

III.Otras disposiciones y actos

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y POLÍTICA TERRITORIAL

Aprobación definitiva del Plan General Municipal, Revisión y Adaptación a la Ley 5/2006 de Pradejón

201512110044673

III.6025

El Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión celebrada el día 13 de noviembre de 2015, acordó aprobar definitivamente el Plan General Municipal de Pradejón y publicar su memoria ambiental.

Lo que se hace público para general conocimiento y para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 97 de la Ley 5/2006 de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja con la advertencia de que contra este acuerdo que no pone fin a la vía administrativa, podrán interponerse los siguientes recursos:

1. Por el Ayuntamiento o cualesquiera otras Administraciones Públicas, 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 la presente publicación. 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 presente publicación.

2. Por los particulares, en lo que afecte exclusivamente al acto administrativo de aprobación definitiva (elementos formales del acto), recurso de alzada ante el Excmo. Sr. Consejero de Fomento y Política Territorial en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la presente publicación. En el caso de que se impugne el contenido del acto (la disposición administrativa de carácter general) sólo cabrá recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la presente publicación.

Asimismo y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, reguladora de las Bases de Régimen Local en este mismo Anuncio y mediante Anexo, se procede a publicar la normativa urbanística aprobada, así como la Memoria Ambiental formulada.

En Logroño, a 3 de diciembre de 2015.- El Director General de Urbanismo y Vivienda, Presidente de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Carlos Alonso Ledesma.

Anexo

Normas Urbanísticas, Ficheros de Ordenación y Gestión, Catálogo y Memoria Ambiental

| | |
|-------------------------------------------|---------------------------|
| PLAN GENERAL MUNICIPAL DE PRADEJON | |
| REVISION Y ADAPTACION A LA LEY 5/2006 | |
| Promotor | AYUNTAMIENTO DE PRADEJÓN |
| Fase | APROBACIÓN DEFINITIVA |
| Arquitecto | GONZALO LATORRE MARTINEZ. |
| III. NORMAS URBANISTICAS | |

1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

1.1. Objeto y naturaleza.

El objeto de este Plan General Municipal (en adelante, PGM) es la ordenación urbanística integral del territorio del Término Municipal de Pradejón, regulando el uso de los terrenos y las condiciones de la edificación, teniendo como fundamento lo dispuesto en los artículos 61 a 73 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (en adelante, LOTUR) y en el Capítulo Cuarto del Título I del Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana (R.P.). El presente Plan General Municipal da cumplimiento al mandato legal, recogido en la Disposición Transitoria Primera de la LOTUR, en cuanto a la obligatoriedad de adaptar el Planeamiento a lo dispuesto en la Ley.

1.2. Ámbito territorial.

El ámbito de aplicación del PGM lo constituye la totalidad del Término Municipal de Pradejón.

1.3. Vigencia y revisión.

1.3.1. Vigencia.

El PGM tendrá vigencia indefinida, conforme al artículo 102 de la LOTUR.

1.3.2. Revisión del Plan General Municipal.

Se entiende por revisión del PGM la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, conforme al artículo 103 de la LOTUR.

1.3.3. Modificación puntual del Plan General Municipal.

Las modificaciones del presente Plan General deberán seguir las determinaciones del artículo 104 de la LOTUR. Para su tramitación se estará a lo dispuesto por los artículos 105 y 106.

Se considerarán determinaciones correspondientes al nivel de planeamiento de desarrollo las siguientes:

- Ordenación no vinculante del suelo urbanizable definida en el plano nº 9
- Delimitación de nuevas unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado
- Modificación de las unidades de ejecución delimitadas siempre que no se modifique la categoría del suelo urbano
- Modificación del catálogo de protección del patrimonio
- Revisión del programa de actuación

Todas aquellas modificaciones no incluidas en la relación anterior se considerarán determinaciones correspondientes al nivel de planeamiento general

1.3.4. Tramitación de la revisión o modificación del planeamiento.

El procedimiento de revisión o modificación se ajustará a lo dispuesto en el artículo 105 de la LOTUR

1.3.5. Modificaciones del planeamiento municipal promovidas por la iniciativa particular.

Los particulares podrán presentar propuestas de modificaciones puntuales del planeamiento general municipal conforme a lo establecido en el artículo 106 de la LOTUR

1.3.6. Revisión del programa de actuación.

Corresponde a los Ayuntamientos la revisión y aprobación, en su caso, del programa de actuación del PGM, conforme a lo establecido en el artículo 107 de la LOTUR

1.4. Efectos de la aprobación.

1.4.1. Ejecutividad.

El PGM será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de La Rioja.

1.4.2. Publicidad.

El PGM, así como la totalidad de la documentación que lo integra, serán públicos, lo que conlleva el derecho de cualquier persona a consultarlo e informarse de su contenido y a obtener del Ayuntamiento, en el plazo de un mes a contar desde la solicitud, informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a un sector o finca.

1.4.3. Obligatoriedad.

Los particulares, al igual que la Administración, quedan obligados al cumplimiento de las determinaciones del presente PGM, de forma que cualquier actuación o intervención sobre el territorio, sea de carácter público o privado, provisional o definitiva, deberá acomodarse a las mismas de acuerdo con lo establecido en el artículo 100 de la LOTUR.

1.5. Normativa complementaria.

En todo lo no regulado por este PGM, se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial, en razón de la materia que regulen. Con carácter básico serán de aplicación la legislación de régimen local y la legislación urbanística, constituida ésta por el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, de ámbito estatal, sus Reglamentos y las demás Normas que los desarrollen, así como la ley 5/2006 de 2 de Mayo de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, las Normas Urbanísticas Regionales de La Rioja (NUR) y el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja (PEPMAN).

