



Gobierno de La Rioja

Calahorra Ayuntamiento
2014013598
10-10-2014 11:19
Entrada



07617103400567472531

Obras Públicas, Política Local y Territorial

Urbanismo y Vivienda

Prado Viejo, 62 bis
26071 Logroño, La Rioja.
Teléfono: 941 291 763
Fax: 941 291 778

Servicio Urbanismo

Gobierno de La Rioja
Obras Públicas, Política Local y Territorial

Fecha: - 7 OCT. 2014

Hora:

Número:

S. 180.187

SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE
26500 - CALAHORRA (LA RIOJA)

Procedimiento: PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
Expediente nº: 01-PO/2010-0086 - CALAHORRA
PLAN GENERAL MUNICIPAL
Promotor: AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA

Mediante la presente se da traslado del Acuerdo adoptado por el PLENO DE LA COMISION DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA en su sesión celebrada el día 19 de septiembre de 2014, que textualmente se transcribe:

De acuerdo con la documentación integrante del expediente relativo a la adaptación del Plan General Municipal de Calahorra a la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, se pueden resumir los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. - El 3 de noviembre de 2010 tiene entrada en el Registro de la Consejería de Turismo, Medio Ambiente y Política Territorial de La Rioja, la documentación remitida desde ese Ayuntamiento, relativa al expediente citado, en la que se solicita a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo la aprobación definitiva de la adaptación del Plan General Municipal de Calahorra a la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

SEGUNDO. - El expediente ha sido estudiado en reiteradas ocasiones por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, datando la última vez del 25 de octubre de 2013 y adoptándose el siguiente acuerdo:

"Suspender la adaptación del Plan General Municipal de Calahorra a la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, por los motivos indicados en los informes sectoriales. El resto de informes no recibidos serán enviados al Ayuntamiento si son desfavorables para su subsanación. [...]"

TERCERO. - Se ha presentado nueva documentación el 1 de agosto de 2013 que se somete al estudio de los organismo e implicados.

CUARTO. - La Dirección General de Urbanismo y Vivienda informa el 10 de septiembre de 2014 lo siguiente:

I. *"A continuación se pasan a analizar las deficiencias señaladas en el último informe urbanístico presentado ante la COTUR:*



Gobierno de La Rioja

- > **DEFICIENCIA 1.** - En el presente expediente se realiza la adaptación del Plan General Municipal vigente de Calahorra a la Ley 5/2006. Aunque en la propia página 5 de la memoria se indica que "son admisibles los cambios motivados y obligados por las nuevas condiciones establecidas en la legislación aprobada", en la presente documentación se introducen numerosas modificaciones del Plan General Municipal, no únicamente las derivadas de la adaptación. Hay que señalar que incluso se introducen Modificaciones Puntuales cuya aprobación definitiva por la C.O.T.U.R. no está permitida por la Disposición transitoria primera de la L.O.T.U.R. al haber transcurrido los plazos dispuestos para la adaptación del plan vigente. Hubiese sido más conveniente incluir únicamente las modificaciones exigidas y preceptuadas legalmente, sin embargo, si es posible conforme al informe jurídico su tramitación simultánea, deberán diferenciarse claramente los cambios derivados de la adaptación, las correcciones realizadas y los cambios introducidos como "Modificaciones Puntuales" que deberán estar debidamente justificadas urbanísticamente de forma individualizada para su análisis por separado como Modificación Puntual. La memoria deberá incluir TODOS los cambios realizados con su correspondiente justificación y de forma coherente en toda la documentación, por lo que no se analizan en el presente informe a la espera de su correcta presentación.
- La nueva Memoria se ha estructurado en base a la naturaleza de las modificaciones propuestas incluyéndolas en tres grupos:
 - Cambios derivados de la actualización y puesta al día del documento.
 - Cambios motivados por la adaptación a la Ley 5/2006.
 - Propuesta de Modificaciones Puntuales.Las dos primeras se justifican en el documento de Adaptación. Respecto a la última, se señala la existencia de modificaciones que no forman parte de la Adaptación y que se tramitan en paralelo. Lo mismo sucede, según se indica, con la modificación del nuevo documento de Ordenanzas de Tramitación.
 - Con respecto a esta cuestión, se señala que efectivamente se tramitan en paralelo 8 Modificaciones Puntuales promovidas por el Ayuntamiento y alguna más de iniciativa particular que siguen el procedimiento establecido, pero no ocurre lo mismo con las nuevas "Ordenanzas de Tramitación" que se incluyen dentro del expediente de Adaptación en vez de tramitarlas en expediente separado. Por otra parte, parece lógico que se incluyan en el documento de Adaptación los cambios introducidos por los organismos sectoriales de acuerdo con su legislación, pero no se justifican claramente otras cuestiones puntuales como por ejemplo algún cambio de la normativa del Catálogo de Protección.
 - ◆ En relación al primer aspecto, se indica que el documento de "Ordenanzas de Tramitación" se va a tratar en expediente separado, por lo que se ha eliminado del ejemplar remitido cualquier referencia a ello y se ha sustituido por las Normas Específicas sobre las Licencias de Obras, quedando este aspecto de la misma forma que el plan vigente. Por lo que respecta a la modificación del Catálogo de Protección, también se ha eliminado recogiendo la normativa vigente.
 - ◇ Se entiende que esta deficiencia se ha subsanado
- > **DEFICIENCIA 2.** - Respecto a la documentación presentada para su aprobación definitiva la mayor parte ha sido aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 29 de marzo de 2.010. Posteriormente se realizó el trámite de evaluación ambiental y el Pleno del Ayuntamiento aprobó el 27 de septiembre de 2.010 el "2º Informe complementario del Informe de Sostenibilidad Ambiental" y la "Memoria Ambiental" que introducen cambios respecto al Suelo No Urbanizable recogido en el resto de la documentación. Por lo tanto será imprescindible la presentación de un texto refundido que recoja la misma información en toda la documentación.
 - En el documento presentado se recoge el texto refundido solicitado
 - Se ha corregido esta deficiencia.
- > **DEFICIENCIA 3.** - Respecto a la población actual del municipio se emplea el dato del INE que arroja un total de 24.338 habitantes que se corresponde con la población a 1 de enero de 2008, según se indica en la página 21. Sin embargo en la página 59 se indica una población de 24.787 en el año 2009 (supone un



Gobierno de La Rioja

incremento de 449 habitantes), incluso en el Anexo III se hace una estimación de población para el cálculo de infraestructuras manejando una población de 25.287 habitantes para el año 2010. En este caso tiene gran trascendencia la cifra de la población ya que a partir de 25.000 habitantes las determinaciones que establece la L.O.T.U.R. suponen diferencias sustanciales que, en caso de superarse, deberían tenerse en cuenta en el presente plan y sus desarrollos futuros. Se deberá aclarar el criterio de población considerado por el Ayuntamiento de Calahorra, presentar un certificado del secretario y homogeneizar las cifras consideradas en toda la documentación.

- Se establece como fecha de referencia para la estimación de la población el 1 de enero del año 2009, adoptando el parámetro fijado por el INE en dicha fecha. Se toma, por tanto, la cifra de 24.787 habitantes por ser un censo oficial, público y contrastable. Se estima innecesaria la presentación de un certificado del Ayuntamiento por ser una estadística oficial.
- Una vez establecida la cifra concreta de habitantes, se utiliza de una forma correcta en el resto de la documentación. Además se entiende que efectivamente al ser una cifra oficial no es imprescindible el certificado que se menciona. No obstante no se han contemplado las consecuencias que tendría la hipótesis más que probable de que se supere la cifra de los 25.000 habitantes, por tanto deberá incluirse.
 - ◆ Con respecto a esta cuestión, se indica que no procede subsanar esta deficiencia por ser una nueva indicación que no estaba contemplada en los informes anteriores. Además de ello, el equipo redactor entiende que no es una exigencia de la Ley 5/2006 y también que dichas consideraciones exceden del campo competencial de una Adaptación ya que se tendría que introducir una modificación que no estaba incluida en el documento vigente y por lo tanto sería constitutivo de una Revisión.
 - ◇ Esta incidencia estaba implícita en el informe anterior por lo que se entiende que no se ha planteado una nueva cuestión. Por otra parte, dado que la L.O.T.U.R. no contiene una Disposición Transitoria que establezca el régimen aplicable a los municipios que superan ciertos límites de habitantes durante la vigencia del plan, se debería contemplar esta situación en el planeamiento propuesto ya que en este caso su proyección de crecimiento teórico supera con creces el límite de los 25.000 habitantes. Por tanto se entiende que no se ha subsanado esta deficiencia. No obstante, se está de acuerdo con lo especificado en el informe del equipo redactor así como el emitido por el técnico municipal, al tener en cuenta que estas consideraciones son más propias de una Revisión.
- > **DEFICIENCIA 4.-** Deberá recogerse en la documentación la justificación de la clasificación de Suelo Urbano propuesta en virtud del artículo 41 de la L.O.T.U.R. (grado de "edificación" y/o terrenos dotados de los servicios fundamentales) y evitar la confusión con las categorías de suelo establecidas en el artículo 42 de la L.O.T.U.R. Según se establece en la Ley 5/2006, a diferencia de la antigua Ley 10/98, el estudio de la justificación del artículo 41 deberá realizarse por áreas diferenciadas, no de forma global.
 - En el caso del Plan General Municipal, de los tres criterios establecidos por el artículo 41 de la Ley 5/2006 para considerar el suelo como urbano, concurren dos, el apartado a) que corresponde a la existencia de todos los servicios estipulados en la Ley y el apartado c) que señala a los terrenos, que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo. Se indica en la justificación, que la totalidad del Suelo Urbano cumple los requisitos establecidos en el primer punto y con respecto al segundo, se clasifica como Suelo Urbano los ámbitos que han sido objeto de desarrollo y que tienen recepcionada su urbanización.
 - La primera afirmación no es del todo cierta puesto que se supone que todos los terrenos incluidos en las Unidades de Ejecución no disponen de los correspondientes servicios y por lo tanto, se tendría que justificar su pertenencia al Suelo Urbano utilizando el criterio del apartado b) del mencionado artículo 41, que corresponde al grado de consolidación de las diferentes áreas. La división se hará de una forma racional, separando el Casco Antiguo, con el que no se podrá contar para justificar ampliaciones y estableciendo el resto de zonas con límites concretos, como viales principales u otros similares.



