

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 5
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE NAVARRETE. LA RIOJA**

JUNIO 2017

- MODIFICACIÓN DE DETERMINACIONES EN CAMINO DE LA MORA.
 1. CALIFICACIONES DE SUELO.
 2. ALINEACIONES Y VOLÚMENES.
 3. DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN.

1.- ANTECEDENTES. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión celebrada el día 15 de abril de 2011, acordó aprobar definitivamente el Plan General Municipal de Navarrete, BOR N°67 de 25 de mayo de 2011.

El núcleo de Navarrete dispone de una amplia zona dotacional pública y libre de uso público, que ocupa el ámbito delimitado por las calles Ebro, Linares, Camino de La Mora, Niabina, Carretera de Entrena y el límite del suelo urbano.

De todo ese ámbito tienen usos privados el extremo Noroeste, parcialmente materializados, y una parcela en la confluencia de las calles Linares y Camino de La Mora, vallada pero sin construcciones. Esta parcela figura como calle Linares nº 2. Esta ordenación concreta viene asumida por el Plan General de determinaciones de planeamientos de desarrollo anteriores, en concreto del Plan Parcial del Sector R-5.

La parcela colindante a ésta, Camino de La Mora nº 26, está calificada como dotacional pública y libre de uso público, y el ayuntamiento plantea la construcción en ella de un polideportivo municipal.

Esta construcción requiere por una parte la reubicación de suelos con calificación dotacional pública, pero además ha conllevado el replanteo de la idoneidad de calificación de la parcela Linares nº 2, por su incidencia en los espacios públicos, tanto en los mentados dotacionales y libres, como en el propio viario.

La presente modificación tiene por objeto el cambio de calificación de suelo en esas parcelas y, para conseguir las correspondientes compensaciones, de otras ubicadas en el citado Camino de La Mora, con reubicación de aprovechamientos urbanísticos.

La gestión de esta modificación de planeamiento conllevará la delimitación de una nueva unidad de ejecución.

2.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

2.1.- PARCELAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN.

La modificación afecta a las siguientes parcelas:

CM LA MORA N° 26.	R.C. 6573405WM3967S0001GG.
CM LA MORA N° 15.	R.C. 6475901WM3967N0001JU.
CM LA MORA N° 17.	R.C. 6475902WM3967N0001EU.
CL LINARES N° 2.	R.C. 6573406WM3967S0001QG.
CM LA MORA N° 21.	R.C. 6774202WM3967S0001GG.

2.2.- ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

Todo el ámbito de la modificación se encuentra actualmente clasificado como SUELO URBANO, con la categoría de CONSOLIDADO. Todas las parcelas disponen de todos los servicios urbanos.

Las determinaciones urbanísticas fundamentales de las parcelas, así como sus titularidades, son las siguientes.

1. PARCELA CM LA MORA N° 26. R.C. 6573405WM3967S0001GG.

La parcela está actualmente calificada en parte como de uso DOTACIONAL PÚBLICO, POLIVALENTE, con 2.210,00 m² de superficie, una edificabilidad de 0,5 m²/m²s, y una altura máxima de B+1 y 7 metros. El resto de la parcela, 4.476,00 m²s, se encuentra calificada como ZONA VERDE Y ESPACIO LIBRE PÚBLICO.

Su titularidad es municipal, habiéndose obtenido por cesión en el desarrollo del Sector R-5.

2. PARCELAS CM LA MORA N° 15. R.C. 6475901WM3967N0001JU Y CM LA MORA N° 17. R.C. 6475902WM3967N0001EU.

Las parcelas tienen en el planeamiento vigente un tratamiento unificado, y están calificadas en parte como de uso DOTACIONAL PÚBLICO, POLIVALENTE, con una superficie de 1.643,00 m²s, una edificabilidad de 2 m²t/m²s, y una altura máxima de 12 metros. Una superficie de 5.870,00 m²s, se encuentra calificada como ZONA VERDE Y ESPACIO LIBRE PÚBLICO, en tanto que una pequeña porción, 62,00 m²s, se encuentra calificada como VIARIO.

En su momento se tramitó una modificación del planeamiento para ubicar en ellas el polideportivo que antes se ha citado, pero finalmente se ha optado por reubicarlo en la anterior parcela al precisarse una mayor ocupación y hallarse esta parcela ajardinada y con equipamiento de juegos.

Su titularidad es municipal, habiéndose obtenido por cesión en el desarrollo del sector R-4 La Garnacha.

3. PARCELA CL LINARES N° 2. R.C. 6573406WM3967S0001QG.

La parcela está calificada con uso VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA O PAREADA, con una superficie de 2.159,00 m²s.

Tiene asignada una edificabilidad de 1.500,00 m²t, con un máximo de 4 viviendas.

Es de titularidad privada, figurando en catastro a nombre de CORBETÓN S.L.

4. PARCELA CM LA MORA N° 21. R.C. 6774202WM3967S0001GG.

La parcela se encuentra calificada como ZONA VERDE Y ESPACIO LIBRE PÚBLICO. Tiene una superficie de 2.166,00 m²s.

