

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº11 DEL PGM DE CALAHORRA (LA RIOJA)

**PARA EL AJUSTE DE LAS GARANTÍAS EN ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN
ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 89 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA**

FASE: APROBACIÓN DEFINITIVA

REDACTORES

DICIEMBRE 2024

María Laliena Corbera. Técnico de Administración General

Paz Sáenz de Jubera Munilla. Arquitecta

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 11 DEL P.G.M. DE CALAHORRA PARA EL AJUSTE DE LAS GARANTÍAS EN ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 89 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

INDICE

INDICE ABREVIADO.

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

INDICE PORMENORIZADO

<u>0</u>	<u>INDICE</u>	2
<u>1</u>	<u>MEMORIA</u>	4
<u>1.1</u>	<u>INTRODUCCIÓN</u>	4
<u>1.2</u>	<u>OBJETO</u>	4
<u>1.3</u>	<u>ENCARGO Y ANTECEDENTES</u>	6
<u>1.4</u>	<u>ÁMBITO</u>	6
<u>1.5</u>	<u>MARCO LEGAL</u>	6
<u>1.6</u>	<u>ANTECEDENTES NORMATIVOS –NORMATIVA VIGENTE</u>	7
<u>1.7</u>	<u>DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN</u>	8
<u>1.8</u>	<u>JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL DE LA MODIFICACIÓN</u>	10
<u>1.8.1</u>	<u>LEY 5/2006, DE 2 DE MAYO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA</u>	23
<u>1.8.2</u>	<u>LEY 6/2017, DE 8 DE MAYO, DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE</u>	26
<u>1.8.3</u>	<u>LEY 7/1985, DE 2 DE ABRIL, REGULADORA DE LAS BASES DEL RÉGIMEN LOCAL</u>	26
<u>1.8.4</u>	<u>REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO</u> <u>REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA</u>	27
<u>1.8.5</u>	<u>PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA</u>	28
<u>1.9</u>	<u>ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL</u>	29
<u>1.10</u>	<u>ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA</u>	29
<u>1.11</u>	<u>EVALUACIÓN POR IMPACTO DE GÉNERO</u>	29
<u>1.12</u>	<u>CONCLUSIÓN</u>	30
<u>2</u>	<u>NORMATIVA URBANÍSTICA PROPUESTA</u>	31
<u>3</u>	<u>PLANOS</u>	31
<u>4</u>	<u>ANEXO. NORMATIVA URBANÍSTICA</u>	31

1. MEMORIA

1.1. INTRODUCCIÓN

Transcurridos tres años desde la entrada en vigor de la Revisión del Plan General Municipal de Calahorra (PGM) (publicada en Boletín Oficial de La Rioja, nº48, de 09 de marzo de 2021), la aplicación del nuevo documento en la práctica ha permitido apreciar la necesidad de revisar las fórmulas establecidas para determinar las Garantías en las actuaciones de urbanización para ajustarlas a los precios de mercado y a las diversas casuísticas.

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 mejorar las previsiones contenidas en el PGM de Calahorra al objeto de ajustar las fórmulas establecidas para garantizar la ejecución de la urbanización tanto en Proyectos de urbanización en desarrollo de planeamiento, como en Obras ordinarias de urbanización y actuaciones puntuales en la vía pública y Obras complementarias a la edificación.

1.2. OBJETO

A petición del Ayuntamiento de Calahorra se redacta el presente documento de Modificación Puntual del Plan General Municipal (PGM) para ajustar las garantías en actuaciones de urbanización establecidas en el artículo 89.

Con esta Modificación, se pretenden, por tanto, ajustar las fórmulas a los precios de Mercado y a las diversas casuísticas.

El artículo que se modifica es el siguiente:

“Artículo 89. Garantías en actuaciones de urbanización

1. *Proyectos de urbanización en desarrollo de planeamiento (Planes Parciales, Planes Especiales, Unidades de ejecución, Sistemas Generales, etc.).*

Se constituirá una garantía del 5% del presupuesto total de las obras, que, en su caso, completará la garantía prevista en el artículo 95 de la Ley 5/2006. El presupuesto mínimo de las obras se establecerá con la siguiente fórmula:

$$P = Sv \times 0,75 \times M + SZV \times 0,50 \times M + VD \times 0,10 \times M \times K$$

Donde P es el presupuesto en €; Sv la superficie del viario en m²; Szv la superficie de las zonas verdes en m²; VD el volumen de derribo en m³; M el módulo vigente del Colegio de Arquitectos de La Rioja; y K coeficiente corrector entre 1,00 y 1,50 (en función del volumen total, la colindancia con otros inmuebles, la altura total y la complejidad del derribo).

En los supuestos de simultaneidad con la edificación la garantía será la establecida en el punto siguiente.

2. *Obras ordinarias de urbanización y actuaciones puntuales en la vía pública.*

Cuando se trate de obras de iniciativa privada, deberá constituirse una fianza equivalente al 100% del coste de reposición de la urbanización. Este coste se establecerá en base al presupuesto presentado por el promotor y como mínimo a la siguiente fórmula:

$$P = Sv \times 0,75 \times M + SZV \times 0,50 \times M + VD \times 0,10 \times M \times K$$

Donde P es el presupuesto en €; SRP la superficie del pavimento a reponer en m²; VD el volumen de derribo en m³; M el módulo vigente del Colegio de Arquitectos de La Rioja; y K coeficiente corrector entre 1,00 y 1,50 (en función del volumen total, la colindancia con otros inmuebles, la altura total y la complejidad del derribo).