Gobierno de La Rioja

- ◆ *Para subsanar esta deficiencia, se aporta en el informe de deficiencias una tabla en donde se incorporan las diferentes Áreas a partir de las cuales se justifica la clasificación de Suelo Urbano. Dichas Áreas, al objeto de vincularlas con la realidad del plan se hacen coincidir con los Ámbitos de Ordenación del plan. En cada una de estas Áreas se han distinguido las zonas consolidadas que cuentan con servicios según se puede apreciar en el plano adjunto y con más detalle en los planos de infraestructuras y las zonas que no disponen de ellos y en consecuencia están incluidos en Unidades de Ejecución. La justificación del Suelo Urbano se realiza en el primer caso por la existencia de servicios y en el segundo por consolidación tomando como superficie edificada la de las zonas consolidadas y como superficie total la del Área correspondiente dando en todos los casos un porcentaje de consolidación superior al 50%.*
- ◇ *Se considera correcto hacer corresponder las Áreas en donde hay que verificar el grado de edificación con las Áreas de Ordenación por ser estas zonas coherentes. Sin embargo se señala la existencia de un error en los cálculos efectuados para la justificación de las zonas que no disponen de servicios ya que no se han contado los solares vacantes en la zona consolidada. Por lo tanto, no se considera subsanada esta deficiencia.*

> **DEFICIENCIA 5:** *Se deberá revisar la justificación del cálculo realizado de la población prevista en relación al Artículo 63.b de la Ley 5/2006, teniendo en cuenta la capacidad total máxima y que deberá refrendarse con las determinaciones vinculantes que se establezcan en el plan.*

Se indican algunos aspectos que deberán tenerse en cuenta al realizar la revisión:

- *En suelo urbano deberá tenerse en cuenta no sólo la población actual sino también los solares residenciales vacíos en Suelo Urbano Consolidado y los habitantes previstos en las Unidades de Ejecución (el máximo posible y con determinaciones vinculantes, no estimativas).*
- *El cumplimiento del estándar deberá justificarse de forma diferenciada en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable.*
- *En caso de no basarse en determinaciones vinculantes se emplearán los parámetros de 120 m²/vivienda y 3,5 habitantes/vivienda.*
- *Los cálculos aportados deben ser coherentes en toda la documentación del Plan General Municipal.*
- *El informe de subsanación remite la justificación directamente a la Memoria en donde se toma como referencia para el cálculo de habitantes los 120 m² por vivienda si se parte de la superficie construida o 3,5 habitantes si se parte del número de viviendas. Seguidamente se consideran las diferentes categorías de suelo. Para el Suelo Urbano Consolidado, la población que ofrece el INE para el año 2009 (24.787 habitantes) a la cual se le suma la población en los solares vacantes, calculada con la edificabilidad en función de cada ámbito con su normativa correspondiente (1.488 habitantes). Para el Suelo Urbano No Consolidado, se calcula en función del número de viviendas de cada Unidad de Ejecución (2.545 habitantes). Para el caso de Suelo Urbanizable Delimitado, se calcula también en función del número de viviendas de cada Sector (17.579 habitantes).*
- *En relación al cálculo de habitantes en Suelo Urbano Consolidado, no está especificado como se obtiene la superficie de los solares vacantes en los distintos ámbitos. Por otra parte, la edificabilidad no se calcula de un modo objetivo derivado directamente de la normativa, sino que se aplican criterios subjetivos tales como que la altura de la mayoría de los solares de un determinado ámbito es de B+2 o B+3 o fondos que oscilan entre 8 y 13 m. Por último, se adopta el criterio, no contemplado en la normativa, del uso no residencial en las Plantas Bajas. Por tanto, se deberá aportar los datos concretos y los cálculos correspondientes de acuerdo con la normativa de aplicación.*
- ◆ *Para subsanar esta deficiencia se han presentado planos en donde se señalan y se calcula la superficie de los solares vacantes en Suelo Urbano Consolidado utilizando en general la normativa vigente. Además de ello, para realizar el cálculo en las diferentes Unidades de Ejecución del Suelo Urbano No Consolidado se toma el número de viviendas establecido en sus correspondientes fichas y se multiplica por 3,5 habitantes cada una de ellas.*
- ◇ *En relación a estas cuestiones, se señala que a pesar de que en el informe anterior se había indicado que para el cálculo del número de habitantes se utilizara el baremo de 120 m² por*



Gobierno de La Rioja

vivienda ya que la aprobación inicial de la Adaptación del plan era anterior a la Ley /2011, de 22 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2012, debido al tiempo transcurrido, se señala la conveniencia de adaptar este cálculo a la nueva normativa que estima un baremo de 35 m² de edificabilidad residencial por habitante. Por otra parte, no es correcto considerar que no son residenciales las plantas bajas de las zonas de Ensanche Intensivo y en el Sector B5 cuando en realidad no hay ninguna normativa que lo prohíba, por tanto deberá tenerse en cuenta para el cálculo de la población.

- > **DEFICIENCIA 6.** -Según el artículo 38 de la LOTUR, el Plan General Municipal clasificará el suelo del término municipal en todas o algunas de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable. El Plan General Municipal deberá distinguir claramente cuales son los Sistemas Generales, pero estos deben delimitarse teniendo en cuenta que no constituyen una clase de suelo independiente. Deberá por tanto quedar claro la clase de suelo a la que pertenecen y su categoría, además de comprobar que son compatibles con su normativa correspondiente. También sería conveniente incluir en la Memoria un cuadro con las superficies de las diferentes clases de suelo y sus categorías.
 - Al objeto de evitar la interpretación de considerar como una clase de suelo a los Sistemas Generales se ha eliminado del nuevo artículo 38 de la Normativa General la referencia a los Sistemas Generales Adscritos. De igual forma, se ha eliminado el concepto de Suelo Urbanizable en Desarrollo para que la normativa se ciña a las denominaciones establecidas legalmente. Por otra parte, se ha incluido en la Memoria unos cuadros resumen con la superficie de las diferentes clases y categorías de suelo.
 - Se ha corregido correctamente la incidencia mencionada en la Memoria y en la Normativa y a pesar de que no se indique nada al respecto, también se ha cambiado el título de la leyenda que decía "CLASIFICACIÓN DEL SUELO" de la serie de planos N^o 2 del antiguo documento por la de "ESTRUCTURA DEL TERRITORIO" que aparece grafiado en la serie de planos OB del nuevo documento puesto que realmente los Sistemas Generales si que estructuran el territorio independientemente de la clase de suelo en que se encuentren. No obstante, a este respecto, se indica que debería eliminarse de la serie de plano OC de "SUELO URBANO Y URBANIZABLE ORDENACION PORMENORIZADA" la trama correspondiente al Sistema General Ferroviario lo mismo que tampoco aparece la correspondiente a ningún otro Sistema General.
 - ◆ Se elimina de la serie de planos OC "Suelo urbano y urbanizable ordenación pormenorizada" la trama correspondiente al Sistema General Ferroviario.
 - ◇ En la nueva documentación se ha subsanado esta deficiencia.
- > **DEFICIENCIA 7.** -Se deberá distinguir identificándolos expresamente los elementos que corresponden al planeamiento general y los de desarrollo (artículo 104.1 de la L.O.T.U.R.)
 - Para subsanar esta deficiencia, se añade un nuevo artículo, el número 18 en la Normativa General en donde se indica cuales son las determinaciones a nivel global y en las diferentes clases de suelo, entendiendo que el resto se consideran de planeamiento de desarrollo.
 - Se ha subsanado la incidencia.
- > **DEFICIENCIA 8.** - Se deberá distinguir entre los usos globales y sus coeficientes de homogeneización y los usos pormenorizados y sus coeficientes de ponderación (artículo 126 L.O.T.U.R.)
 - En el documento de normativa general se establece y distingue respectivamente los usos globales y pormenorizados. Los distintos parámetros empleados para el cálculo de coeficientes se justifican en base a lo indicado en la memoria del PGM. Se han adaptado los denominados coeficientes de homogeneización del PGM vigente, cuyas tablas no presentaban proporcionalidad. Para ello, en el documento adaptado pasan a utilizarse los coeficientes de la tabla del PGM vigente de uso vivienda libre como parámetros de referencia tanto para el caso de los coeficientes de homogeneización como para los de ponderación relativa. Se escogen estos coeficientes por que son los utilizados con carácter



Gobierno de La Rioja

general en el PGM vigente para las actuaciones sistemáticas. De este modo la tabla de uso vivienda libre pasa a emplearse como tabla de coeficientes de homogeneización para los usos globales y como tabla de ponderación para el uso pormenorizado vivienda colectiva libre. El resto de tablas de coeficientes de ponderación (vivienda colectiva protegida, vivienda unifamiliar parcela < 300 m², vivienda unifamiliar parcela > 300 m², servicios terciarios, usos industriales) se establecen de forma proporcional a la del uso vivienda colectiva libre, de acuerdo con lo establecido en el artículo 126.3 de la Ley 5/2006.

- o Si bien, tal y como se ha indicado existe proporcionalidad entre los coeficientes de vuelo de las diferentes tablas, habiéndose subsanado esta cuestión, no ocurre lo mismo con los coeficientes de suelo, por lo que deberá revisarse este extremo.
 - ◆ Con respecto a esta cuestión, se remite al capítulo 6.3. del título "coeficientes de uso" de la Memoria del documento del Plan General Municipal vigente, en donde se desarrolla y explica la metodología utilizada para el cálculo de los coeficientes de uso. Los coeficientes de vuelo se determinan mediante el llamado "método residual" en base al valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos, y fijando los distintos coeficientes de forma proporcional. Sin embargo en dicha metodología nada se dice de los coeficientes de suelo, que se fijan de forma directa para cada uno de los usos, por lo que en este caso la regla parece ser la asignación de coeficientes medios. Por otra parte, se explica que establecer un nuevo método para el cálculo de coeficientes de suelo supondría una modificación puntual, por lo que en este punto se estima que no procede realizar cambios en el documento.
 - ◇ Puesto que se justifica que simplemente se sigue la metodología empleada en el PGM vigente, se entiende que esta deficiencia ha sido subsanada.

- > **DEFICIENCIA 9.** -Deberá justificarse claramente el cálculo realizado del aprovechamiento medio tanto en las Unidad de Ejecución en Suelo Urbano como en los sectores de Suelo Urbanizable. Se indican algunas observaciones a considerar:
 - En el Suelo Urbanizable los aprovechamientos deben homogeneizarse respecto al uso característico empleando los coeficientes de homogeneización para usos globales (ver artículo 126).
 - El cálculo del aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado deberá justificarse en función de la situación de todos los sectores, incluidos los considerados en tramitación (ver informe jurídico). Este aspecto tiene gran transcendencia ya que al ser Calahorra un municipio superior a los 10.000 habitantes en virtud del artículo 128 de la Ley 5/2006 al propietario le corresponde el 90% del aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado.
 - En Suelo Urbano deben indicarse los coeficientes empleados y aclarar el concepto de "superficie con derecho a aprovechamiento".
 - Respecto a los cuadros de "Distribución de aprovechamiento" que se han incluido en las fichas tanto de las Unidad de Ejecución como de los sectores, deberá aclararse su obtención y si tienen o no carácter vinculante.
 - Se indica en la página 28 de la memoria que para el cálculo de las indemnizaciones en Suelo Urbano No Consolidado "se entenderá a todos los efectos que la media del aprovechamiento resultante de todo el suelo urbano no consolidado constituye la edificabilidad de referencia para su valoración económica" pero este dato no se ha localizado en la documentación.
 - La justificación del cálculo realizado del aprovechamiento medio, tanto en las unidades de ejecución, como en los sectores de suelo urbanizable delimitado se especifica en la memoria mediante cuadros comparativos entre el PGM vigente y el documento adaptado. Para el caso del suelo urbano no consolidado se emplean los coeficientes de ponderación relativa y para los sectores de suelo urbanizable los de homogeneización. Se ha justificado también en apartado independiente el cálculo del aprovechamiento medio de todo el suelo urbanizable. En los cuadros de distribución de aprovechamiento tanto de suelo urbano no consolidado, como de suelo urbanizable se justifica el concepto superficie con derecho a aprovechamiento. En los citados cuadros de distribución de aprovechamiento, en la memoria se aclara su obtención señalando que se trata de un supuesto teórico



Gobierno de La Rioja

no vinculante, teniendo carácter obligatorio únicamente los parámetros recogidos en la normativa. Por otra parte, con respecto a la referencia que se incluía en el artículo 46 de la normativa general sobre el cálculo de las indemnizaciones en suelo urbano no consolidado, se ha retirado la propuesta eliminando la cuestión del documento de adaptación.

