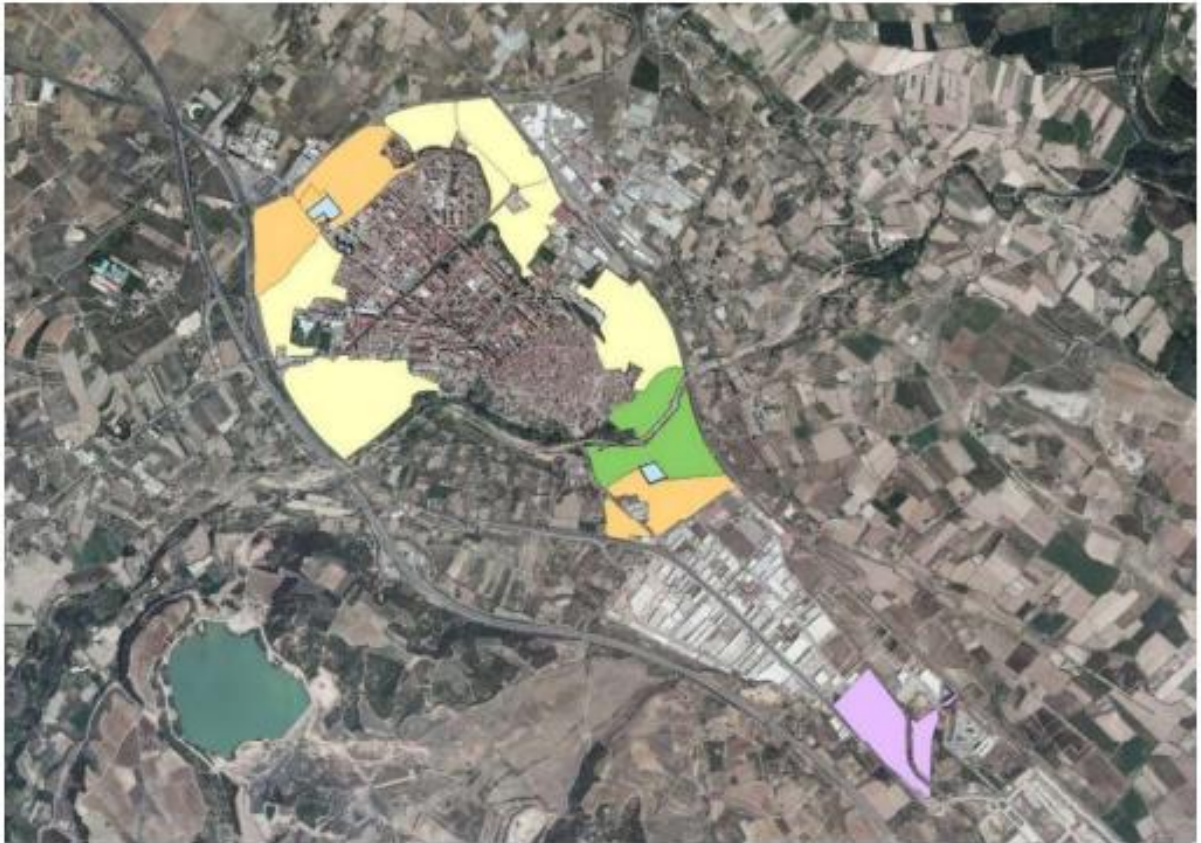




**MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 13
DEL PGM DE CALAHORRA (LA RIOJA)
USOS Y OBRAS PROVISIONALES
(ARTS. 21, 130 Y 312 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA)**

MEMORIA

Equipo Redactor:

LParq
arquitectura y urbanismo

Fase:

Aprobación inicial

Fecha:

Septiembre 2024.