1.6. Contenido documental.

El alcance normativo de este instrumento de planeamiento es el comprendido en los documentos que lo integran que son:

- Memoria (justificativa y descriptiva)
- Planos
- Normas urbanísticas (incluye ficheros de ordenación y gestión)
- Catálogo
- Programa de actuación y estudio económico y financiero
- Estudio de impacto ambiental

En caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo y en las discrepancias entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiese una interpretación en sentido contrario. Si la discrepancia se produce entre documentos escritos, primará el texto de las Normas Urbanísticas. Por último y con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella en la que resulten: menor edificabilidad, mayor grado de seguridad respecto a incendios u otros riesgos, mayores espacios públicos, mayor grado de conservación y protección del patrimonio cultural, menor

impacto ambiental y paisajístico y mayor beneficio social o colectivo. Todo ello en virtud de la función social de la propiedad y del sometimiento de ésta a los intereses públicos.

1.7. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo.

1.7.1. Clasificación del suelo.

Los terrenos que constituyen el Término Municipal de Pradejón se clasifican de acuerdo con la legislación urbanística vigente, en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

1.7.2. Suelo Urbano.

Está formado por los terrenos definidos por este PGM que cumplen con los requisitos definidos en el artículo 41 de la LOTUR

En esta clase de suelo, el planeamiento pormenoriza su ordenación física, mediante la asignación de usos, el señalamiento de alineaciones, la fijación de las condiciones de la edificación y el tratamiento de los espacios públicos. El régimen jurídico de esta clase de suelo queda establecido en el Capítulo II del Título II de la LOTUR, así como en el apartado 2.1. de estas Normas Urbanísticas. Se establecen las siguientes categorías de suelo urbano: consolidado y no consolidado, conforme a las definiciones contenidas en el artículo 42 de la LOTUR

1.7.3. Suelo Urbanizable.

Son los terrenos definidos por este PGM que no tienen la condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable conforme a lo establecido en el artículo 54 de la LOTUR. El PGM establece las categorías de suelo urbanizable delimitado y suelo urbanizable no delimitado.

- a) Tendrán la consideración de suelo urbanizable delimitado Los sectores previstos por el PGM para garantizar un desarrollo urbano racional.
- b) Tendrán la consideración de suelo urbanizable no delimitado Los terrenos clasificados como suelo urbanizable y no incluidos en el apartado anterior.

1.7.4. Suelo No Urbanizable.

Comprende la parte del territorio municipal que no se destina a usos urbanos, sino a las actividades propias del medio rural. A este respecto se obliga a respetar las incompatibilidades de usos señaladas en este PGM, a ajustarse a la legislación agraria en cuanto a divisiones y segregaciones y a limitar las construcciones a las vinculadas a los usos autorizados. En relación a las parcelaciones se estará a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley 19/1995 de 4 de Julio de Modernización de las Explotaciones Agrarias (BOE 5-7-1995) y en la Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de mayo de 1958 (BOE 13-6-1958) por la que se fija la superficie de la Unidad Mínima de Cultivo, que en Pradejón asciende a 2 Ha en secano y 0,2 Ha en regadío. El PGM clasifica como suelo no urbanizable especial los siguientes terrenos:

- a) Los que se encuentren sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con los distintos instrumentos de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales.
- b) Los terrenos cuyas características geotécnicas o morfológicas desaconsejen su destino a aprovechamientos urbanísticos para evitar riesgos ciertos de erosión, hundimiento, inundación o cualquier otro tipo de calamidad.
- c) Los sometidos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público cuando las leyes que los establecen así lo exijan o excluyan cualquier uso urbano de los mismos.

El PGM clasifica como suelo no urbanizable genérico los siguientes terrenos:

- a) Aquellos que cuentan con un significativo valor agrícola, forestal o ganadero o con riquezas naturales, justificando debidamente dichas circunstancias.
- b) Excepcionalmente, y con igual justificación, aquellos que por su ubicación y características o por los costes desproporcionados que exigiría su aprovechamiento urbanístico, resulten inadecuados para el desarrollo urbano

1.7.5. Construcciones e instalaciones de carácter provisional.

En el suelo urbanizable delimitado, en tanto no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, sólo podrán autorizarse excepcionalmente usos y obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento general, que habrán de cesar, y en todo caso, ser demolidas sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria. En el resto del suelo urbanizable en tanto no se haya delimitado mediante modificación del PGM o no se haya aprobado definitivamente el correspondiente plan parcial se aplicará el régimen establecido para el suelo no urbanizable genérico.

1.7.6 Incidencia de las Normas sobre las construcciones preexistentes.

1.7.6.1. Régimen de Fuera de Ordenación. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de estas Normas que resultaren disconformes con sus determinaciones serán considerados fuera de ordenación. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí, las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del inmueble. Se consideran obras de consolidación aquéllas cuyo coste sea superior al valor actual del edificio o partes afectadas por las mismas, excluido el valor del terreno. Para su determinación se utilizarán los mismos parámetros que para la declaración de ruina por motivos económicos. Sin embargo, en casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plaza de quince años, a contar desde la aprobación del planeamiento. Son casos excepcionales los edificios que se encuentran en alguna de las siguientes situaciones:

- a) Diferencia de la alineación de fachada con la alineación oficial con un máximo de 30 cm y siempre que la anchura del espacio público no esté disminuida en más de un 5% por las edificaciones existentes.
- b) Inexistencia del chaflán genérico en suelo urbano (3mts. ó 5mts., según uso residencial o industrial) previsto en el Plan General.
- c) Edificios construidos de acuerdo con el anterior planeamiento a los que se ha modificado su altura reguladora por subsanación de error de acotado de ancho de calles o de anterior cartografía.

Cuando la disconformidad con el planeamiento no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo y reconstruirlo con sujeción a dicho planeamiento.

