

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE AUTOL

SITUACIÓN : CARRETERA DE CALAHORRA Nº8
PROMOTOR : VITALMENT, S.A.
FECHA : NOVIEMBRE 2.020
ARQUITECTO : JESÚS Mª GIL-ALÍAS MADORRÁN

DOCUMENTO APROBACIÓN PROVISIONAL
NOVIEMBRE 2020



ESTPROINGAR, S.L.P.

Jesús Mª Gil-Alías Madorrán - Arquitecto
C/Paletillas nº5,2º - 26500 Calahorra - La Rioja
Tfo:134003 - Fax:133969 - Email: jesusalias @ esypro.net

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE AUTOL

SITUACIÓN : CARRETERA DE CALAHORRA Nº8
PROMOTOR : VITALMENT, S.A.
FECHA : NOVIEMBRE 2.020
ARQUITECTO : JESÚS Mª GIL-ALÍAS MADORRÁN

INDICE

MEMORIA

- 1.- ANTECEDENTES
- 2.- PROMOTOR
- 3.- OBJETO Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN
- 4.- MARCO LEGAL
- 5.- AMBITO DE LA MODIFICACIÓN
- 6.- ORDENACIÓN Y APROVECHAMIENTO VIGENTE
- 7.- ORDENACIÓN Y APROVECHAMIENTO PROPUESTO
- 8.- COMPARATIVA DE SUPERFICIES
- 9.- ARTÍCULOS 103 Y 104 DE LA LEY 5/2006 LOTUR.
- 10.- DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA DE LA LEY 5/2006 LOTUR
- 11.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
 - 11.1.- MEDIDAS AMBIENTALES DE APLICACIÓN A LA FASE DE OBRAS
- 12.- ARTÍCULO 70ter DE LA LEY 7/1985 BASES DE RÉGIMEN LOCAL
- 13.- MEMORIAS DE VIABILIDAD Y DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
 - 13.1.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA
 - 13.2.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- 14.- CONCLUSIÓN

ANEXOS

INFORME URBANÍSTICO PREVIO - SERVICIO DE URBANISMO
FICHA ORDENACIÓN P.G.M. ZONA A
CONSULTA DATOS CATASTRALES

PLANOS

1 SITUACIÓN

ALINEACIÓN Y GESTIÓN VIGENTE n-2b
ALINEACIÓN Y GESTIÓN VIGENTE n-2d
ORDENACIÓN Y USOS VIGENTE n-3a
ORDENACIÓN Y USOS VIGENTE n-3c

ALINEACIÓN Y GESTIÓN MODIFICADO n-2b mod.
ALINEACIÓN Y GESTIÓN MODIFICADO n-2d mod.
ORDENACIÓN Y USOS MODIFICADO n-3a mod.
ORDENACIÓN Y USOS MODIFICADO n-3c mod.

I. COMPARATIVA ALINEACIONES Y EDIFICACIONES- EJE CARRETERA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE AUTOL

SITUACIÓN : CARRETERA DE CALAHORRA Nº8
PROMOTOR : VITALMENT, S.A.
FECHA : NOVIEMBRE 2.020
ARQUITECTO : JESÚS Mª GIL-ALÍAS MADORRÁN

MEMORIA

- 1.- ANTECEDENTES
- 2.- PROMOTOR
- 3.- OBJETO Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN
- 4.- MARCO LEGAL
- 5.- AMBITO DE LA MODIFICACIÓN
- 6.- ORDENACIÓN Y APROVECHAMIENTO VIGENTE
- 7.- ORDENACIÓN Y APROVECHAMIENTO PROPUESTO
- 8.- COMPARATIVA DE SUPERFICIES
- 9.- ARTÍCULOS 103 Y 104 DE LA LEY 5/2006 LOTUR.
- 10.- DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA DE LA LEY 5/2006 LOTUR
- 11.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
 - 11.1.- MEDIDAS AMBIENTALES DE APLICACIÓN A LA FASE DE OBRAS
- 12.- ARTÍCULO 70ter DE LA LEY 7/1985 BASES DE RÉGIMEN LOCAL
- 13.- MEMORIAS DE VIABILIDAD Y DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICAS
 - 13.1.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA
 - 13.2.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- 14.- CONCLUSIÓN

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE AUTOL

SITUACIÓN : CARRETERA DE CALAHORRA Nº8
PROMOTOR : VITALMENT, S.A.
FECHA : NOVIEMBRE 2.020
ARQUITECTO : JESÚS Mª GIL-ALÍAS MADORRÁN

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES

El promotor del presente expediente desea, desde hace varios años, la realización de la modificación puntual del Plan General Municipal de Autol en el solar de su propiedad, sito en Carretera de Calahorra nº8.

Para ello a finales del año 2011 encargo al arquitecto Roberto Monreal Navas la realización del documento técnico de modificación. En su tramitación municipal y elevación a la Consejería de Obras Públicas, Política Local y Territorial del Gobierno de La Rioja, el Servicio de Urbanismo emitió Informe Urbanístico Previo, CON Nº DE EXPEDIENTE 01-IP/2013-0005-Autol, con fecha 19 de junio de 2013, en el que se señalan una serie de puntos a subsanar.