ÍNDICE

1 OBJETO	1
2 ANTECEDENTES.	1
3 ENCARGO Y EQUIPO REDACTOR	3
4 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN	3
5 MARCO LEGAL	3
6 ANTECEDENTES. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE.	4
7 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN	5
8 JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL DE LA MODIFICACIÓN	6
8.1 LEY 5/2006, DE 2 DE MAYO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA.	6
8.1.1 Artículo 3. Finalidades de la actividad urbanística.	6
8.1.2 Artículo 103. Revisión del planeamiento.	6
8.1.3 Artículo 104. Modificación del planeamiento.	7
8.1.4 Artículo 71. Estudio Económico Financiero	7
8.2 LEY 6/2017, DE 8 DE MAYO, DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.....	7
8.3 LEY 7/1985, DE 2 DE ABRIL, REGULADORA DE LAS BASES DE RÉGIMEN LOCAL 7	
8.4 RDL 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE, TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA.....	8
8.4.1 Artículo 13.2.d Usos y obras de carácter provisional.	8
8.4.2 Artículo 22.4 Memoria de sostenibilidad y viabilidad económica	8
8.4.3 Disposición transitoria 4ª. Criterios mínimos de sostenibilidad	9
8.5 PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA	9
8.5.1 Artículo 11. Modificación de los elementos del PGM.....	9
8.5.2 Artículo 12. Determinaciones de planeamiento general y de desarrollo.	9
8.6 ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL.	11
8.7 ESTUDIO DE LA MOVILIDAD GENERADA	11
8.8 EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO	11
9 CONCLUSIÓN	12
10 ANEXO MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	13
10.1 ANTECEDENTES.....	13
10.2 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.	14
10.3 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA.	15
10.3.1 CUANTIFICACIÓN DE LOS INGRESOS.	15
10.3.2 CUANTIFICACIÓN DE LOS GASTOS.....	15
10.3.3 CONCLUSION DE LA VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA	16
10.4 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	16
10.4.1 IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS.	16
10.4.2 CONCLUSIONES: IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA.	18

1 OBJETO

Es objeto de la presente Modificación puntual del Plan General Municipal (PGM) de Calahorra establecer un régimen urbanístico que permita la realización de usos y obras provisionales en distintas clases de suelo: Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano No Consolidado, Suelo Urbanizable Delimitado, incluidos los Sistemas Generales de Zonas Libres de Uso y Dominio Público.

El Ayuntamiento de Calahorra ha estimado conveniente flexibilizar el régimen de usos, con la regulación de la implantación de usos y obras provisionales, sin que ello suponga un impedimento para el desarrollo del PGM.

2 ANTECEDENTES.

La actividad de ordenación del territorio y urbanística es una función pública que comprende la planificación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo. Las actividades administrativas en materia de ordenación del territorio y urbanismo tienen por finalidad el desarrollo territorial sostenible del territorio, garantizando, en cumplimiento de los principios constitucionales, el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, la utilización racional de los recursos naturales, así como la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos.

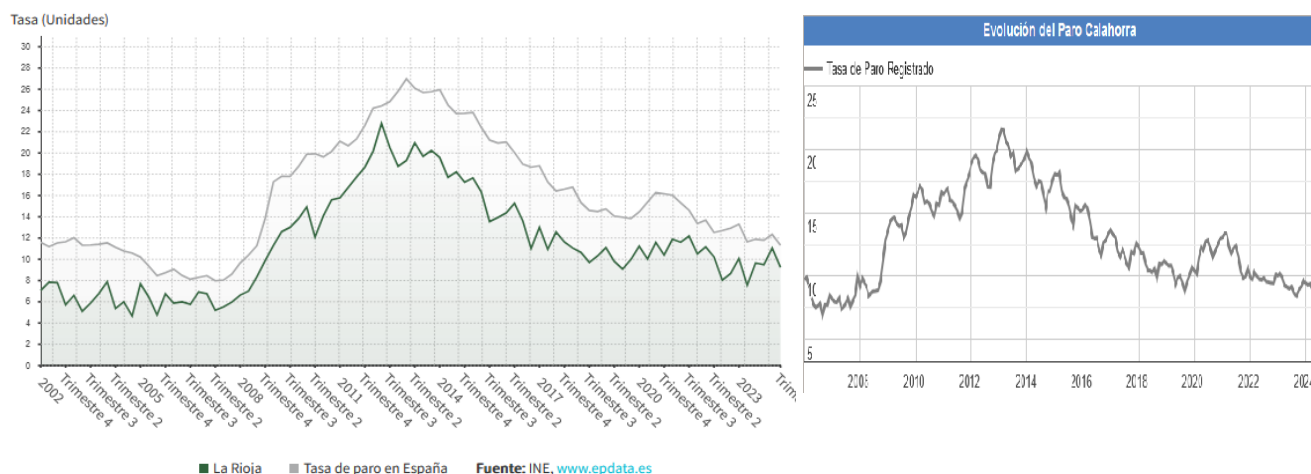
La administración debe promover el desarrollo racional y equilibrado de las actividades en el territorio, que, en todo caso, garantice su diversidad y complementariedad y asegure el óptimo aprovechamiento del suelo en cuanto recurso natural no renovable.

Desde la aprobación definitiva del PGM en el año 2020 el contexto socioeconómico y sanitario ha dificultado la salida de la crisis financiera, desencadenada en EEUU a finales de 2007 y transmitida a otros países como España, que devino en una crisis económica a gran escala que estalló con virulencia inusitada en el año 2008.