- *En suelo urbanizable los aprovechamientos han sido homogeneizados respecto al uso característico empleando los correspondientes coeficientes de homogeneización.*

En relación al cálculo del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado no se ha tenido en cuenta la situación del sector S3 Viacampo Residencial. A este respecto se estará a lo indicado en el informe jurídico.

En las tablas justificativas del aprovechamiento medio se ha aclarado el concepto de superficie con derecho a aprovechamiento. En las unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado se justifica en base a la exclusión de los viales existentes, de acuerdo con lo indicado en el artículo 127.6 de la Ley 5/2006. En los sectores de suelo urbanizable es el resultado de adicionar la superficie correspondiente a los sistemas generales adscritos.

Tal y como se ha indicado por los redactores la distribución de aprovechamiento se justifica en diferentes cuadros comparándolo con el del PGM vigente. Además se indica que dicha distribución es teórica no vinculante, resultando vinculante únicamente el resultado final que se recoge en los apartados correspondientes de la normativa.

Con respecto a la referencia que se incluía en el artículo 46 de la normativa general sobre el cálculo de las indemnizaciones en suelo urbano no consolidado, tal y como han indicado los redactores, se ha retirado la propuesta eliminando la cuestión del documento de adaptación.

Se considera que esta deficiencia no ha sido completamente subsanada remitiendo a lo indicado en la número 12.

- ◆ *Con respecto a esta cuestión, se remite a lo contestado en la deficiencia 12.*

◇ *Nos remitimos al análisis de la deficiencia 12.*

> **DEFICIENCIA 10.** - *Se indica en la memoria que se incorpora el planeamiento aprobado definitivamente hasta la fecha, sin embargo se han detectado errores en el listado recogido en la documentación por lo que deberá revisarse incluyendo únicamente aquellos expedientes que estén en vigor. Además los expedientes deben nombrarse por su título oficial y claramente identificables para evitar confusiones.*

- *Se han incluido en el documento de Adaptación las Modificaciones Puntuales que figuran la documentación existente en el SIU y en el propio Ayuntamiento de Calahorra.*

- *Se han corregido algunos de los errores del listado señalados en el informe urbanístico, no obstante, se indica que en la Memoria de la Adaptación se incluyen 7 Modificaciones Puntuales y 2 Estudios de Detalle aprobados con anterioridad a la última Revisión del Plan General Municipal cuya Aprobación Definitiva fue publicada en el BOR de 25 de enero de 2007. Además con respecto a las Modificaciones Puntuales en trámite que se menciona que falta por incorporar el expediente de iniciativa particular que modifica el límite del Sector S-7 "Servicios".*

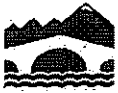
- ◆ *En el listado de Modificaciones y Estudios de Detalle se han eliminado aquellos expedientes ya incorporados en el PGM vigente. No obstante se siguen manteniendo aquellos, que según el criterio de los redactores, no habían sido traspuestos correctamente en el mismo. Así mismo, se ha actualizado el listado incorporando la modificación del límite del Sector S-7 "Servicios", así como otras modificaciones puntuales aprobadas definitivamente por la COTUR con posterioridad al último informe.*

- ◆ *Se ha comprobado que el listado no está completamente actualizado, ya que existe alguna modificación puntual del PGM que no ha sido incorporada (como por ejemplo la modificación del catálogo de protección del PGM, inmueble III.1 Casa de las Medranas)*



Gobierno de La Rioja

- > **DEFICIENCIA 11.-** En cuanto a los cambios en Suelo Urbanizable se indica que se distinguen tres categorías: el "Suelo Urbanizable en desarrollo", el Suelo Urbanizable Delimitado y el Suelo Urbanizable No Delimitado. Respecto a la primera figura, que no está regulada legalmente, parece entenderse que son aquellos sectores de Suelo Urbanizable Delimitado que tienen ya un Plan Parcial en vigor conforme al plan vigente. Deberá aclararse y corregirse conforme a la L.O.T.U.R. Se incorpora la ordenación del "Suelo Urbanizable en desarrollo" en la adaptación y parcialmente la normativa en unas fichas de las Normas Urbanísticas Particulares (con información diversa dependiendo del sector). Esto puede llevar a confusión, aún más al no emplear el mismo criterio en todos los sectores, por lo que deberá dejarse claro en la documentación si la adaptación mantiene en vigor cada Plan Parcial aprobado definitivamente sin ninguna modificación remitiéndose a él, aunque se incluyan algunas determinaciones básicas en la presente documentación.
- Se ha eliminado del documento de Adaptación la referencia al Suelo Urbanizable en desarrollo. También se ha eliminado, para evitar confusión, la normativa de los Planes Parciales aprobados definitivamente, quedando estos vigentes y remitiéndose a ellos con carácter general. Sin embargo, en la documentación gráfica se mantiene el dibujo que tiene mero carácter orientativo. Además de ello, se indica que el documento de Adaptación incorpora las modificaciones reseñadas en la Memoria que afectan a los citados Planes Parciales.
 - Se ha subsanado esta deficiencia.
- > **DEFICIENCIA 12.-** Además hay que tener en cuenta que el Plan Parcial del sector S3 Viacampo Residencial, aunque fue aprobado definitivamente por la C.O.T.U.R. el 8 de mayo de 2009, no está vigente ya que su publicación en el B.O.R. estaba condicionada a la presentación del aval del 6% que aún no ha sido presentado. Por lo tanto, si el Plan Parcial no está en vigor previamente a la aprobación definitiva del Plan General Municipal el sector no podrá ser considerado como urbanizable en desarrollo (ver informe jurídico).
- Se indica en el informe de subsanación de deficiencias que El Plan Parcial S-3 "Viacampo" ya está en vigor puesto que, se aprobó definitivamente el 8 de mayo de 2009 y se publicó en el BOR del 17 de junio de 2011. Además de ello el Proyecto de Compensación se aprobó inicialmente el 26 de enero de 2012 y fue publicado el 8 de febrero de 2012, actuaciones todas ellas según se indica, efectuadas con anterioridad a la "sustanciación del expediente" de la Adaptación del Plan General Municipal a la Ley 5/2006. En consecuencia, este sector no hace falta adaptarlo a sus determinaciones, ni tampoco debe ser tenido en cuenta a los efectos del cálculo del aprovechamiento medio de todo el suelo urbanizable.
 - En relación a esta cuestión, no queda claro que se entiende por fecha de "sustanciación del expediente", lo que si está claro es que la fecha de Aprobación Inicial de la Adaptación del Plan General Municipal de Calahorra es el 26 de octubre de 2009, y por tanto anterior a las fechas de Aprobación Inicial y publicación del Proyecto de Compensación. En consecuencia, no se puede dar por subsanada esta deficiencia ya que debería haberse tenido en cuenta su aprovechamiento en el cálculo del aprovechamiento medio de todo el Suelo Urbanizable Delimitado.
 - ◆ En el informe de contestación, el equipo redactor justifica que no está de acuerdo con el criterio establecido por la COTUR respecto a la inclusión del Plan Parcial S-3 "Viacampo" para el cálculo del aprovechamiento medio de todo el suelo urbanizable delimitado. Concretamente se plantea su desacuerdo con el criterio de la COTUR de considerar la aprobación inicial del documento de adaptación como el momento antes del cual debiera haberse aprobado inicialmente el correspondiente proyecto de compensación para que el sector pudiera desarrollarse independientemente sin formar parte del aprovechamiento medio de todo el suelo urbanizable. En base a ello, se procede a no realizar ningún cambio en el documento de adaptación.
 - ◇ Esta deficiencia no ha sido subsanada, remitiéndose al correspondiente informe jurídico.



Gobierno de La Rioja

- > **DEFICIENCIA 13.** - Con respecto al Suelo Urbanizable No Delimitado, se modifica el régimen mientras no se delimiten sectores y, aunque se justifican en la memoria como fruto de la adaptación al pasar de un régimen de Suelo No Urbanizable Especial a Genérico, es de gran trascendencia ya que se cambia del más restrictivo posible a uno de los más permisivos. Se deberá justificar el régimen establecido y valorar el alcance de este cambio indicando si supone o no modificación sustancial (al haberse introducido como fruto de alegación sin exposición pública). Por otro lado también se introducen importantes cambios a la hora de delimitar sectores, como por ejemplo incrementos de edificabilidad y densidad que en algunos casos llegan a duplicar los valores vigentes. De lo anteriormente expuesto se deduce, que la "Adaptación" del Plan General Municipal altera por completo la concepción del Suelo Urbanizable No Delimitado, permitiendo un importante incremento en el número de habitantes, alrededor de los 18.000, y en este sentido podría entenderse que se cambia el modelo territorial según se indica en el artículo 103 de la L.O.T.U.R. y en consecuencia estaríamos ante una Revisión de Planeamiento tal y como la C.O.T.U.R. ha dictaminado en casos similares.
- Con respecto al cambio de régimen del Suelo Urbanizable No Delimitado, se indica en el informe de subsanación de deficiencias, que al considerarse un cambio sustancial, se tramita a través de expediente de Modificación Puntual separado de la Adaptación. Con respecto al cambio y modificación de las determinaciones se desiste de su planteamiento considerando la cuestión susceptible de tratarse en un expediente de Revisión del Plan General. En consecuencia, las condiciones del Suelo Urbanizable No Delimitado quedan igual que el plan vigente.
 - Se considerará subsanada esta deficiencia puesto que el cambio de régimen al ser una modificación que nada tenía que ver con la Adaptación se tramita en expediente separado y por otra parte, se ha desistido de los cambios en las determinaciones para este tipo de suelo.
- > **DEFICIENCIA 14.** - Respecto a las infraestructuras, una vez homogeneizados los criterios de población a considerar, se estará a lo dispuesto en los informes sectoriales (D.G. Calidad Ambiental).
- En el informe de infraestructuras se toma el dato de población del INE para el año 2009 adoptado como referencia para todo el Plan General Municipal. En todo lo demás se estará a lo dispuesto en los informes sectoriales.
 - En el anexo 1 de la memoria relativo a la previsión en materia de servicios a la vista de los nuevos desarrollos, se ha tomado como referencia para el cálculo de habitantes el estándar de 2,5 habitantes/vivienda, cuando según el punto 3.1.5. de la memoria el parámetro de referencia es 3,5 habitantes/vivienda. Deberán homogeneizarse los cálculos tomando la misma cifra de referencia en todos apartados del Plan General Municipal. Además de ello, para el cálculo de las diferentes demandas de servicios se deberá tener en cuenta el techo poblacional máximo estimado teniendo en cuenta tanto el suelo urbano, como el urbanizable.
 - ◆ Se ha aplicado el parámetro de 3,5 habitantes/vivienda para la estimación, cálculo, y dimensionamiento en materia de abastecimiento y saneamiento en el documento de la memoria, adoptando el año 2020 como fecha máxima de justificación de la capacidad de los servicios urbanos.
 - ◇ Esta deficiencia se considera que ha sido corregida.
- > **DEFICIENCIA 15.** - Se deberá revisar en memoria toda la justificación y categorización del Suelo No Urbanizable (SNU) tanto Especial (SNUE) como Genérico (SNUG) para el cumplimiento del artículo 45 y 46 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR).
- Según el informe de contestación de deficiencias, se ha revisado la categorización del suelo no urbanizable de acuerdo con los criterios incluidos en los artículos 45 y 46 de la LOTUR, remitiéndose al documento de Memoria y al texto normativo del PGM.
 - En planos, las zonas señaladas con la trama de SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO DE VALOR FORESTAL no coinciden en absoluto con el suelo así clasificado en el PGM vigente como se dice en la



**Gobierno
de La Rioja**

Memoria. Dice en la página 96 que "... se identifica con una pequeña masa forestal de encinas situadas en las cercanías de El Murillo de Calahorra ..." (no existe en planos); "... desde le punto de vista gráfico y normativo esta subcategoría se asocia con la antigua denominada suelo no urbanizable de especial protección forestal ..." (en planos no tienen nada que ver el suelo forestal de un PGM con el otro).

