



# MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM DE NAVARRETE Nº 7 SEGREGACION DE SECTOR CARRETERA DE BURGOS

PROMOTOR: TECNICAS DEL CABLE S.L.  
ARQUITECTO: ESTEBAN PARDO CALDERÓN  
ABOGADO: FERNANDO CID MONREAL

NAVARRETE, LA RIOJA

SEPTIEMBRE 2022



**Play**Arquitectura



## Índice:

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>GENERALIDADES</b>   | <b>4</b>  |
| 1.1      | Promotor y Autor   | 4         |
| 1.1.1    | Promotor   | 4         |
| 1.1.2    | Autor  | 4         |
| 1.2      | Objeto de la Modificación Puntual                                      | 4         |
| 1.3      | Situación y Ámbito   | 4         |
| 1.4      | Antecedentes y encuadre legal  | 5         |
| 1.5      | Contenido, Alcance y Tramitación                                       | 6         |
| 1.5.1    | Contenido  | 6         |
| 1.5.2    | Alcance  | 7         |
| 1.5.3    | Tramitación  | 7         |
| <b>2</b> | <b>MARCO URBANISTICO ACTUAL</b>  | <b>8</b>  |
| 2.1      | PGM de Lardero y realidad existente                                    | 8         |
| 2.1.1    | Clasificación del Suelo  | 8         |
| 2.1.2    | Determinaciones de Uso, Formales y Condiciones de la Edificación       | 8         |
| 2.1.3    | Normativa Urbanística  | 9         |
| <b>3</b> | <b>DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA</b>                        | <b>10</b> |
| <b>4</b> | <b>JUSTIFICACION DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA</b>                      | <b>13</b> |
| 4.1      | Justificación del cumplimiento de las determinaciones del Plan Parcial | 13        |
| 4.2      | Justificación del artículo 104 de la L.O.T.U.R.                        | 13        |
| 4.2.1    | Artículo 104.1   | 13        |
| 4.2.2    | Artículo 104.2   | 13        |
| 4.2.3    | Artículo 104.3   | 13        |
| 4.2.4    | Artículo 104.4   | 14        |
| 4.2.5    | Artículo 104.5   | 14        |
| 4.2.6    | Artículo 104.6   | 14        |
| <b>5</b> | <b>ESTUDIO ECONÓMICO</b>   | <b>15</b> |
| 5.1      | Memoria de viabilidad económica (Art. 22.5 TRLSRU)                     | 15        |
| 5.1.1    | Determinaciones económicas básicas                                     | 15        |
| 5.1.2    | Análisis de la inversión   | 16        |
| 5.1.3    | Horizonte temporal estimado  | 16        |
| 5.1.4    | La capacidad de las instituciones públicas                             | 16        |

# MODIFICACION PUNTUAL N° 7 PGM NAVARRETE

## SEGREGACIÓN DE SECTOR SAN CAMILO

ARQUITECTO: ESTEBAN PARDO CALDERON

SEPTIEMBRE 2022

---

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| <b>5.2</b> | <b>Informe de Sostenibilidad Económica (Art. 22.4 TRLSRU)</b> ..... | <b>17</b> |
| 5.2.1      | Impacto de la actuación en las haciendas públicas .....             | 17        |
| <b>5.3</b> | <b>Conclusión</b> .....   | <b>18</b> |
| <b>6</b>   | <b>CONCLUSION</b> .....   | <b>19</b> |
| <b>7</b>   | <b>DOCUMENTACIÓN GRÁFICA</b> .....                                  | <b>20</b> |

### 1 GENERALIDADES

#### 1.1 Promotor y Autor

##### 1.1.1 Promotor

La presente Modificación Puntual nº 7 del Plan General Municipal de Navarrete se redacta por encargo de:

TECNICAS DEL CABLE S.L.

CIF/NIF: B-26487967; Dirección: Plaza de España 12, 26140 Lardero (La Rioja )

##### 1.1.2 Autor

El autor de este documento es:

Play Arquitectura S.L., Esteban Pardo Calderón Arquitecto

NIF: B26499517; Dirección: Calle Muro Francisco de la Mata 5 4º 26001 Logroño, La Rioja, colegiado nº 826 del C.O.A.R.