La crisis ha afectado de manera intensa a la economía y la sociedad española. En nuestro caso, el peso desmesurado del sector inmobiliario en la economía del país, con familias y empresas altamente endeudadas, y una fuerte relación entre el «ladrillo» y el sector financiero hizo que la crisis fuera mayor y se sufriera con una especial intensidad.

Tal y como se puede observar en el siguiente gráfico, La Rioja todavía no recuperado la tasa de paro previa al 2008, aunque Calahorra, mejora dicha tasa, tampoco ha mejorado su tasa de paro previa a dicho periodo.

Tasa de paro en La Rioja frente al conjunto de España



En un escenario de gran competitividad entre regiones y entidades locales, se hace necesario aumentar la competitividad de las empresas locales.

La ejecución del planeamiento urbanístico es un proceso complejo y largo, que requiere de inversiones económicas fundamentalmente privadas. En los ámbitos de actuaciones de nueva urbanización o de renovación de la existente que el PGM prevé (suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable) comienzan con la delimitación de la unidad de ejecución, continúan con la ordenación pormenorizada o instrumento de planeamiento de desarrollo, para seguir con la equidistribución de beneficios y cargas, y posterior urbanización, que incluye entre otras el desalojo/realojo y derribo de las edificaciones incompatibles, y por último, edificación/rehabilitación con arreglo a la nueva ordenación.

El sistema de actuación previsto por el PGM para la mayor parte de actuaciones de este tipo es el sistema de compensación, que depende de la iniciativa privada.

En el caso del suelo urbano consolidado se refiere a actuaciones de edificación, que requieren edificación/rehabilitación con arreglo a la nueva ordenación y, en su caso, completar la urbanización para que adquiera la condición de solar.

Además, todos los inmuebles, aunque no hayan culminado el proceso de desarrollo urbanístico, mantienen la obligación legal de su conservación en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, conforme al artículo 15 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 (TRLRU) y al artículo 197 y siguientes de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR).

En este sentido, se plantea la conveniencia de poder mantener en actividad esos ámbitos, con usos provisionales compatibles con la trama urbana consolidada con la que coexisten, durante el desarrollo de esos procesos urbanísticos; considerando que es un planteamiento compatible con el referido deber de conservación, al suponer la puesta en uso un buen mantenimiento de los solares, construcciones e instalaciones existentes, a lo que se añade la mejora que puede traer consigo en la imagen, seguridad y vida urbana al desarrollar actividades en lugar de mantener las parcelas y construcciones cerradas y sin uso.

Por este motivo, la presente Modificación Puntual del PGM propone permitir el mantenimiento en activo de las construcciones e instalaciones que puedan completar

temporalmente la actividad urbana y poner en uso solares sin edificar, y sin que ello suponga un impedimento en el desarrollo final que prevé el PGM."

3 ENCARGO Y EQUIPO REDACTOR

La Modificación se redacta por encargo del Ayuntamiento de Calahorra, con domicilio en la Glorieta de Quintillano s/n y NIF P-2603600-D, a la sociedad Loperena Portillo Arquitectos S.L., redactor del planeamiento urbanístico general vigente (PGM 2020).

Los redactores de la presente Modificación son:

- Aspectos técnicos: Luis Turiel Díaz. Arquitecto Socio Director LParq.
Mikel Zabalza Zamarbide. Arquitecto.
- Aspectos jurídicos: María José Nestares Eguizábal. Abogado.
- Aspectos ambientales: Ignacio Garde Musgo. Geógrafo.

4 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación se limita a los artículos 21, 130 y 312 de la Normativa Urbanística del PGM, que afectan a todos los terrenos del municipio clasificados como Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano No Consolidado, Suelo Urbanizable Delimitado ,incluidos los Sistemas Generales de Zonas Libres de Uso y Dominio Público.

No se modifica la documentación gráfica ni el resto de documentos escritos del PGM.

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., de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo 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 del Medio Ambiente de La Rioja.

Normativa Municipal:

- Plan General Municipal (PGM) de Calahorra aprobado definitivamente 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).

6 ANTECEDENTES. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE.

La redacción actual de los tres artículos de la Normativa Urbanística del PGM objeto de la presente Modificación es la siguiente:

Artículo 21. Disposición adicional aplicable a todos los usos:

1. *Las condiciones de uso fijadas lo son con independencia de las de carácter específico que pudieran afectar a los locales de referencia, en aplicación de la Ley 6/2017, de 8 de mayo, de Protección del Medio Ambiente de La Rioja o normativa que la sustituya.*
2. *En aquellos locales situados en el casco antiguo con licencia municipal previa a la entrada en vigor del presente PGM y que no cumplieran alguna de las ordenanzas del presente capítulo, se autorizarán actuaciones de reforma y/o ampliación, hasta un máximo del 25% de la superficie existente, siempre que se justifique la imposibilidad de su cumplimiento*

Artículo 130. Condiciones generales de cerramientos de parcelas.