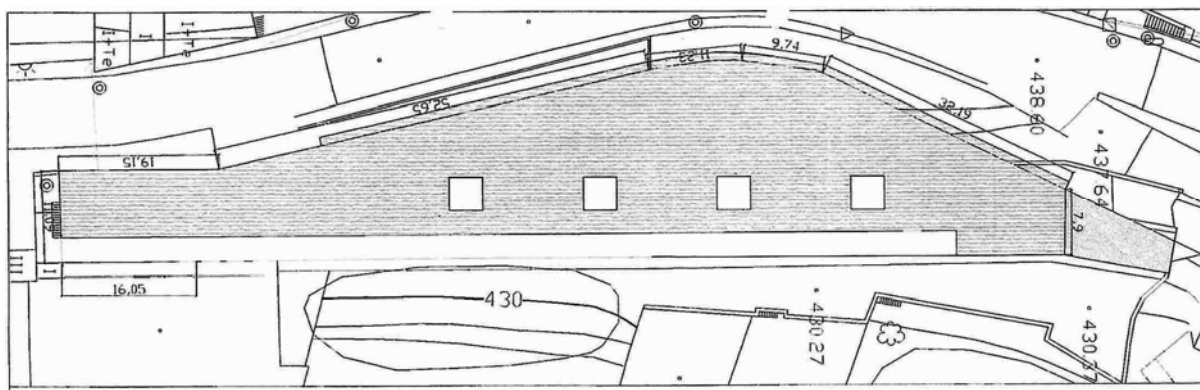
En aquella fecha, y por razones ajenas al propio expediente de modificación, el promotor no atendió al contenido de dicho Informe ni continuó con su tramitación.

En la actualidad es deseo del promotor poder realizar la modificación que efectivamente desea desde entonces. Para ello encargo al técnico que suscribe la realización de la presente Modificación puntual del Plan General Municipal de Autol, en el solar sito en Carretera de Calahorra nº8.

Debido a que no han cambiado ninguna de las circunstancias ni de las causas que originaron la necesidad de la modificación de referencia, el presente documento de modificación es el tramitado originalmente, actualizado y en la que ya están subsanados los puntos señalados en el mencionado Informe del Servicio de Urbanismo.

En fecha 15/10/2020 se dicta Resolución de la Dirección General de Calidad Ambiental y Recursos Hídricos por la que se formula Informe Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual nº26 del Plan General Municipal de Autol (EAE Nº 27/2020).

El presente documento, denominado para APROBACIÓN PROVISIONAL, es el presentado para su APROBACIÓN INICIAL, en el que se han introducido las indicaciones del mencionado Informe ambiental.



ESQUEMA PLANTA APROVECHAMIENTO VIVIENDAS EN PGM AUTOL

Por lo expuesto conviene modificar la ordenación volumétrica prevista en el P.G.M. en el solar de referencia, y que en resumen se propone:

En planta, pasar de la forma irregular que tiene el solar, que va desde los 11 m a los 23,00m propuestos de fondo en el vigente P.G.M., a una planta con un fondo de 12 m, en doble crujía, con luces directas en ambas fachadas, y creando una zona verde en su frente.

En altura, y con el fin de que la pérdida de aprovechamiento del solar, respecto del asignado en el vigente P.G.M. no sea muy grande al reducir el fondo, se propone la elevación de una planta más, pasando de la altura máx. de 13,00m (PB + III) a 16,00m (PB + IV). Esta altura estaría más acorde con la de los edificios colindantes ya que la altura predominante de los edificios de este lado de la calle Carretera de Calahorra y de su continuación en Travesía Ezquerro es de PB + IV.

4.- MARCO LEGAL

El marco legal en el que se desarrolla la presente modificación es:

Estatal:

R.D.L. 7/2015 Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana
Ley 21/2013 de Evaluación ambiental

Autonómica:

Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.
Ley 6/2017 de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de La Rioja.
Normas Urbanísticas Regionales de La Rioja
Plan Especial de Protección de Medio Ambiente Natural de La Rioja

Municipal:

Plan General Municipal de Autol, Aprobado definitivamente por el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja el 3 de junio de 1999 (BOR 19/08/1999)

5.- AMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El terreno afectado por la presente modificación puntal es la parcela sita en Carretera de Calahorra nº8 de Autol, que es la parte de la parcela con referencia catastral 2147312WM8724N0001AD, que está clasificada como suelo urbano.

Las superficies de la parcela catastral en función de su clasificación urbanística son:

Suelo No urbanizable	.....	3.170,00 m ²
Suelo Urbano	.....	2.529,00 m ²
Total parcela	.....	<u>5.699,00 m²</u>

Por lo tanto el ámbito afectado por la presente modificación puntal es la parcela sita en Carretera de Calahorra nº8, con una superficie de 2.529,00 m².

El solar resultante, dispone de todos los servicios urbanísticos, no requiriendo obras de urbanización de importancia.

6.- ORDENACIÓN Y APROVECHAMIENTO VIGENTE

El vigente P.G.M. de Autol dispone, en la parcela de suelo urbano de referencia con una superficie de 2.529,00 m², la cesión para viales de una superficie de 472,89 m² y un solar de 2.056,11 m².

Respecto del solar la ordenación de los diferentes usos y superficies es:

Uso residencial (edificable)	.....	1.979,21 m ²
Zona verde privada	.....	76,90 m ²
Suma solar	.....	<u>2.056,11 m²</u>

Las ordenanzas de aplicación en la zona residencial se corresponden con la Zona A: Residencial A1, A2 y A3 (Vivienda en Manzana, Pareada, Adosada en Hilera o Aislada y Compatibles).