3. *Obras complementarias a la edificación.*

En las obras a realizar para completar la urbanización de una parcela para que la misma adquiera la condición de solar se constituirá una fianza del 100% del coste de las obras, que se establecerá en base a fórmula del apartado primero. Si la urbanización es parcial, se computará el 50% para la pavimentación, el 25% para la red de saneamiento, el 10% para la red de distribución de agua potable y el 15% para las redes de electricidad y alumbrado público.

4. *En el caso de que las obras de urbanización requieran la realización de derribos previos, este coste deberá incluirse en el cálculo de la garantía a presentar en el Ayuntamiento (€/m³), según se indica anteriormente.*

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, los promotores inmobiliarios de la zona y los técnicos que intervienen en procesos de edificación y urbanización en el Municipio han apreciado, tras tres años de aplicación de la Revisión del PGM, la necesidad de revisar las fórmulas establecidas para determinar las Garantías en las actuaciones de urbanización para ajustarlas a los precios de mercado y a las diversas casuísticas.

Para dar respuesta a esta necesidad planteada por el conjunto de agentes intervinientes en la ciudad, 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 artículo 89 de la Normativa Urbanística, relativo a las Garantías en actuaciones de urbanización, que afecta a la totalidad de los Proyectos de urbanización en desarrollo de planeamiento (Planes Parciales, Planes Especiales, Unidades de ejecución, Sistemas Generales, etc.), a las Obras ordinarias de urbanización y actuaciones puntuales en la vía pública, y a las Obras complementarias a la edificación, todas ellas obras de iniciativa privada, que requieren la constitución de una fianza para garantizar su ejecución.

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 de 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

La redacción actual del artículo objeto de Modificación es la siguiente:

NORMATIVA TEXTO REFUNDIDO. ESTADO ACTUAL

“Artículo 89. Garantías en actuaciones de urbanización

1. *Proyectos de urbanización en desarrollo de planeamiento (Planes Parciales, Planes Especiales, Unidades de ejecución, Sistemas Generales, etc.).*

Se constituirá una garantía del 5% del presupuesto total de las obras, que, en su caso, completará la garantía prevista en el artículo 95 de la Ley 5/2006. El presupuesto mínimo de las obras se establecerá con la siguiente fórmula:

$$P = Sv \times 0,75 \times M + SZV \times 0,50 \times M + VD \times 0,10 \times M \times K$$

Donde P es el presupuesto en €; S_v la superficie del viario en m^2 ; S_{zv} la superficie de las zonas verdes en m^2 ; VD el volumen de derribo en m^3 ; M el módulo vigente del Colegio de Arquitectos de La Rioja; y K coeficiente corrector entre 1,00 y 1,50 (en función del volumen total, la colindancia con otros inmuebles, la altura total y la complejidad del derribo).

En los supuestos de simultaneidad con la edificación la garantía será la establecida en el punto siguiente.

2. Obras ordinarias de urbanización y actuaciones puntuales en la vía pública.

Cuando se trate de obras de iniciativa privada, deberá constituirse una fianza equivalente al 100% del coste de reposición de la urbanización. Este coste se establecerá en base al presupuesto presentado por el promotor y como mínimo a la siguiente fórmula:

$$P = S_v \times 0,75 \times M + S_{ZV} \times 0,50 \times M + VD \times 0,10 \times M \times K$$

Donde P es el presupuesto en €; SRP la superficie del pavimento a reponer en m^2 ; VD el volumen de derribo en m^3 ; M el módulo vigente del Colegio de Arquitectos de La Rioja; y K coeficiente corrector entre 1,00 y 1,50 (en función del volumen total, la colindancia con otros inmuebles, la altura total y la complejidad del derribo).

3. Obras complementarias a la edificación.

En las obras a realizar para completar la urbanización de una parcela para que la misma adquiera la condición de solar se constituirá una fianza del 100% del coste de las obras, que se establecerá en base a fórmula del apartado primero. Si la urbanización es parcial, se computará el 50% para la pavimentación, el 25% para la red de saneamiento, el 10% para la red de distribución de agua potable y el 15% para las redes de electricidad y alumbrado público.

4. En el caso de que las obras de urbanización requieran la realización de derribos previos, este coste deberá incluirse en el cálculo de la garantía a presentar en el Ayuntamiento (€/m³), según se indica anteriormente."

1.7. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El objeto del presente documento es la modificación del artículo 89 para establecer el cálculo de las garantías en actuaciones de urbanización de iniciativa privada ajustado al mercado y a las diversas casuísticas.

Está motivado por el interés general de garantizar la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento del planeamiento en caso de que la iniciativa privada no cumpla con su obligación y ésta pueda afectar a terceros (edificaciones afectadas).

Actualmente la fórmula para establecer la garantía es:

$$P = S_v \times 0,75 \times M + S_{ZV} \times 0,50 \times M + VD \times 0,10 \times M \times K$$

Donde P es el presupuesto en €; S_v la superficie del viario en m^2 ; S_{zv} la superficie de las zonas verdes en m^2 ; VD el volumen de derribo en m^3 ; M el módulo vigente del Colegio de Arquitectos de La Rioja; y K coeficiente corrector entre 1,00 y 1,50 (en función del volumen total, la colindancia con otros inmuebles, la altura total y la complejidad del derribo).