Su titularidad es municipal, habiéndose obtenido por cesión en el desarrollo del sector R-4 La Garnacha.

En su conjunto el ámbito de la modificación tienen actualmente las siguientes calificaciones y superficies:

CALIFICACIÓN	SUPERFICIE M²S
DOTACIONAL PÚBLICO	3.853,00
ZONAS VERDES Y E. L. PÚBLICOS	12.512,00
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA O PAREADA	2.159,00
VIARIO PÚBLICO	62,00
TOTAL	18.586,00

Las parcelas 1 y 2 están incluidas en el Sistema General de Espacios Libres y Dotaciones Públicas.

2.3.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

La modificación tiene como objeto fundamental reordenar la zona donde se plantea construir el nuevo polideportivo municipal, en la parcela 1, ajustando las calificaciones de suelo a la ubicación del futuro equipamiento, y generando espacios libres públicos en su entorno, para dotarlo de la significancia urbana que le corresponde a un edificio de esa tipología.

Para lo primero es necesario incrementar la superficie de uso Dotacional Público en la parcela 1. Así ésta pasará a tener esa calificación en 3.853,00 m²s, quedando el resto como Espacio Libre Público.

Para el conseguir el segundo objetivo se considera necesario recalificar la parcela 3, del actual uso Vivienda Unifamiliar, a Espacio Libre Público.

Para la obtención de esta parcela se descarta el sistema de expropiación, pues existe una opción de reubicación de aprovechamientos que se considera menos gravosa para los intereses públicos, más justa para los intereses particulares, y más viable económicamente para la administración municipal.

Así se plantea reubicar los aprovechamientos lucrativos de la parcela 3 en la parcela 4, respetando una comunicación viaria peatonal que existe en ésta.

Al objeto de mantener un equilibrio entre las superficies destinadas a Dotaciones Públicas y Espacios Libres Públicos se compensan superficies de estos usos entre las parcelas 1 y 2.

Como se ha adelantado, la gestión de esta modificación conlleva delimitar una unidad de ejecución que, con la correspondiente reparcelación, permita asignar los aprovechamientos lucrativos a su actual propietario pero en la nueva ubicación.

3.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

El presente documento plantea modificar los siguientes documentos del Plan:

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

- ORDENACIÓN - NA. USOS Y VOLÚMENES EDIFICATORIOS
Referencias: NA01, NA01-3 Y NA01-4.
Se reubicar los usos dotaciones y espacios libres públicos, así como el de vivienda unifamiliar en todo el ámbito de la modificación.
- ORDENACIÓN – NA. ALINEACIONES, VOLÚMENES Y RASANTES.
Referencias: NA02, NA02-3 Y NA02-4.
Se señalan nuevos volúmenes edificables para usos dotaciones y se reubicar los de vivienda unifamiliar. No se modifican alineaciones exteriores de parcela ni rasantes en el ámbito de la modificación.

- ORDENANZAS Y GESTIÓN - NA.

Referencias: NA02, NA02-3 Y NA02-4.

Se delimita una nueva Unidad de Ejecución, la nº 11 "Camino de La Mora".

- ÁREAS DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 82.3 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR). Se actualiza este plano, dado que el contenido en el Plan perdió su vigencia al aprobarse el mismo definitivamente.

NORMATIVA:

Se complementa el artículo 240 de la normativa, añadiendo las determinaciones de la nueva unidad de ejecución

UNIDAD DE EJECUCIÓN	11 CAMINO DE LA MORA
Superficie (m ² s)	18.586,00
Edificabilidad (m ² t)	1.500,00
Aprovechamiento(m ² tuc)	2.910,00
Aprovechamiento Medio((m ² tuc/m ² s)	0,1566
Sistema de actuación	Cooperación
Plazo de ejecución	2 años

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

La modificación cumple con los objetivos señalados, de ajustar los terrenos dotacionales públicos a la nueva ubicación prevista para los equipamientos, manteniendo las superficies de esos espacios y de los espacios libres públicos.

Se realiza el siguiente cuadro comparativo:

CALIFICACIÓN	SUPERFICIE M²S		
	ACTUAL	PROPUESTA	VARIACIÓN
Dotacional público	3.853,00	3.853,00	0,00
Zonas verdes y E. L. Públicos	12.512,00	12.567,00	55,00
<i>TOTAL Dotaciones y E.L. Públicos</i>	<i>16.365,00</i>	<i>16.420,00</i>	<i>55,00</i>
Vivienda unifamiliar aislada o pareada	2.159,00	2.059,00	-100,00
Viarío público	62,00	107,00	45,00
TOTAL	18.586,00	18.586,00	0,00

La edificabilidad y altura dotacional se ajustan a las necesidades reales de este equipamiento.

Para garantizar la viabilidad económica de la modificación se mantienen los aprovechamientos lucrativos. La gestión de su reubicación se plantea realizar a través de la delimitación de una unidad de ejecución discontinua, en base a lo dispuesto en el art. 123 de la LOTUR.

La justificación de esta delimitación viene dada en la necesaria reordenación del espacio entorno al nuevo polideportivo municipal, que requiere un entorno libre de edificaciones para su correcta implantación en el núcleo urbano.