La altura máxima edificable es de 13,00m, lo que equivale en plantas a PB+III. Y se indica en las ordenanzas específicas, observaciones: a) *Se permite el uso de vivienda bajo cubierta, siempre que su superficie construida no supere el 50% de la planta inferior.*

Cálculo de edificabilidad vigente P.G.M.:

La superficie edificable del vigente P.G.M. es:

Altura máx. 13,00m (PB+III), en una superficie de 1.979,21 m², x 4 = 7.916,84 m²
 Edificación bajocubierta 50%, en una superficie de 1.979,21 m², x 0,5 = 989,60 m²

Resultando una superficie máxima edificable sobre rasante de 8.906,44 m²

7.- ORDENACIÓN Y APROVECHAMIENTO PROPUESTO

Con la ordenación propuesta se amplía la cesión de espacio público, tanto para viales, como con la creación de una Zona de recreo y expansión. Parques, con una superficie de 98,42 m².

Tras estas cesiones, respecto del solar la ordenación propuesta con los diferentes usos y superficies es:

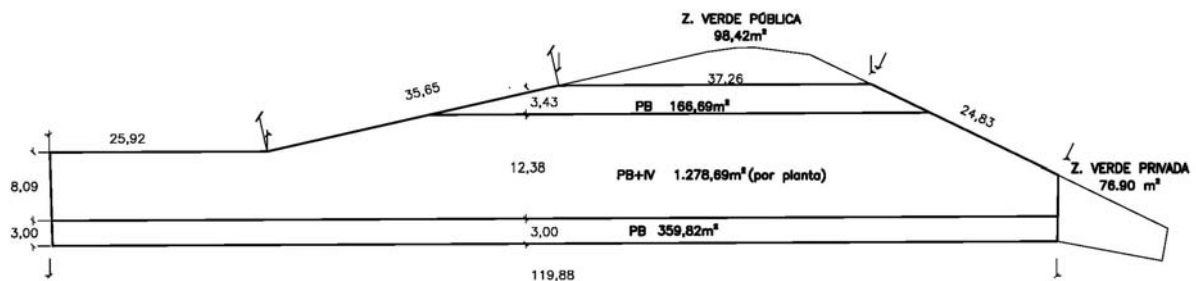
Uso residencial (edificable)	1.805,20 m ²
Zona verde privada	98,42 m ²
Suma solar	<u>1.903,62 m²</u>

Con la ordenación no se afecta la ordenanza de aplicación, que continúa siendo la Zona A Residencial A1, A2 y A3 (Vivienda en Manzana, Pareada, Adosada en Hilera o Aislada y Compatibles).

Con la ordenación propuesta se afecta la altura máxima edificable que es de 16,00m, lo que equivale en plantas a PB+IV, en una franja central de 12,10m de fondo, y de 4,00m, que equivale a PB, en sendas franjas de 3,54m y de 3,00m de fondo en cada uno de los lados del cuerpo en altura.

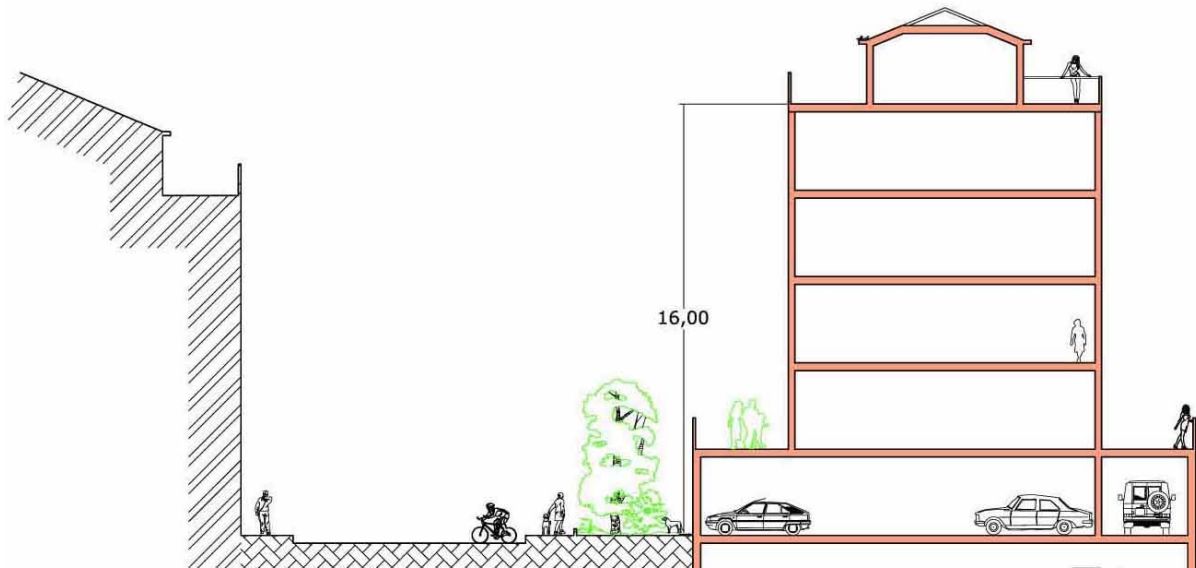
La ordenación propuesta está grafiada en los planos de Alineaciones y Gestión Modificado: 2-b y 2-d y en los de Ordenación y Usos Modificado: 3-a y 3-c.