Se propone establecer con carácter general la siguiente:

$$P = S_v \times 0,55 \times M + S_{zv} \times 0,20 \times M + VD \times 0,10 \times M \times K$$

Además de recoger los supuestos singulares en el caso de Casco Histórico y entorno protegidos BIC:

$$P = S_v \times 0,70 \times M + S_{zv} \times 0,40 \times M + VD \times 0,10 \times M \times K$$

Y para las obras complementarias a la urbanización y actuaciones puntuales en la vía pública en obras complementarias a la edificación:

$$P = S_{RP} \times 0,60 \times M + S_{zv} \times 0,30 \times M + VD \times 0,10 \times M \times K$$

Por otro lado se aprovecha para corregir el error existente en el punto 2, que se refiere a S_{RP} falta en texto especificar que S_{zv} se refiere a la zona verde, quedando redactado del siguiente modo:

Donde P es el presupuesto en €; S_{RP} la superficie del pavimento a reponer en m^2 ; **S_{zv} la superficie de las zonas verdes en m^2** ; VD el volumen de derribo en m^3 ; M el módulo vigente del Colegio de Arquitectos de La Rioja; y K coeficiente corrector entre 1,00 y 1,50 (en función del volumen total, la colindancia con otros inmuebles, la altura total y la complejidad del derribo).

Finalmente, a la vista de la diversidad de la casuística existente, se plantea recoger una cláusula que prevea supuestos excepcionales en los que justificadamente se admita un presupuesto distinto.

En efecto, existen razones de interés público que imponen la debida conciliación entre la lógica prudencia y exigencia de garantía calculada sobre los costes reales, - para que la Administración pueda actuar con solvencia en situaciones de crisis- , y la necesidad de que las cargas que se imponen a los promotores o a los propietarios del suelo sean justas y proporcionales.

La excepcionalidad debe derivarse, precisamente de los principios que se postulan de proporcionalidad y adecuada garantía, por este motivo, se propone la introducción de un apartado 5 en el artículo 89, con el siguiente texto:

No obstante lo anterior, en casos excepcionales debidamente justificados en los que se demuestre, mediante un procedimiento contradictorio con audiencia al interesado, que el presupuesto tomado como referencia no se ajusta a los principios expresados de proporcionalidad y realidad de los costes, se podrá admitir un presupuesto diferente para el establecimiento de la garantía correspondiente.

1.8. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL DE LA MODIFICACIÓN

El establecimiento de una garantía para las actuaciones de urbanización de iniciativa privada se introdujo en la Revisión del PGM vigente, no estando contemplada en el planeamiento general anterior.

Para determinar el valor de mercado en su momento se adoptó la siguiente fórmula basada en el módulo de referencia del Colegio de Arquitectos de La Rioja:

$$P = Sv \times 0,75 \times M + SZV \times 0,50 \times M + VD \times 0,10 \times M \times K$$

Donde P es el presupuesto en €; Sv la superficie del viario en m²; Szv la superficie de las zonas verdes en m²; VD el volumen de derribo en m³; M el módulo vigente del Colegio de Arquitectos de La Rioja; y K coeficiente corrector entre 1,00 y 1,50 (en función del volumen total, la colindancia con otros inmuebles, la altura total y la complejidad del derribo).

Para determinar si el valor obtenido con dicha fórmula está en precios de mercado se compara con dos referencias de reconocido prestigio empleadas habitualmente por los técnicos:

- El Módulo de urbanización elaborado por el Instituto Valenciano de la Edificación (IVE)

<https://www.five.es/modulo-de-urbanizacion/>

- Cuestionario de referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja (COAR)

MÓDULO DE URBANIZACIÓN DEL IVE

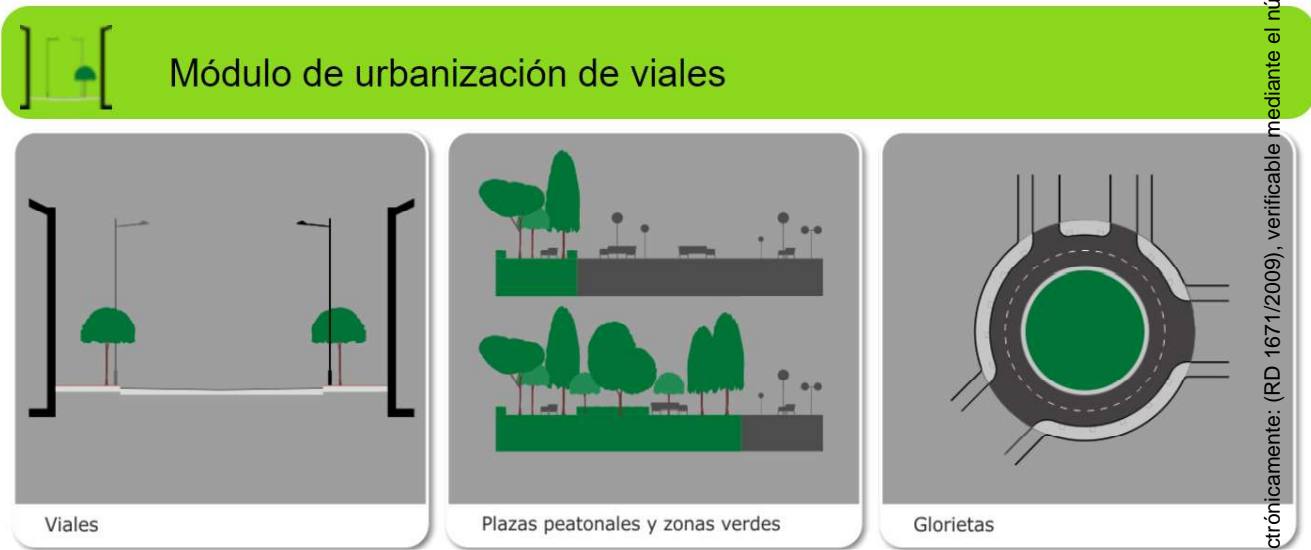
El Módulo de urbanización del IVE es un instrumento para determinar el coste de ejecución de las actuaciones más habituales en entornos urbanos, cumpliendo con los requisitos normativos y con

los necesarios y suficientes niveles de calidad de los acabados. A partir de unos mínimos datos de entrada, y en función de las dotaciones que comprende, ofrece un avance del PEM de la actuación.