- *En el caso del SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO DE MEDIANO VALOR AGRÍCOLA, si éste "... carece de los valores agrícolas, naturales y ambientales que motivan la protección de otros ámbitos ...", como se señala en la página 96 de la Memoria, sería más lógico que se justificara según la Situación 2, de los supuestos del artículo 46 de la LOTUR, es decir, aquellos suelos que por su ubicación y características o por los costes desproporcionados que exige su aprovechamiento urbanístico, resulten inadecuados para el desarrollo urbano. Así, se asociaría más justificadamente al suelo no urbanizable por su inadecuación al desarrollo urbanístico del PGM vigente.*

- *Por todo ello, no se considera totalmente subsanado este requerimiento.*

- ◆ *Se informa por parte del equipo redactor que se redefinió la categoría de suelo no urbanizable forestal en base al informe del Servicio de Medio Natural de 17 de junio de 2010. Abundando en esta cuestión, se ha complementado la Memoria del documento, indicando en mejor medida este cambio al objeto de que la explicación allí realizada, coincida con lo establecido en los planos de ordenación.*

De acuerdo con el informe urbanístico se cambia la denominación del Suelo No Urbanizable Genérico de Valor Mediano Valor Agrícola pasando a denominarse Suelo No Urbanizable por su inadecuación para el Desarrollo Urbanístico.

- ◇ *Se considera subsanado el requerimiento.*

- > **DEFICIENCIA 16.** - *Se deberán separar claramente las afecciones sectoriales al territorio, de las clases y categorías de suelos. En este sentido, se recomienda que esta separación también se realice gráficamente en planos distintos.*

- *Se ha incluido en la normativa del PGM un nuevo Capítulo que recoge, orden y regula las afecciones al territorio independientemente de la propuesta de categorías de suelo. También se ha diferenciado en planos.*

- *Se considera subsanado este requerimiento.*

- > **DEFICIENCIA 17.** - *No se ha justificado el SNUE de Sistema General Equipamiento que en el PGM de Calahorra no existe.*

- *En realidad no se establecía la subcategoría de SNUE de Sistema General Equipamiento, sino que se incorporaba como información complementaria en los planos de ordenación del suelo no urbanizable. Ahora se desliga de la documentación del suelo no urbanizable.*

- *Se considera subsanado el requerimiento.*

- > **DEFICIENCIA 18.** - *No se justifica el paso de un suelo dentro del P.E. Monte Los Agudos que pasa de ser Zona Agrícola del dicho P.E. a SNUG Común.*

- *Se trataba de un equívoco del documento de adaptación que ahora se corrige. En consecuencia, en el texto ahora presentado, al ámbito del Monte los Agudos se regula a través del Plan Especial correspondiente.*

- *Se considera subsanado el requerimiento.*

- > **DEFICIENCIA 19.** - *En la Normativa Particular, Título V – Suelo No Urbanizable, se deberá de actualizar ya que, se ha tomado como base las determinaciones del PEPMAN y desde la aprobación de éste han entrado*



Gobierno de La Rioja

en vigor varias normativas sobre todo medioambientales. (El Informe de Sostenibilidad Ambiental ISA, en ningún caso sustituye al Estudio de Impacto Ambiental EIA que refleja el PEPMAN). En este sentido se deberá actualizar también los artículos 201 y 202.

- Se ha optado por no transcribir en la documentación normativa de la Adaptación el planeamiento territorial de rango superior adoptando el recurso de la remisión general al mismo.
 - Si bien el objetivo del requerimiento no era la solución planteada, ésta se ha informado en la Modificación Puntual que se tramita simultáneamente.
- > **DEFICIENCIA 20.-** No se justifica la aparición del uso Garden Center al tener la misma o similar definición de un invernadero.
- Se presenta a trámite una Modificación Puntual en expediente aparte del documento de Adaptación del PGM que desarrolla y justifica la ordenación, del uso de Centro de Jardinería, que se pretende implantar en Calahorra.
 - Se ha informado en la Modificación Puntual que se tramita simultáneamente.
- > **DEFICIENCIA 21.-** La numeración, nomenclatura y definición de los usos y actividades en suelo no urbanizable, deben de coincidir en todo el Título V de las Normas Urbanísticas Particulares.
- El objeto del trabajo es el de armonizar y conciliar desde el punto de vista jurídico el PGM con la LOTUR. En consecuencia se ha evitado reformular el documento en cuanto a su contenido prescindiendo de cualquier ampliación y complementación del texto actual. En este sentido, el intento de homogeneizar la normativa llevará consigo inevitablemente el completar y variar la regulación del PGM, cuestión que excede los límites de Adaptación.
 - Con este requerimiento no se pretende que se varíe, modifique o complemente la regulación y la normativa del suelo no urbanizable, sino simplemente que se actualice y que se corrija.
 - En el artículo 97.2.a) se entiende que es un error cuando dice "... recursos biológicos." En vez de "... recursos vivos." (todo ello a pesar de que está así tanto en el PGM vigente como en la Adaptación).
 - Se produce una incongruencia (aunque esté exactamente igual en el PGM vigente) al señalar en el artículo 97.2.a) "... se prohíben las que requieren la construcción de instalaciones permanentes ..." y el cuadro del mismo artículo, punto 2.j) según el cual es autorizable el uso "instalaciones anejas o de servicio a la explotación agraria" cuya definición según el artículo 87.7 - Obras e instalaciones anejas a la explotación (siempre y cuando se admita que con estos nombres nos estamos refiriendo a lo mismo), incluye aquellas instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades agrarias, tales como almacenes de productos y maquinarias, cuadras, establos, parideras, vaquerías y granjas no incluidos específicamente con otro concepto, caseta para la vigilancia del bosque, casillas, (para no perdernos), todo ello es autorizable en el SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL SOTOS Y RIBERAS.
 - Lo mismo podría decirse del artículo 97.2.i). Si bien es una copia literal del PGM vigente, como ya se expuso en el requerimiento 19, la adaptación del PGM a la LOTUR 5/2006, no sólo debería abarcar la estricta ADAPTACIÓN sino que, se deberían ACTUALIZAR las referencias a normativas. En este caso los "... mecanismos de evaluación de su impacto ambiental ..." están regulados mediante una Ley y un Decreto.
 - Por todo ello no se considera subsanado este requerimiento.
 - ◆ De todas las deficiencias indicadas en este apartado simplemente se han corregido dos; la referencia a "recursos biológicos" que pasa a ser a "recursos vivos", y la actualización de normativa en materia de evaluación ambiental en donde en el artículo 97.2.i) se refiere en genérico a la legislación vigente siguiendo el mismo criterio de todo el documento. Respecto al resto de cuestiones no se ha efectuado cambio alguno indicando, por parte del equipo redactor, que se



**Gobierno
de La Rioja**

trata de cambios que deberían tramitarse por la vía de las modificaciones puntuales o revisarse en su globalidad a través de un expediente de Revisión del PGM, opción esta última que consideran la más acertada.

- ◊ *Tal y como afirma el equipo redactor los mencionados cambios deberían introducirse a través de modificaciones puntuales o de una posible Revisión del PGM. Se considera, por tanto, que este requerimiento no ha sido subsanado.*

> **DEFICIENCIA 22.** - *Sólo existirá una ÚNICA tabla (si es este el sistema elegido para reflejar el régimen de usos del SNU) donde se establecerán que usos de los definidos en la Sección I del Capítulo I, están, según la clasificación del artículo 48 de la LOTUR, permitidos, prohibidos o son autorizables, en según qué tipos de SNU tanto Especial como Genérico.*

- *En cuanto a la contestación de este punto se remite a los mismos argumentos dados en el requerimiento 21.*
- *Igualmente nos remitimos a lo informado en el requerimiento 21.*
 - ◆ *Se remite a lo dicho en la contestación de la deficiencia 21.*
 - ◊ *Nos remitimos, por tanto a lo indicado en la deficiencia 21, en donde tal y como afirma el equipo redactor los mencionados cambios deberían introducirse a través de modificaciones puntuales o de una posible Revisión del PGM. Se considera, por tanto, que este requerimiento no ha sido subsanado.*

> **DEFICIENCIA 23.** - *Igualmente, en la Sección 2 del Capítulo IV, los usos cuyas condiciones de edificación se regularán, deberán coincidir con los usos definidos en la Sección I del Capítulo I.*

- *En cuanto a la contestación de este punto se remite a los mismos argumentos dados en el requerimiento 21.*
- *Igualmente nos remitimos a lo informado en el requerimiento 21.*
 - ◆ *Se remite a lo dicho en la contestación de la deficiencia 21.*
 - ◊ *Nos remitimos, por tanto a lo indicado en la deficiencia 21, en donde tal y como afirma el equipo redactor los mencionados cambios deberían introducirse a través de modificaciones puntuales o de una posible Revisión del PGM. Se considera, por tanto, que este requerimiento no ha sido subsanado.*

> **DEFICIENCIA 24.** - *Se debería de regular un régimen transitorio para los usos, actividades y edificaciones en suelo no urbanizable que el PGM deje fuera de ordenación.*

- *En cuanto a la contestación de este punto se remite a los mismos argumentos dados en el requerimiento 21. No obstante, salvo error de apreciación, el PGM no indica ningún edificio fuera de ordenación en el suelo no urbanizable. Tampoco vincula a este régimen los usos y actividades discordantes con el régimen de autorización y compatibilidad de usos descrita en el PGM.*
- *Igualmente nos remitimos a lo informado en el requerimiento 21. No obstante se deberá tener en cuenta lo señalado en el artículo 101 de la LOTUR 5/2006 que dice: 1. El planeamiento urbanístico deberá relacionar expresamente los edificios o instalaciones erigidos con anterioridad que quedan calificados como fuera de ordenación, por ser disconformes con el mismo, o; en su defecto, definir claramente los criterios necesarios para su determinación.*
 - ◆ *En la contestación se indica que salvo error, el PGM vigente no señala edificios fuera de ordenación en suelo no urbanizable. Por ello, no se especifican expresamente, sino que se establecen los criterios para su determinación, añadiendo un nuevo punto en el artículo 50 de la normativa urbanística general. En cualquier caso, se remite a lo dicho en la contestación de la deficiencia 21*



Gobierno de La Rioja

respecto a la tramitación de modificaciones puntuales o de una posible revisión como solución óptima para la regulación del suelo no urbanizable.

- ◊ Nos remitimos, por tanto a lo indicado en la deficiencia 21, en donde tal y como afirma el equipo redactor los mencionados cambios deberían introducirse a través de modificaciones puntuales o de una posible Revisión del PGM. Se considera, por tanto, que éste requerimiento no ha sido subsanado.