1.7.6.2. Régimen específico de instalaciones industriales y agroindustriales: naves para el cultivo de setas y champiñón. En el caso de instalaciones preexistentes que resulten fuera de ordenación, en base a su interés de cara a la fijación del empleo local, será de aplicación el siguiente régimen específico:

- a) Se autorizan obras de conservación, consolidación, reestructuración o reforma (sin incremento de volumen), justificadas por la mejora y racionalización del proceso productivo. La autorización de dichas obras conllevará la obligación de acometer mejoras en la integración ambiental de las instalaciones, tales como mejora de los acabados de fachadas o cubierta, plantación de pantallas arbóreas que reduzcan el impacto visual, etc.

- b) Se podrán autorizar obras de ampliación, justificadas por el proceso productivo, previa tramitación de un estudio de impacto ambiental.

En el caso de instalaciones dedicadas al cultivo de setas y champiñón, además de las condiciones anteriores, se permitirá la ampliación de las instalaciones existentes - siempre que no se haya producido un cambio del titular de la instalación desde la entrada en vigor de este Plan General - en las mismas condiciones que las previstas para la zona agropecuaria.

2. NORMAS PARA SUELO URBANO.

2.1. Régimen urbanístico del Suelo Urbano.

2.1.1. Ámbito de aplicación.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que, cumpliendo los requisitos exigidos en el artículo 41 de la LOTUR se delimitan como tales en los planos correspondientes.

2.1.2. Derechos y deberes en suelo urbano.

Los propietarios de suelo urbano tendrán los derechos y deberes establecidos en el artículo 44 de la LOTUR. El propietario de solares y de construcciones en ruina o inadecuadas deberá emprender la edificación dentro del plazo de 15 años desde que la parcela merezca la calificación de solar o desde la declaración administrativa de ruina o inadecuación. Se entiende como fecha de inicio de edificación a estos efectos el de la solicitud de la correspondiente licencia. En estos casos se aplicará lo establecido en el artículo 200 de la LOTUR

2.2. Desarrollo, ejecución y gestión del planeamiento en Suelo Urbano.

2.2.1. Condiciones generales para su desarrollo.

El grado de definición de este Plan General no hacen necesarias para su desarrollo figuras intermedias de planeamiento. Es preciso, eso sí, la formulación de Proyectos de Compensación, Reparcelación o Expropiación; Proyectos de Parcelación; Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias y Proyectos de Edificación. Se realizarán Estudios de Detalle cuando fuere preciso completar o en su caso adaptar determinaciones establecidas en el Plan General Municipal para el suelo urbano y en los planes parciales y especiales. Se podrá proceder a la redacción de Planes Especiales de protección, conservación y mejora del patrimonio edificado y de los ambientes urbanos. En desarrollo de lo establecido por el presente Plan General Municipal y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento de Pradejón o la Administración actuante en su caso, podrá proceder a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución, así como de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas. Los particulares podrán formular o colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de estas Normas, así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala en los artículos siguientes.

2.2.1.1. Sociedades urbanísticas. El Ayuntamiento y demás Administraciones Públicas, podrán constituir sociedades mercantiles de capital íntegramente público o mixtas para la realización de actividades urbanísticas que no impliquen ejercicio de autoridad, en especial la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. La Administración podrá ofrecer sin licitación, la suscripción de una parte del capital de la sociedad a constituir, a todos los propietarios afectados. La distribución de dicha parte del capital entre los propietarios que acepten participar en la sociedad se hará en proporción a la superficie de sus terrenos.

2.2.2. Unidades de Ejecución.

El Plan General Municipal delimita, en el plano nº 4, las Unidades de Ejecución a desarrollar según las condiciones establecidas en el Fichero de Gestión, las cuales deberán cumplir con lo dispuesto en el artículo 123 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja:

1. La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará mediante unidades de ejecución, salvo en el caso de obras o actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos.

2. En suelo urbano no consolidado todos los terrenos, incluidos, en su caso, los sistemas generales, formarán parte de unidades de ejecución en cumplimiento de lo estipulado en el artículo 1.7.2. de estas normas

3. Las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión y urbanización en la totalidad de su superficie, y de acuerdo con el principio de reparto equitativo de beneficios y cargos.

4. Justificadamente, se podrán delimitar unidades de ejecución discontinuas

Para la modificación de las Unidades de Ejecución previstas en el presente P.G.M., se procederá de acuerdo a lo establecido en el artículo 124 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

2.2.3. Sistemas de Actuación.

El desarrollo de las Unidades de Ejecución se realizará mediante uno de los siguientes sistemas: Compensación, Cooperación, Expropiación o agente urbanizador.

1. El Ayuntamiento elegirá el sistema aplicable según las necesidades, medios económico-financieros con que cuente, capacidad de gestión, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurran, dando preferencia al sistema de compensación, salvo cuando por razones de urgencia o necesidad, o para la construcción de viviendas de protección pública, sea conveniente cualquiera de los otros sistemas de actuación.
2. La elección del sistema se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución. La modificación justificada del sistema elegido se tramitará con arreglo al procedimiento previsto para la delimitación de unidades de ejecución en el artículo 124 de la L.O.T.U.R.
3. La delimitación de unidades de ejecución por el planeamiento urbanístico no tendrá el efecto de dar por comenzado el procedimiento de equidistribución correspondiente. Dicho procedimiento se entenderá iniciado con la realización del primer acto formal previsto para la aplicación de cualquiera de los sistemas de actuación.

Caso de firmarse un convenio urbanístico para el desarrollo de una unidad, el sistema a adoptar deberá estar reflejado en dicho convenio. Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos, de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada.

2.2.3.1. Sistema de Compensación.

El sistema de Compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización por parte de los mismos propietarios del suelo comprendido dentro del perímetro de la unidad de ejecución, con solidaridad de beneficios y cargas. Los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, y realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el plan. Deben además, constituirse en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular. El sistema de Compensación se rige por las determinaciones establecidas en los artículos 135 a 142 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y concordantes del Reglamento de Gestión.

2.2.3.2. Sistema de Cooperación.

1. En el sistema de cooperación los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria, y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.
2. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria por existir un único propietario o resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y cargas de conformidad con el artículo 73 del Reglamento de Gestión.

3. Podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, bien a iniciativa de éstos o de la Administración actuante con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.

El sistema de Cooperación se rige por las determinaciones establecidas en los artículos 143 a 151 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y concordantes del Reglamento de Gestión.

2.2.3.3. Sistema de Expropiación.

2.2.3.3.1. Determinaciones generales.

1. La Administración actuante podrá optar por utilizar el sistema de expropiación cuando razones de urgencia o necesidad lo justifiquen. También podrá elegirse este sistema cuando exista una situación objetiva que origine una grave dificultad para la ejecución del plan mediante cualquiera de los restantes sistemas de actuación.
2. La expropiación se aplicará por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas.
3. La aplicación del sistema de expropiación exigirá la formulación de la relación de propietarios y descripción de bienes y derechos afectados en la unidad de ejecución. Dicha relación habrá de ser aprobada definitivamente por la Administración expropiante, previa la apertura de un periodo de información pública por plazo de quince días.

2.2.3.3.2. Formas de gestión.

Cuando se fije la expropiación como sistema de actuación para una unidad de ejecución, podrán utilizarse las formas de gestión que permita la legislación por la que se rija la Administración actuante, y resulten más adecuadas a los fines de urbanización y edificación previstos en el planeamiento.

2.2.3.3.3. Liberación de expropiaciones.

1. En la aplicación del sistema de expropiación, los órganos expropiantes podrán, excepcionalmente, liberar de la misma, mediante la imposición de las oportunas condiciones, a determinados bienes de propiedad privada o patrimoniales.
2. Si el órgano expropiante estimase justificada la petición de liberación, señalará al propietario de los bienes afectados por la misma las condiciones, términos y proporción en que el mismo habrá de vincularse a la gestión urbanística. Se fijarán, así mismo, las garantías para el supuesto de incumplimiento. En todo caso, el beneficiario quedará sujeto al cumplimiento de los deberes urbanísticos básicos.
3. Aceptadas por el propietario las condiciones fijadas, el órgano expropiante, previa apertura de un periodo de información pública de quince días, dictará la correspondiente resolución, que se publicará en el Boletín Oficial de La Rioja. Si esta resolución se dictara con posterioridad al pago y ocupación de los bienes objeto de liberación, deberá acordarse la previa reversión de tales bienes a favor de su titular.
4. Si el expropiante no fuera el Ayuntamiento, la liberación requerirá en todo caso, conformidad de éste.
5. El incumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en la resolución expropiatoria, por parte de los propietarios de los bienes liberados, determinará la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o, en su caso, el ejercicio de la vía de apremio.

El sistema de Expropiación se rige por las determinaciones establecidas en los artículos 141, 152 y 154 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y concordantes del Reglamento de Gestión, Ley de Expropiación Forzosa y su Reglamento.

2.2.3.4. El sistema de agente urbanizador.

La ejecución del planeamiento podrá llevarse a cabo también mediante el agente urbanizador, que podrá no ser el propietario del suelo. El agente urbanizador es el responsable de la ejecución de la correspondiente actuación urbanizadora por cuenta de la Administración actuante, seleccionado en pública concurrencia en el momento de la aprobación de un Programa de Actuación Urbanizadora. Este sistema se rige por las determinaciones establecidas en los artículos 155 a 163 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

2.2.3.5. Los Convenios Urbanísticos.

2.2.3.5.1. Definición y naturaleza.

1. La Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento, en la esfera de sus respectivas competencias, podrán suscribir, conjunta o separadamente, convenios con personas públicas o privadas, al objeto de colaborar en el mayor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.
2. Estos convenios tendrán naturaleza jurídico administrativa.
3. Todo convenio urbanístico deberá incorporar un plazo máximo de vigencia, indicando las consecuencias de su vencimiento sin su total cumplimiento, así como una valoración económica expresa y motivada de los compromisos que del mismo deriven para quienes lo suscriben, que deberán prestar garantía o aval de las obligaciones que les incumban. En el caso de la Administración es suficiente, a efectos de dicha garantía, la consignación presupuestaria en cuantía suficiente para hacer frente a sus obligaciones.
4. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los Convenios Urbanísticos que contravengan normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento territorial o urbanístico, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 115.3 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

2.2.3.5.2. Tipos

Los convenios urbanísticos se dividen en convenios de planeamiento, regulados por el artículo 115 de la L.O.T.U.R, cuyo objeto consiste en promover la aprobación o modificación del planeamiento urbanístico y en convenios de gestión, regulados por el artículo 116 de la L.O.T.U.R, que son aquellos que tienen por finalidad fijar los términos y condiciones de la gestión y ejecución del planeamiento en vigor en el momento de su celebración, son que de su cumplimiento pueda derivarse ninguna alteración del mismo.

2.2.3.5.3. Aprobación, publicación y registro de los convenios urbanísticos.

La tramitación administrativa de los convenios urbanísticos se regirá por las determinaciones contenidas en el artículo 117 de la L.O.T.U.R

2.2.4. Cesiones obligatorias.

Los propietarios de suelo afectados por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, así como en el art. 2.1.2 de estas normas urbanísticas, para cada uno de los tipos y categorías de suelo, en los términos que resulten de las Normas y de cada uno de los Planes que las desarrollan.

Las cesiones obligatorias y gratuitas se harán en favor del municipio y consistirán en la total superficie de terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y centros escolares, al servicio de la unidad de ejecución correspondiente, según las localizaciones o emplazamientos señalados en las Normas o en los Planes que las desarrollen.

