

CARMEN DOMÍNGUEZ IMAZ.....ARQUITECTO
JESÚS MARTÍNEZ GONZÁLEZ.....ARQUITECTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 22 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE AUTOL EN SUELO URBANO.

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE AUTOL

EMPLAZAMIENTO: Calles Parral, Horno y Barrera
AUTOL (La Rioja)

ABRIL de 2014

MEMORIA

1.- INTRODUCCIÓN.

El objeto de la presente Modificación Puntual del Plan General Municipal de Autol, es la modificación de alineaciones y usos en un tramo determinado de las calles Parral y Barrera de Autol.

2.- SITUACIÓN URBANÍSTICA.

El Municipio de Autol cuenta con un Plan General Municipal aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión de 3 de junio de 1999.

Los terrenos afectados por esta modificación se encuentran incluidos en el Suelo Urbano y más concretamente al área de ordenación ZONA "A": RESIDENCIAL A1, A2 y A3 (Vivienda en manzana, pareada, adosada en hilera o aislada y compatibles), existiendo a su vez una zona de EDIFICACIÓN COMPLEMENTARIA

El destino previsto dentro del Plan vigente es el RESIDENCIAL (vivienda y edificación complementaria).

El sistema de ejecución marcado en el Plan General es el de ejecución directa, ya que la zona a modificar se encuentra en zona consolidada.

3.- ESTADO ACTUAL.

En la actualidad, la ordenación prevista plantea una calle de anchura variable con uso residencial para vivienda y edificación complementaria. La zona de vivienda tiene una anchura de 14 metros con altura prevista de 16 metros, quedando el resto para edificación complementaria con una altura de 4,5 metros. En el extremo izquierdo de la zona a modificar queda un espacio destinado exclusivamente a vivienda con altura prevista de 12 metros, sin opción a edificación complementaria debido a la estrechez de la manzana en esta zona.

Con la alineación actual prevista en el PGM de Autol, obtenemos las siguientes superficies y edificabilidades:

- a) Zona de viviendas con anchura de 14 metros y altura máxima de 16 metros.

Superficie: 1.146,21 m².
Edificabilidad: 5.731,05 m².

- b) Zona de viviendas cerrando manzana con altura máxima de 12 metros.

Superficie: 612,36 m².
Edificabilidad: 2.449,44 m².

- c) Zona de edificación complementaria.

Superficie: 848,72 m².
Edificabilidad: 848,72 m².

Por tanto la edificabilidad total de la zona a modificar es de: 9.029,21 m².

4.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

La propuesta de Modificación Puntual consiste principalmente en:

- a) Cambio de alineaciones
b) Cambio de usos en una zona determinada.

Por una parte se modifica la alineación existente, reduciendo ligeramente la anchura actual. No se trata de un vial de tránsito sino de un vial semi peatonal por lo

que la nueva alineación no afecta negativamente a la funcionalidad inicial de dicho vial.

Por otra parte, se mantienen los usos actuales en la mayor parte de la zona afectada y en el resto, se introducen usos dotacionales, donde el ayuntamiento pretende realizar la construcción de un auditorio municipal.

En esta zona por tanto, se modifica el área de ordenación, pasando de ZONA "A" a ZONA "D". USO PÚBLICO, INSTITUCIONAL O DOTACIONAL.

Se permitirán los usos D1, D4, D5, D7 y D8 del PGM de Autol, con una edificabilidad de $2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ y una altura máxima de 12 y 14 m. según zonas establecidas en plano.

Con la alineación propuesta en la presente modificación puntual del PGM de Autol, obtenemos las siguientes superficies y edificabilidades:

- a) Zona de viviendas con anchura de 14 metros y altura máxima de 16 metros.

Superficie: $984,10 \text{ m}^2$.
Edificabilidad: $4.920,50 \text{ m}^2$.

- b) Zona de edificación complementaria.

Superficie: $930,80 \text{ m}^2$.
Edificabilidad: $930,80 \text{ m}^2$.

- c) Zona de uso público, institucional o dotacional con altura máxima de 14 metros.

Superficie: $964,70 \text{ m}^2$.
Edificabilidad: $1.929,40 \text{ m}^2$.

Por tanto la edificabilidad total de la zona modificada es de: $7.780,70 \text{ m}^2$.

De tal modo, tras la modificación puntual se produce una reducción de la edificabilidad total de la zona modificada de $1.248,51 \text{ m}^2$.

Extrapolándolo a la edificabilidad de uso residencial, la reducción aún es mayor, ya que de la nueva edificabilidad, $1.929,40 \text{ m}^2$ son de uso público, institucional o dotacional.

Por tanto, con la ordenación actual, la edificabilidad de uso residencial incluida la edificación complementaria es de $9.029,21 \text{ m}^2$, mientras que con la ordenación modificada, la edificabilidad de uso residencial incluida la edificación complementaria es de $5.851,30 \text{ m}^2$.

Se produce por tanto una reducción de la edificabilidad de uso residencial de 3.177,91 m².

5.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

La presente modificación puntual al PGM de Autol, viene planteada a iniciativa municipal, ya que el Excmo. Ayuntamiento tiene prevista la construcción de un auditorio municipal en la zona afectada.

La elección de esta zona se produce principalmente debido a tres razones:

- Se trata de una zona muy céntrica del municipio.
- El ayuntamiento es propietario de los terrenos donde se pretende realizar la construcción del auditorio.
- No existe en el municipio reserva de suelo urbano donde se pueda ejecutar la actuación prevista.

En cuanto al cumplimiento de la LOTUR en la presente modificación puntual del PGM de Autol, podemos resaltar:

- La presente modificación no tiende a incrementar la densidad de población, sino al contrario, se disminuye la edificabilidad de la zona afectada.
- No tiene por objeto clasificar nuevo suelo urbano.
- No tiene por objeto modificar la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes y espacios libres de dominio y uso público existentes.
- Con la modificación no se reducen los porcentajes, que en aplicación de lo dispuesto en el Art. 69 de la LOTUR, tiene el PGM para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- La modificación no tiene por objeto, la delimitación de sectores en suelo urbanizable no delimitado.

Con todo ello queda justificado el cumplimiento del Art. 104 de la LOTUR.

6.- TRAMITACIÓN.

Se estará a lo indicado en el Art.105 de la L.O.T.U.R. en concordancia con el Art. 90 de la misma legislación. Es por ello, que se procederá de la siguiente forma:

- Aprobación Inicial por parte del Ayuntamiento de Autol.
- Exposición al público, como mínimo, un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de La Rioja (en adelante B.O.R.) y, al menos, un diario de difusión local.
- A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento de Autol lo aprobará provisionalmente, con las modificaciones que procediesen, las cuales si significasen un cambio sustancial del documento inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo período de exposición al público por 20 días, antes del otorgamiento de la Aprobación Provisional, no pudiendo exceder para ésta de seis meses desde la aprobación inicial.
- Remisión del expediente a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su Aprobación Definitiva.

7.- DOCUMENTACIÓN.

Componen este documento la memoria descrita y los planos de situación actual y modificada.

Autol, a 5 de mayo de 2014.

Los arquitectos:

CARMEN DOMÍNGUEZ IMAZ

JESÚS MARTÍNEZ GONZÁLEZ

PLANOS