> **DEFICIENCIA 25.** - Además se recomienda la presentación de planos de conjunto, ya que la fragmentación de toda la documentación gráfica dificulta enormemente su consulta, además del empleo de tramas más diferenciadas que faciliten la comprensión de la información.

- Respecto a la presentación de la documentación gráfica del plan general se ha reeditado en tamaño DIN A1, incluyendo planos de conjunto, prescindiendo de las fichas en tamaño DIN A3 con que se presentó anteriormente. De igual forma se han revisado las tramas y grafismos.
- Se han presentado planos de conjunto que facilitan la consulta de la documentación y se han empleado tramas diferenciadas. Sin embargo sigue habiendo tramas que deberán revisarse según se indica por ejemplo en la deficiencia 26.
 - ◆ Se indica por parte del equipo redactor que se ha revisado toda la documentación gráfica tratando de que todas las tramas sean visibles y diferenciables.
 - ◊ Se ha comprobado que todavía existe algún error de grafismo, tal y como se señala en la deficiencia número 26, por lo que se considera que esta deficiencia no ha sido completamente subsanada.

Al margen de los anteriores reparos, en la nueva documentación se han observado además las siguientes incidencias:

> **DEFICIENCIA 26.** - Respecto al suelo urbano:

- 26.1. En el punto 2.3.3 de la memoria existe un error material de denominación de las UE-4 y UE-5, que realmente deben llamarse UC-4 y UC-6.

- ◊ Se ha corregido el texto de la Memoria con lo indicado, por lo que se considera subsanada esta deficiencia.

- 26.2. En el punto 3.1.7 de la memoria se indica que según la disposición final segunda de la Ley 5/2006 sobre estándares de zona verde, debe garantizarse un mínimo de 18 m²/vivienda y se justifica su cálculo y comprobación; no obstante, esa determinación está derogada y además no afectaba al Plan General Municipal, sino exclusivamente al Gobierno de La Rioja en su función legislativa.

- ◊ Se ha eliminado el punto 3.1.7 de la Memoria, por lo que se considera subsanada la deficiencia.

- 26.3.

a) En el plano OC 1.6 se ha producido un error material al no haberse recogido correctamente la altura máxima en la zona de la UE4A y UE4B de acuerdo con la ejecución de sentencia.

- ◊ Se ha corregido el error en el plano OC 1.6, por lo que se considera subsanada esta deficiencia.

b) En el citado plano se ha detectado otro error material en la calle Río Cidacos, ya que tiene una trama que no se corresponde con el viario.

- ◊ Se ha corregido el error en el plano OC 1.6, por lo que se considera subsanada esta deficiencia.

c) Además, en la zona de la UE8 (CH) - "Mencabilla" existen 4 alineaciones interiores dibujadas erróneamente.



**Gobierno
de La Rioja**

- ◊ *Efectivamente, las alineaciones son las mismas que el Plan General Municipal vigente, no obstante, se indica que en ese punto existe una indefinición que aunque ya estaba en el planeamiento original, debe corregirse. Por tanto se entiende que no se ha subsanado esta deficiencia.*

d) El juego de planos OC tiene las escalas de líneas de las leyendas mal grafiada. En algunos casos, además, no se corresponden las líneas de la leyenda con el dibujo. Por ello, en general, se deberán revisar las distintas tramas y alineaciones al objeto de evitar errores materiales.

- ◊ *Se ha corregido alguna línea, pero sigue habiendo diferencias en algunos casos entre la escala de los trazos de la leyenda y las líneas plasmadas en el plano. Por tanto se entiende que no se ha subsanado completamente esta deficiencia.*

e) En las zonas de nuevo trazado del ferrocarril se insinúan tramas y trazados de caminos que no tienen reflejo en la leyenda. Deberán aclararse estos extremos.

- ◊ *Se han eliminado dichos trazados de la documentación gráfica, por lo que se considera subsanada esta deficiencia.*

- 26.4. En el plano OA 2.1 de clasificación hay un error en el sector S1 "La planilla" ya que le faltó la trama de suelo urbanizable delimitado.

- ◊ *Se ha corregido el error mencionado añadiendo la trama al sector S1, por lo que se considera subsanada esta deficiencia.*

> **DEFICIENCIA 27.** - Respecto al suelo urbanizable delimitado:

- 27.1. A la hora de calcular el aprovechamiento objetivo y medio de los diferentes sectores no parece adecuado emplear distintos criterios de cálculo, en función de si los sectores son residenciales o de actividad económica. Sería más coherente modificar en ambos casos las superficies de suelo netas teóricas y las edificabilidades teóricas de manera proporcional al cambio efectuado sobre la superficie bruta de cada sector.

- ◆ *Se ha aclarado el criterio de cálculo justificando que en ambos casos se ha empleado el mismo, utilizando la misma tabla de coeficientes de homogeneización y minorando, en ambos casos, la edificabilidad teórica cuando se ha dado el caso de reajustes de la superficie del sector.*
- ◊ *Una vez aclarada la deficiencia se considera que ha sido corregida.*

- 27.2. De acuerdo con el artículo 66 de la Ley 5/2006 se deben asignar intensidades (edificabilidad) y no sólo aprovechamientos a los distintos sectores que compongan el suelo urbanizable delimitado. En este sentido indicar que el PGM vigente establece la edificabilidad máxima de cada uno de ellos.

- ◆ *Se ha incorporado en las fichas de la normativa particular de los sectores pendientes de desarrollo el parámetro de superficie construida máxima.*
- ◊ *Por tanto, se considera que esta deficiencia ha sido corregida.*

- 27.3. En la ficha de algunos de los sectores se ha detectado un error material. Al referirse a los sistemas generales adscritos no especifica su número, sino simplemente el sector al que se adscriben.

- ◆ *Se han corregido las fichas de los sectores incluidas en la memoria.*
- ◊ *Por tanto, se considera que esta deficiencia ha sido corregida.*



Gobierno de La Rioja

- 27.4. En la ficha justificativa del sector S12 se indica que se produce un aumento de su superficie en base a una modificación puntual aprobada. Si dicha modificación esta aprobada se entiende que es la vigente, por lo cual no debería haber ampliación. Deberá justificarse el cambio.

- ◆ Se ha aclarado esta cuestión señalando que la delimitación vigente es la que surge de la modificación citada, una vez ubicados correctamente en la cartografía.
- ◇ Por tanto, se considera que esta deficiencia ha sido corregida.

- 27.5. En la ficha justificativa del sector S7 no se recoge el contenido de la modificación puntual tramitada simultáneamente a la presente adaptación. Además se han detectado en la misma otras deficiencias: la reducción de edificabilidad teórica no es proporcional a la reducción efectuada en la superficie bruta del sector; el aprovechamiento objetivo no se reduce tal y como se indica en el texto sino que se amplía; no se ha escrito en el cuadro la suma total de edificabilidades teóricas; en la suma de aprovechamientos del PGM vigente no se ha tenido en cuenta el aprovechamiento derivado del suelo neto; se afirma que en el PGM vigente se aplicaron los coeficientes de la tabla industrial lo cual no es cierto (da la sensación de que se usaron los de una tabla específica del uso terciario que por error no aparecen),...

- ◆ Se ha incorporado el contenido de la modificación puntual que se tramitó de forma simultánea a esta adaptación, coordinando superficies, aprovechamientos objetivos, y medios del mismo modo que en el resto de los sectores afectados por este expediente. Las edificabilidades teóricas se han reducido de forma proporcional a la reducción de la superficie del sector efectuada en la modificación y de este modo se calcula el nuevo aprovechamiento total y medio, que lógicamente difiere del original ya que se emplean coeficientes en este caso referidos al uso vivienda libre (característico del suelo urbanizable) en lugar de referirlo al terciario (característico del sector). Se sigue indicando en la memoria que en el plan vigente se aplicaban los coeficientes de la tabla industrial, lo cual no es cierto. Realmente se aplican los de la tabla de vivienda libre, considerando el terciario como característico y el resto de forma proporcional.
- ◇ Por tanto, considerar que esta deficiencia ha sido corregida, excepto en la referencia que se hace a los coeficientes del plan vigente.

- 27.6. En la ficha justificativa del sector S9 no se recoge correctamente el contenido de la modificación puntual aprobada que se menciona en la justificación (superficie bruta 167.250 m² – aprovechamiento lucrativo 100.350 uas). Además si dicha modificación esta aprobada se entiende que es la vigente, por lo cual no se entiende el motivo del cambio de superficies. Deberá justificarse el cambio correctamente. Además se han detectado en la ficha otras deficiencias: el aprovechamiento objetivo no se reduce tal y como se indica en el texto sino que se amplía; en la suma de aprovechamientos del PGM vigente no se ha tenido en cuenta el aprovechamiento derivado del suelo neto; se afirma que en el PGM vigente se aplicaron los coeficientes de la tabla industrial lo cual no es cierto (da la sensación de que se usaron los de una tabla específica del uso terciario que por error no aparecen),...

- ◆ En la justificación de la ficha de la memoria del sector S9 se da una explicación de como se ha obtenido la superficie a considerar, afectándole la modificación tramitada, en la que se minoraba el ámbito del sector, así como los ajustes requeridos por la Administración competente en carreteras, todo ello medido en la cartografía. El resultado final arroja una superficie del sector de 165.175 m², minorándose por tanto en 10.447 m² respecto a la superficie considerada en el PGM en su momento de aprobación definitiva en 2006. Este dato se emplea para reducir proporcionalmente las edificabilidades teóricas a las que se les aplican los correspondientes coeficientes de homogeneización. Así mismo, se explica que el Plan vigente obvió en su cálculo las UAs derivadas del suelo, por lo que el resultado final era erróneo. En el nuevo cálculo se ha corregido el olvido del Plan anterior. El nuevo aprovechamiento total y medio lógicamente difieren de los original ya que, además de usar edificabilidades teóricas minoradas también se emplean coeficientes diferentes; en este caso referidos al uso vivienda libre (característico del suelo urbanizable) en lugar de referirlo al industrial (característico del sector).