2.2.5. Costes de Urbanización.

2.2.5.1. Obligaciones de los propietarios.

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, los costes siguientes:

- El coste de redacción y tramitación de cuantos documentos fueren requeridos para llevar a efecto la actuación.
- El coste de las indemnizaciones derivadas de la actuación, tal como se determina en el artículo 60 del Reglamento de Gestión.
- El interés del capital invertido, cuando el Ayuntamiento hubiera de recurrir al crédito bancario.
- El coste de las obras de urbanización que se detallan en el artículo 59 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos señalados podrán realizarse cediendo éstos a aquella gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos. Importe y cuantía quedarán determinados en el propio acuerdo.

Los particulares afectados por obras de urbanización en una unidad de ejecución, podrán reintegrarse, de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas concesionarias, en la parte que según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

Para la ejecución y gestión de lo aquí expuesto se estará a lo dispuesto por los artículos 58 a 66 del Reglamento de Gestión Urbanística o los correspondientes al documento que lo sustituya.

2.2.6. Conservación de la Urbanización.

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo de la Administración actuante, una vez que se haya efectuado la cesión de aquéllas.

1. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, quedarán sujetos los propietarios de los terrenos comprendidos en el polígono o Unidad de Ejecución a dicha obligación, cuando así se imponga por el Plan General Municipal o por las bases de un programa de actuación urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales.
2. En el supuesto del número anterior, los propietarios habrán de integrarse en una Entidad de conservación.

Para la ejecución y gestión de lo aquí expuesto se estará a lo dispuesto por los artículos 67 a 70 del Reglamento de Gestión Urbanística o los correspondientes al documento que lo sustituya.

2.2.7. Tipos de planes y proyectos.

La aplicación de los planes y proyectos que se enumeran a continuación tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas en el Plan General Municipal, o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos del planeamiento general, así como la representación formal de los derechos particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

Los planes y proyectos que pueden desarrollar estas Normas son los siguientes:

1. Planes Especiales.
2. Estudios de Detalle.
3. Proyectos de Urbanización.
4. Proyectos de Reparcelación.
5. Proyectos de Compensación.
6. Proyectos de Expropiación.
7. Documentos de Parcelación.
8. Proyectos de Edificación.

2.2.7.1. Planes Especiales.

Contenido.

Los Planes Especiales que se redacten en desarrollo del Plan General habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del documento del Plan General. El contenido mínimo será el establecido en los artículos 77, 78 y 79 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Tramitación y formulación.

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 90 y 91 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y artículos 147, 148 y concordantes del Reglamento de Planeamiento.

La competencia para su formulación, según el tipo de Plan Especial de que se trate, está regulada en los artículos 143 a 148 del Reglamento de Planeamiento.

En los supuestos de incumplimiento de los plazos previstos para la aprobación por parte del Ayuntamiento se estará a lo dispuesto por el artículo 93 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

2.2.7.2. Estudios de Detalle.

Los estudios de detalle se formularán cuando sea preciso conforme a las determinaciones del artículo 80 de la Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y se tramitarán de acuerdo a lo establecido en el artículo 92 de la citada Ley 5/2006

2.2.7.3. Proyectos de Urbanización.

Contenido.

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el artículo 122 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento, así como las determinaciones del Plan General para el ámbito del proyecto.

Se cumplirá con lo dispuesto en la Orden VIV/561/2010 de 1 de Febrero por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, dándose prioridad en el diseño de las vías públicas a los recorridos peatonales y ciclistas sobre la utilización de las mismas por vehículos con tracción mecánica.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor en el desarrollo del Suelo Urbano, se constituirá por éste una garantía mínima del 6% sobre el presupuesto del Proyecto de Urbanización, cuando éste se haya aprobado definitivamente. Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación en la unidad de ejecución.

Tramitación y formulación.

En la tramitación de los proyectos de urbanización se observarán las reglas sobre plazos, subrogación y aprobación por silencio, previstas en el artículo 92 para la aprobación de los estudios de detalle en el artículo 92 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y 141 del Reglamento de Planeamiento.

En los supuestos de incumplimiento de los plazos previstos para la aprobación inicial por parte del Ayuntamiento se estará a lo dispuesto para los estudios de detalle por el artículo 93 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

2.2.7.4. Proyectos de Reparcelación.

Contenido.

Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a que se refieren los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión y su contenido se ajustará a lo indicado en los artículos 147 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y 85 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Tramitación y formulación.

Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento general determinado en el artículo 146 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión. El contenido de la tramitación de los procedimientos abreviados se determinará en el Capítulo V del mismo Título del Reglamento de Gestión.

2.2.7.5. Proyectos de Compensación.

Contenido.

Los Proyectos de Compensación contendrán las determinaciones del artículo 138 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y 172 del Reglamento de Gestión.

Tramitación y formulación.

Serán formulados por la Junta de Compensación o por el propietario único, en su caso, y tramitados conforme a lo dispuesto en el artículo 138 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y 174 del Reglamento de Gestión.

2.2.7.6. Proyectos de Expropiación.

Contenido.

Los Proyectos de Expropiación Forzosa para la ejecución de los sistemas generales y para actuaciones aisladas en Suelo Urbano, se atenderán a lo dispuesto en el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa y a lo regulado en los artículos 152 a 154 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y 197 y 198 del Reglamento de Gestión.

Para la ejecución de una unidad de ejecución por sistema expropiatorio, los Proyectos de Expropiación contendrán en el expediente los documentos referidos en el artículo 202 del Reglamento de Gestión, y el procedimiento será el regulado en el artículo 199 y siguientes de dicho Reglamento.

2.2.7.7. Documentos de Parcelación.

Contenido.

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Documento de Parcelación, salvo que ya estuviere contenida en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación. Dicho Documento se ajustará a lo dispuesto en el capítulo IV del Título VI de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

El contenido documental se ajustará a lo establecido por el artículo 209.2 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja
Tramitación y formulación.

Los Documentos de Parcelación urbanística se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencia, tal y como se establece en esta normativa y en el artículo 208 Y 209 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

2.2.7.8. Proyectos de Edificación.

Contenido.

Son los que tienen como finalidad la definición de las condiciones de ejecución de los edificios.