1. *Quedan prohibidos los cerramientos de parcelas y solares que, por la mala calidad o la heterogeneidad de los materiales, provoquen imágenes de degradación.*
2. *Salvo que expresamente se permitan soluciones distintas en la normativa particular, los vallados o cerramientos de parcela a vías o espacios públicos podrán resolverse:*
 - a. *Opacos, revocados y pintados con altura máxima de 2,50m y puerta de dimensiones suficientes que permita acceder para labores de mantenimiento.*
 - b. *Con elementos ciegos de un metro de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 3,00 metros.*
 - c. *Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte metros, ni rebasen una altura de 2,5 metros.*
 - d. *Cuando se destine al uso público podrá eximirse del vallado, debidamente pavimentado y con alcantarillado conectado a la red general.*

3. *Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio.*
4. *En ningún caso se permitirá el remate de vallados con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.*

Artículo 312. Suelo Urbanizable Delimitado.

1. *Conforme al artículo 56 de la LOTUR, hasta que no se apruebe el correspondiente plan parcial, sólo podrán autorizarse, con carácter excepcional, usos y obras provisionales que no estén expresamente prohibidos por el planeamiento general o por la legislación urbanística o sectorial.*
2. *Dichos usos y obras cesarán en todo caso y habrán de ser demolidos sin indemnización alguna cuando así lo acuerde el Ayuntamiento de Calahorra.*
3. *La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.*

7 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Los cambios que se proponen en la modificación propuesta son los siguientes:

- a) Artículo 21. Disposición adicional aplicable a todos los usos.

Al objeto de establecer un régimen para la realización de usos y obras provisionales, con carácter general, se introducen nuevos subapartados en este artículo.

Se propone para los preceptos establecidos en el planeamiento vigente un subapartado 21.1 "Condiciones generales" y se introduce un nuevo subapartado 21.2 "Usos y obras provisionales"

Respecto de la regulación de los usos y obras provisionales se determinan varios aspectos:

- Por un lado, se establecen las condiciones para la autorización de los mismos. Por otra parte, se especifica qué tipo de usos y obras provisionales se autorizan en Calahorra en función de la clase de suelo en la que se proponen.
- Se especifica que se excluyen de esta regulación los ámbitos protegidos como BIC y patrimonio arquitectónico o arqueológico.
- Las autorizaciones provisionales tienen un carácter provisional, para ello será imprescindible la inscripción en el Registro de la Propiedad de la precariedad de dichas edificaciones y usos, no por tratarse de construcciones/estructuras de tipo provisional desmontable, ya que para el otorgamiento de una licencia provisional no se exige que la obra a realizar no tenga una cierta vocación de permanencia, puesto que la normativa contempla que un futuro acuerdo del Ayuntamiento lleve consigo, no sólo desmontarse el vuelo, sino la demolición completa de la edificación, sin derecho a indemnización, luego se presupone la viabilidad de ejecutar obras de construcción, jurídicamente "provisionales" y en precario.

- b) Artículo 130. Condiciones generales de cerramientos de parcelas.

La modificación de este artículo es doble.

- Se hace extensiva la exención de la obligatoriedad de vallado de las parcelas, debidamente pavimentadas y con alcantarillado conectado a la red general, a las parcelas de titularidad privada. En el planeamiento vigente, esta posibilidad sólo se contemplaba para las parcelas de titularidad pública.
- Se establece la posibilidad de ejecutar vallados provisionales en las parcelas de uso público o privado.

c) Artículo 312. Suelo Urbanizable Delimitado.

En este artículo establece el régimen transitorio del Suelo Urbanizable Delimitado (Sección Cuarta del Capítulo I del Título VII de la Normativa Urbanística del PGM).

Se complementa el punto 1 en consonancia con lo establecido en el nuevo artículo 21.2 para esta clase de suelo.

8 JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL DE LA MODIFICACIÓN

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

8.1.1 Artículo 3. Finalidades de la actividad urbanística.

La presente Modificación está justificada por el interés general, motivada por la conveniencia de regular la implantación de usos y obras provisionales que permitan un adecuado desarrollo urbanístico. Se pretende flexibilizar el régimen de usos sin contravenir los objetivos del Plan, permitiendo usos y obras provisionales en tanto en cuanto no se lleven a cabo las previsiones del PGM. Tal y como se ha explicado en el objeto, se pretende flexibilizar y promover las actividades económicas existentes y permitir el mantenimiento en activo de las construcciones e instalaciones que puedan completar temporalmente la actividad urbana y poner en uso solares sin edificar, y sin que ello suponga un impedimento en el desarrollo final que prevé el PGM.