**Gobierno
de La Rioja**

◊ *Por tanto, se considera que esta deficiencia ha sido corregida.*

- 27.7. *En las fichas de los sectores de la normativa urbanística particular se indica una cesión para sistemas locales del 15%. Puesto que la población estimada para Calahorra es muy cercana a los 25.000 habitantes parece más lógico remitir de forma genérica a la legislación urbanística al objeto de que si se supera ese techo poblacional automáticamente opere la cesión del 25%.*

◆ *El equipo redactor en su informe justificativo explica que es de la opinión de consignar específicamente lo determinado en la ley de acuerdo con las circunstancias en que se redacta el documento. En base a ello, no se ha modificado el punto del documento del PGM adaptado.*

◊ *Por tanto, se considera que esta deficiencia no ha sido corregida, insistiendo en la necesidad de contemplar el supuesto de que se sobrepase el umbral de población de 25.000 habitantes.*

- 27.8. *Se han detectado errores en la tabla del punto 5.1.3. de la memoria. Existe un texto mal impreso. La delimitación de sectores se ha modificado, a pesar de que en la citada tabla se afirma lo contrario. El criterio de adaptación de superficies de sectores no está completo ya que hay sectores cuya superficie se modifica debido a otros motivos. En cuanto a la edificabilidad ya se ha explicado que de acuerdo con el artículo 66 de la Ley 5/2006 debe expresarse en cada sector. El criterio de adaptación de aprovechamiento medio tampoco está completo ya que no sólo varía por la modificación de superficie bruta, sino también por la aplicación de los nuevos coeficientes adaptados.*

◆ *Se ha modificado la tabla corrigiendo las siguientes cuestiones:*

- *El texto mal impreso ha sido eliminado*

- *Se ha justificando la adaptación de las superficies y límites de los sectores en base a las modificaciones puntuales tramitadas, en base a la nueva cartografía, y debido a la delimitación de la categoría de suelo no urbanizable de infraestructuras viarias.*

- *La edificabilidad se remite al parámetro establecido para cada sector.*

- *Se ha recogido correctamente el criterio de adaptación del aprovechamiento medio, en base a la tabla de coeficientes de homogeneización recogida en el documento de adaptación que unifica los usos previstos en equivalencia al uso residencial vivienda libre que tiene coeficiente 1.*

◊ *Por tanto, se considera que esta deficiencia ha sido corregida.*

> **DEFICIENCIA 28.-** *Respecto al suelo urbanizable no delimitado:*

- 28.1. *En la memoria, no se justifica con claridad la ampliación que se ha producido en la superficie de esta clase de suelo. Tal y como se indica en la memoria los cambios de superficie que se han llevado a cabo se deben a la incidencia de los distintos informes sectoriales, en base a los cuales se modifica la clasificación del suelo no urbanizable especial. Por tanto, si se aumenta la superficie de suelo no urbanizable especial, debería reducirse el urbanizable no delimitado. Esta cuestión debería justificarse mejor.*

◆ *Se ha justificado la delimitación y superficie del suelo urbanizable no delimitado. Se explica que se ha corregido la inclusión del SGZV-1, que en el PGM vigente por error no aparecía correctamente recogida. Así mismo se explica como ha afectado al ámbito de este suelo la incidencia de los distintos informes sectoriales. Igualmente, se aportan dos planos del estado vigente y del estado adaptado del suelo urbanizable no delimitado.*

◊ *Por tanto, se considera que esta deficiencia ha sido corregida.*



**Gobierno
de La Rioja**

- 28.2. No se define claramente ni en el texto ni en la documentación gráfica los 4 ámbitos que componen esta clase de suelo. En los planos sí que se grafía el ámbito del tanatorio y el ámbito de la vedada, pero no el resto.

- ◆ Tal y como se ha indicado en el apartado anterior, se ha justificado más pormenorizadamente las adaptaciones que se efectúan en el SUND. Así mismo, se han aportado dos planos en donde se grafía el estado vigente y el adaptado y donde se expresa con claridad los 6 ámbitos que forman esta clase de suelo.
- ◇ Por tanto, se considera que esta deficiencia ha sido corregida.

- 28.3. Se establecen unas condiciones específicas para los sectores que se delimiten en el término de la Vedada, recogiendo básicamente el contenido en el PGM vigente. Puesto que en el artículo 78.2. de las normas urbanísticas particulares se indica expresamente que no le son de aplicación las condiciones de la Normativa Urbanística General, deberán concretarse las estipulaciones a), b) y c) del artículo 67 de la Ley 5/2006 para este ámbito.

- ◆ Se ha justificado por parte de los redactores que el texto recoge textualmente lo señalado en el PGM vigente a este respecto, y que cualquier cambio supondría la tramitación independiente de una modificación puntual.
- ◇ Puesto que se trata de un vacío que existe en el PGM vigente, pero que se traslada al documento adaptado, tal y como indican los redactores, deberá incluirse en una modificación puntual independiente o en una posible revisión. Por ello, se considera que esta deficiencia no ha sido subsanada.

- 28.4. En diferentes puntos de la memoria se recogen distintas determinaciones para el uso tanatorio que se han ido refundiendo de distintas modificaciones puntuales. El resultado final adolece de falta de coherencia, ya que se incorporan las determinaciones dentro del capítulo III de normativa específica para el ámbito de la Vedada, cuando en realidad afecta a otro ámbito, dando lugar a error. Además, deberán regularse de una forma más clara las determinaciones.

- ◆ Se ha modificado el texto del encabezamiento del Capítulo III del Título III eliminando la especificidad del término de "La Vedada" de manera que se elimina el error que afectaba al SUND con uso permitido Tanatorio. Respecto a la regulación más clara de las determinaciones del uso tanatorio se indica lo mismo que en el apartado anterior, de manera que cualquier cambio supondría la tramitación independiente de una modificación puntual.
- ◇ En este sentido nos remitimos igualmente al apartado anterior. Puesto que la normativa que afecta al uso tanatorio no queda clara, deberá incluirse en una modificación puntual independiente o en una posible revisión. Por ello, se considera que esta deficiencia no ha sido subsanada.

Por todo lo expuesto, se informa desfavorablemente el expediente por las siguientes deficiencias: 3, 4, 5, 9, 10, 12, 21, 22, 23, 24, 25, 26.3, 27.5, 27.7, 28.3 y 28.4.

De las deficiencias señaladas, algunas de ellas podrían subsanarse, sin embargo existen otras cuya corrección es prácticamente imposible ya que implican cambios que exceden la mera adaptación del PGM a la Ley 5/2006, siendo más propia su inclusión en un procedimiento de Revisión del PGM, tal y como se indica en algunos epígrafes del informe de la Técnico municipal o del equipo redactor."

II. "El Ayuntamiento de Calahorra insiste en excluir al sector S-3 Viacampo-Residencial del cálculo del aprovechamiento medio. Sin embargo, como ya se ha informado en anteriores ocasiones, no será necesaria la adaptación a la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja de aquellos suelos urbanizable delimitados cuyo instrumento de redistribución de beneficios y cargas, en este caso el



Gobierno de La Rioja

proyecto de compensación, este aprobado inicialmente a la fecha de realizar la adaptación. El Ayuntamiento de Calahorra, en su informe, hace alusión a la fecha de sustanciación del expediente, sin hacer referencia alguna a la fecha a la que se refiere, máxime siendo esa fecha la base de su justificación respecto a la situación jurídica del Sector S-3 Viacampo y respecto a su influencia en relación a la totalidad del expediente de adaptación tramitado, tampoco se ha justificado en otro apartado de su expediente a cual se hace referencia.

En este caso, la fecha en la que se inició la adaptación fue el 26 de octubre de 2009 (Boletín Oficial de La Rioja nº 142, de 13 de noviembre de 2009), mientras que la fecha de aprobación del proyecto de compensación del Sector S-3 Viacampo, es el 26 de enero de 2012 (Boletín Oficial de La Rioja nº 17 de 8 de febrero de 2012), claramente posterior al momento de establecer el corte de los sectores que se pueden considerar en desarrollo o ejecución, por lo que no puede incluirse como suelo urbanizable en desarrollo y por lo tanto deberá adaptarse a lo preceptuado en la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.”

Es por ello que nos reiteramos en el informe emitido el 23 de octubre de 2013, ratificado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja el 25 de octubre de ese mismo año, y remitido al Ayuntamiento de Calahorra con el acuerdo de ésta.

De otra parte, continúa incorporándose a la normativa urbanística del Plan General Municipal elementos que, como las licencias ambientales, creemos más oportunos desgajarlos de dicha normativa, puesto que se trata de cuestiones que deben ser reguladas exclusivamente por el Ayuntamiento, haciendo uso de su autonomía y sus potestades normativas y de autoorganización, de conformidad con la normativa sectorial existente.

Finalmente, el número de deficiencias señaladas, así como la naturaleza y el contenido de algunas de ellas, hacen que, tanto los informes sectoriales de la Comunidad Autónoma como los emitidos por el Ayuntamiento, coincidan en considerar que el contenido de su subsanación sea más propio de una revisión del Plan General vigente que de una adaptación, de acuerdo con lo previsto en el art. 103 de la Ley 5/2006.”

QUINTO.- La Dirección General de Calidad Ambiental informa el 3 de septiembre de 2014 lo siguiente:
“ADAPTACIÓN A LA NORMATIVA VIGENTE EN MATERIA DE RUIDO

- *Se informa que no se ha subsanado ninguno de los requerimientos efectuados en materia de ruido en el informe de fecha 25 de septiembre de 2013 realizado por los técnicos de esta Dirección General en el ámbito de su competencia, por lo que deberá remitirse a dicho, que a continuación se transcribe.*

Según establece la disposición transitoria segunda de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, el planeamiento territorial debe adaptarse a la citada Ley en coordinación con la aprobación de este Plan General Municipal y en función de las prescripciones técnicas que se indican a continuación.

- *En cuanto a la zonificación acústica presentada:*
 - *Se deberán diferenciar las zonas nuevas de las existentes, recordando que para ser considerada existente debería haber estado urbanizado con plan parcial aprobado con fecha anterior al 24 de octubre de 2007.*
 - *La zonificación según los usos debe coincidir exactamente con el uso del suelo descrito en el propio Plan General.*
 - *La zona denominada “tipo g: espacios naturales que requieran protección especial” no se encuentra urbanizada ni tampoco está previsto su desarrollo, por lo que deberá aclararse su establecimiento como zona acústica y en su caso, establecer la normativa específica a cumplir en dicha zona.*
 - *El mapa presentado se deberá presentar, como mínimo, a escala 1:5000. Además parte de las líneas se encuentran pixeladas, por lo que deberá corregirse.*
 - *Deberá estudiarse una zona de transición entre los sectores en que los Objetivos de Calidad Acústica difieren en más de 5 dB., debiendo establecer, en sus caso, un articulado en las normas urbanísticas, con las condiciones adicionales que se deberán cumplir en estas zonas de transición.*



Gobierno de La Rioja

- *Los Mapas estratégicos de Ruido del tramo del eje viario LR-134, aprobados por el Gobierno de La Rioja, deben ser incorporados al planeamiento. Además, el Plan General Municipal contemplará las zonas de servidumbre acústica cuando se hayan delimitado por la autoridad competente del emisor acústico (AP-68 y N-232), previendo su inclusión y determinando un plazo máximo, si en el momento de la redacción no están publicadas.*
- *Debido a la presencia o previsión de emisores acústicos como infraestructuras viarias y ferroviarias, que puedan afectar a las áreas urbanizadas y áreas de desarrollo urbanístico, se deberá incluir dentro de la Planificación Urbanística, un estudio acústico que compruebe y justifique el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.*
- *El citado estudio acústico se deberá presentar de forma completa como un anexo al Informe de Sostenibilidad Ambiental, y deberá contener, al menos lo siguiente:*
 - a) *Niveles de ruido que se deben cumplir según el tipo de área acústica en el que se ubiquen según la zonificación acústica del municipio.*
 - b) *Evaluación acústica que muestre el cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica, en el entorno de los ejes viarios y ferroviarios, haciendo especial hincapié en aquellos que tengan un alto Índice Medio Diario (IMD) de Tráfico. (LR-134, LR-482, N-232, AP-68 y vía férrea). No se ha aportado ningún valor de IMD, recordando que el valor de IMD deberá proceder de la autoridad competente del emisor acústico, en el tramo correspondiente. (carreteras y ferrocarril)*
 - c) *Se deberá aportar el número estimado de viviendas, colegios, hospitales y personas que están expuestos a niveles de ruido por encima de los Objetivos de Calidad Acústica, incluyendo los datos de partida utilizados en el cálculo; condiciones de las medidas efectuadas incluyendo horario de medición, características de los receptores, etc.*
- *En el caso de que en alguna área de nuevo desarrollo urbanístico no se defina la disposición de la urbanización en cuanto a viales, edificios, etc., los puntos b) y c) del párrafo anterior podrán no incluirse en el Plan General. En este caso, estos puntos se desarrollarán en la redacción del Plan Parcial correspondiente y siempre con carácter previo al otorgamiento de nuevas licencias de edificación, debiendo entonces establecerse cuando se van a realizar e indicando el responsable de la ejecución del citado estudio acústico, como condicionado para el desarrollo urbanístico, debiendo aparecer en la correspondiente ficha de ordenación.*
- *Deberá informarse a la población de los resultados obtenidos en el estudio acústico anteriormente citado, incluida su representación gráfica, mapas que indiquen las superaciones de los valores límite, diferencias que comparen la situación vigente con situaciones futuras, etc.*
- *Una vez delimitados los distintos tipos de áreas acústicas, en las que se establecerá un objetivo de calidad acústica para cada una de ellas, éste será tenido en cuenta para el cumplimiento de las exigencias acústicas impuestas por el Código Técnico de la Edificación, aprobado mediante Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.*
- *Se deberá aclarar el punto 6.3 del ISA en el que indica que el límite de emisión de ruidos día/noche, en zona industrial es de 60 dB / 55 dB.*
- *Se recuerda que en orden a cumplir con la ordenanza municipal sobre ruido y vibraciones de Calahorra, a la que el propio Plan General Municipal hace referencia en varios apartados, se recuerda lo siguiente:*
 - o *Se deberá incluir en el planeamiento lo establecido en el "Título X: Ruido ambiental y herramientas de gestión acústica", prestando especial atención al artículo 48 que establece que el Ayuntamiento de Calahorra realizará el mapa de ruido del municipio.*