Para ello deberán tener la concreción suficiente como para que dicha ejecución sea posible sin necesidad de documentación aneja alguna. Deberán tratar, tanto la disposición exterior como la distribución interior de locales y espacios, los materiales de edificación, las instalaciones y el tratamiento del espacio sin edificar dentro de la parcela en que se localice.

Los Proyectos de Edificación contendrán, al menos, los siguientes documentos:

- Memoria: Justificativa de las soluciones de tipo general adoptadas: funcionales, formales, constructivas y económicas.
- Planos: Acotados y a escala adecuada. Deberán reflejarse las condiciones urbanísticas que afecten a la edificación según el planeamiento (alineaciones, alturas, edificabilidad, etc.) en el plano de emplazamiento, demostrando gráficamente su cumplimiento.
- Pliego de Condiciones: Técnicas, generales y particulares.
- Presupuesto: Obtenido por aplicación de precios unitarios de obra, con una estimación ajustada de su coste de ejecución por contrata.

Aparte de estos documentos básicos se podrán adjuntar todos aquellos que se consideren necesarios para la mejor comprensión y definición de la ejecución de la edificación.

Tramitación y formulación.

Los Proyectos de Edificación se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencia, tal y como se establece en esta normativa.

2.2.8. Licencias, Autorizaciones y Ordenes de Ejecución.

2.2.8.1. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el artículo 192 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y el artículo 124 de las N.U.R., y son entre otros los siguientes:

- Obras de urbanización.
- Establecimiento de servicios urbanos o modificación de los existentes.
- Parcelación o Reparcelación de terrenos.
- Todos aquellos proyectos que intervengan sobre el planeamiento fijado por este Plan General.
- Movimiento de tierras.
- Explotación de minas y canteras.
- Tala de árboles.
- Obras de nueva planta.
- Obras de reforma o ampliación.
- Obras de conservación, reparación o mejora.
- Obras menores.
- Obras, edificaciones e instalaciones de carácter desmontable o no permanente y las de carácter provisional que hayan de realizarse al amparo del artículo 17 de la Ley 6/1998.
- Primera utilización de los edificios y modificaciones del uso de los mismos.
- Demolición de las construcciones.
- Colocación de carteles, anuncios o letreros visibles desde la vía pública.
- Obras de cerramiento de terrenos y solares.
- Instalación, apertura, modificación, ampliación o transformación de establecimientos comerciales o industriales y almacenes.
- Instalación y funcionamiento de grúas y otros medios auxiliares en las construcciones.

- Los previstos en el artículo 76 del PEPMAN no relacionados en este artículo.
- Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas y Ordenanzas.

2.2.8.2. Alcance y contenido de la licencia.

- Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad, sin perjuicio de terceros, y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.
- Las licencias se entenderán otorgadas con arreglo a las condiciones generales establecidas en la vigente legislación, en las presentes ordenanzas y en las expresadas en el acto de otorgamiento, así como a las implícitas definidas por el Proyecto, según la clase de suelo y las condiciones de edificabilidad y uso.
- No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales o normas urbanísticas en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.
- En todo caso, el otorgamiento de licencia no implicará, para el Ayuntamiento, responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de actividades que se realicen en virtud de las mismas.
- La licencia de obras no exime de la obtención de cualquier otra exigible por la legislación vigente de carácter general o municipal.

2.2.8.3. Solicitud de licencia.

La solicitud se formulará en el impreso oficial correspondiente dirigido a la Alcaldía y suscrito por el interesado o por persona que le represente, con los datos acreditativos de la personalidad y domicilio del solicitante y la situación y circunstancias de la finca, así como de la actividad, obra o instalación para la que se solicite licencia. Con la solicitud se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinan en los artículos siguientes.

2.2.8.4. Otorgamiento de licencias.

1. La concesión de licencias se otorgará de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente de régimen local y urbanístico.
2. Toda denegación de licencia deberá ser motivada.
3. Las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, aunque se denegarán si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.
4. Las licencias de obras en edificios contenidos en el Catálogo de Protección del Patrimonio Edificado estarán supeditadas a la autorización previa del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja, ante el que se tramitará el expediente. Necesitarán igualmente autorización previa, en este caso de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, las actuaciones en Suelo No Urbanizable que se establezcan.
5. Si del examen de la documentación que se acompaña a la solicitud de licencia se dedujera la existencia de deficiencias subsanables, se procederá a formular la hoja de reparos correspondiente de la que se dará traslado al interesado. Si en el plazo de 15 días, u otro que se señale, no se subsanan las deficiencias apuntadas, se entenderá que se renuncia a la solicitud de licencia formulada inicialmente.
6. Para construcciones próximas a carreteras del Estado y/o Autonómicas, existentes o previstas, deberán realizarse estudios de determinación de los niveles sonoros y justificar el cumplimiento de la normativa vigente (Ley 37/2003 de 17 de Noviembre de ruido)

2.2.8.4.1. Procedimiento.

1. Las solicitudes de licencias urbanísticas se resolverán por el Alcalde, con arreglo al siguiente procedimiento:
 - a) Las solicitudes deberán presentarse acompañadas de proyecto técnico redactado por profesional competente, de acuerdo con el planeamiento. Este proyecto deberá estar

visado por el colegio profesional correspondiente cuando así lo establezca el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

- b) Los informes relativos a la solicitud serán evacuados por los Organismos competentes en el plazo de treinta días, transcurrido el cual, sin haberse emitido, proseguirán las actuaciones.
- c) Las licencias urbanísticas de obras menores habrán de otorgarse en el plazo de un mes desde su solicitud, y las restantes en el de tres meses. El plazo se interrumpirá si resultaren deficiencias subsanables, para que el interesado pueda subsanarlas, con la advertencia de que, si así no lo hiciera y se tratase de elementos esenciales, se le tendrá por desistido de la solicitud, archivándose ésta sin más trámite.

