
MODIFICACION PUNTUAL N° 7 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE NAVARRETE.

REAJUSTE DE ALINEACIONES EN CALLE HUERTAS, 4

PROMOTORA: SINAI DA RODRIGUEZ DIAZ



AGOSTO-2022

Gonzalo Latorre. Arquitecto

MODIFICACION PUNTUAL N° 7 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE NAVARRETE

REAJUSTE DE ALINEACIONES EN CALLE HUERTAS, 4

PROMOTORA: SINAI DA RODRIGUEZ DIAZ

MEMORIA

Gonzalo Latorre. Arquitecto

1. INTRODUCCION

Este proyecto es un encargo de Sinaida Rodríguez Díaz a Gonzalo Latorre, arquitecto colegiado número 561 del Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja. El objeto del mismo es la Modificación del Plan General Municipal (PGM) de NAVARRETE aprobado definitivamente por el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja el 15 de abril de 2011 (BOR 25-5-2011) y que constituye la normativa urbanística vigente en el municipio en la actualidad. La presente propuesta de modificación se realiza al amparo de lo previsto en el artículo 104 de la Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR).

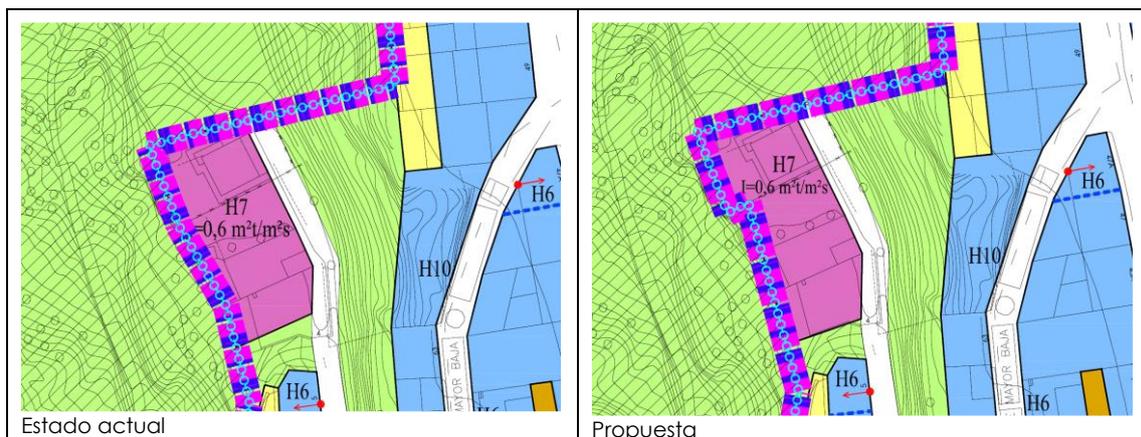
2. ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

La promotora de la modificación es propietaria de la parcela situada en el nº 4 de la Calle Huertas. Esta parcela, cuya superficie según catastro asciende a 504 m², está ocupada por dos edificaciones de uso vivienda y almacén con una superficie construida de 306 m². Está clasificada como suelo urbano consolidado y calificada como residencial unifamiliar



La alineación sur del PGM no se ajusta a la realidad física. En lugar de seguir el límite de la parcela, definido claramente por un muro y por la edificación existente, se traza una nueva alineación que deja fuera de ordenación estas construcciones para calificar el suelo como zona verde pública. Esta cesión de superficie no está justificada y no implica ningún beneficio en la ordenación, puesto que el acceso a la futura zona verde del PERI Santiago (al oeste) está garantizado con el camino existente, que no requiere ninguna ampliación.

3. DESCRIPCION



Conforme se ha expuesto en el apartado anterior y se detalla en las imágenes superiores, se propone ajustar la alineación sur de la parcela a su límite físico, compensando esta superficie (37 m²) con un reajuste de la alineación oeste, en el límite entre la parcela y el PERI Santiago. Este pequeño incremento de la superficie del PERI no afecta a su normativa (artículo 243) puesto que no se define su extensión.

4. JUSTIFICACION

a. Justificación del artículo 104.2 de la LOTUR

“Cuando la modificación del planeamiento tendiera a incrementar la densidad de población, se requerirá para aprobarla la previsión de mayores espacios libres de uso y dominio público en proporción de 5 m² por habitante”.