Este objetivo está en consonancia con lo establecido en el artículo 3.2.c. de la LOTUR 5/2006 que incluye entre los fines de la actividad urbanística lo siguiente:

Art. 3.2.c) Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo y del subsuelo, así como sus usos y formas de aprovechamiento, conforme a su función social y dentro del marco constitucional y legal

8.1.2 Artículo 103. Revisión del planeamiento.

Los cambios propuestos tienen la consideración de Modificación del PGM y no Revisión puesto que no suponen la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada 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, o por el agotamiento de su capacidad.

8.1.3 **Artículo 104. Modificación del planeamiento.**

La presente Modificación:

1.- No supone una reducción de la superficie de equipamientos ni aumenta el aprovechamiento urbanístico. Sólo afecta a la regulación de los usos y obras provisionales.

2.- No aumenta la densidad de población.

3.- No clasifica nuevo Suelo Urbano.

4.- No tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las dotaciones públicas y espacios libres de uso y dominio público.

5.- No reduce el porcentaje de viviendas en régimen de protección oficial.

6.- No tiene por objeto la delimitación de sectores en el Suelo Urbanizable No Delimitado o la clasificación de Suelo No Urbanizable como Suelo Urbanizable Delimitado.

8.1.4 **Artículo 71. Estudio Económico Financiero**

El artículo 71 de la LOTUR 5/2006 establece la obligatoriedad de incorporar al PGM una *“evaluación del coste de ejecución de los sistemas generales y de las actuaciones públicas, justificando las previsiones que hayan de realizarse con recursos propios del Ayuntamiento.”* Así mismo, se determina que *“en el supuesto de que se atribuya la financiación a Administraciones o entidades públicas distintas del municipio, se deberá contar con la conformidad de las mismas.”*

En la presente Modificación no es necesario realizar dicha evaluación en la medida que no conlleva obras de urbanización ni costes derivados a las administraciones públicas.

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

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 de 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 del medio Ambiente de La Rioja.

Conjuntamente con la presente Modificación Puntual del PGM se tramita el **Documento Ambiental Estratégico** correspondiente.

8.3 **LEY 7/1985, DE 2 DE ABRIL, REGULADORA DE LAS BASES DE RÉGIMEN LOCAL**

El artículo 70ter de la Ley 7/1985 establece en su apartado tercero lo siguiente:

Art. 70 ter.3. Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la

densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.

La presente Modificación no incrementa la edificabilidad ni la densidad, no modifica los usos del suelo (en la medida que se regulan usos con carácter provisional), por lo que no es necesario hacer constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de derechos reales sobre las fincas afectadas en suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable delimitado

8.4 RDL 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE, TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA.

8.4.1 Artículo 13.2.d Usos y obras de carácter provisional.

La presente Modificación se presenta al amparo y en consonancia con la regulación de los usos y obras provisionales que se recoge en el artículo 13.2.d de la legislación estatal, RDL 7/2015, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana:

Art. 13.2.d) La realización de usos y obras de carácter provisional que se autoricen por no estar expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística, o la sectorial y sean compatibles con la ordenación urbanística. Estos usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración urbanística.

La eficacia de las autorizaciones correspondientes, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por sus destinatarios, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere este apartado, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos, y, en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden de la Administración urbanística acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización. En estos supuestos no existirá derecho de realojamiento, ni de retorno.

8.4.2 Artículo 22.4 Memoria de sostenibilidad y viabilidad económica

El artículo 22.4 del RDL 7/2016, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que las actuaciones de transformación urbanística deberán incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica.

La presente Modificación puede considerarse que no es una actuación de transformación urbanística, conforme a la definición del artículo 7.1: no es una actuación de urbanización ni una actuación de dotación. No es necesario, por tanto, incluir una memoria de sostenibilidad económica.

Por otra parte, el artículo 22.5 del RDL 7/2016, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana determina que *“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."

Dado el contenido de esta Modificación (la regulación de usos y obras provisionales), no es necesario realizar el análisis económico indicado en la medida que se trata de una regulación normativa de carácter general, en la que no es necesario asegurar la viabilidad económica en términos de rentabilidad. La autorización de usos y obras provisionales no conlleva la necesidad de asegurar que los mismos sean rentables desde el punto de vista económico.