2. Los colegios profesionales que tuviesen encomendado el visado de los proyectos técnicos, si observaren incumplimiento de la legislación urbanística, pondrán en conocimiento de la Administración competente dicha presunción, denegando el visado. En el caso de obras del Estado, autonómicas o de los Organismos de ellos dependientes, bastará la intervención de la Oficina de Supervisión de Proyectos o la aprobación técnica de la Entidad correspondiente.

2.2.8.4.2. Silencio administrativo.

Transcurrido el plazo de resolución sin haberse notificado ésta, el interesado podrá entender estimada su petición por silencio administrativo, en los términos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

2.2.8.4.3. Actos u obras promovidos por Administraciones Públicas.

Los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo promovidos por las Administraciones Públicas estarán igualmente sujetos a licencia municipal, salvo las obras públicas de interés autonómico. Cuando de acuerdo con el punto anterior se requiera licencia municipal se actuará conforme a lo establecido en el artículo 196 de la LOTUR

2.2.8.5. *Iniciación y caducidad.*

Las actividades autorizadas por la licencia deberán iniciarse dentro del año siguiente a la notificación del acto de otorgamiento, salvo que se condicione expresamente el comienzo de las obras en un plazo diferente, y no podrán suspenderse por plazo superior a seis meses. Dichos plazos podrán prorrogarse con arreglo al régimen establecido por la Ley de Procedimiento Administrativo. El Ayuntamiento, señalará en el acto de otorgamiento un plazo para la terminación de la actividad autorizada por la licencia, en función de la complejidad de la obra y de la propuesta contenida en la solicitud de licencia por el promotor. Transcurridos los plazos de iniciación, suspensión o terminación y, en su caso, las prórrogas, las licencias quedarán caducadas, previa instrucción de expediente y declaración al efecto. No podrán concederse prórrogas si se hubiera modificado el Régimen Urbanístico vigente en el momento del otorgamiento de la licencia o se hubiera acordado en el sector de que se trate la suspensión de licencias. El acuerdo de aprobación inicial de instrumentos de Ordenación Urbanística cuyas nuevas directrices modifiquen el régimen urbanístico vigente, determinará la suspensión del otorgamiento de licencias y prórrogas en las áreas afectadas al amparo de lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja

2.2.8.6. *Licencia de obras de edificación. Clasificación.*

Las licencias de obras de edificación se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Licencia para obras de nueva planta.
- b) Licencia para obras de reforma. Se conceptuarán como tales:
 - Las obras de reforma, ampliación y modificación de estructura y aspecto exterior de las edificaciones, siempre que no sean obras de las enumeradas como menores.
 - Construcción o instalación de servicios, cocinas, escaleras, conductos, etc., en tanto que modifiquen elementos comunes del edificio.
 - Instalación o modificación de ascensores y montacargas.

- Las obras de tabiquería por las que se varíe substancialmente el destino de las edificaciones o se modifique el número de viviendas.
- Las obras, inicialmente consideradas como menores, pero cuya intensidad o escala haga aconsejable, a juicio del Ayuntamiento, su conceptualización como obras de reforma o nueva planta, o las obras menores acumuladas o sucesivas sobre una misma edificación.
- c) Licencia para obras menores. Se califican como obras menores las que no resulten incluidas en los apartados anteriores y especialmente las siguientes:
 - Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
 - Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios.
 - Colocación de postes.
 - Colocación de toldos
 - Construcción, reparación y supresión de vados en las aceras.
 - Ocupación provisional de la vía pública.
 - Trabajos de nivelación que no alteren en más de 1 metro las cotas naturales del terreno, cuando no afecten a vías o cauces públicos.
 - Construcción o instalación de barracones de obra.
 - Construcción de edificaciones en planta baja hasta 25 m² que no supongan ampliación de otras edificaciones.
 - Reparación de cubiertas y azoteas.
 - Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en catálogos de interés o sin ordenanza especial.
 - Colocación de carpinterías y persianas en aberturas.
 - Colocación de rejas.
 - Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
 - Derribo de cubiertos provisionales de una planta y de menos de 50 m² de superficie.
 - Pintura de patios y medianeras que no den a la vía pública y no precisen andamio.
 - Blanqueo, empapelado, pintura y estuco de habitaciones, escaleras y portales.
 - Reparación y sustitución de solados.
 - Demolición y construcción de tabiques o mostradores.
 - Colocación de escayolas y chapados.

2.2.8.6.1. Señalamiento de alineaciones y rasantes.

Antes del comienzo de las obras se solicitará el señalamiento de las alineaciones y rasantes que correspondan. Fijado el día y hora para el señalamiento, deberá personarse técnico competente en el lugar indicado, representando a la propiedad. El señalamiento se marcará en el terreno con referencias precisas, que se indicarán en un acta de replanteo duplicada, firmada por el facultativo municipal. La copia se entregará al interesado, quedando el original en el expediente.

2.2.8.6.2. Documentación de la licencia de obras de edificación.

1. La solicitud de licencia de obra de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán de:
 - a)- Proyecto, redactado por técnico competente, en el que queden claramente definidas las obras a realizar. De este proyecto se entregarán dos ejemplares visados, cuando así lo establezca el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio acompañados de los cuestionarios de estadística y fiscalía exigidos. Se acompañará según su exigencia Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico de Seguridad y Salud, así como el Estudio de Gestión de Residuos y el Plan de Control de Calidad redactados por técnicos competentes. Se pedirá mayor número de ejemplares si es exigible la tramitación ante otros organismos.
 - b) En los casos en los que se considere necesario, se aportará levantamiento topográfico de la totalidad del terreno afectado por la edificación, tanto el que sea soporte físico de la misma como el que a ella se vincule por suponer aquella la materialización del aprovechamiento correspondiente. Este levantamiento contendrá las referencias necesarias a elementos físicos existentes, aunque sean exteriores a la parcela objeto de edificación.