El esquema en planta de la ordenación propuesta y sus superficies es el siguiente:



ESQUEMA DE ORDENACIÓN PROPUESTA

El esquema en sección de la ordenación propuesta es el siguiente:



ESQUEMA DE SECCIÓN DEL EDIFICIO SEGÚN LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Cálculo de edificabilidad P.G.M. modificado:

La superficie edificable de la ordenación del P.G.M. modificado es:

Altura máx. 4,00m (PB), en una superficie de (166,69+359,82) $526,51 \text{ m}^2 = 526,51 \text{ m}^2$
 Altura máx. 16,00m (PB+IV), en una superficie de $1.278,69 \text{ m}^2, \times 5 = 6.393,45 \text{ m}^2$
 Edificación bajocubierta 50%, en una superficie de $1.278,69 \text{ m}^2, \times 0,5 = 639,34 \text{ m}^2$

Resultando una superficie máxima edificable sobre rasante de $7.559,30 \text{ m}^2$

8.- COMPARATIVA DE SUPERFICIES

La comparativa de superficies entre la ordenación del vigente P.G.M. y el propuesto es:

CUADRO COMPARATIVO DE SUPERFICIES - m ²						
P.G.M.	SOLAR	SOLAR EDIFICABLE	SOLAR Z.VERDE PRIVADA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	VIALES PÚBLICOS	Z.VERDE PÚBLICA
VIGENTE	2.056,11	1.979,21	76,90	8.906,44	472,89	0,00
MODIFICADO	1.805,20	1.805,20	76,90	7.559,30	625,38	98,42
DIFERENCIA	-250,91	-174,01	0,00	-1.347,14	+152,49	+98,42

En resumen, con la ordenación propuesta:

Se disminuye la superficie máxima edificable sobre rasante en $1.347,14 \text{ m}^2$

Se aumenta la cesión de espacio público, tanto para viales con un incremento de $152,49 \text{ m}^2$, como con la creación de una zona verde pública (Zona de recreo y expansión. Parques) en una superficie de $98,42 \text{ m}^2$, la suma de ambas son $250,91 \text{ m}^2$, que se corresponde con la superficie de solar edificable que se reduce.

9.- ARTÍCULOS 103 Y 104 DE LA LEY 5/2006 LOTUR.

Artículo 103.- Revisión del Planeamiento

La alteración propuesta al ordenamiento del vigente P.G.M. de Autol, no tiene el carácter de Revisión del planeamiento, puesto que no supone la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo.

Es por tanto una modificación, que por su carácter de afección a un ámbito localizado, es una Modificación puntual del P.G.M. de Autol.

Artículo 104.- Modificación del planeamiento

Punto 1.-

Las determinaciones afectadas por la presente Modificación puntual no alteran el P.G.M. en cuanto a la identificación de los elementos de nivel de planeamiento general o de su desarrollo.

Punto 2.-

No se aumenta la densidad de población.

Punto 3.-

No se clasifica nuevo suelo urbano.

Punto 4.-

No se afectan las zonas verdes, dotaciones públicas y espacios libres de dominio y uso público, existentes y previstos en el plan.

Punto 5.-

No se reduce el porcentaje de destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Punto 6.-

No se delimitan sectores ni se modifica la clasificación de suelo.

10.- DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA DE LA LEY 5/2006 LOTUR

Conforme a lo señalado en Disposición transitoria primera Adaptación del planeamiento urbanístico vigente, de la Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, y aunque el municipio de Autol no tiene adaptado su planeamiento de la misma, la presente Modificación puntual puede ser Aprobada definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Y ello porque es una modificación puntual que no persigue un cambio de clasificación de suelo, ni cambio de ordenación que suponga incremento de la densidad de población.

11.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Tras la tramitación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, en fecha 15/10/2020 se dicta Resolución de la Dirección General de Calidad Ambiental y Recursos Hídricos por la que se formula Informe Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual nº26 del Plan General Municipal de Autol (EAE Nº 27/2020).

El presente documento, denominado para APROBACIÓN PROVISIONAL, es el presentado para su APROBACIÓN INICIAL, en el que se han introducido las indicaciones del mencionado Informe ambiental.

En su cumplimiento:

- Se ha introducido el punto 11.1.- Medidas ambientales de aplicación a la fase de obras.

-Se ha modificado la ordenación manteniendo en la alineación de la nave edificada existente y solo ampliándola desde el punto en que está garantizada una distancia mínima de 10m al eje de la carretera LR-282.

Como consecuencia se ha reducido la superficie de edificable en relación a la prevista en el documento de Aprobación Inicial, aumentando el espacio destinado a viales.

La nueva ordenación queda reflejada en el los planos y memoria del presente documento de Aprobación Provisional.

Se ha realizado un nuevo plano I. COMPARATIVA ALINEACIONES Y EDIFICACIONES-EJE CARRETERA, donde se aparecen el eje de la carretera LR-282, las edificaciones existentes, la alineación del vigente PGM y la alineación de la presente Modificación puntual.

11.1.- MEDIDAS AMBIENTALES DE APLICACIÓN A LA FASE DE OBRAS

Durante la fase de obras de las actuaciones derivadas de esta Modificación puntual se tendrán en cuenta las siguientes medidas ambientales:

A.- Se recomienda la adaptación de la construcción a los aspectos microclimáticos del territorio (orientación de los edificios, arquitectura bioclimática pasiva, etc.), así como la inserción de instalaciones de energías renovables, especialmente placas solares, tanto para usos propios como la iluminación general, la calefacción o el agua caliente sanitaria, como para la incorporación de energía a la red, equilibrando el impacto de las fuentes de energías no renovables.

B.- Se dispondrán los medios necesarios para minimizar la generación de polvo, gases contaminantes, ruidos y vibraciones mediante el mantenimiento preventivo de los motores de la maquinaria, la optimización de los planes de trabajo y la reducción de los recorridos de maquinaria pesada, con el fin de contribuir a reducir las emisiones causantes del cambio climático mediante el empleo de las mejores tecnologías disponibles.