#### 1.2 Objeto de la Modificación Puntual

El objeto de la presente Modificación Puntual del Plan General de Navarrete es segregar del Sector de San Camilo un nuevo Sector denominado Sector Carretera de Burgos con una superficie de 14.677,87 m<sup>2</sup>.

#### 1.3 Situación y Ámbito

El ámbito del nuevo Sector Carretera de Burgos se sitúa al sur de las parcelas del Hotel San Camilo, quedando delimitado al norte por un Arroyo, al sur por la Carretera de Burgos, al oeste por la Carretera de Fuenmayor y al este por el camino Soguería. Se trata de un ámbito perfectamente delimitado por infraestructuras y elementos naturales que a efectos catastrales comprende íntegramente las parcelas 120, 9009 del polígono 23 y parcialmente la parcela 15 del polígono 24 y las parcelas DS Navarrete 28 y 68. La superficie del ámbito asciende a 14.677,87 m<sup>2</sup>.

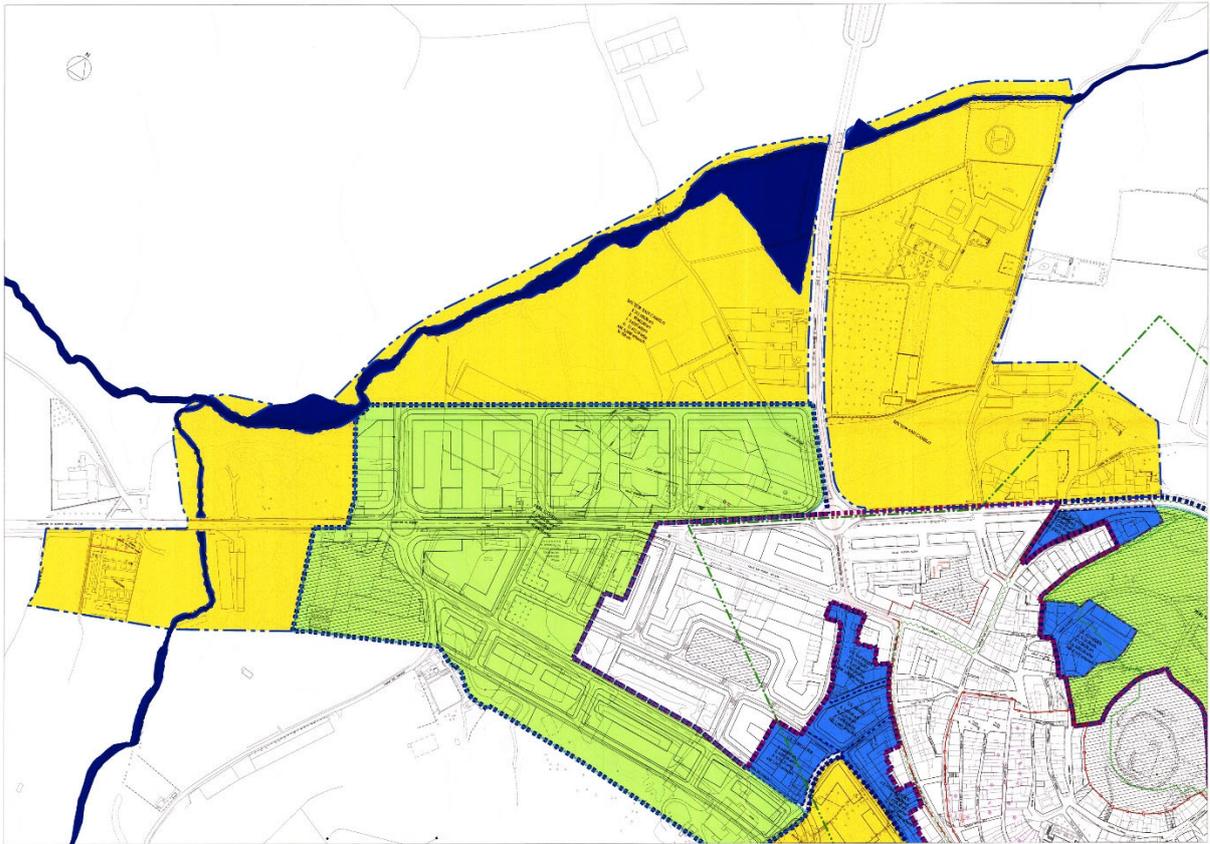


### 1.4 Antecedentes y encuadre legal

Las parcelas de referencia están clasificadas como suelo urbanizable delimitado en el Sector San Camilo por el Plan General Municipal de Navarrete aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja de fecha 02 de Marzo de 2007.

Las determinaciones específicas para los sectores de suelo urbanizable quedan recogidas en el artículo 256 de las N.N.U.U. del PGM de Navarrete afectando al presente ámbito las del sector San Camilo.

El límite del sector y sus características quedan definidos en el plano NA03-7 que se adjunta a continuación:



## **1.5 Contenido, Alcance y Tramitación**

### **1.5.1 Contenido**

En virtud de lo establecido en el apartado 3 del artículo 10 de las N.N.U.U. del PGM de Navarrete relativo a Modificaciones del Plan:

*3.- En función de lo contemplado en el artículo 104.1 de la LOTUR se consideran dos clases de determinaciones:*

*A.- A nivel de planeamiento general propiamente dicho: El conjunto de la documentación del Plan, excepto la indicada en el punto siguiente.*

*B.- A nivel de planeamiento de desarrollo: La ordenación pormenorizada que se contiene en la documentación gráfica de los ámbitos de los Planes Especiales de Santiago y*

# MODIFICACION PUNTUAL N° 7 PGM NAVARRETE

## SEGREGACIÓN DE SECTOR SAN CAMILO

ARQUITECTO: ESTEBAN PARDO CALDERON

SEPTIEMBRE 2022

*Entrena, y de los Sectores Era Marina y Pozo Lugar. Esta ordenación, tal como se especifica en dicha documentación, no es vinculante salvo en los elementos de estructura general recogidos en el plano NA-04.*

