deberá ser emitido en el plazo de alegaciones, si lo estiman oportuno. Tras revisar el Anexo I del documento de recomendaciones técnicas sobre la interpretación y aplicación de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, no se considera necesario solicitar informe sectorial alguno, dado que la propuesta de Modificación Puntual no altera el régimen de afecciones que prevé el PGM y, por tanto, no se requiere informe de ninguna otra Administración interviniente con competencias sobre la materia.
- A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento en Pleno aprobará provisionalmente la modificación puntual con las modificaciones que procediere.
- La aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Artículo 64. Determinaciones en suelo urbano consolidado.

“En suelo urbano consolidado el Plan General Municipal contendrá las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación de su perímetro.*
- b) Asignación de usos y tipologías pormenorizadas y niveles de intensidad correspondientes a las diferentes zonas.*
- c) Delimitación de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y expansión, públicas y privadas.*
- d) Emplazamientos reservados para dotaciones, equipamientos y demás servicios de interés social, señalando su carácter público o privado.*
- e) Reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación, la edificación y su entorno.*
- f) Trazado y características de la red viaria pública, con señalamiento de alineaciones y rasantes, y previsión de aparcamientos públicos y privados, que podrán localizarse incluso en el subsuelo de los sistemas viarios y de espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de estos sistemas.*
- g) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.*

h) Regulación, en su caso, del uso del subsuelo, para hacer factibles la prestación de servicios y la implantación de infraestructuras necesarias para la colectividad, respetando en todo caso los aprovechamientos privados que sean compatibles con éstos."

En la Modificación Puntual se ajustan las condiciones higiénico sanitarias de las construcciones de uso aparcamiento-garaje ubicadas en planta baja de uso independiente para menos de 15 plazas.

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

En el artículo 71 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja se establece La obligatoriedad de redactar un ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO para realizar la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a los sistemas generales, debiendo determinarse en ellos la iniciativa, la cuantificación y el carácter público o privado de La actuación a realizar.

En la presente modificación, no se considera necesario, ya que la modificación propuesta no conlleva obras de urbanización.

1.8.2. LEY 6/2017, DE 8 DE MAYO, DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Se considera que la presente modificación se encuentra sometida a **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA** conforme a lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, a la Ley 6/2017, de 8 mayo, de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de La Rioja y al Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo del Título I "Intervención Administrativa" de La Ley 6/2017 de Protección de Medio Ambiente de La Rioja.

1.8.3. LEY 7/1985, DE 2 DE ABRIL, REGULADORA DE LAS BASES DEL RÉGIMEN LOCAL

Conforme a lo indicado en el apartado 3 del artículo 70 ter de La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Las Bases del Régimen Local, y dado que la presente modificación puntual no incrementa la edificabilidad ni la densidad ni modifica los usos del suelo, no será

necesario hacer constar en el expediente la identidad de propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas durante los cinco años anteriores a la iniciación del expediente.

1.8.4. 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

MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Conforme a lo establecido en el artículo 22.4 del 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 (TRLSRU), las actuaciones de transformación urbanística deberán incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica.

En este caso, la Modificación propuesta no es una actuación de transformación urbanística de acuerdo con la definición del artículo 7.1 (no es una actuación de urbanización ni una actuación de dotación), por lo que no requiere incluir memoria de sostenibilidad económica.

Según el artículo 22.5 TRLSRU, 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.

El contenido de esta Modificación del Plan General Municipal afectará, de forma positiva, a la viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de los propietarios de locales en planta baja que quieran acondicionarlos para aparcamiento-garaje de menos de 15 plazas de uso privado sin rotación.

La Modificación Puntual NO afecta al contenido económico de la licencias de vado, pero reduce el coste de construcción de la obra de acondicionamiento de local para estos usos (no habría que ejecutar el baño), y, por tanto, como base imposible, se reduce el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y obras (ICIO-(3% PEM)) y la tasa de licencias (0,7% PEM).

Se desarrolla su análisis en la MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA ANEXA.

CRITERIOS MÍNIMOS DE SOSTENIBILIDAD, Disposición transitoria cuarta:

La presente modificación no incrementa la población ni la superficie de superficie de suelo urbanizado, por lo que el incremento es del 0%, inferior al 20 por ciento de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.

1.8.5. PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

Artículo 11. Modificación de los elementos del P.G.M.

Artículo 11. Modificación de los elementos del P.G.M.