Para cada tipología considerada se propone un Módulo de referencia que se complementa con un Módulo para actuaciones singulares destinado a intervenciones en cascos históricos o Bienes de Interés Cultural que contempla soluciones de acabados por encima de las estrictamente necesarios suficientes.

El Módulo de urbanización se alimenta de los Precios unitarios de Urbanización publicados en la Base de Datos editada por el IVE.

Dicho módulo diferencia, entre otras, las siguientes tipologías:



Y en la relación de costes quedan exceptuadas las siguientes cuestiones:

Relación de los capítulos habituales de una obra de urbanización, indicando cuales están contemplados por el módulo y cuáles no:

Capítulos cubiertos:	Capítulos no cubiertos:
<ul style="list-style-type: none"> • Movimiento de tierras. (*) • Firmes y pavimentos. • Red de alcantarillado. • Red de media y baja tensión. • Abastecimiento de agua y riego. • Alumbrado público. • Telecomunicaciones. • Semaforización. • Distribución de gas. • Mobiliario urbano. • Jardinería. 	<ul style="list-style-type: none"> • Demoliciones. • Señalización. • Reposición de servicios. • Estructuras. • Dotaciones no habituales. • Gestión de residuos. • Control de calidad. • Seguridad y salud

(*) Exclusivamente, la excavación de las zanjas. Los desmontes y la formación de cajeados no están comprendidos por ser imprevisible.

Para viales se establece a continuación una tabla comparativa de costes en función del ancho de la calle y su relación con respecto al módulo COAR (M= 345€):

	ANCHO < 6M		ANCHO 12M		ANCHO 15M		ANCHO 25M	
	NORMAL	SINGULAR	NORMAL	SINGULAR	NORMAL	SINGULAR	NORMAL	SINGULAR
€/ml	943,06	1.231,73	1.502,05	2.022,41	1.768,19	2.378,28	2.591,01	3.374,50
€/m2	157,18	205,29	125,17	168,53	117,88	158,55	103,64	134,98
relación con módulo COAR	0,46	0,60	0,36	0,49	0,34	0,46	0,30	0,39

(*) Actuaciones singulares en centros históricos o bienes de interés cultural

Se aprecia una oscilación en actuaciones normales entre 0,30M y 0,46M en función de la achura de la calle, y en actuaciones singulares (centros históricos y BIC) entre 0,39M y 0,60M.

A dichos costes procede añadir todos los que supondrían la inversión municipal en dicha urbanización en ejecución subsidiaria en caso de inejecución por la iniciativa privada, que serían, como mínimo, los siguientes:

- Seguridad y Salud y Gestión de residuos (no incluidos en IVE) y que se estiman en un 3%PEM.
- Control de Calidad (no incluidos en IVE) y que se estiman en un 1%PEM.
- Honorarios de Dirección Facultativa de las obras de urbanización, que se estiman en un 5%PEM.

- Gastos Generales del contratista de las obras de urbanización, que se estiman en un 13%PEM.
- Beneficio Industrial del contratista de las obras de urbanización, que se estima en un 6%PEM.
- Impuesto sobre el Valor añadido (IVA), que actualmente es del 21%, dado que no es un gasto deducible por el Ayuntamiento.

Todo ello representa un incremento del 49% respecto al PEM:

OTROS GASTOS	
SS Y GRC	3%
CC	1%
HONORARIOS DF	5%
GG	13%
BI	6%
IVA	21%
TOTAL	49%

Resultando de su aplicación al cuadro comparativo anterior una oscilación en actuaciones normales entre 0,45M y 0,68M en función de la anchura de la calle, y en actuaciones singulares (centros históricos y BIC) entre 0,58M y 0,89M.

	ANCHO < 6M		ANCHO 12M		ANCHO 15M		ANCHO 25M	
	NORMAL	SINGULAR	NORMAL	SINGULAR	NORMAL	SINGULAR	NORMAL	SINGULAR
€/ml	943,06	1.231,73	1.502,05	2.022,41	1.768,19	2.378,28	2.591,01	3.374,5
€/m2	157,18	205,29	125,17	168,53	117,88	158,55	103,64	134,9
relación con módulo COAR	0,46	0,60	0,36	0,49	0,34	0,46	0,30	0,39
	0,68	0,89	0,54	0,73	0,51	0,68	0,45	0,58

El artículo 68 de la Normativa del PGM establece para Calles de tráfico rodado “En caso de ser de doble dirección el ancho mínimo será de 12,00 metros con 7,00 m. de calzada y dos aceras de 2,50 m.”

Por lo que, esta será la anchura general en nuevas urbanizaciones, resultando, por tanto, con carácter general 0,54M en actuaciones normales y 0,73M en actuaciones singulares (centros históricos y entornos BIC).