C.- Se gestionarán adecuadamente los distintos tipos de residuos generados según la normativa vigente en esta materia, prestando especial atención a lo establecido por el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

D.- Se evitará todo tipo de vertido en la zona afectada para las obras, tomando las medidas protectoras que se consideran necesarias. En este sentido, no se realizarán tareas de reparación y mantenimiento de maquinaria, vehículos y herramientas a motor en la zona de actuación.

12.- ARTÍCULO 70ter DE LA LEY 7/1985 BASES DE RÉGIMEN LOCAL

Conforme a lo señalado en el apartado 3 del artículo 70ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y dado que la presente Modificación puntual, aunque no incrementa la edificabilidad o la densidad, sí afecta a los usos del suelo (al ampliar la zona verde pública, reduciendo la edificable residencial), se adjunta relación con la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas durante los cinco años anteriores a la iniciación del presente expediente.

Propietario único:

La mercantil VITALMENT S.A., CIF A- 26004598 con domicilio social en Carretera de Calahorra, nº 6, 26160 Autol, La Rioja.

13.- MEMORIAS DE VIABILIDAD Y DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICAS

El presente apartado se redacta en cumplimiento de lo señalado en el artículo 22 del RDL 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Este artículo determina en sus apartados 22.4 y 22.5:

22.4: “La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir u 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.”

22.5: “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,”

La presente modificación no implica una “actuación de transformación urbanística”, por lo que no es de aplicación lo contenido en el artículo 22, punto 4 de la LS. No obstante, se incluye en el presente documento.

13.1.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

a) Determinaciones urbanísticas.

El cuadro comparativo de las determinaciones urbanísticas del planeamiento vigente y del planeamiento modificado es:

CUADRO COMPARATIVO DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS							
P.G.M.	SOLAR	SOLAR EDIFICABLE	SOLAR Z.VERDE PRIVADA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	VIALES PÚBLICOS	Z.VERDE PÚBLICA	ALTURA EDIFICABLE
VIGENTE	2.056,11	1.979,21	76,90	8.906,44	472,89	0,00	13,00
MODIFICADO	1.805,20	1.805,20	76,90	7.559,30	625,38	98,42	16,00
DIFERENCIA	-250,91	-174,01	0,00	-1.347,14	+152,49	+98,42	+ 3,00

No se introducen nuevos usos, ni nueva posible utilización del suelo, vuelo o subsuelo.

b) Determinaciones económicas básicas

- Coste del suelo:

Es el valor de los terrenos afectados por la modificación, y se considera en función del valor de mercado de repercusión por superficie construida de uso característico.

Se considera un valor de repercusión unitario de 60€ por metro cuadrado de superficie construida de uso residencial o complementarios en planta baja.

Así el valor del suelo asciende a la cantidad de $7.559,30 \text{ m}^{2t} \times 60\text{€/m}^{2t} = 453.558 \text{ €}$

- Coste de la urbanización:

La actuación es de promoción privada, siendo el promotor del presente expediente el propietario de los terrenos, y sujeto responsable de costear la urbanización de los espacios cedidos para viales y zona verde.

Se considera que el coste de la urbanización parcial que hay que realizar es de 32€/m² de PEM, al que hay que añadir el 19% GG y BI, resultando 38,08 €/m²

Aplicando estos precios unitarios a las superficies a urbanizar, resulta un presupuesto de contrata de:

$800,70\text{m}^2 (625,38+98,42+76,90) \times 38,08 \text{ €/m}^2 = 30.490,66 \text{ €}$

A esta cantidad hay que añadir los honorarios profesionales y otros gastos de notaría y registro, etc., que se estiman en el 7%.

Por lo tanto, el tal coste de urbanización es de $30.490,66 \text{ €} \times 1,07 = 32.625,00 \text{ €}$

- Coste de la construcción:

Es el coste de la construcción máxima permitida por el planeamiento, y se considera en función del coste unitario de construcción en función de los diferentes usos.

El PEM se obtiene del cuestionario de precios orientativos del COAR, con módulo de 315€, para uso de vivienda colectiva de promoción libre y para uso de local diáfano en planta baja, al que hay que añadir el 19% GG y BI, resultando:

$$\begin{aligned} \text{Vivienda} &= 315\text{€/m}^2 \times 1,70 = 535,50 \text{ €/m}^2 + 19\% \text{ GG y BI} = 637,25 \text{ €/m}^2. \\ \text{Local PB} &= 315\text{€/m}^2 \times 0,75 = 236,25 \text{ €/m}^2, + 19\% \text{ GG y BI} = 281,14 \text{ €/m}^2. \end{aligned}$$

Aplicando estos precios unitarios a las superficies máximas construibles de ambos usos resulta un presupuesto de contrata de:

$$(5.754,10 \text{ m}^2 \times 637,25 \text{ €/m}^2) + (1.805,20 \text{ m}^2 \times 281,14 \text{ €/m}^2) = 3.666.800,23 \text{ €} + 507.513,93 \text{ €} = 4.174.314,16\text{€}$$

A esta cantidad hay que añadir los honorarios profesionales, licencia municipal y otros gastos de notaría y registro, etc., que se estiman en el 11%.

Por lo tanto, el tal coste de construcción es de $4.174.314,16\text{€} \times 1,11 = 4.633.488,72\text{€}$

Total inversión:

Coste del suelo	:	453.558,00 €
Coste de urbanización	:	32.625,00 €
Coste de construcción	:	4.633.488,72 €
Total inversión	:	<u>5.119.671,72 € + IVA</u>

- Ayudas públicas:

El coste de la inversión se asumirá por la iniciativa privada, propietario del terreno del ámbito afectado, no previéndose ningún tipo de ayuda pública directa o indirecta.