- 1. Cualquier modificación del P.G.M. guardará relación con el motivo que la produce, por lo que deberá incluir en el expediente las descripciones y justificaciones oportunas, no aceptándose ni pudiéndose incluir otras alteraciones que las relacionadas con el objeto de la modificación.*
- 2. Los expedientes que supongan modificación del P.G.M. deberán titularse: "Modificación Puntual del P.G.M. de Calahorra" con expresión de su contenido y alcance, debiendo incluir al final del título, el número de orden que le corresponde dentro de las modificaciones habidas.*
- 3. La documentación técnica de los expedientes de modificación de elementos del P.G.M. deberán comprender todos aquellos aspectos, planos o documentos afectados por el cambio, los cuales serán redactados de nuevo con las modificaciones introducidas a modo de documento refundido, de forma que los documentos anteriormente vigentes puedan ser anulados y sustituidos por los nuevos. Deberá aplicarse, además el "Documento de Recomendaciones Técnicas para la interpretación y aplicación de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y otras normativas sectoriales con incidencia en la materia para coordinar y agilizar el procedimiento de redacción y aprobación del planeamiento urbanístico".*
- 4. La tramitación de las Modificaciones Puntuales se realizará de acuerdo con lo especificado en el artículo 105 de la LOTUR 5/2006 (o normativa que lo sustituya)*

La presente modificación se ajusta a los puntos del artículo.

Artículo 12. Determinaciones de Planeamiento General y de Desarrollo

La Modificación no afecta a clasificación del suelo, ni a sus categorías, ni a calificación urbanística, no afecta a la estructura general y orgánica del territorio (sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección, equipamiento comunitario, infraestructuras y espacios libres públicos), no afecta al carácter público o privado de las dotaciones, ni a las medidas de protección de edificios, ni al suelo no urbanizable, ni a los plazos para la aprobación del planeamiento de desarrollo, ni afecta a circunstancias por las que proceda la revisión del plan (población total y su índice de crecimiento, recursos, ni usos e intensidad de ocupación), ni afecta a la integración ambiental y protección de la salud pública, y 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 obligatorio de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Por lo que, puede ser modificado a través de una modificación a nivel de planeamiento de desarrollo (artículo 104.1 en relación con el artículo 105.2 LOTUR).

1.9. ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

No es de aplicación ningún planeamiento territorial de orden superior.

1.10. ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA

La modificación propuesta no aumenta la movilidad generada respecto a la prevista en el Plan Municipal, porque aunque el uso garaje-aparcamiento guarda relación con la movilidad la dotación de aseo no afecta a la misma. Por tanto, se considera que no afecta a la movilidad urbana en la vía pública.

1.11. EVALUACIÓN POR IMPACTO DE GÉNERO

La Constitución Española de 1978 consagra el principio de no discriminación por razón de sexo, en su artículo 14, y, además, establece, en su artículo 9.2, la obligación de los

poderes públicos de “promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social”.

La Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres establece en su artículo 31:

Artículo 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda.

1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres.

Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.

3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

Ley 3/2011, de 1 de marzo, de prevención, protección y coordinación institucional en materia de violencia en La Rioja, que dedica el Capítulo III a las medidas de sensibilización, poniendo también el acento en la concienciación de la sociedad y la interiorización de valores como la igualdad de género.

La excepción de la dotación de aseo en garajes-aparcamiento de menos de 15 plazas de uso privativo no se considera que tengan ninguna incidencia negativa relevante en el impacto de género. Es más, puede apreciarse como una medida positiva por ser espacios de uso compartido por ambos sexos, en muchos casos sin mantenimiento (poco salubres) y que generan inseguridad y suelen evitar su uso las mujeres.

La Modificación de planeamiento que aquí se formula, no tiene impacto negativo desde el punto de vista de género, porque su incidencia en la situación de hombres y mujeres puede considerarse incluso positiva.

1.12. CONCLUSIÓN

El presente documento compuesto de Memoria y Propuesta Normativa, contiene los aspectos necesarios para que el expediente pueda ser tramitado como una Modificación Puntual del Plan General Municipal de Calahorra.

En el mismo se incluyen las descripciones y justificaciones oportunas.

En consecuencia, se firma el presente documento.

Calahorra, 17 de julio de 2024

ARQUITECTA MUNICIPAL



Fdo. Paz Sáenz de Jubera Munilla

TAG Urbanismo Planeamiento



Fdo.: Maria Laliena Corbera

2. NORMATIVA URBANISTICA PROPUESTA

Se incluye como Anexo la Normativa Urbanística afectada en su estado actual y el modificado que se propone.

3. PLANOS

NO se ve modificado ningún plano del PGM.

4. ANEXO. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA

Según el artículo 22.5 TRLSRU, 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.

La Modificación Puntual propuesta:

- NO afecta al contenido económico de la licencias de vado, porque los locales de planta baja destinados a aparcamiento de menos de 15 plazas están sujetos a licencia de vado, conforme a la Ordenanza Municipal de Vados, y la presente Modificación no tienen efecto ninguno sobre dicha licencia. Por lo que, en esta materia, no hay variación.
- Afecta al contenido económico de las posibles futuras licencias de obra de construcción de nueva planta, reforma o rehabilitación de locales de planta baja para aparcamiento-garaje de menos de 15 plazas de uso privado sin rotación.