	ANCHO < 6M		ANCHO 12M		ANCHO 15M		ANCHO 25M	
	NORMAL	SINGULAR	NORMAL	SINGULAR	NORMAL	SINGULAR	NORMAL	SINGULAR
€/ml	943,06	1.231,73	1.502,05	2.022,41	1.768,19	2.378,28	2.591,01	3.374,50
€/m2	157,18	205,29	125,17	168,53	117,88	158,55	103,64	134,98
relación con módulo COAR	0,46	0,60	0,36	0,49	0,34	0,46	0,30	0,39
	0,68	0,89	0,54	0,73	0,51	0,68	0,45	0,58

Para las zonas verdes el IVE diferencia entre zona verde (75%<pavimento blando <100% y pavimento duro <25%), plazas ajardinadas (25%<pavimento blando <75% y 25%<pavimento duro <25%), y plaza peatonal (pavimento blando <25% y 75%<pavimento duro <25%), resultando los siguientes importes en cada caso:

Módulo de urbanización de viales
Plazas peatonales y zonas verdes

Plaza peatonal
 Plaza ajardinada
 Zona verde

Instalaciones y dotaciones:
 Red de alcatarillado
 Alumbrado público

Módulo de urbanización:

Zona verde = 41,00 €/m²

(*) Módulo para actuación singular = 47,00 €/m²

*) Actuaciones singulares en centros históricos o bienes de interés cultural

Plaza peatonal
 Plaza ajardinada
 Zona verde

Instalaciones y dotaciones:
 Red de alcatarillado
 Alumbrado público

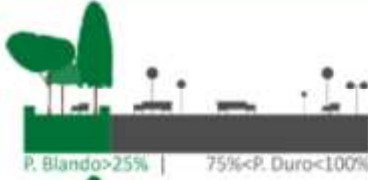
Módulo de urbanización:


Zona verde = 37,00 €/m²


(*) Módulo para actuación singular = 43,00 €/m²

Módulo de urbanización de viales

Plazas peatonales y zonas verdes

- Plaza peatonal


P. Blando > 25% | 75% < P. Duro < 100%
- Plaza ajardinada


25% < P. Blando < 75% | 25% < P. Duro < 75%
- Zona verde


75% < P. Blando < 100% | P. Duro > 25%

Instalaciones y dotaciones:

- Red de alcatarillado
- Alumbrado público

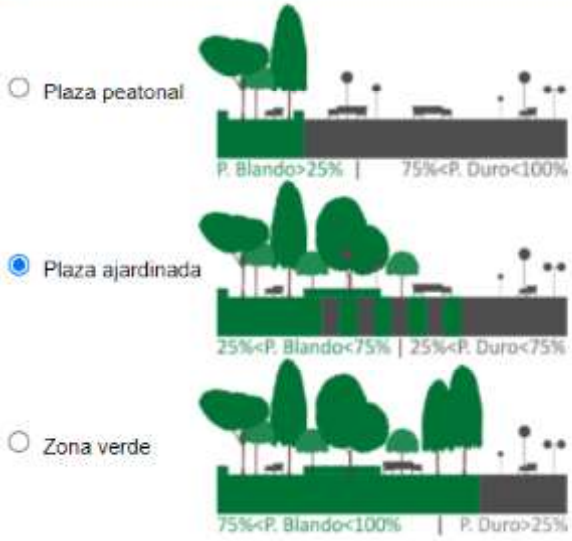
Módulo de urbanización:

Zona verde = 32,00 €/m²

(*) Módulo para actuación singular = 38,00 €/m²

(*) Actuaciones singulares en centros históricos o bienes de interés cultural

Módulo de urbanización de viales
Plazas peatonales y zonas verdes



Instalaciones y dotaciones:

- Red de alcatarillado
- Alumbrado público

Módulo de urbanización:

Plaza ajardinada = 52,00 €/m²

(*) Módulo para actuación singular = 96,00 €/m²

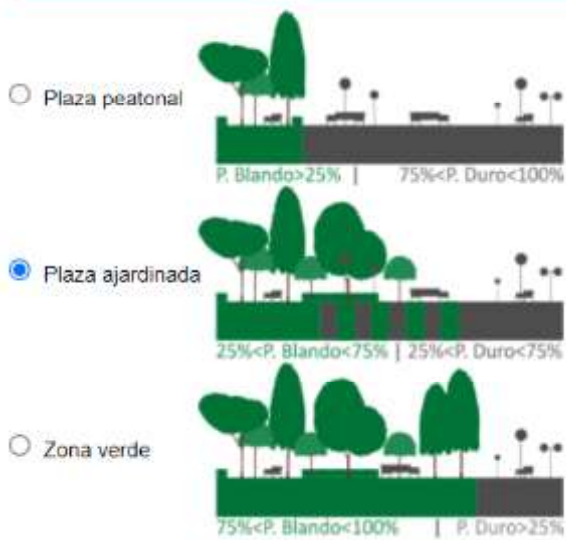
(*) Actuaciones singulares en centros históricos o bienes de interés cultural

Documento firmado electrónicamente: (RD 1671/2009), autenticidad verificable mediante el número de validación siguiente: 15254500204211553062en https://www.ayto-calahorra.es/validacion

Documento firmado electrónicamente: (RD 1671/2009), autenticidad verificable mediante el número siguiente: 15714610452632674344 Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en: https://sede.calahorra.es/validacion

Módulo de urbanización de viales

Plazas peatonales y zonas verdes



Instalaciones y dotaciones:

- Red de alcantarillado
- Alumbrado público

Módulo de urbanización:

Plaza ajardinada = 43,00 €/m²

(*) Módulo para actuación singular = 87,00 €/m²

(*) Actuaciones singulares en centros históricos o bienes de interés cultural

Módulo de urbanización de viales
Plazas peatonales y zonas verdes

Plaza peatonal
P. Blando > 25% | 75% < P. Duro < 100%

Plaza ajardinada
25% < P. Blando < 75% | 25% < P. Duro < 75%

Zona verde
75% < P. Blando < 100% | P. Duro > 25%

Instalaciones y dotaciones:

- Red de alcatarillado
- Alumbrado público

Módulo de urbanización:

Plaza ajardinada = 35,00 €/m

(*) Módulo para actuación singular = 79,00 €/m

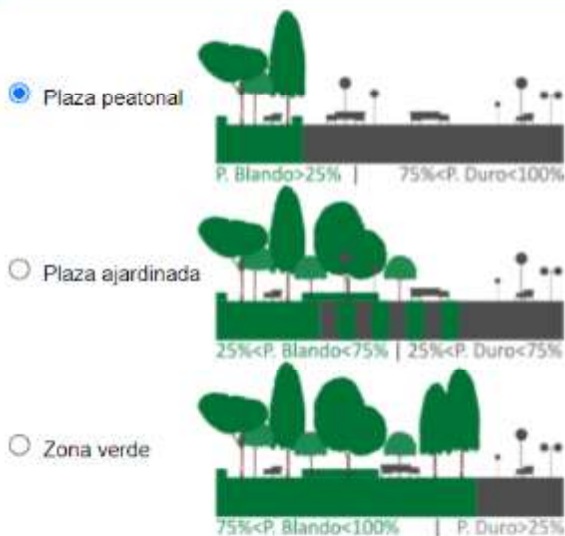
(*) Actuaciones singulares en centros históricos o bienes de interés cultural

Documento firmado electrónicamente: (RD 1671/2009), autenticidad verificable mediante el número de validación siguiente: 15254500204211553062en
<https://www.ayto-calahorra.es/validacion>

Documento firmado electrónicamente: (RD 1671/2009), autenticidad verificable mediante el número siguiente: 15714610452632674344
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en: <https://sede.calahorra.es/validacion>

Módulo de urbanización de viales

Plazas peatonales y zonas verdes



Instalaciones y dotaciones:

- Red de alcantarillado
- Alumbrado público

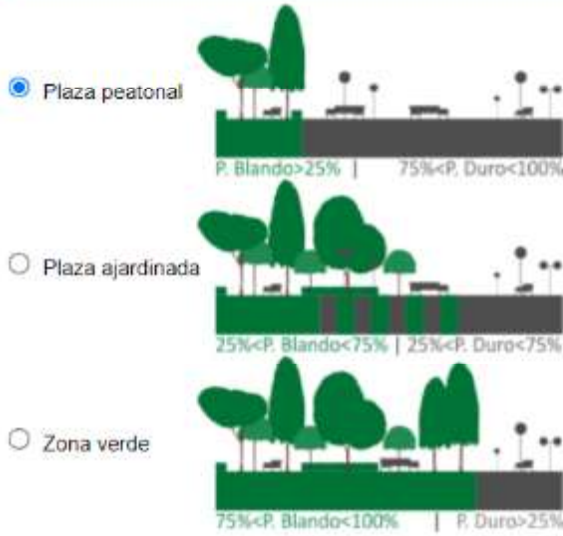
Módulo de urbanización:

Plaza peatonal = 66,00 €/m²

(*) Módulo para actuación singular = 142,00 €/m²

(*) Actuaciones singulares en centros históricos o bienes de interés cultural

Módulo de urbanización de viales
Plazas peatonales y zonas verdes



Instalaciones y dotaciones:

- Red de alcantarillado
- Alumbrado público

Módulo de urbanización:

Plaza peatonal = 53,00 €/m

(*) Módulo para actuación singular = 129,00 €/m

(*) Actuaciones singulares en centros históricos o bienes de interés cultural

Módulo de urbanización de viales

Plazas peatonales y zonas verdes

- Plaza peatonal
P. Blando > 25% | 75% < P. Duro < 100%
- Plaza ajardinada
25% < P. Blando < 75% | 25% < P. Duro < 75%
- Zona verde
75% < P. Blando < 100% | P. Duro > 25%

Instalaciones y dotaciones:

- Red de alcatarillado
- Alumbrado público

Módulo de urbanización:

Plaza peatonal = 44,00 €/m²

(*) Módulo para actuación singular = 120,00 €/m²

(*) Actuaciones singulares en centros históricos o bienes de interés cultural

De la comparativa de los costes anteriores según cuadro a continuación en relación con el módulo COAR (345€) e incluidos los otros gastos anteriormente indicados (49%) se deduce una oscilación en actuaciones normales con instalación de alcatarillado y alumbrado público entre 0,18M y 0,29M, en actuaciones normales sin instalación de alcatarillado y con alumbrado público entre 0,11M y 0,23M, y en actuaciones normales sin instalaciones entre 0,14M y 0,19M, todos ellos en función de la proporción de pavimento duro y blando, y en actuaciones singulares (centros históricos y BIC) con instalación de alcatarillado y alumbrado público entre 0,20M y 0,61M, en actuaciones singulares sin instalación de alcatarillado y con alumbrado público entre 0,19M y 0,56M, y en actuaciones singulares sin instalaciones entre 0,16M y 0,52M, todos ellos en función de la proporción de pavimento duro y blando.