8.4.3 Disposición transitoria 4ª. Criterios mínimos de sostenibilidad

La presente Modificación no incrementa la población ni la superficie del suelo urbanizado de Calahorra, por lo que no se sobrepasa el 20% de incremento máximo previsto en la Disposición Transitoria 4ª del RDL 7/2016, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana

8.5 PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

8.5.1 Artículo 11. Modificación de los elementos del PGM.

La presente Modificación se ajusta a lo establecido en el artículo 11 de la Normativa Urbanística del PGM:

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).*

8.5.2 Artículo 12. Determinaciones de planeamiento general y de desarrollo.

El artículo 12.3 de la Normativa Urbanística del PGM establece que las materias no específicamente indicadas en los apartados anteriores tendrán la consideración de determinaciones urbanísticas de desarrollo:

1. Son determinaciones de planeamiento general aquellas a las que se refiere el artículo 63 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja o normativa que la sustituya.

- a) Clasificación del suelo, con sus categorías, y calificación urbanística.
- b) Estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, por los sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección, equipamiento comunitario, infraestructuras y, en especial, el sistema general de espacios libres públicos destinados a parques y zonas verdes, en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitante previsto tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable delimitado.
- c) Carácter público o privado de las dotaciones.
- d) Medidas para la protección de aquellos edificios, espacios, elementos o conjuntos de interés o parte de ellos, que participen de valores históricos, culturales o ambientales.
- e) Estudio del suelo no urbanizable que sirva de base para el establecimiento de las medidas tendentes a la conservación y mejora de sus potencialidades intrínsecas y, en particular, para la protección de los valores ecológicos, paisajísticos u otros de carácter medioambiental, históricos, etnográficos, culturales o con potencialidad productiva, de conformidad con la legislación específica que sea de aplicación en cada caso.
- f) Plazos para la aprobación, en su caso, del planeamiento de desarrollo y en general para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.
- g) Señalamiento de las circunstancias con arreglo a las cuales sea procedente la revisión del plan, en función de la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada.
- h) Integración ambiental y para la protección de la salud pública.

2. En el presente PGM se establecen además como determinaciones estructurantes, de planeamiento general, las siguientes:

- i) La clasificación del Suelo Urbano en sus categorías de Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado. Los terrenos incluidos en el Suelo Urbano No Consolidado no pasarán a tener la consideración de Consolidado en tanto en cuanto no se hayan hecho efectivas las cesiones y se haya ejecutado la urbanización.
- j) La clasificación de los terrenos incluidos en los sectores delimitados como Suelo Urbanizable Delimitado. Los terrenos incluidos en estos sectores, no tendrán la consideración de Suelo Urbano Consolidado hasta que no se hayan hecho efectivas las cesiones y se haya ejecutado la urbanización.
- k) La clasificación de los terrenos fuera del ámbito urbano como Suelo No Urbanizable con sus categorías de SNU Especial y SNU Genérico, con las distintas subcategorías delimitadas.
- l) Los Sistemas Generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos.
- m) El Aprovechamiento Medio definido para el Suelo Urbanizable Delimitado.
- n) Los usos globales establecidos.
- o) El porcentaje obligatorio de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

3. Las materias no específicamente indicadas como de planeamiento general tendrán la consideración de determinaciones urbanísticas de desarrollo.

En el apartado 12.2.n) se incluye como determinación de planeamiento general, en lo que se refiera a la calificación, asignación de usos, los usos globales establecidos. Conforme a esto, los usos pormenorizados tienen la consideración de una determinación de planeamiento de desarrollo. En base a este criterio, la regulación de usos y obras de carácter provisional, se debe considerar una determinación de planeamiento de desarrollo

8.6 ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL.

La presente Modificación no está afectada por ningún instrumento de ordenación territorial de rango superior, en la medida que regula los usos y obras provisionales.

8.7 ESTUDIO DE LA MOVILIDAD GENERADA

La Modificación propuesta no afecta en general a la movilidad generada, Ya que no incrementa ni crea nueva edificabilidad.

En el caso de aparcamientos provisionales en solares vacíos se considera que la movilidad generada no aumenta, al no incrementarse la edificabilidad, y repercute positivamente sobre la zona, aumentando temporalmente la ratio de aparcamientos de la zona.

En el caso de que un uso provisional vaya a aumentar la movilidad generada en una zona concreta, será necesario una justificación de la movilidad generada en la solicitud del uso provisional.

8.8 EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO

La regulación de los usos y obras provisionales, que se plantea en la presente Modificación, no tiene incidencia en el impacto de género. Su incidencia sobre la situación de hombres y mujeres es nula.

9 CONCLUSIÓN

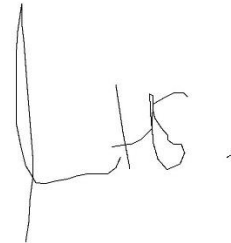
El presente documento, compuesto de Memoria y Normativa, contiene los aspectos necesarios para que el mismo pueda ser tramitado como una Modificación Puntual del PGM de Calahorra.