Gobierno de La Rioja

- o Se deberá aclarar o subsanar lo dispuesto en la citada ordenanza en cuanto a que la zonificación acústica es la que se presenta como anexo I a la citada ordenanza.
- El Plan de Vigilancia Ambiental se deberá ampliar en lo relativo a establecer la periodicidad de medición de los indicadores, así como valores cuantitativos que tengan por objeto la supervisión del cumplimiento de los objetivos y criterios ambientales, tal como se establece en el punto 10 del propio ISA. Además en relación al presupuesto, se deberá dejar claro si se va a realizar de forma externa o con recursos propios, así como la disponibilidad o no de un sonómetro. Además este presupuesto se deberá incluir en el estudio económico financiero de la totalidad del PGM y no como un artículo a parte del mismo.

NORMATIVA URBANÍSTICA REGULADORA.

- Se informa del cumplimiento de los requerimientos efectuados en el informe de fecha 25 de septiembre de 2013 realizado por los técnicos de esta Dirección General en el ámbito de su competencia.

SEXTO.- La Dirección General de Medio Natural informa el 26 de agosto de 2014 lo siguiente:

"El Plan General Municipal de Calahorra afecta al espacio natural protegido Zona de Especial Conservación de Importancia Comunitaria "Sotos y Riberas del Ebro", perteneciente a la red ecológica europea "Natura 2000", que ocupa 155,95 ha dentro del término municipal.

Los terrenos incluidos dentro de la red "Natura 2000" (ZECIC) se clasifican como "Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Sotos y Riberas", considerándose adecuada la normativa asociada a esta categoría para garantizar la protección del espacio natural, por lo que no es probable que el planeamiento propuesta cause afecciones significativas sobre hábitats y taxones de interés comunitario, ni perjuicio a la integridad del espacio perteneciente a la Red Natura 2000.

Dentro del Mapa de afecciones no se ha cartografiado correctamente el monte de Utilidad Pública "Los Agudos", nº 152 del Catálogo, y algunas parcelas del monte de Utilidad Pública citado no se han clasificado como Suelo No Urbanizable de Protección Especial.

Tampoco se ha reflejado correctamente el monte de Utilidad Pública "La Estanca del Perdiguero", no 248 del Catálogo y perteneciente a la Comunidad Autónoma de La Rioja que, de acuerdo, con la normativa vigente debe clasificarse como Suelo No Urbanizable Especial de Protección Forestal.

La normativa sobre regulación de usos urbanísticos en el monte de Utilidad Pública debería reflejarse en su correspondiente categoría de Suelo No Urbanizable Especial en lugar de situarla en el capítulo de Afecciones. En este sentido, sería conveniente cartografiar dentro de los mapas sobre "Ordenación del Suelo No Urbanizable" todas las categorías de Suelo No Urbanizable, incluidas las correspondientes al Plan Especial del Monte de los Agudos, lo que facilitaría la comprensión de los diferentes regímenes de protección de este tipo de suelo.

En el caso del río Cidacos, la zona de protección de riberas a su paso por el borde del núcleo urbano de Calahorra se ha restringido exclusivamente al propio cauce del río, no abarcando la categoría de Suelo No Urbanizable Especial de Protección de cauces las riberas existentes, cuestión esta que también se produce en algunas zonas de ribera situadas aguas arriba. En este sentido se propone incluir dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable de protección de cauces y/o riberas los espacios riberños del río Cidacos delimitados en el documento "Directriz de Protección de Suelo No Urbanizable de La Rioja" para el espacio de Riberas de Interés Ecológico.

Por todo lo cual se informa desfavorablemente en tanto en cuanto no se subsanen las deficiencias señaladas en los apartados anteriores."



**Gobierno
de La Rioja**

SÉPTIMO.- La Dirección General de OO.PP. y Transportes informa el 5 de septiembre de 2014 lo siguiente:

"Visto el expediente de referencia, se informa de lo siguiente:

- ❖ *Deberá aumentarse la escala con la que se ha grafiado el nombre de las carreteras autonómicas en los planos generales de "Clasificación del Suelo" y "Estructura del territorio".*
- ❖ *En los planos en lo que aparece el ramal de la carretera LR-134 que da acceso a Calahorra (Hasta la gasolinera "las Adelfas) deberá sustituirse la denominación "LR-134" por "ramal de la LR-134".*
- ❖ *En los planos de "Afecciones" deberán realizarse las siguientes correcciones:*
 - *Añadir en la leyenda los esquemas de afecciones correspondientes a las carreteras autonómicas para los casos de variantes y autovías.*
 - *Grafiar el nombre de las carreteras LR-262 en aquellos planos donde aparezca.*

En los planos de "Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano y Urbanizable" deberán completarse la acotación de las líneas de edificación de las carreteras autonómicas (que faltan en algunos tramos).

- ❖ *En las "Normas Urbanísticas" se considera necesario realizar las siguientes correcciones:*
 - *En las fichas de las unidades de ejecución "APD Viacampo Industrial", "UE-4. Ampliación Azucarera" y UE-6. Algarrada", deberá establecerse la obligatoriedad de realizar estudios técnicos de determinación de los niveles sonoros y de incluir en los proyectos las medidas paliativas destinadas al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el RD 1367/2007, de manera previa a la concesión de las licencias de edificación.*
- ❖ *En la ficha del sector de suelo urbanizable S-12 deberá incluirse un condicionante similar al de otros sectores en el que se prohíba el establecimiento de nuevos accesos a la carretera LR-134.*
- ❖ *Otros:*
 - *En los planos de estructura del territorio se mantiene el trazado de la futura variante este de Calahorra que figura en el actual Plan General Municipal.*

Dicho trazado se considera inadecuado, por lo que en su momento se redactó por parte de la Dirección General de Obras Públicas y Transportes un estudio en el que se mejoraba el trazado de la futura variante, y que fue consensuado con los técnicos del Ayuntamiento de Calahorra.

Sería por lo tanto muy recomendable que dicho trazado se incorporara al planeamiento municipal, de manera que se pueda garantizar que sea factible la construcción de la futura variante.

Por las consideraciones anteriores se emite INFORME DESFAVORABLE."

OCTAVO.- Demarcación de Carreteras del Estado en la Rioja, en informe de fecha 29 de Agosto señala lo siguiente:

Al objeto de la tramitación ante la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja del expediente del Asunto y una vez revisada la documentación obrante en el expediente, esta Demarcación de Carreteras emite el siguiente informe:



Gobierno de La Rioja

La aprobación del planeamiento urbanístico sometido a este trámite recibió informe positivo a petición del Ayuntamiento de Calahorra y en aplicación del artículo 10.2 de la Ley 25/88, de 29 de Julio, de Carreteras con fecha de 19 de febrero de 2013, habiendo sido con posterioridad sometido a informe para la tramitación ante la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja según petición de informe de fecha de entrada en Registro de esta Demarcación de 9 de agosto de 2013.

Como consecuencia de las indicaciones realizadas por las Administraciones competentes se realizaron modificaciones al planeamiento a aprobar, sin que se hayan detectado cambios significativos en lo que respecta a la Red de Carreteras titularidad del Ministerio de Fomento con respecto a la documentación anteriormente remitida. No obstante, se incluyen referencias en normativa y planos en cuanto a la protección del dominio público viario y especialmente en cuanto a las afecciones de las carreteras de titularidad estatal que se contradicen, no habiendo correspondencia entre la normativa escrita y los planos.

Con respecto a las afecciones, y de acuerdo con lo establecido tanto en el documento de la Memoria como en las Normas Urbanísticas Particulares, entendemos que deberían ser de aplicación las limitaciones establecidas en la normativa aplicable, en este caso la Ley 25/88, de 29 de Julio, de Carreteras, limitaciones que los planos O.E1 no coinciden en lo que a las zonas de protección de la N-232 se refiere, ni con la normativa estatal ni con el articulado del planeamiento a aprobar.

Las afecciones establecidas son especialmente confusas e inexactas en la zona de protección y línea límite de edificación de la N-232 próxima al enlace Oeste de Calahorra (Plano O.E1.2). Con independencia de lo establecido en esos planos se deberá respetar lo recogido en el artículo 111 y muy especialmente en el artículo 99.1 letra d de las Normas Urbanísticas Particulares, adaptando las zonas de protección y la línea límite de edificación a las distancias recogidas en la Ley 25/88, de 29 de Julio, de Carreteras.

Esta modificación en cuanto a las líneas límite de edificación se ha plasmado también en los planos de ordenación pormenorizada de suelo urbano y urbanizable (por ejemplo en los planos OC.1.3 y OC.1.9), suponiendo una modificación de la línea límite de edificación que no cuenta con el informe favorable del Ministerio de Fomento, y que se contradice con el articulado de las Normas Urbanísticas Particulares.

La línea límite de edificación de la carretera N-232 no se corresponde con los planos de afecciones informados favorablemente por esta Demarcación de Carreteras a petición del Ayuntamiento de Calahorra con fecha de 19 de febrero de 2013, ya que en los planos identificados como planos E.1 Afecciones la línea límite de edificación se establecía como mínimo cumpliendo con la distancia recogida en la Ley 25/88, de 29 de Julio, de Carreteras. En el supuesto de que por parte del promotor del planeamiento se quiera modificar la línea límite de edificación en la carretera N-232, entendemos que el planeamiento deberá someterse al informe previo que en aplicación de la Ley 25/88, de 29 de Julio, y de la Orden FOM/1644/2012, de 23 de Julio, sobre delegación de competencias en el Ministerio de Fomento, deberá emitir la Subdirección General de Explotación y Gestión de Red, ya que esta Demarcación no ostenta la competencia para emitir el informe recogido en el artículo 10.2 de la citada Ley de Carreteras cuando se modifiquen las líneas y zonas de protección de las carreteras de titularidad estatal.