		€/m2	RELACIÓN M COAR		€/m2	RELACIÓN M COAR		€/m2	RELACIÓN M COAR	
		CON ALCANTARILLADO CON ALUMBRADO			SIN ALCANTARILLADO CON ALUMBRADO			SIN ALCANTARILLADO SIN ALUMBRADO		
ZONAS VERDE	ACTUACIÓN NORMAL	41,00	0,12	0,18	37,00	0,11	0,11	32,00	0,09	0,14
	ACTUACIÓN SINGULAR	47,00	0,14	0,20	43,00	0,12	0,19	38,00	0,11	0,16
PLAZA AJARDINADA	ACTUACIÓN NORMAL	52,00	0,15	0,22	43,00	0,12	0,19	35,00	0,10	0,15
	ACTUACIÓN SINGULAR	96,00	0,28	0,41	87,00	0,25	0,38	79,00	0,23	0,34
PLAZA PEATONAL	ACTUACIÓN NORMAL	66,00	0,19	0,29	53,00	0,15	0,23	44,00	0,13	0,19
	ACTUACIÓN SINGULAR	142,00	0,41	0,61	129,00	0,37	0,56	120,00	0,35	0,52

De todo ello se concluye un valor medio aproximado para viales de 0,55M y para zonas verde de 0,20M, y en actuaciones singulares (centros históricos y entornos BIC) para viales de 0,70M y para zonas verde de 0,40M.

MÓDULO DE URBANIZACIÓN DEL COAR

El Cuestionario de referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja (COAR) establece el siguiente cuadro de cálculo:

GRUPO O PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Presupuesto mínimo (considerando sup. De viales, aceras y aparcamientos)		m² x 0,25 x M
(Trabajos parciales, mov. De tierras 10%, pavimento de calzada 25%, aceras 15%, red de desagües 25%, abastecimiento de agua 10%, electricidad e iluminación 15%)		
Índice reductor =	REFERENCIA =	
	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	
	PRESUPUESTO FINAL DE OBRA =	

Con un Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de $0,25 * M * m^2$

A dichos costes procede añadir todos los que supondrían la inversión municipal en dicha urbanización en ejecución subsidiaria, relacionados anteriormente (Seguridad y Salud, Gestión de residuos, Control de Calidad, Honorarios de Dirección Facultativa, Gastos Generales, Beneficio Industrial de contratista e Impuesto sobre el Valor añadido) y que suponen un incremento del 49% respecto a PEM:

OTROS GASTOS	
SS Y GRC	3%
CC	1%
HONORARIOS DF	5%
GG	13%
BI	6%
IVA	21%
TOTAL	49%

Resultando de su aplicación 0,375M.

Dicho cálculo no es tan minucioso ni exhaustivo como el módulo del IVE, y curiosamente es la media de los resultantes medios del IVE (viales 0,55M y zonas verdes 0,20M) :

$$(0,55+0,20) / 2 = 0,375$$

Por lo que, se adoptaría con carácter general el valor medio aproximado para viales de 0,55M y para zonas verde de 0,20M, y en actuaciones singulares (centros históricos y entornos BIC) para viales de 0,70M y para zonas verde de 0,40M.

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 garantizar la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento del planeamiento en caso de que la iniciativa privada no cumpla con su obligación y ésta pueda afectar a terceros (edificaciones afectadas), pero que esté ajustada a precios de mercado, como ya se ha indicado en la introducción.

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 aumento del 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 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. de la citada Ley):

- Aprobación inicial mediante acuerdo plenario del Ayuntamiento conforme a lo establecido en el artículo 47.2.II) 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 sólo se ajusta una fórmula numérica ya existente relativa a las garantías en actuaciones de urbanización, que no recoge determinaciones del art.64 LOTUR.

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 obligación 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.

Se trata precisamente de disponer de una fianza en caso de tener que hacer frente en caso de ejecución subsidiaria.

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.

18.4. 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 art. 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.

Debido al contenido de esta modificación del Plan General Municipal, NO se considera necesario el análisis indicado por no tratarse de una actuación en el medio urbano, sino de regulación normativa con el mismo impacto para la Hacienda Pública que la redacción actual y para la que no es necesario asegurar la viabilidad económica en términos de rentabilidad.

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 modificaciones 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. deberá 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, por referirse a determinaciones que no guardan relación con la movilidad. 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.

Las fórmulas para determinar la garantía económica a depositar como fianza para la ejecución de las actuaciones de urbanización de iniciativa privada que se propone modificar en el presente documento no se considera que tengan ninguna incidencia relevante en el impacto de género.

La Modificación de planeamiento que aquí se formula, carece de relevancia desde el punto de vista de género, porque su incidencia en la situación de hombres y mujeres es nula.

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, en Calahorra, 11 de diciembre de 2024

ARQUITECTA MUNICIPAL



Fdo. Paz Sáenz de Jubera Munilla

TAG Urbanismo Planeamiento



Fdo.: Maria Laliena Corbera

NORMATIVA URBANISTICA PROPUESTA

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

PLANOS

NO se ve modificado ningún plano del PGM.