Su carácter de discontinua viene exigido por el entorno totalmente urbanizado donde se plantea. Los terrenos que se ubican entre las parcelas que se incluyen en la unidad se encuentran totalmente consolidados.

Aun con este carácter de discontinuidad todas las parcelas se encuentran relativamente próximas, lindantes todas ellas con el Camino de La Mora y ubicadas en la misma zona del núcleo urbano.

La delimitación permite conseguir unificar los espacios y dotaciones públicas, con un coste mínimo para la administración y sin perjudicar los intereses particulares.

Todas las parcelas incluidas en la unidad son de propiedad municipal, excepto la parcela 3, CL LINARES N° 2, que es propiedad de la mercantil CORBETÓN, S.L.

En cuanto al sistema de actuación se elige el de Cooperación, por los siguientes motivos:

- La propiedad de los terrenos incluidos en la unidad corresponde en un 88,38% al ayuntamiento de Navarrete, lo que le convierte en el propietario mayoritario de la unidad.
- La entidad propietaria del resto está actualmente incurso en un procedimiento de concurso de acreedores, lo que la limita en su capacidad de promover un procedimiento de gestión urbanística.
- La actuación precisa completarse en el menor plazo posible, por lo que considerando las circunstancias anteriores, el sistema que dotará de mayor agilidad a la gestión es sin duda el de cooperación.

5.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Se cumplimenta este apartado para dar cumplimiento a los apartados 4 y 5 del artículo 22 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de Octubre (BOE 31-10-2015).

- a) *Estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y de los propuestos.*

Se realiza el análisis de variación para los usos lucrativos.

	ACTUAL	PROPUESTA	VARIACIÓN
Uso	Vivienda unifamiliar	Vivienda unifamiliar	---
Edificabilidad (m ² t)	1.500,00	1.500,00	0,00
Aprovechamiento(m ² tuc)	2.910,00	2.910,00	0,00

Como ya se ha expuesto en los anteriores apartados NO existe variación de usos, edificabilidades ni aprovechamientos lucrativos. La modificación sólo conlleva una modificación de su ubicación.

- b) Determinaciones económicas básicas de los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, de las indemnizaciones, e identificación del responsable del deber de costear las redes públicas.*

Dado que no se plantea modificación de aprovechamientos lucrativos no se hace necesario obtener valores de repercusión para los mismos.

La modificación no conlleva inversión alguna por parte de las administraciones públicas, pues afecta a suelos urbanizados y no requiere modificación alguna de los elementos de urbanización. La modificación no afecta a las redes de servicios urbanos.

La actuación no genera la obligación de indemnizar a ninguna administración pública.

- c) Análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y su capacidad de generar ingresos para financiar el coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares.*

Como se ha expuesto la propuesta no conlleva inversión alguna para la administración. A los particulares les implica el cambio de ubicación de la parcela donde materializar su derecho al aprovechamiento urbanístico, que no se ve alterado.

- d) Horizonte temporal preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*

No se precisa amortización ni financiación, al no existir inversión generada por la modificación.

- e) *Evaluación de la capacidad pública 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.*

Una vez más se reitera que la modificación no implica inversión alguna por parte de las administraciones públicas, no modificando ninguna red pública.

6.- TRAMITACIÓN.

La propuesta no supone la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, manteniendo el modelo territorial y las circunstancias que concurren en la redacción del Plan General vigente. Por tanto según los apartados 1 y 2 del art. 103 de la LOTUR, estamos frente a una MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

La presente modificación se realiza al amparo del art. 104 de la LOTUR, señalándose que:

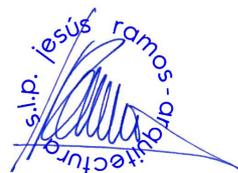
- No plantea incrementos de densidad de población. (art. 104.2).
- No plantea la clasificación de nuevo suelo urbano. (art. 104.3).
- **SÍ** plantea modificar las zonas verdes, dotaciones públicas y los espacios libres de dominio y uso público previstos en el planeamiento vigente, si bien se prevé un incremento equivalente en la superficie y edificabilidad de tales espacios y de igual calidad. (art. 104.4).
- No afecta al uso residencial sujeto a algún régimen de protección pública, ni modifica su edificabilidad o número de viviendas (art. 104.5).
- No delimita sectores de suelo urbanizable, ni reclasifica suelo no urbanizable. (art. 104.6).

De acuerdo con el art. 105.1 de la LOTUR esta modificación se tramitará según lo dispuesto en el artículo 87 de la misma. Corresponde al Ayuntamiento de Navarrete las Aprobaciones Inicial y Provisional, y a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja la Aprobación Definitiva.

La aprobación inicial de la misma conllevará la suspensión de licencias en las áreas señaladas en el plano correspondiente.

Se notificará la tramitación de este documento al único propietario privado de la unidad delimitada: CORBETÓN, S.L., domiciliado en Logroño, calle Miguel Villanueva nº 3 - Piso 1º, Oficina 3-4.

Navarrete 30 de Junio 2017



Fdo.: Jesús Ramos Martínez
Arquitecto