No se modifica la documentación gráfica (planos) del PGM.

En el documento se incluyen las descripciones y justificaciones oportunas.

En consecuencia, se firma el presente documento en

Calahorra, Septiembre 2024



Fdo. Mikel Zabalza.
Arquitecto

Fdo. Luis Turiel.
Arquitecto

Fdo. Mª José Nestares
Abogada.

10 ANEXO MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

10.1 ANTECEDENTES.

El presente apartado cumplimenta la exigencia de inclusión del “informe de sostenibilidad económica” exigido con carácter general al planeamiento por 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 y el artículo 71 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

El citado artículo 22.4 establece que “la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

El análisis debe ser aproximado, dado el momento previo en que se realiza el estudio y la variabilidad de las condiciones del entorno económico en que se moverán las administraciones para realizar la actuación prevista.

Según el punto 5 de dicho artículo 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

Los apartados que seguían han sido anulados por Sentencia del Tribunal Constitucional 143/2017, de 14 de diciembre de 2017, pero, ante el vacío legislativo en la materia, se utilizan como estructura de este documento, reproduciéndose a continuación a estos efectos.

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

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.

10.2 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

Con la presente modificación del planeamiento se realizan los siguientes cambios:

a) Artículo 21. Disposición adicional aplicable a todos los usos.

Al objeto de establecer un régimen para la realización de usos y obras provisionales, con carácter general, se introducen nuevos subapartados en este artículo.

Se propone para los preceptos establecidos en el planeamiento vigente un subapartado 21.1 "Condiciones generales" y se introduce un nuevo subapartado 21.2 "Usos y obras provisionales"

Respecto de la regulación de los usos y obras provisionales se determinan varios aspectos:

-Por un lado, se establecen las condiciones para la autorización de los mismos Por otra parte, se especifica qué tipo de usos y obras provisionales se autorizan en Calahorra en función de la clase de suelo en la que se proponen.

-Se especifica que se excluyen de esta regulación los ámbitos protegidos como BIC y patrimonio arquitectónico o arqueológico.

b) Artículo 130. Condiciones generales de cerramientos de parcelas.

La modificación de este artículo es doble.

-Se hace extensiva la exención de la obligatoriedad de vallado de las parcelas, debidamente pavimentadas y con alcantarillado conectado a la red general, a las parcelas de titularidad privada. En el planeamiento vigente, esta posibilidad sólo se contemplaba para las parcelas de titularidad pública.

-Se establece la posibilidad de ejecutar vallados provisionales en las parcelas de uso público o privado.

c) Artículo 312. Suelo Urbanizable Delimitado.

En este artículo establece el régimen transitorio del Suelo Urbanizable Delimitado (Sección Cuarta del Capítulo I del Título VII de la Normativa Urbanística del PGM).

Secomplementa el punto 1 en consonancia con lo establecido en el nuevo artículo 21.2 para esta clase de suelo.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PROPUESTOS:

- Uso Global: No se modifica
- Superficie del Suelo Urbano, urbanizable: No se modifica
- Aprovechamiento medio: No se modifica
- Aprovechamiento objetivo: No se modifica
- Edificabilidad máxima: No se modifica
- Usos e intensidades edificatorias: No se modifican

10.3 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA.

En este apartado se incluye una valoración estimativa de cada una de las acciones de urbanización o de edificación a acometer, en orden a establecer las inversiones, con el grado de precisión que corresponde a este documento.

Estas valoraciones, con diversos grados de aproximación, permitirán programar las inversiones y los plazos de ejecución en función de la disponibilidad presupuestaria y plantear la colaboración de los diversos agentes implicados.

10.3.1 CUANTIFICACIÓN DE LOS INGRESOS.

- Edificabilidades máximas: No se modifican
- Usos e intensidades edificatorias: No se modifican
- Valores en Venta: Dependen del tipo de actividad temporal, mercado inmobiliario y al ser una actividad ya activa, se entiende que está es rentable, y ya tiene los terrenos y la inversión realizada

10.3.2 CUANTIFICACIÓN DE LOS GASTOS.

- Coste terrenos: Dependen del mercado inmobiliario y ya estarían obtenidos.
- Coste Urbanización: No se modifica,
- Honorarios Urbanización: No se modifica
- Coste Construcción edificaciones: No se modifica
- Honorarios Construcción: No se modifican
- Honorarios Modificación normativa: 2.000€
- Gastos promoción: No se modifican.

Los sujetos responsables del deber de costear las redes públicas y las nuevas construcciones son los propietarios de los terrenos, no constando la existencia de ayudas públicas, directas o indirectas. No existen conceptos indemnizatorios.