Supondrá un reducción del Presupuesto de Ejecución Material de la Obra (PEM) al no tener que ejecutar la obra del aseo, estimándose dicho coste en 8.500€ de media (albañilería, fontanería, saneamiento, aparatos sanitarios, carpintería, instalación eléctrica y ventilación), y, por tanto, como base imposible, se reduce el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y obras (ICIO-(3%PEM)) y la tasa de licencias (0,7%PEM)

En resumen:

- Licencias de vados: no hay variación derivada de la presente Modificación Puntual: 0,00€
- Licencias de obras de nueva planta, de reforma o rehabilitación:
 - Ejecución material de la Obra (PEM): -8.500,00€
 - ICIO (3%PEM): -255,00€
 - Tasa licencia (0,70%PEM): -59,40€

Resultando una previsión de reducción en la inversión que deben hacer los propietarios actualmente de 8.814,50€.

Concluyéndose, por tanto, que el contenido de esta Modificación del Plan General Municipal se prevé que afectará de forma positiva a la viabilidad económica en términos de rentabilidad para los propietarios de locales en planta baja que quieran acondicionarlos para aparcamiento-garaje de menos de 15 plazas de uso privado sin rotación.

5. ANEXO. NORMATIVA URBANÍSTICA

Se adjunta la normativa en su estado actual y estado modificado que se propone.

ESTADO ACTUAL	ESTADO MODIFICADO
<p>SECCION SEGUNDA. GARAJES-APARCAMIENTO</p> <p>Artículo 55. Condiciones generales</p> <p>1. La instalación y uso de garajes-aparcamientos y locales para el servicio de automóviles deberá sujetarse a las prescripciones recogidas en el presente capítulo y restante normativa de aplicación.</p> <p>2. Se permite el uso de aparcamiento en Planta Baja, Semisótano y Sótano. Podrán asimismo ubicarse aparcamientos en el subsuelo de viales y espacios libres de uso y dominio público, previa autorización municipal.</p> <p>3. Será obligatoria la dotación de aparcamientos en el interior de la parcela o edificio, en un número no inferior a una plaza normalizada por vivienda y/o 100 m2 construidos, en todos los edificios plurifamiliares que tengan igual o más de 15 viviendas y una plaza normalizada en el interior de la parcela o edificio por cada vivienda unifamiliar.</p> <p>Cuando no sea posible ubicar al menos el 80% de las plazas obligadas, entre la planta baja y la primera planta de sótano o en espacios libres interiores de la parcela, por razones de su dimensión o forma, el Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de la obligación citada. Cuando el número de plazas resultantes esté comprendido entre el 80% y 100%, se admitirá el número de</p>	<p>SECCION SEGUNDA. GARAJES-APARCAMIENTO</p> <p>Artículo 55. Condiciones generales</p> <p>1. La instalación y uso de garajes-aparcamientos y locales para el servicio de automóviles deberá sujetarse a las prescripciones recogidas en el presente capítulo y restante normativa de aplicación.</p> <p>2. Se permite el uso de aparcamiento en Planta Baja, Semisótano y Sótano. Podrán asimismo ubicarse aparcamientos en el subsuelo de viales y espacios libres de uso y dominio público, previa autorización municipal.</p> <p>3. Será obligatoria la dotación de aparcamientos en el interior de la parcela o edificio, en un número no inferior a una plaza normalizada por vivienda y/o 100 m2 construidos, en todos los edificios plurifamiliares que tengan igual o más de 15 viviendas y una plaza normalizada en el interior de la parcela o edificio por cada vivienda unifamiliar.</p> <p>Cuando no sea posible ubicar al menos el 80% de las plazas obligadas, entre la planta baja y la primera planta de sótano o en espacios libres interiores de la parcela, por razones de su dimensión o forma, el Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de la obligación citada. Cuando el número de plazas resultantes esté comprendido entre el 80% y 100%, se admitirá el número de</p>

aparcamiento que efectivamente resulten en dicha planta sótano. En este caso se admitirá hasta un máximo del 50% de plazas no normalizadas según se definen en este documento.

4. En el Casco Histórico, además de las condiciones de excepción anteriores, se podrá exceptuar también de la dotación mínima de aparcamientos cuando las condiciones de los viales no permitan el acceso rodado o la maniobrabilidad en el espacio exterior requerida para realizar ese acceso. Además quedarán exceptuadas la actuaciones de rehabilitación de los edificios que mantengan los huecos existentes en la planta baja y estos no admitan el acceso de vehículos al interior según las condiciones que se establecen en este artículo para ese acceso.