- Indemnizaciones:

No se prevé ningún tipo de indemnización.

c) Análisis de la inversión

- Ingresos:

Los ingresos de la promoción provendrán de la venta del producto inmobiliario privado construible.

Se considera un precio de venta unitario de los edificios en función de los diferentes usos, y según precios de mercado:

Vivienda = 1.400€/m² de superficie útil
Local PB = 400€/m² de superficie construida

En función de las determinaciones urbanísticas se prevé que el producto inmobiliario tenga las siguientes superficies para cada uno de sus usos posibles.

Vivienda, superficie útil : 5.754,10 m^{2t} x 0,60 = 3.452,46 m²
Local Baja, superficie construida : 1.805,20 m^{2t} x 0,80 = 1.444,16 m²

Por lo tanto, el precio de venta total de la edificación prevista es:

$(3.452,46 \text{ m}^2 \times 1.400 \text{ €/m}^2) + (1.444,16 \text{ m}^2 \times 400,00 \text{ €/m}^2) = 4.833.444,00\text{€} + 577.664,00\text{€} = 5.411.108,00\text{€}$

Por tanto, los ingresos totales de la promoción ascienden a la cantidad de 5.411.108,00€ + IVA

- Participación de otras empresas:

Es posible la participación de otras empresas promotoras.

- Resultado de la inversión:

De los datos aportados resulta el siguiente resumen de gastos e ingresos:

Total gastos	: 5.119.671,72 €
Total ingresos	: 5.411.108,00 €
Beneficios	: <u>291.436,28 €</u>

Por tanto el resultado económico de la inversión privada es de un beneficio estimado de 291.436,28 €.

- Análisis del resultado de la inversión:

Analizado el resultado se desprende que el beneficio estimado corresponde al 5,69% de la inversión, y por tanto se deduce:

Que de la inversión prevista se obtiene una rentabilidad adecuada.

Que la ejecución del planeamiento previsto es viable económicamente.

d) Horizonte temporal

Se considera un horizonte temporal de 1 año para el comienzo de la construcción por fases, cuyo ritmo de continuidad estará determinado por la demanda de vivienda en la población.

e) Financiación y mantenimiento de las redes y servicios públicos

En el presente apartado se evalúa 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.

- Implantación de las redes y servicios públicos:

Como se ha indicado, el coste de la urbanización de los espacios públicos cedidos es por cuenta del promotor, por lo que no existe ningún coste para la administración.

- Mantenimiento de las infraestructuras

El incremento de las redes y servicios públicos que conlleva la realización de la construcción prevista es mínima, por lo que su mantenimiento en relación a las actuales infraestructuras, igualmente es mínimo.

Para su justificación se analizan los gastos que van a suponer para la Administración local el mantenimiento de la actuación y la prestación de servicios, en el periodo de un año:

Pavimentos de la red viaria	:	500 €
Señalización y mobiliario	:	300 €
Zonas verdes públicas	:	800 €
Red de abastecimiento (1)	:	0 €
Red de saneamiento y EDAR (2)	:	0 €
Alumbrado público	:	0 €
Suministro eléctrico (3)	:	0 €
Acceso telecomunicaciones (3)	:	0 €
Suma	:	<u>1.600 €</u>

- Prestación de servicios

Recogida de residuos urbanos (4)	:	0 €
Suma	:	<u>0 €</u>

Total mantenimiento y servicios : 1.600 €

(1) El coste del mantenimiento de la red se sufraga mediante tasas en el consumo de abastecimiento.

(2) El coste del mantenimiento de la red y del tratamiento de las aguas en la EDAR se sufragan mediante tasas en el consumo de abastecimiento.

(3) Son entregadas, gestionadas y mantenidas por la empresa suministradora, y el coste de mantenimiento se carga directamente a los usuarios.

(4) El coste de este servicio se sufraga con mediante la tasa de recogida de basuras correspondiente.

13.2.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La presente modificación no implica una “actuación de transformación urbanística”, por lo que no es de aplicación lo contenido en el artículo 22, punto 4 de la LS. No obstante, con el fin de que la documentación de la presente Modificación puntual sea completa, se redacta la siguiente Memoria de Sostenibilidad.

Tal como se ha indicado en la Memoria de Viabilidad económica, la inversión de la hacienda pública en la presente actuación en el medio urbano es nula en cuanto a la implantación de las redes y servicios públicos que ello implica, y supone un incremento anual de gastos de 1.600€ en su mantenimiento.

En sentido opuesto, la actuación prevista implica los siguientes ingresos para la hacienda pública:

Con carácter extraordinario:

IVA de la construcción y urbanización	:	4.666.113,72€ x 10,0%	=	46.661,14€
Licencia municipal de obra	:	4.633.488,72€ x 3,5%	=	16.217,21€
Impuesto de actos documentados	:	5.411.108,00€ x 1,0%	=	54.111,08€

Con carácter anual:

IVA de la construcción	:	5.411.108,00€ x 0,60%	=	32.466,65€
------------------------	---	-----------------------	---	------------

Por lo tanto, la actuación es positiva y sostenible para la hacienda pública, tanto en su carácter extraordinario como en su carácter anual.

14.- CONCLUSIÓN

Este documento es la Memoria de la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE AUTOL EN CARRATERA DE CALAHORRA Nº8 - APROBACION PROVISIONAL NOVIEMBRE 2020, donde se incluyen las descripciones y justificaciones del expediente.