Para finalizar, como ya es corolario habitual en los informes emitidos por esta Demarcación y sabiendo que estos aspectos se recogen en el planeamiento a aprobar, hemos de comunicar que deberá incluirse en la normativa para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado existentes o previstas, la necesidad de que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo por el promotor los Estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer con cargo a los promotores los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre de Ruido y demás normativa y Reglamento de desarrollo) y en su caso, en la normativa autonómica y ordenanzas locales. El estudio de ruido que se realice deberá contener los correspondientes mapas de isófonas. Dichos medios de protección acústica serán



Gobierno de La Rioja

ejecutados a cargo de los futuros promotores de la correspondiente herramienta urbanística, previa autorización del Ministerio de Fomento y no podrán ocupar terrenos de dominio público.

Igualmente, debemos recordar que cualquier plan o actuación urbanística que implique en las carreteras estatales nuevas conexiones, modifiquen las existentes o alteren su nivel de servicio requerirán de autorización previa y expresa del Ministerio de Fomento: Cualquier herramienta urbanística que suponga la modificación conforme a lo anteriormente establecido en una carretera de competencia o titularidad estatal requerirá como condición necesaria para la emisión del informe favorable preceptivo, además de cumplir con la normativa vigente, la presentación de un estudio de tráfico y capacidad en el que se analice su incidencia en el nivel de servicio de la carretera o carreteras afectadas, a la vista del desarrollo urbanístico previsto.

Una vez expuesto lo anterior, entendemos que no procede informar favorablemente a la aprobación del Plan General Municipal indicado en el asunto, recomendando que se corrijan los planos de afecciones en lo que a carreteras estatales se refiere, y se ajuste la línea límite de edificación en la carretera N-232 a lo que la legislación sectorial establece."

NOVENO.- El Consorcio de Aguas y Residuos de La Rioja, informa favorablemente el 11 de enero de 2011.

DÉCIMO.- La Dirección General de Contratación Centralizada y Patrimonio informa el 28 de agosto de 2013 que no tiene ninguna observación que formular.

UNDÉCIMO.- La Dirección General de Salud Pública y Consumo informa favorablemente el 17 de diciembre de 2010.

DUODÉCIMO.- El Centro de Coordinación Operativa SOS-Rioja informa el 22 de agosto de 2014 lo siguiente:

"Se debe corregir:

1/ En "Memoria", 7.1.2 "Afecciones y condicionantes", apartado "Afecciones derivadas de la legislación hidráulica".

Donde se expone "Así, en relación a la información sobre los parámetros e información a utilizar por la Adaptación, han concurrido diferentes estudios y trabajos sobre afectación de la inundabilidad con resultados sustancialmente diferentes:

- La información de caudales máximos en régimen natural para un periodo de retorno de 500 años según el estudio realizado por el CEDEX" debe figurar: "...según los estudios realizados por TECNOMA".*
- "Los límites de calado hasta la T-500 existentes en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables" debe figurar "Los datos de calados de la T-500 de los estudios TECNOMA"*
- "El Estudio de Inundabilidad realizado por el Ingeniero Oscar Callejo Acebes..."*
- "Los mapas de peligrosidad y riesgo elaborados a finales del año 2013 con motivo de la puesta en marcha y desarrollo de las determinaciones del RD 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación (elaborados por la empresa TECNOMA)" debe figurar "...(elaborados en el ámbito de La Rioja por UTE compuesta por Spesa, Getinsa y Euroestudios)".*
- "Se está realizando en este momento una revisión de los mapas de peligrosidad y riesgo elaborados a finales de 2013 por la empresa CAUMAX. Las conclusiones iniciales parece que apuntan a un sobredimensionamiento de los resultados obtenidos por TECNOMA." Debiendo figurar "Se está realizando en este momento una revisión de los mapas de peligrosidad elaborados a finales de 2013 en el marco del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI). Las conclusiones iniciales parece que apuntan a un sobredimensionamiento de los resultados obtenidos por TECNOMA"*



Gobierno de La Rioja

"Ante esta disparidad... expediente de Adaptación del Plan General de Calahorra, se decide utilizar como referencia los mapas de peligrosidad y riesgo elaborados por CAUMAX. En su defecto, se adoptan los resultados..." debiendo figurar "Ante esta disparidad... expediente de Adaptación del Plan General de Calahorra, tras la elaboración del "Informe sobre el SNCZI en la Rioja" de fecha mayo 2014, elaborado por la UTE compuesta por Getinsa y Euroestudios para la Confederación Hidrográfica del Ebro, se decide utilizar como referencia los mapas de peligrosidad del estudio Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) de la Demarcación Hidrográfica del Ebro, que utiliza en su parte hidrológica la serie de datos CAUMAX del CEDEX y en su parte hidráulica Infoworks, En su defecto, se adoptan los resultados..."

"De acuerdo con ello, se traspone al Plan... la zona de afección del estudio de CAUMAX... de baja probabilidad de inundación del Mapa de peligrosidad y riesgo... deberá completarse esta información añadiendo la incidencia de considerar el calado de 0'4 metros en el cálculo de la mencionada isobata." Debiendo figurar "De acuerdo con ello, se traspone al Plan... la zona de afección del estudio SNCZI... de baja probabilidad de inundación del Mapa de peligrosidad... deberá reflejarse la afección por inundabilidad en los espacios donde los calados superen los 0'4 metros."

2/ En "Normas urbanísticas particulares", título IV "Suelo No Urbanizable", capítulo IV "Afecciones y condicionantes",

En el art. 113 "Afecciones derivadas por riesgos", 2ª "Afecciones derivadas de la planta de producción de biodiesel" donde se expone:

- Zona de intervención:
 - Radio de 101 metros ... "Metano/metilato ..." debe figurar "metanol/metilato"
- Zona de alerta:
 - Radio de 438 metros ... "Metano/metilato ..." debe figurar "metanol/metilato"

En el art. 114 "Afecciones derivadas de la protección hidrológica", donde se expone:

d) Zona inundable:

- "Con respecto a las actuaciones constructivas y edificatorias... un estudio hidrológico a escala... En todo caso, el informe favorable o desfavorable del organismo de cuenca es vinculante..." debe figurar "un estudio, al menos, hidrológico-hidráulico a escala... En todo caso, el informe favorable o desfavorable del organismo de protección civil autonómico es preceptivo y vinculante..."

e) "Finalmente, con carácter general... en las zonas de riesgo de inundación, contando siempre con los adecuados sistemas de aviso de emergencia..." debe figurar "Finalmente, con carácter general... en las zonas de riesgo de inundación, contando con adecuados sistemas de información de la afección..."

En el apartado 3 b) del art. 114 donde se expone "... velocidades indefinidas o superiores a 1mis..." debe figurar "... velocidades indefinidas o superiores a 1 m/s..."

En el apartado 4 b) del art. 114 donde se expone "... velocidades indefinidas o superiores a 1mis..." debe figurar "... velocidades indefinidas o superiores a 1 m/s..."

Por lo indicado se emite informe favorable condicionado a la subsanación de las deficiencias expuestas."



Gobierno de La Rioja

DECIMOTERCERO.- El Consejo Superior del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja acordó el 30 de septiembre de 2013 informar favorablemente el Plan General Municipal de Calahorra, si bien se ha solicitado nuevo informe el 11 de agosto de 2014 que no se ha recibido.

DECIMOCUARTO.- Confederación Hidrográfica del Ebro informa el 10 de enero de 2012. Este informe fue comunicado al Ayuntamiento de Calahorra el 15 de febrero de 2012 e indica, resumidamente, lo siguiente:

- En lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, informa favorablemente las actuaciones correspondientes al Sistema General de Zonas Verdes incluidas en la adaptación del Plan General Municipal, incluyéndose en el informe una serie de previsiones.
- En lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, acerca de las actuaciones correspondientes a la Reserva 3 de la zona 1.0 de Suelo Urbanizable no delimitado incluidas en la adaptación del Plan General no se puede emitir informe pormenorizado. Para poder emitir informe más detallado, se debe presentar en Confederación una serie de documentos que se relacionan en el documento.
- Los terrenos asignados en el Sector Urbanizable S-2, fueron informados favorablemente en el expediente de referencia 2003-O-1097 con arreglo a la documentación aportada al mismo. Por lo que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 78.1 del RDPH no procede la emisión de un nuevo informe favorable para este sector, en tanto no se produzca una modificación de las actuaciones contempladas en el Plan informado.
- El resto de las Unidades de Ejecución, así como Sectores Urbanizables, se encuentran fuera de las zonas de afección a cauces públicos. No obstante el informe indica textualmente que: *"señalar que siendo que los terrenos concernientes a la UE-2 se encuentran en zona inundable se informa al peticionario la conveniencia de analizar los riesgos y, en consecuencia, adoptar las medidas adecuadas, con arreglo a lo previsto en la legislación de Protección Civil al efecto; no responsabilizándose este Organismo de futuras afecciones debidas a a esta circunstancia"*.
- Asimismo, el informe señala que *"en relación a los terrenos que se encuentren afectados por cauces artificiales (acequias, canales...) deberán obtener el permiso o autorización del titular o gestor de la infraestructura correspondiente"*.
- En lo que respecta a las nuevas demandas hídricas, informa favorablemente las actuaciones incluidas en la adaptación del Plan General.
- Y, por último, el informe señala que *"se atenderá en todo momento lo indicado por el área de Vertidos en su informe de 23 de junio de 2011"*.

DECIMOQUINTO.- La Dirección General de Urbanismo y Vivienda (Servicio de Ordenación del Territorio) informa el 8 de septiembre de 2014 lo siguiente:

"Con relación a la petición de informe sobre el expediente de referencia, se informa que el plan general, 2ª subsanación, no tiene en cuenta el informe del Servicio de Ordenación del Territorio, Sección de Ordenación Minera, de 3 de diciembre de 2013, por lo que se informa desfavorablemente."

DECIMOSEXTO.- La Comisión Permanente de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja adoptó el 12 de septiembre de 2014 el siguiente acuerdo:

"Elevar al Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja el siguiente informe-propuesta:

Denegar la aprobación definitiva de la adaptación del Plan General Municipal de Calahorra por las deficiencias señaladas en los informes emitidos, de las que se deduce, en coherencia asimismo con los informes técnicos municipales, que la subsanación de las mismas conlleva proceder a elaborar una revisión del Plan General Municipal de Calahorra."



**Gobierno
de La Rioja**

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- El municipio de Calahorra dispone actualmente de Plan de General Municipal aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja el 10 de noviembre de 2006 (BOR de 25 de enero de 2007; corrección de errores de 13 de febrero).

SEGUNDO.- Los artículos 88 y 105 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, así como en el Decreto 126/2003 de 19 de diciembre (modificado por Decreto 111/2007, de 31 de agosto), atribuyen a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja la competencia para la aprobación definitiva de los Planes Generales Municipales y de sus modificaciones.

Por todo lo anterior, a la vista del expediente completo, el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, previa audiencia de la Ponencia Técnica, adoptó el siguiente

ACUERDO

Denegar la aprobación definitiva de la adaptación del Plan General Municipal de Calahorra por las deficiencias señaladas en los informes emitidos, de las que se deduce, en coherencia asimismo con los informes técnicos municipales, que la subsanación de las mismas conlleva proceder a elaborar una revisión del Plan General Municipal de Calahorra.

Contra el presente Acuerdo, podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de La Rioja, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su notificación. No obstante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, podrá interponer el requerimiento previo que allí se cita en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación.

Logroño, a 2 de octubre de 2014



María Antonia Ortigosa Santolaya
DIRECTORA GENERAL DE URBANISMO

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