5. En zona de ordenación "Terciario" se establece la condición de que cada nueva actividad comercial autorizada, posea al menos una plaza de aparcamiento normalizada por cada 30m² útiles de superficie exposición y venta al público.

6. En la zona de ordenación "Industrial 2" se establece la condición de que en el interior de cada parcela se preverán aparcamientos privados en la cuantía que resulte de la estimación de sus propias necesidades, debiéndose adoptar como mínimo la relación de una plaza normalizada por cada 100 m² de techo construido. Excepcionalmente en cambios de actividad en parcelas con construcciones existentes sin aumentos de volumen podrá admitirse una dotación menor de plazas debidamente

aparcamiento que efectivamente resulten en dicha planta sótano. En este caso se admitirá hasta un máximo del 50% de plazas no normalizadas según se definen en este documento.

4. En el Casco Histórico, además de las condiciones de excepción anteriores, se podrá exceptuar también de la dotación mínima de aparcamientos cuando las condiciones de los viales no permitan el acceso rodado o la maniobrabilidad en el espacio exterior requerida para realizar ese acceso. Además quedarán exceptuadas la actuaciones de rehabilitación de los edificios que mantengan los huecos existentes en la planta baja y estos no admitan el acceso de vehículos al interior según las condiciones que se establecen en este artículo para ese acceso.

5. En zona de ordenación "Terciario" se establece la condición de que cada nueva actividad comercial autorizada, posea al menos una plaza de aparcamiento normalizada por cada 30m² útiles de superficie exposición y venta al público.

6. En la zona de ordenación "Industrial 2" se establece la condición de que en el interior de cada parcela se preverán aparcamientos privados en la cuantía que resulte de la estimación de sus propias necesidades, debiéndose adoptar como mínimo la relación de una plaza normalizada por cada 100 m² de techo construido. Excepcionalmente en cambios de actividad en parcelas con construcciones existentes sin aumentos de volumen podrá admitirse una dotación menor de plazas debidamente

justificada la suficiencia de ésta para la nueva actividad.

7. En el resto de zonas de ordenación (Industrial y Dotacional) y resto de usos en Terciario el proyecto de edificación contendrá un estudio concreto de la situación para cada caso particular, del cual se desprenderá una propuesta óptima, suficiente y justificada, de reserva de plazas de aparcamiento normalizadas en base a la intensidad de uso de dicha particularidad.

8. Excepcionalmente podrán ubicarse aparcamientos en plantas alzadas, para lo que será necesario presentar una propuesta justificada previa que se tramitará conforme a lo establecido para una modificación de planeamiento de desarrollo.

9. Para cada una de las Unidades de Ejecución delimitadas se establece una reserva destinada a plazas de aparcamiento de al menos un 10% de la superficie calificada como viario o zona libre pública.

10. Los garajes-aparcamiento en edificio exclusivo o de uso independiente deberán contar al menos con un aseo con inodoro y lavabo. Cuando la capacidad sea superior a cien vehículos se dispondrá de dos aseos con inodoro y lavabo. Sin perjuicio de la dotación de aseos accesibles conforme a la normativa de accesibilidad.

11. Es obligatoria la disposición de sumideros y su

justificada la suficiencia de ésta para la nueva actividad.

7. En el resto de zonas de ordenación (Industrial y Dotacional) y resto de usos en Terciario el proyecto de edificación contendrá un estudio concreto de la situación para cada caso particular, del cual se desprenderá una propuesta óptima, suficiente y justificada, de reserva de plazas de aparcamiento normalizadas en base a la intensidad de uso de dicha particularidad.

8. Excepcionalmente podrán ubicarse aparcamientos en plantas alzadas, para lo que será necesario presentar una propuesta justificada previa que se tramitará conforme a lo establecido para una modificación de planeamiento de desarrollo.

9. Para cada una de las Unidades de Ejecución delimitadas se establece una reserva destinada a plazas de aparcamiento de al menos un 10% de la superficie calificada como viario o zona libre pública.

10. Los garajes-aparcamiento en edificio exclusivo o de uso independiente deberán contar al menos con un aseo con inodoro y lavabo, **excepto en locales de planta baja para menos de 15 vehículos de uso privado sin rotación.** Cuando la capacidad sea superior a cien vehículos se dispondrá de dos aseos con inodoro y lavabo. Sin perjuicio de la dotación de aseos accesibles conforme a la normativa de accesibilidad.

11. Es obligatoria la disposición de sumideros y su

<p>evacuación a la red general de saneamiento. Los desagües dispondrán de un sistema de depuración de grasas, conforme al Código Técnico o normativa que lo sustituya.</p>	<p>evacuación a la red general de saneamiento. Los desagües dispondrán de un sistema de depuración de grasas, conforme al Código Técnico o normativa que lo sustituya.</p>
--	--