ANEXO. NORMATIVA URBANÍSTICA

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

ESTADO ACTUAL	ESTADO MODIFICADO
<p>Artículo 89. Garantías en actuaciones de urbanización</p> <p>1. Proyectos de urbanización en desarrollo de planeamiento (Planes Parciales, Planes Especiales, Unidades de ejecución, Sistemas Generales, etc.).</p> <p>Se constituirá una garantía del 5% del presupuesto total de las obras, que, en su caso, completará la garantía prevista en el artículo 95 de la Ley 5/2006. El presupuesto mínimo de las obras se establecerá con la siguiente fórmula:</p> $P = Sv \times 0,75 \times M + SZV \times 0,50 \times M + VD \times 0,10 \times M \times K$ <p>Donde P es el presupuesto en €; Sv la superficie del viario en m²; Szv la superficie de las zonas verdes en m²; VD el volumen de derribo en m³; M el módulo vigente del Colegio de Arquitectos de La Rioja; y K coeficiente corrector entre 1,00 y 1,50 (en función del volumen total, la colindancia con otros inmuebles, la altura total y la complejidad del derribo).</p> <p>En los supuestos de simultaneidad con la edificación la garantía será la establecida en el punto siguiente.</p> <p>2. Obras ordinarias de urbanización y actuaciones puntuales en la vía pública.</p> <p>Quando se trate de obras de iniciativa privada, deberá constituirse una fianza equivalente al 100% del coste de reposición de la urbanización. Este coste se establecerá en base al presupuesto presentado por el promotor y como mínimo a la siguiente fórmula:</p>	<p>Artículo 89. Garantías en actuaciones de urbanización</p> <p>1. Proyectos de urbanización en desarrollo de planeamiento (Planes Parciales, Planes Especiales, Unidades de ejecución, Sistemas Generales, etc.).</p> <p>Se constituirá una garantía del 5% del presupuesto total de las obras, que, en su caso, completará la garantía prevista en el artículo 95 de la Ley 5/2006. El presupuesto mínimo de las obras se establecerá con la siguiente fórmula:</p> $P = Sv \times 0,75 \times M + SZV \times 0,50 \times M + VD \times 0,10 \times M \times K$ $P = Sv \times 0,55 \times M + SZV \times 0,20 \times M + VD \times 0,10 \times M \times K$ <p>En actuaciones en el Casco Histórico y en entornos BIC el presupuesto mínimo de las obras se establecerá con la siguiente fórmula:</p> $P = Sv \times 0,70 \times M + SZV \times 0,40 \times M + VD \times 0,10 \times M \times K$ <p>Donde P es el presupuesto en €; Sv la superficie del viario en m²; Szv la superficie de las zonas verdes en m²; VD el volumen de derribo en m³; M el módulo vigente del Colegio de Arquitectos de La Rioja; y K coeficiente corrector entre 1,00 y 1,50 (en función del volumen total, la colindancia con otros inmuebles, la altura total y la complejidad del derribo).</p> <p>En los supuestos de simultaneidad con la edificación la garantía será la establecida en el punto siguiente.</p> <p>2. Obras ordinarias de urbanización y actuaciones puntuales en la vía pública.</p> <p>Quando se trate de obras de iniciativa privada, deberá constituirse una fianza equivalente al 100% del coste de reposición de la urbanización. Este coste se establecerá en base al presupuesto presentado por el promotor y como mínimo a la siguiente fórmula:</p>

$$P = S_v \times 0,75 \times M + SZV \times 0,50 \times M + VD \times 0,10 \times M \times K$$

Donde P es el presupuesto en €; SRP la superficie del pavimento a reponer en m²; VD el volumen de derribo en m³; M el módulo vigente del Colegio de Arquitectos de La Rioja; y K coeficiente corrector entre 1,00 y 1,50 (en función del volumen total, la colindancia con otros inmuebles, la altura total y la complejidad del derribo).

3. Obras complementarias a la edificación.

En las obras a realizar para completar la urbanización de una parcela para que la misma adquiera la condición de solar se constituirá una fianza del 100% del coste de las obras, que se establecerá en base a fórmula del apartado primero. Si la urbanización es parcial, se computará el 50% para la pavimentación, el 25% para la red de saneamiento, el 10% para la red de distribución de agua potable y el 15% para las redes de electricidad y alumbrado público.

4. En el caso de que las obras de urbanización requieran la realización de derribos previos, este coste deberá incluirse en el cálculo de la garantía a presentar en el Ayuntamiento (€/m³), según se indica anteriormente.

$$P = S_v \times 0,75 \times M + SZV \times 0,50 \times M + VD \times 0,10 \times M \times K$$
$$P = SRP \times 0,60 \times M + SZV \times 0,20 \times M + VD \times 0,10 \times M \times K$$

Donde P es el presupuesto en €; S_{RP} la superficie del pavimento a reponer en m²; Szv la superficie de las zonas verdes en m²; VD el volumen de derribo en m³; M el módulo vigente del Colegio de Arquitectos de La Rioja; y K coeficiente corrector entre 1,00 y 1,50 (en función del volumen total, la colindancia con otros inmuebles, la altura total y la complejidad del derribo).

3. Obras complementarias a la edificación.

En las obras a realizar para completar la urbanización de una parcela para que la misma adquiera la condición de solar se constituirá una fianza del 100% del coste de las obras, que se establecerá en base a fórmula del apartado ~~primero~~ segundo. Si la urbanización es parcial, se computará el 50% para la pavimentación, el 25% para la red de saneamiento, el 10% para la red de distribución de agua potable y el 15% para las redes de electricidad y alumbrado público.

4. En el caso de que las obras de urbanización requieran la realización de derribos previos, este coste deberá incluirse en el cálculo de la garantía a presentar en el Ayuntamiento (€/m³), según se indica anteriormente.

5. No obstante lo anterior, en casos excepcionales debidamente justificados en los que se demuestre, mediante un procedimiento contradictorio con audiencia al interesado, que el presupuesto tomado como referencia no se ajusta a los principios expresados de proporcionalidad y realidad de los costes, se podrá admitir un presupuesto diferente para el establecimiento de la garantía correspondiente.