10.3.3 CONCLUSION DE LA VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA

La modificación propuesta es viable desde el punto de vista económico, siendo los ingresos superiores a los gastos, ya que estos son mínimos.

10.4 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

10.4.1 IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS.

El mantenimiento de las actuaciones previstas será asumido por las Administraciones públicas implicadas, y son similares a las existentes antes de realizar la modificación, ya que no hay gastos de construcción, y el mantenimiento de la urbanización disminuye.

Se detallan a continuación el impacto en las haciendas públicas:

10.4.1.1 PREVISIÓN DE COSTES ASUMIDOS POR LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.

Desde el punto de vista de la repercusión que la ejecución y el desarrollo de la ordenación planteada conlleva respecto de las Haciendas Públicas y de los servicios por ellas prestados, se puede señalar:

10.4.1.1.1 Obtención del suelo:

En el caso de actividades privadas, no se obtiene suelo.

En el caso de actividades públicas, el suelo ya está obtenido, porque ya era público.

10.4.1.1.2 Ejecución de la urbanización:

En el caso de actividades privadas, la administración no realiza urbanización

En el caso de actividades públicas, la urbanización estará financiada a cargo de una partida del presupuesto del ayuntamiento.

10.4.1.1.3 Mantenimiento de la urbanización:

En el caso de actividades privadas, la administración no mantiene la urbanización

En el caso de actividades públicas, el coste de la urbanización del suelo público es el mismo que el que ya tenía anteriormente.

10.4.1.2 INGRESOS MUNICIPALES CORRIENTES POR LA MODIFICACION PROPUESTA.

10.4.1.2.1 IBI. Impuesto de bienes inmuebles.

El IBI es un impuesto de exacción obligatoria, de titularidad municipal, de gestión compartida (Estado-Administración local), de carácter real ya que grava el valor de los

inmuebles, en este caso, de naturaleza urbana. Conforme al artículo 62 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, están exentos del pago del impuesto los inmuebles del Estado, de las Comunidades Autónomas o de las Entidades Locales que estén directamente afectos a la seguridad ciudadana y a los servicios educativos y penitenciarios.

El IBI de la parcela en el caso de existir una edificación se mantiene, y en el caso de realizarse una edificación nueva, aumenta.

10.4.1.2.2 ICIO. Impuesto de construcciones, instalaciones y obras

El ICIO es un impuesto de carácter potestativo e indirecto.

La base imponible del impuesto se determina con el coste real y efectivo de las obras que, por lo general, va a venir determinado por el presupuesto de ejecución material del proyecto de obras, al que se le aplicaría la tasa correspondiente (3%) . En la fase actual de estudio, no es posible conocer cuál será el mismo

El ICIO de la parcela en el caso de existir una edificación no existe, y en el caso de realizarse una edificación nueva, si.

10.4.1.2.3 IIVTU. Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana

El IIVTU se calculará sobre la base imponible a partir de los valores catastrales que consten en la ponencia de valores vigente en el municipio y se realizará una estimación del número de años transcurridos desde las últimas transmisiones, teniendo en cuenta la estructura de la propiedad de Los terrenos. Se aplicará el porcentaje de incremento de valor anual y el tipo de gravamen establecido por el Ayuntamiento y recogido en la Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre incremento de valor de Los terrenos de naturaleza urbana.

Los terrenos modificados, apenas tienen edificabilidad, por lo que podría haber un leve aumento del IIVTU con la presente modificación propuesta.

10.4.1.2.4 Ingresos municipales por la prestación de servicios públicos básicos.

Son los Ingresos derivados de la prestación de Los servicios públicos básicos por parte del ayuntamiento. Al no modificarse los parámetros urbanísticos, no se modifican.

Tasas de recogidas de residuos : no se modifica

Tasa por la Licencia de primera utilización u ocupación no se modifica

Tasa por la concesión de Licencia de obras, no se modifica

Tasa por la utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local por la entrada de vehículos a través de las aceras (vados), no se modifica

10.4.2 CONCLUSIONES: IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA.

Siguiendo el reparto de los costes a los que se ha hecho mención en los apartados anteriores y atendiendo a los ingresos que obtendrá la Administración Pública del área, tenemos los siguientes datos:

Por un lado, La previsión de costes asumidos por la administración pública es similar, es decir, va a tener las mismas cargas de mantenimiento.

Por otro lado, Los ingresos municipales corrientes por la modificación propuesta pueden ser levemente superiores o iguales a los previstos antes de la modificación.

Atendiendo a todo ello, aun siendo una estimación genérica, se considera que el impacto de la actuación urbanística en la hacienda pública municipal arroja un resultado positivo, ya que los ingresos son superiores a la previsión de costes. En consecuencia, se entiende que la actuación es viable y sostenible económicamente.