4.- *La tramitación de modificaciones puntuales se realizará de acuerdo con lo especificado en el artículo 105 de la LOTUR o, en su caso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 106 de la LOTUR en el caso de las modificaciones tramitadas a instancia de particulares.*

5.- *Los cambios de ordenación que supongan un aumento de edificabilidad o densidad, o el cambio del uso inicialmente previsto, se realizarán de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.1.b) y Disposición Transitoria Segunda de la Ley del suelo estatal, y de los dispuesto en el artículo 104.2 de la LOTUR, o normativas que las sustituyan.*

La presente modificación puntual afecta a determinaciones a nivel de planeamiento general al no comprender ninguno de los supuestos enunciados en el apartado 3.B. del citado artículo.

La presente modificación no supone un aumento de edificabilidad o densidad ni cambia el uso inicialmente previsto.

La presente modificación puntual de planeamiento general tan sólo delimita un nuevo sector denominado Carretera de Burgos, segregándolo del Sector San Camilo. Se mantiene por tanto la clasificación del suelo así como el aprovechamiento previsto para el Sector, no modificando la previsión del Plan General Municipal para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

### 1.5.2 Alcance

En relación a su alcance, el contenido material de la presente Modificación Puntual del Plan General propuesta es la delimitación de un sector segregándolo del sector San Camilo cuya extensión coincide con la parcela 120 del polígono 23 y comprende una superficie de 13.791 m<sup>2</sup>.

### 1.5.3 Tramitación

La tramitación de la modificación puntual se realizará de acuerdo con lo especificado en el artículo 105 de la LOTUR así como de conformidad con lo dispuesto en el artículo 106 de la LOTUR al tratarse de una modificación tramitada a instancia de particulares.

## 2 MARCO URBANISTICO ACTUAL

### 2.1 PGM de Navarrete y realidad existente

#### 2.1.1 Clasificación del Suelo

Suelo Urbanizable Delimitado

#### 2.1.2 Determinaciones de Uso, Formales y Condiciones de la Edificación

Se reproducen a continuación las determinaciones específicas para los sectores de suelo urbanizable del artículo 256 de las N.N.U.U. del PGM de Navarrete concretamente las del sector San Camilo.