No se incrementa la densidad de población

b. Justificación del artículo 104.3 de la LOTUR

“Cuando la modificación del planeamiento tuviera por objeto la clasificación de nuevo suelo urbano, sin perjuicio de la previsión del apartado anterior, deberán preverse los mismos módulos de reserva aplicables a los planes parciales, salvo que la superficie afectada por la modificación sea menor a los mil metros cuadrados construidos”

No se clasifica nuevo suelo urbano

c. Justificación del artículo 104.4 de la LOTUR

“Cuando la modificación del planeamiento tuviera por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes, dotaciones públicas y espacios libres públicos, se requerirá para aprobarla la previsión de un incremento equivalente en la superficie de tales espacios y de igual calidad, excepto en las modificaciones en sectores de suelo de uso industrial, siempre que habiéndose ejecutado conforme y en desarrollo de planeamiento, tengan garantizado el mínimo exigible en el artículo 60 de la ley. Se exceptuará también cuando la modificación sea consecuencia de la aplicación de los puntos 3, 4, y 5 del artículo 10 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana”.

La reducción de zonas verdes (37 m²) con la modificación de la alineación sur se compensa con el incremento de la misma superficie en la alineación oeste.

5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

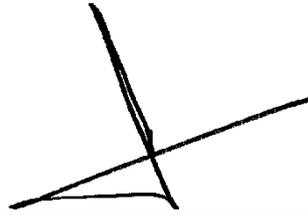
Conforme al artículo 22.4 del Real Decreto legislativo 7/2015 de 30 de Octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana *“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria 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 artículo 22.5 establece además 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”*

Esta actuación no modifica el suelo destinado a usos productivos, no altera el equilibrio de cargas y beneficios de los propietarios ni modifica la rentabilidad de la actuación ni el límite del deber legal de conservación. No existe impacto sobre la hacienda pública, puesto que el pequeño reajuste de la alineación no supone modificación del espacio libre público

6. INDICE

MEMORIA.	<ol style="list-style-type: none">1. Introducción2. Antecedentes y objetivos.3. Descripción4. Justificación5. Informe de Sostenibilidad Económica6. Índice
PLANOS	<ol style="list-style-type: none">1. Situación2. Usos y volúmenes edificatorios. Estado actual3. Usos y volúmenes edificatorios. Propuesta4. Detalle