Calahorra, a 30 de Noviembre de 2.020

El arquitecto

Jesús M^a Gil-Alías Madorrán



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE AUTOL

SITUACIÓN : CARRETERA DE CALAHORRA Nº8
PROMOTOR : VITALMENT, S.A.
FECHA : NOVIEMBRE 2.020
ARQUITECTO : JESÚS Mª GIL-ALÍAS MADORRÁN

ANEXOS

INFORME URBANÍSTICO PREVIO - SERVICIO DE URBANISMO
FICHA ORDENACIÓN P.G.M. ZONA A
CONSULTA DATOS CATASTRALES

741 29 18 39



Gobierno de La Rioja

Obras Públicas, Política Local y Territorial

Urbanismo y Vivienda

Servicio Urbanismo

DILIGENCIA, Es fiel copia de su original de la que doy fe.
EL SECRETARIO,



[Handwritten signature]

Procedimiento: PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
Expediente nº: 01-IP/2013-0005.- AUTOL
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL, EN SOLAR SITO EN CARRETERA DE CALAHORRA, 8
Promotor: VITALMENT, S.A.

INFORME URBANÍSTICO PREVIO

1. ANTECEDENTES

El municipio de Autol tiene en vigencia un PGM aprobado definitivamente por la COTUR el 3 de junio de 1999.

2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN

El objeto de esta modificación es reordenar el volumen de una parcela clasificada como suelo urbano consolidado.

La parcela tiene forma irregular, una superficie neta de 1.988,54 m2 y el PGM la califica con uso residencial dentro de la Zona A: Residencial A1, A2, y A3 (Vivienda en manzana, pareada, adosada en hilera o aislada y compatibles). Se establece para toda la parcela una altura máxima de 13 m (lo cual equivale a B+3).

La modificación plantea una cesión de 139,74 m2 para zona verde pública en la zona que da a la calle. Además se reordenan los volúmenes planteando una franja de 3,54 m también en el frente a la calle, una banda edificable de 12,11 m de fondo con una altura máxima de 16 m (lo cual equivale a B+4), y otra franja de 3,00 m de fondo en la zona posterior.

El cambio planteado se justifica en que la forma irregular que tiene el solar da lugar a plantear viviendas con una tipología complicada poco aceptada comercialmente en la zona, lo cual se agrava debido a la poca demanda inmobiliaria existente en la actualidad.

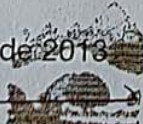
3. ANÁLISIS

Se ha presentado un estudio de edificabilidad en el que se refleja una disminución de la superficie máxima edificable de 1.275,35 m2, pasando de 8915,80 m2t a 7.640 m2t. Además, se ha previsto, tal y como se ha señalado anteriormente, una cesión para zona verde pública de 139,74 m2.

Señalar en este sentido que se ha detectado un error material en la página 3 en el que se explica que la edificabilidad planteada es de 8.915,80 m2t, cuando en un punto anterior se indica que es 8.948,43. Esta contradicción se arrastra en el posterior estudio de edificabilidad. En otro punto de la página 4 se indica que se produce un aumento de zonas verdes de 216,64 m2. Indicar a este respecto que el incremento es únicamente de 139,74 m2, ya que el resto (76,90 m2) tiene carácter privado y ya estaba contemplado en el PGM. Señalar que no tiene sentido sumar zonas libres públicas y zonas verdes privadas.

Indicar además que en el plano 3-a, se ha introducido una nueva zona de ordenación (Zona de libre uso y dominio público) que no tiene sentido ya que existe otra similar (zona de recreo y expansión. Parques). En cualquier caso, no se ha planteado ficha de ordenación para esa nueva zona. Es cuanto se informa a los efectos oportunos.

Logroño, 19 de Junio de 2013



Gobierno de La Rioja
Obras Públicas
Política Local y Territorial
Dirección General de Urbanismo y Vivienda

Jesús Alfaro Lafuente
Arquitecto de urbanismo



ÁREA DE ORDENACIÓN:		ZONA A	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO			
USOS	CARACTERÍSTICOS		RESIDENCIAL A1, A2 y A3
	COMPATIBLES		B1,B2,B3 - C1,C2,C3- D1,D2,D3,D4,D5,D7 -F6
	COMPLEMENTARIOS		B1,B2,B3-C1,C2-D1,D2,D3,D4,D5,D6,D7,D8-F6-A1 (SERVICIOS RESIDENCIA COLECTIVA)
	PROHIBIDOS		EL RESTO
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			TIPOLOGÍA: Vivienda en manzana, pareada, adosada en hilera, aislada
	Máximo	Mínimo	Observaciones
Parcela	-	-	Cumplir Artículo 23 de las Ordenanzas
Densidad	-	-	
Edificabilidad	-	-	
Ocupación	-	-	Según Documentación gráfica
Nº Plantas	-	-	Según Documentación gráfica (Artículo 11)
H. Cornisa	-	-	Según Documentación gráfica (Artículo 10 y 12)
H. Cumbre	-	-	Ver Artículos 13 y 15
F. edificable	-	-	Según documentación gráfica
Volumen	-	-	
Retranqueo	-	-	Distancia mín. a otras parcelas para apertura huecos: 3 m..
REORDENACIÓN DE VOLUMEN			ES VIABLE
EDIFICACIÓN COMPLEMENTARIA			ES VIABLE
ORDENANZAS ESPECÍFICAS:			
<p>1) Se respetarán las alineaciones señaladas a nivel de cierre de finca o construcción. En caso contrario, será preceptiva la redacción de Estudio de Detalle.</p> <p>2) No se autorizarán cuerpos volados a patio de manzana o trasera de edificación.</p> <p>3) Se permiten cubiertas planas en un porcentaje no superior al 20% de la superficie de la cubierta en proyección horizontal.</p> <p>4) Las edificaciones protegidas estarán sometidas al artículo 20 de las Ordenanzas.</p> <p>5) En la zona de casco antiguo, además de lo señalado en el Art.19 de la Normativa, se prohíben los aplacados con lajas de piedra irregulares. Asimismo, las cubiertas planas deberán retranquearse de la línea de fachada.</p>			
OBSERVACIONES:			
<p>a) Se permite el uso de vivienda bajo cubierta, siempre que su superficie construida no supere el 50% de la de la planta inferior.</p> <p>b) Donde se señale en planos, se mantendrá el volumen o edificación existente, así como la altura de cornisa.</p> <p>c) Donde se señale que existen soportales o zonas de paso, se respetarán.</p> <p>d) En parcelas existentes menores de 200 m², no será obligatorio cumplir el artículo 31 de las Ordenanzas.</p>			