#### **SECTOR SAN CAMILO**

##### **Características:**

|   |               |
|---|---------------|
| Superficie (m <sup>2</sup> s) .....                               | 211.699,00    |
| Uso dominante.....  | Mezclado      |
| Edificabilidad (m <sup>2</sup> t) .....                           | 93.042,40     |
| I (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s) .....                       | 0,4395        |
| Uso Característico .....  | Residencial   |
| Aprovechamiento (m <sup>2</sup> tuc) .....                        | 81.412,10     |
| Aprovechamiento Medio (m <sup>2</sup> tuc/m <sup>2</sup> s) ..... | 0,3846        |
| Nº máximo de viviendas .....                                      | 500           |
| Nº mínimo VPO .....   | 250           |
| Densidad de viviendas .....                                       | 23,62 viv/Ha. |

##### **Determinaciones:**

1. Se reservará un mínimo de un 30% de la superficie de suelo del sector para zonas verdes, espacios libres públicos y dotaciones públicas, incluyendo en este porcentaje tanto las dotaciones de carácter general como local. El Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos tendrá una superficie de 15.000 m<sup>2</sup>s.
2. En el proyecto de urbanización se estará a lo dispuesto en el Informe de Sostenibilidad Ambiental.
3. Se resolverá el enlace con la carretera de Fuenmayor en un solo punto.

### 2.1.3 Normativa Urbanística

Es de aplicación el título Sexto Normas urbanísticas del suelo urbanizable Delimitado de las N.N.U.U. del PGM de Navarrete así como los Capítulos V, VI y VIII del Título Tercero referentes a Suelo Urbanizable, Usos Globales y Afinidad e Incompabilidad de Usos.

### 3 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

El Sector San Camilo dispone de una superficie de 211.699 m<sup>2</sup> y como se puede apreciar en la documentación gráfica comprende ámbitos muy diferenciados y discontinuos que requieren estrategias de intervención muy variadas dificultando en gran medida el desarrollo del mismo. Este sector se extiende a este y oeste de la Carretera de Fuenmayor y a norte y a sur de la Carretera de Burgos por detrás del PERI Santiago pudiéndose distinguir un total de 5 ámbitos de características muy diferenciadas.

El primer ámbito situado al sur de la Carretera de Burgos tiene una extensión de unos 27.000 m<sup>2</sup> y en el mismo se encuentra incluidos el cementerio municipal, la ermita Santa María de Jesús y unos pabellones de tipo agropecuario.

El segundo ámbito situado al oeste de la Carretera de Fuenmayor y al norte de la Carretera de Burgos y del PERI Santiago dispone de una superficie de unos 86.000 m<sup>2</sup> y comprende parte de las edificaciones de Alfarería incluidas en el PERI Santiago, varias edificaciones de tipo agropecuario e industrial y numerosos terrenos de cultivo en su mayoría de secano.

El tercer ámbito situado al este de la Carretera de Fuenmayor dispone de una superficie de unos 60.000 m<sup>2</sup> y está compuesto en su mayor parte por los terrenos del complejo del Hotel San Camilo.

El cuarto ámbito se encuentra situado al sur del tercer ámbito y delimitado al oeste por la Carretera de Fuenmayor al sur por la carretera de Burgos y al este por el camino de Soguería dispone de una superficie de unos 15.000 m<sup>2</sup> y comprende terrenos de cultivo de secano.

El quinto ámbito situado al este del cuarto ámbito y en el límite este del Sector San Camilo dispone de una superficie de 24.000 m<sup>2</sup> y comprende toda una serie de edificaciones de tipo residencial y agropecuario propias de un crecimiento suburbano al norte de la carretera de Burgos.

La modificación propuesta comprende la segregación del cuarto ámbito del Sector San Camilo atendiendo a sus características diferenciales respecto a los ámbitos tercero y quinto señalados en los párrafos anteriores y con objeto de proceder al desarrollo urbano de ese ámbito de suelo urbanizable delimitado en cumplimiento de las previsiones del PGM de Navarrete.