AGOSTO-2022



GONZALO LATORRE. ARQUITECTO

**MODIFICACION PUNTUAL N° 7 DEL PLAN
GENERAL MUNICIPAL DE NAVARRETE.**

REAJUSTE DE ALINEACIONES EN CALLE HUERTAS, 4

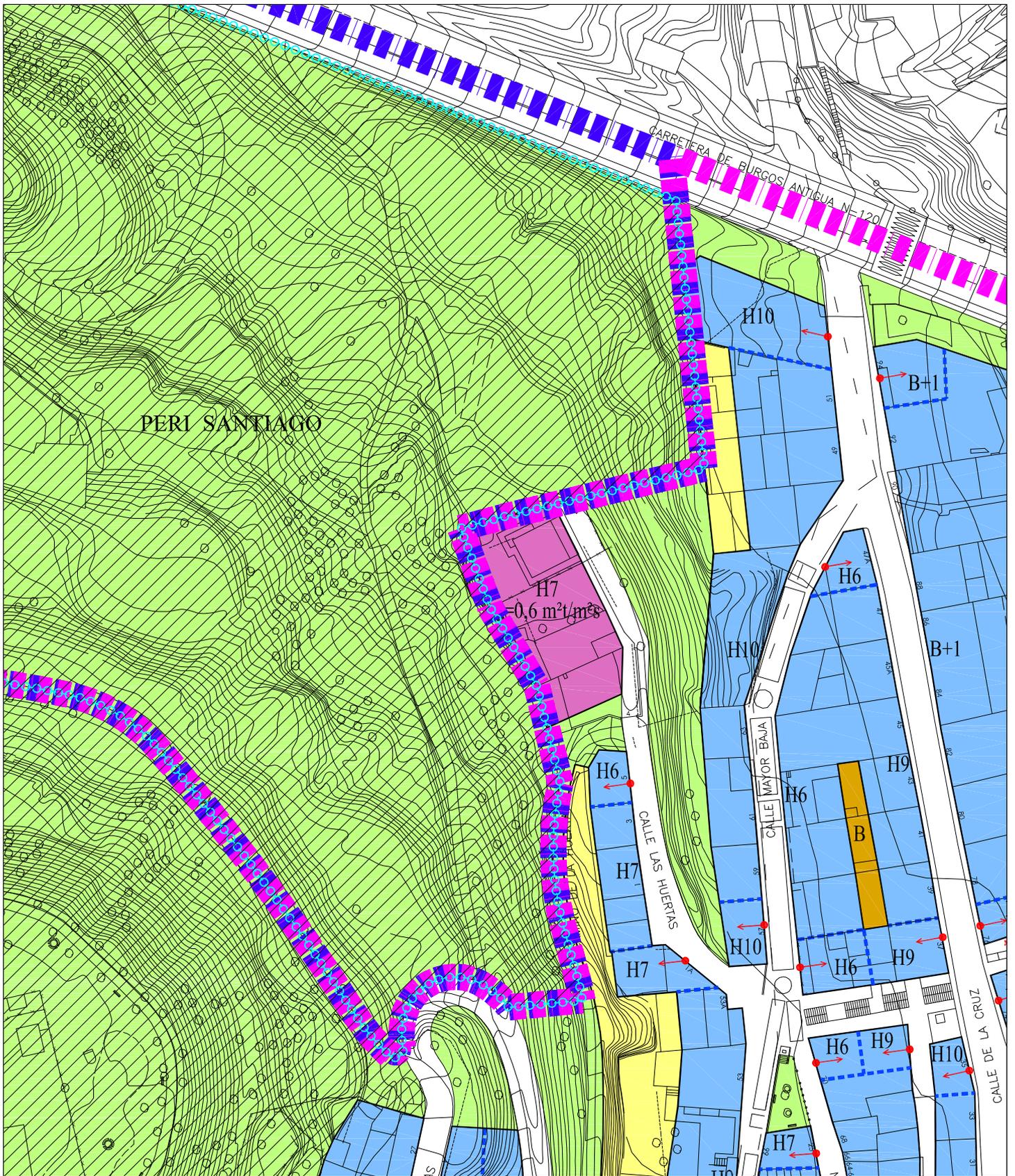
PROMOTORA: SINAI DA RODRIGUEZ DIAZ

PLANOS

Gonzalo Latorre. Arquitecto

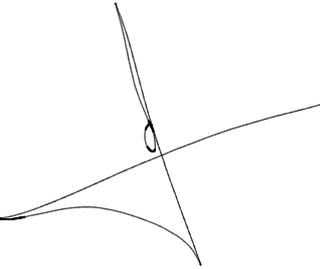


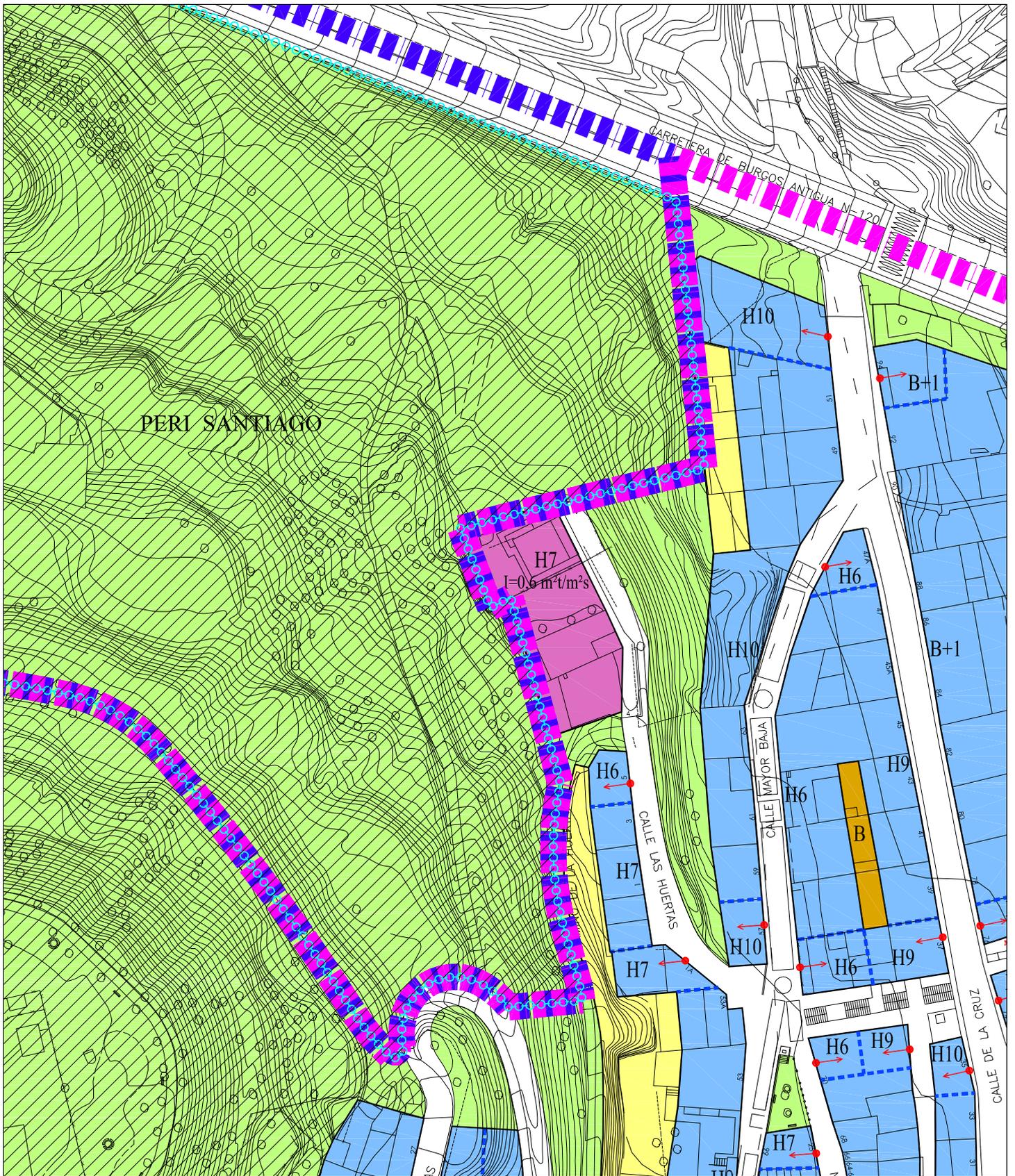
MODIFICACION PUNTUAL Nº 7 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE NAVARRETE
1. SITUACION. Escala 1/10000



MODIFICACION PUNTUAL Nº 7 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE NAVARRETE
 2. PLANO DE USOS Y VOLUMENES EDIFICATORIOS. Estado actual. Escala 1/1000

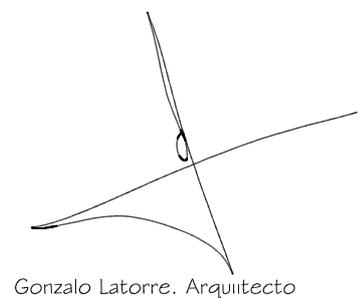
- | | | | |
|--|---|---|------------------------------------|
|  | RESIDENCIAL |  | LIMITE SUELO URBANO CONSOLIDADO |
|  | RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA |  | LIMITE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO |
|  | ZONA LIBRE PRIVADA |  | PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR |
|  | COMPLEMENTARIO DE LA VIVIENDA |  | ALINEACION |
|  | ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS |  | DIVISORIA DE ALTURA |
|  | VIARIO PÚBLICO |  | DIVISORIA DE EDIFICABILIDAD |
|  | SISTEMAS GENERALES | | |