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2147312WM8724N0002SF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	CR CALAHORRA 8		
	26560 AUTOL [LA RIOJA]		
USO PRINCIPAL	Agrario	AÑO CONSTRUCCIÓN	1937
		SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	120
	COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	CR CALAHORRA 8	
	AUTOL [LA RIOJA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	1.016	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA
		Parcela construida sin división horizontal

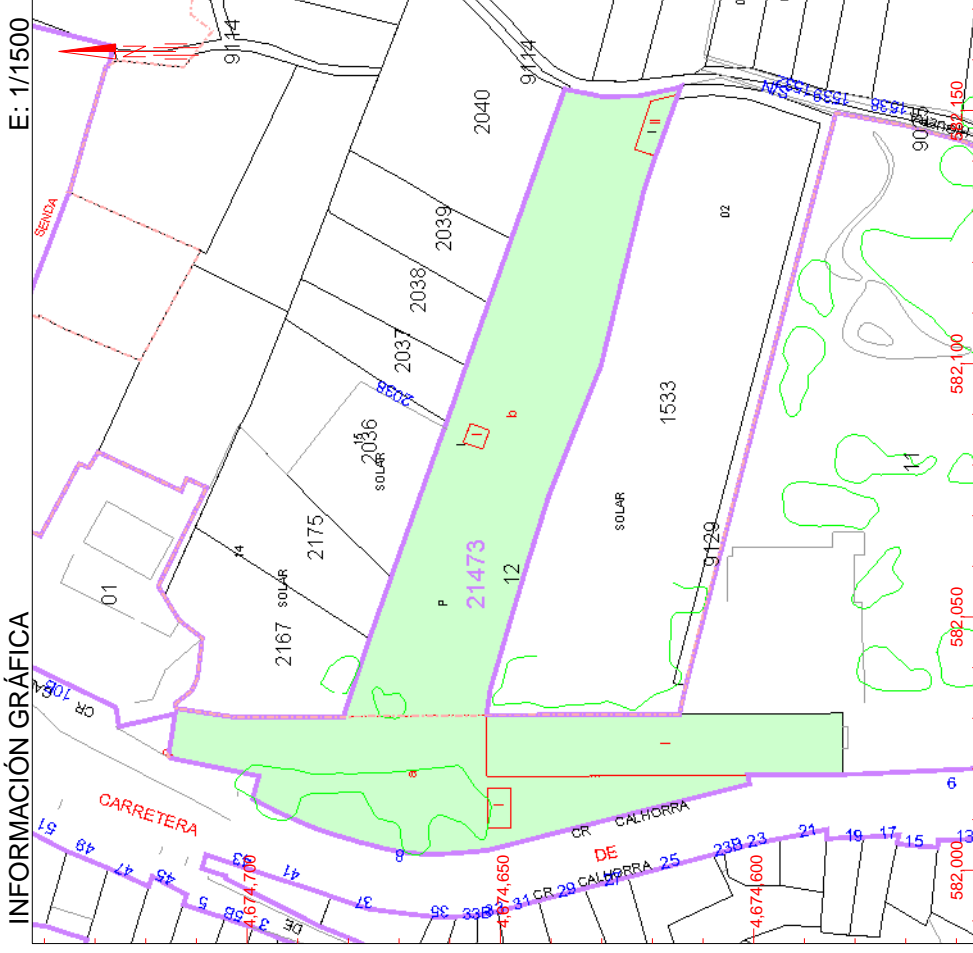
CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
ALMACEN	00	00	03	16
ALMACEN	00	00	04	52
ALMACEN	01	01	04	52

CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m²
b	E-	Pastos	01	3.061

INFORMACIÓN GRÁFICA



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

582,150 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

— Limite de Manzana
— Limite de Parcela
— Limite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Limite zona verde
— Hidrografía

Jueves , 30 de Abril de 2020

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE AUTOL

SITUACIÓN : CARRETERA DE CALAHORRA Nº8
PROMOTOR : VITALMENT, S.A.
FECHA : NOVIEMBRE 2.020
ARQUITECTO : JESÚS Mª GIL-ALÍAS MADORRÁN

PLANOS

1 SITUACIÓN

ALINEACIÓN Y GESTIÓN VIGENTE n-2b

ALINEACIÓN Y GESTIÓN VIGENTE n-2d

ORDENACIÓN Y USOS VIGENTE n-3a

ORDENACIÓN Y USOS VIGENTE n-3c

ALINEACIÓN Y GESTIÓN MODIFICADO n-2b mod.

ALINEACIÓN Y GESTIÓN MODIFICADO n-2d mod.

ORDENACIÓN Y USOS MODIFICADO n-3a mod.

ORDENACIÓN Y USOS MODIFICADO n-3c mod.

I. COMPARATIVA ALINEACIONES Y EDIFICACIONES- EJE CARRETERA