El ámbito de la presente modificación puntual del Plan General Municipal de Navarrete comprende íntegramente las parcelas 120, 9009, del polígono 23 y parcialmente la parcela 15 del polígono 24 y las parcelas DS Navarrete 28 y 68. La superficie del ámbito asciende a

## MODIFICACION PUNTUAL Nº 7 PGM NAVARRETE

### SEGREGACIÓN DE SECTOR SAN CAMILO

ARQUITECTO: ESTEBAN PARDO CALDERON

SEPTIEMBRE 2022

14.677,87 m<sup>2</sup> y queda delimitado al norte por un Arroyo, al sur por la Carretera de Burgos, al oeste por la Carretera de Fuenmayor y al este por el camino Soguería que se incluye junto con parte de las parcelas 15 del polígono 24 y las parcelas DS Navarrete 28 y 68 para regularizar su trazado y convertirlo en calle de borde del sector. Se trata por tanto de un ámbito delimitado claramente por infraestructuras y elementos naturales

El nuevo sector propuesto denominado Carretera de Burgos mantiene los mismos parámetros urbanísticos previstos para el Sector San Camilo y que se detallan a continuación:

#### **SECTOR CARRETERA DE BURGOS**

##### **Características:**

|   |               |
|---|---------------|
| Superficie (m <sup>2</sup> s) .....                               | 14.677,87     |
| Uso dominante.....  | Mezclado      |
| Edificabilidad (m <sup>2</sup> t) .....                           | 6.450,92      |
| I (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s) .....                       | 0,4395        |
| Uso Característico .....  | Residencial   |
| Aprovechamiento (m <sup>2</sup> tuc) .....                        | 5.645,11      |
| Aprovechamiento Medio (m <sup>2</sup> tuc/m <sup>2</sup> s) ..... | 0,3846        |
| Nº máximo de viviendas .....                                      | 35            |
| Nº mínimo VPO .....   | 17            |
| Densidad de viviendas .....                                       | 23,62 viv/Ha. |

##### **Determinaciones:**

1. Se reservará un mínimo de un 30% de la superficie de suelo del sector para zonas verdes, espacios libres públicos y dotaciones públicas, incluyendo en este porcentaje tanto las dotaciones de carácter general como local. El Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos tendrá una superficie de 1.079 m<sup>2</sup>s.
2. En el proyecto de urbanización se estará a lo dispuesto en el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

Junto con la presente Modificación del PGM de Navarrete se presenta Plan Parcial del desarrollo del nuevo Sector propuesto.

Las determinaciones del sector San Camilo como consecuencia de la segregación del nuevo sector Carretera de Burgos quedarían de la siguiente manera:

#### **SECTOR SAN CAMILO**

### **Características:**

|   |               |
|---|---------------|
| Superficie (m <sup>2</sup> s) .....                               | 197.021,13    |
| Uso dominante.....  | Mezclado      |
| Edificabilidad (m <sup>2</sup> t) .....                           | 86.591,48     |
| I (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s) .....                       | 0,4395        |
| Uso Característico .....  | Residencial   |
| Aprovechamiento (m <sup>2</sup> tuc) .....                        | 75.766,99     |
| Aprovechamiento Medio (m <sup>2</sup> tuc/m <sup>2</sup> s) ..... | 0,3846        |
| Nº máximo de viviendas .....                                      | 465           |
| Nº mínimo VPO .....   | 232           |
| Densidad de viviendas .....                                       | 23,62 viv/Ha. |

### **Deferminaciones:**

4. Se reservará un mínimo de un 30% de la superficie de suelo del sector para zonas verdes, espacios libres públicos y dotaciones públicas, incluyendo en este porcentaje tanto las dotaciones de carácter general como local. El Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos tendrá una superficie de 13.921 m<sup>2</sup>s.
5. En el proyecto de urbanización se estará a lo dispuesto en el Informe de Sostenibilidad Ambiental.
6. Se resolverá el enlace con la carretera de Fuenmayor en un solo punto.