 Gonzalo Latorre. Arquitecto

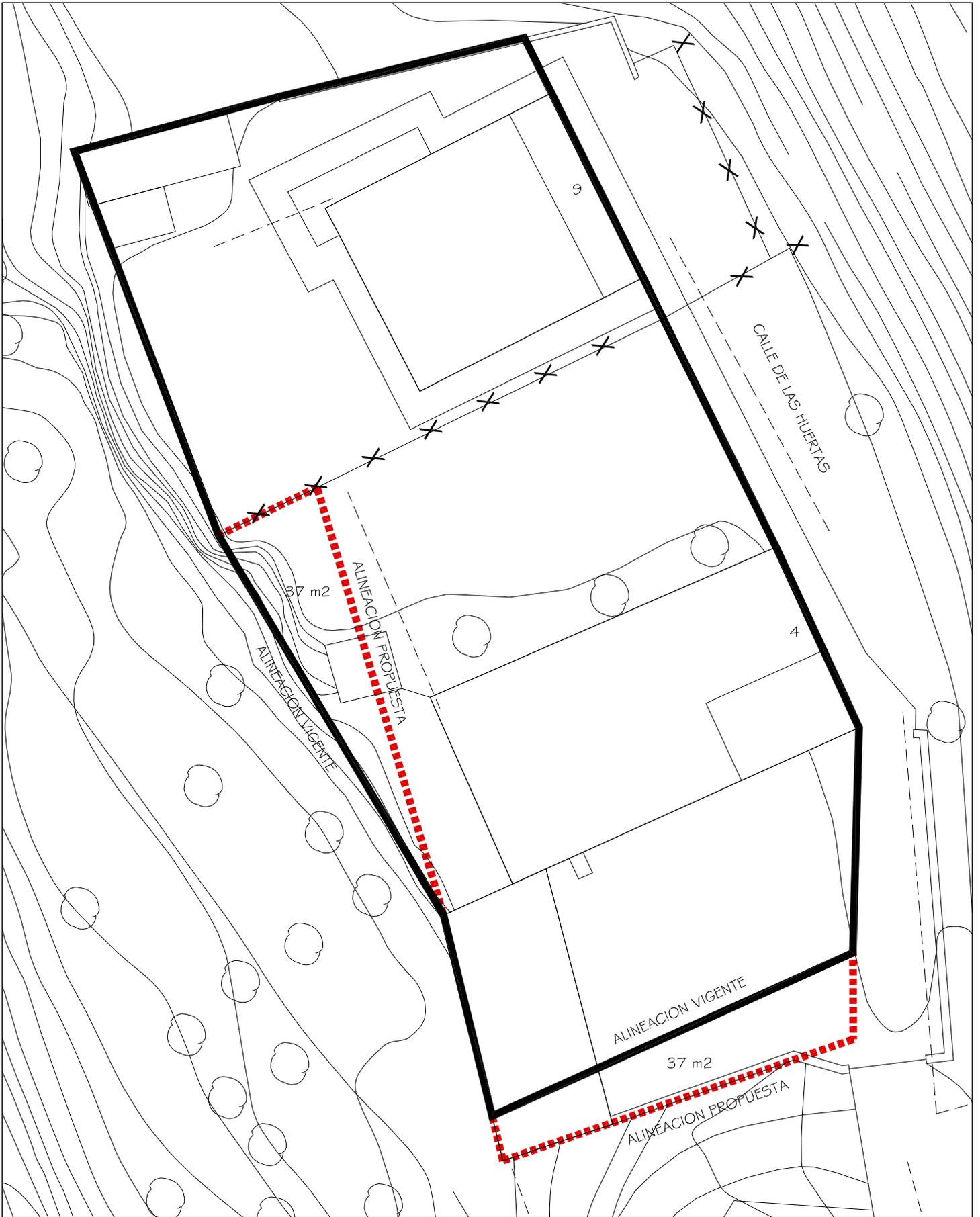


MODIFICACION PUNTUAL Nº 7 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE NAVARRETE
 3. PLANO DE USOS Y VOLUMENES EDIFICATORIOS. Propuesta. Escala 1/1000

- | | | | |
|--|---|---|------------------------------------|
|  | RESIDENCIAL |  | LIMITE SUELO URBANO CONSOLIDADO |
|  | RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA |  | LIMITE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO |
|  | ZONA LIBRE PRIVADA |  | PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR |
|  | COMPLEMENTARIO DE LA VIVIENDA |  | ALINEACION |
|  | ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS |  | DIVISORIA DE ALTURA |
|  | VIARIO PUBLICO |  | DIVISORIA DE EDIFICABILIDAD |
|  | SISTEMAS GENERALES | | |



Gonzalo Latorre. Arquitecto



MODIFICACION PUNTUAL Nº 7 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE NAVARRETE
4. DETALLE. Escala 1/200