### 4 JUSTIFICACION DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

#### 4.1 Justificación del cumplimiento de las determinaciones del PGM de Navarrete

La presente Modificación Puntual del PGM de Navarrete mantiene la clasificación y delimitación del Suelo Urbanizable previsto para el Sector San Camilo, tan sólo se limita a segregar un nuevo Sector denominado Carretera de Burgos que mantiene los parámetros y determinaciones urbanísticas del sector anterior. Como se refleja en las características del nuevo sector se mantienen tanto el uso dominante, como el índice de edificabilidad, como el aprovechamiento medio y la proporción de cesiones y de sistema general.

#### 4.2 Justificación del artículo 104 de la L.O.T.U.R.

##### 4.2.1 Artículo 104.1

El Plan General Municipal distinguirá, identificándolos expresamente en sus normas urbanísticas, aquellos elementos de la ordenación y determinaciones que, aun formando parte del contenido de su documentación, no correspondan por su naturaleza y alcance al nivel de planeamiento general, sino al de su desarrollo.

**SE CUMPLE:** La presente modificación puntual afecta a determinaciones que corresponden por su naturaleza y alcance al nivel de planeamiento general.

##### 4.2.2 Artículo 104.2

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

**SE CUMPLE:** La presente modificación puntual mantiene la densidad de viviendas prevista originalmente en el sector pasando de 23,62.

##### 4.2.3 Artículo 104.3

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 de mil metros cuadrados construidos.

## MODIFICACION PUNTUAL Nº 7 PGM NAVARRETE

### SEGREGACIÓN DE SECTOR SAN CAMILO

ARQUITECTO: ESTEBAN PARDO CALDERON

SEPTIEMBRE 2022

---

**SE CUMPLE:** Esta modificación puntual no supone una nueva clasificación de suelo urbano manteniendo la clasificación de suelo urbanizable.

#### 4.2.4 Artículo 104.4

Cuando la modificación del planeamiento tuviera por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes y espacios libres de dominio y usos públicos existentes y previstos en el plan, se requerirá para aprobarla la previsión de un incremento equivalente en la superficie de tales espacios y de igual calidad.

**SE CUMPLE:** Esta modificación no supone un cambio de zonificación zonas verdes y espacios libres de dominio y usos públicos existentes y previstos en el plan.

#### 4.2.5 Artículo 104.5

Deberá justificarse necesariamente que con la modificación no se reducen los porcentajes que, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 69 de esta Ley, haya previsto el Plan General Municipal para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

**SE CUMPLE:** La presente modificación puntual mantiene el porcentaje previsto en el sector original del 50% de viviendas VPO respecto del total de las previstas en el sector.

#### 4.2.6 Artículo 104.6

Cuando la modificación de planeamiento tenga por objeto la delimitación de sectores en suelo urbanizable no delimitado o la clasificación de suelo no urbanizable como urbanizable delimitado, deberá garantizarse el mantenimiento de la previsión para dotaciones de sistema general a que se refiere el artículo 67.b) de la ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

**SE CUMPLE:** La presente modificación puntual no delimita un nuevo sector suelo urbanizable no delimitado ni clasifica suelo no urbanizable como urbanizable no delimitado.

**5 ESTUDIO ECONÓMICO**

Conforme al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU), los instrumentos de planeamiento en actuaciones de transformación urbanística, deben contener un estudio económico que se desglosa en dos apartados independientes como se muestra a continuación:

**5.1 Memoria de viabilidad económica (Art. 22.5 TRLSRU)**

En referencia a la exigencia del artículo 22.5 relativo a la necesaria memoria justificativa de viabilidad económica de las actuaciones en el medio urbano, en el presente documento se constata cuanto sigue:

**5.1.1 Determinaciones económicas básicas**

El nuevo sector a desarrollar dispone de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y electricidad frente al ámbito debiendo desarrollarse las redes de infraestructuras y los viales en la urbanización del ámbito.

El desarrollo de la construcción de las edificaciones se llevará a cabo de acuerdo con las exigencias, en su construcción, de la legislación vigente y concretamente del Código Técnico de la Edificación, garantizando una construcción eficiente y de bajo consumo energético.

La ausencia de inversión en obras de indemnizaciones, demoliciones, etc. garantiza su rentabilidad y la no superación del "deber de conservación".

Los números principales de la inversión y viabilidad se resumen en el siguiente cuadro:

| <b>ANÁLISIS DE INGRESOS Y GASTOS SECTOR CARRETERA BURGOS</b> |    |                       |       |                    |
|--|----|-----------------------|-------|--------------------|
| <b>INGRESOS</b>  |    |                       |       |                    |
|  | nº | superficie edificable | €/m²  | TOTAL              |
| viviendas  | M1 | 1.296,07              | 1.357 | 1.758.230 €        |
|  |    | 1.282,98              | 1.137 | 1.458.745 €        |
| comercial  | M2 | 3.871,88              | 1.000 | 3.871.880 €        |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>  |    |                       |       | <b>7.088.855 €</b> |
| <b>GASTOS</b>  |    |                       |       |                    |
| Coste solar  |    | 14.677,87             | 30    | 440.336 €          |

## MODIFICACION PUNTUAL Nº 7 PGM NAVARRETE

### SEGREGACIÓN DE SECTOR SAN CAMILO

ARQUITECTO: ESTEBAN PARDO CALDERON

SEPTIEMBRE 2022

|                     |          |     |                    |
|---------------------|----------|-----|--------------------|
| C. Urbanización     | 7.587,52 | 80  | 607.002 €          |
| C. construcción     | 6.450,93 | 700 | 4.515.649 €        |
| Costes indirectos   |          |     | 556.299 €          |
| <b>TOTAL GASTOS</b> |          |     | <b>6.119.285 €</b> |

|                 |  |  |                  |
|-----------------|--|--|------------------|
| <b>UTILIDAD</b> |  |  | <b>969.570 €</b> |
|-----------------|--|--|------------------|

#### 5.1.2 Análisis de la inversión

La inversión prevista comprende el coste del suelo, el coste de urbanización, el coste de construcción y los costes indirectos de la promoción. La previsión de costes de construcción y de urbanización se ha realizado sobre la previsión incluida en el plan parcial, documento en el que se detallará con mayor precisión la inversión prevista.

#### 5.1.3 Horizonte temporal estimado

Las previsiones de este proceso se estiman en 8 años con finalización de la promoción en 2030.

#### 5.1.4 La capacidad de las instituciones públicas

La capacidad de las instituciones públicas para el aseguramiento del mantenimiento de las redes públicas y su financiación e impacto en las haciendas públicas. El nuevo sector prevé en las obras de urbanización la creación de nuevos viarios y zonas verdes.

Una vez ejecutadas las obras de urbanización y recibidas las mismas por el Ayuntamiento de Logroño, que será la única hacienda pública obligada a su mantenimiento, habrá de afrontar los gastos anuales de conservación y reposición que se evalúan en el caso del viario en 1,00 €/m<sup>2</sup> y año, y para las zonas verdes se estima un gasto anual de 1,50 €/m<sup>2</sup> si las hubiere. Para evaluar su repercusión anual se dividirá entre el horizonte temporal indicado.

El saldo a favor de las Haciendas Públicas en el horizonte temporal indicado asciende a 67.431,36€ anuales, de los que 27.219,17 € corresponden al Ayuntamiento de Navarrete y 40.212,18 € a otras administraciones.

**5.2 Informe de Sostenibilidad Económica (Art. 22.4 TRLSRU)****5.2.1 Impacto de la actuación en las haciendas públicas**

Tal y como se ha comentado anteriormente en la memoria de la modificación puntual y en la memoria de viabilidad económica, el contenido material de la presente Modificación Puntual del PGM de Navarrete propuesta es la segregación de un sector denominado Carretera de Burgos del sector San Camilo. Se prevé el desarrollo de este nuevo ámbito limitando los costes para la administración pública al mantenimiento de las nuevas zonas verdes y viarios ejecutados que se estima en 4.938,46€ para el mantenimiento viario y 4.265,96€ para el mantenimiento de zonas verdes. No se hacen necesarias nuevas inversiones de mejora o incremento de las infraestructuras y servicios públicos (gastos en urbanización, seguridad y vigilancia, redes de instalaciones urbanas, líneas de transporte urbano o la red pública de salud o escolar...).

En relación al capítulo de ingresos vinculados a la inversión descrita, comprenden los impuestos de ella derivados (IVA, Sociedades, IRPF relacionado con la actividad constructiva de las personas implicadas, AJD). En cuanto a la hacienda local, los impuestos y tasas relacionadas con la actividad constructiva (ICIO) y, una vez terminadas las obras, los impuestos y tasas relacionados con la propiedad y uso de cada vivienda o local de negocio como es el IBI, además de las diferentes tasas por agua, basuras, vados, etc. que garantizan dichos servicios.

De manera resumida, las magnitudes económicas de los principales impuestos podemos aproximarlos a:

| IMPUESTOS GENERADOS              |              |            |                    |
|----------------------------------|--------------|------------|--------------------|
| IVA                              | nº viviendas | BASE       | TOTAL              |
| 10%                              |              |            |                    |
| pisos                            | 35           | 3.216.975€ | 321.697,50€        |
| TOTAL IVA                        |              |            | 321.697,50€        |
| <b>TOTAL IMPUESTOS ESTATALES</b> |              |            | <b>321.697,50€</b> |

## MODIFICACION PUNTUAL Nº 7 PGM NAVARRETE

### SEGREGACIÓN DE SECTOR SAN CAMILO

ARQUITECTO: ESTEBAN PARDO CALDERON

SEPTIEMBRE 2022

|   |              |            |                |
|---|--------------|------------|----------------|
| LICENCIA OBRAS  | 3,00%        | 3.216.975€ | 96.509,25€     |
| IBI GENERADO ANUALMENTE                                   |              |            |                |
| Viviendas valor catastral medio                           |              |            | 113.143€       |
| Total V. Catastral  |              |            | 3.960.000€     |
| Tipo  |              |            | 0,6%           |
| Cuotas totales año  |              |            | <b>23.760€</b> |
| <b>TOTAL IBI ANUAL</b>                                    |              |            | <b>23.760€</b> |
| CUOTA BASURAS GENERADA ANUALMENTE                         |              |            |                |
| hipótesis cobrar cuota obligatoria                        | nº viviendas | coste      |                |
|   | 35           | 17 €/viv   | <b>600€</b>    |
| <b>TOTAL IMPUESTOS MUNICIPALES CON PERIODICIDAD ANUAL</b> |              |            | <b>24.360€</b> |

Como resumen de los cuadros expuestos podemos decir que ésta promoción inmobiliaria supondrá para la Hacienda Pública Estatal unos ingresos que totalizarán unos 321.697,50€ una vez que la misma esté entregada. A su vez contribuirá con aproximadamente 24.360€ anuales a las arcas del Ayuntamiento de Navarrete durante la vida del edificio y de 96.509,25€ de I.C.I.O en fase de construcción. Cabe señalar por tanto que la actuación de referencia supone claramente un impacto positivo para las arcas municipales.

### 5.3 Conclusión

A la vista de todo lo anterior, la viabilidad de la modificación propuesta está sobradamente garantizada, así como la sostenibilidad en el tiempo de acuerdo con las exigencias establecidas en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015.

# MODIFICACION PUNTUAL N° 7 PGM NAVARRETE

## SEGREGACIÓN DE SECTOR SAN CAMILO

ARQUITECTO: ESTEBAN PARDO CALDERON

SEPTIEMBRE 2022

### 6 CONCLUSION

Con lo anteriormente expuesto, se entiende suficientemente documentada y justificada con la presente memoria y resto de documentos que conforman el expediente, la Modificación Puntual n°7 del PGM de Navarrete, por lo que se entrega a la administración para su tramitación.

En Logroño a septiembre de 2022

El Arquitecto:

El Abogado:

Esteban Pardo Calderón

Fernando Cid Monreal

---

**7 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

- P01 - SITUACIÓN
- P02 - ESTADO ACTUAL
- P03 - ESTADO PROPUESTO