- c) Certificados de los técnicos que asumirán la dirección facultativa y programa de control de calidad, visados por el Colegio Profesional correspondiente, cuando así lo establezca el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio
- d) Previsiones de plazo de ejecución de la obra.
- e) Cuando con arreglo al proyecto presentado la edificación del inmueble se destine específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de obra sin autorización previa de apertura.

2. A la solicitud de licencia de obras menores se acompañará:

- a) Documento en el que se describan literal o gráficamente las obras, con indicación de su extensión y situación, así como un presupuesto de las mismas.
- b) Previsiones de plazo de ejecución de la obra.

3. Para construcciones y nuevos sectores urbanos próximos a carreteras, deberán realizarse estudios de determinación de los niveles sonoros con el fin de establecer las líneas de edificación con respecto a las carreteras y justificar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el RD 1367/2007

2.2.8.6.3. Modificaciones.

Las obras autorizadas por la licencia se ejecutarán con estricta sujeción a la documentación gráfica presentada en los extremos fundamentales, permitiéndose variaciones de detalle que sin contravenir ordenanzas se adapten a las necesidades del momento, sin perjuicio de que en la documentación a presentar a la terminación de las obras se constaten todas las variaciones que se hayan efectuado durante el transcurso de la misma, así como el presupuesto real de las obras ejecutadas, que deberá ser debidamente visado.

2.2.8.6.4. Condiciones previas o simultáneas a la licencia.

- a) En aquellos terrenos en los que sea necesario cumplir con los deberes de cesión, equidistribución o urbanización, se procederá de la siguiente manera en relación con la licencia de obras:
 - En lo referente a cesión, quedará garantizada la obtención por la Administración de los terrenos que deban ser de titularidad pública.
 - En las Unidades de Ejecución con necesidad de equidistribución, no podrá considerarse licencia de construcción hasta que alcance el grado de firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación o de Compensación.
 - Las licencias de edificación se concederán solo en aquellas parcelas que tengan la condición de solar, según el artículo 43 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.
 - En caso de que no existiera proyecto de urbanización administrativo, se deberá acompañar al proyecto de construcción el correspondiente proyecto de urbanización, con los niveles de precisión y diseño exigidos con carácter general para los mismos, cuyas determinaciones deberán ajustarse a las normas municipales al respecto.
 - Puede también simultanearse la ejecución de las obras de urbanización con la edificación propiamente dicha. En este caso, la Administración concederá licencia si por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considera previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener condición de solar. Podrá optarse por la redacción de un proyecto de urbanización independiente del de construcción, que en todo caso deberá presentarse previa o simultáneamente al mismo.
- b) Las obras de reposición y mejora de la urbanización de parcelas que tienen condición de solar, si son de escasa entidad, no se considerarán como obstáculo para la adquisición del derecho a edificar, si no existen factores concurrentes de cesión equidistribución.
- c) La Administración en cualquier caso podrá ejecutar las obras de urbanización que estime necesarias, repartiendo el porcentaje del costo de las mismas que señale la legislación a aquellas propiedades que resulten especialmente beneficiadas.

2.2.8.6.5. Obligaciones del propietario o promotor.

- Poner en conocimiento de la Administración Municipal los nombres de los técnicos que dirijan las obras.

- Instalar en el lugar de las obras, en sitio visible desde la vía pública, el distintivo oficial de la licencia.
- Cursar a la Administración Municipal comunicación para inspección previa a la concesión de licencia de primera ocupación.
- Construir o reponer la urbanización frontera de la finca, sin perjuicio de las obligaciones de urbanización simultánea a que se aludían en el apartado anterior.
- Retirar los materiales sobrantes, andamios, vallas y barreras que aún no lo hubieran sido.
- Reponer el arbolado dañado y colocar la placa distintiva del nº de policía correspondiente a la finca, así como la rotulación de la calle cuando se trate de fincas situadas en extremos de cualquier calle.

2.2.8.6.6. Terminación de las obras de edificación.

Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento mediante el oportuno escrito al que deberá acompañar:

- Certificado expedido por el facultativo o facultativos directores de las obras, en el que se acredite, además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado de acuerdo al proyecto o sus modificaciones aprobadas y que están en condiciones de ser utilizadas.
- Liquidación de las obras de urbanización ejecutadas al amparo de lo dispuesto en el artículo 40 del Reglamento de Gestión, con memoria descriptiva y documentación gráfica de las obras realmente ejecutadas.
- Documentación redactada por la dirección facultativa y visada por el Colegio Profesional correspondiente cuando así lo establezca el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, que recoja y defina con precisión la edificación en su estado definitivo, con los planos de instalaciones y servicios de planta baja, presupuesto final de la obra, así como certificado de cumplimiento de los códigos que le afecten, libro del edificio, certificado de eficiencia energética, plantas final de obra y certificado de suministro eléctrico, en soporte digital .dwg y word

Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, y tras la inspección realizada por los servicios municipales, se propondrá la concesión de la licencia de ocupación, uso o puesta en servicio de las mismas. Si se observase algún defecto se cumplimentará la hoja de reparos correspondiente para la subsanación de las deficiencias observadas.

2.2.8.7. Licencia de obras de urbanización.

Se exigirá la presentación de Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras, suscritos por técnico competente y visados, cuando así lo establezca el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, realizados de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que constan en el apartado 2.7 de este documento, con el contenido preciso que exigen los artículos 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido artículo 70.

2.2.8.8. Licencia de parcelación.

Se exigirá la presentación de un Documento de Parcelación a escala mínima 1:1.000, sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento. Las licencias de parcelación de terrenos actualmente vinculados a edificios considerados de Interés Arquitectónico, deberán contar con la autorización previa del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja, ante la que se tramitará el expediente.

2.2.8.9. Licencia de movimientos de tierra.

Con la solicitud de licencia se acompañarán los siguientes documentos:

- Plano de emplazamiento a escala 1:2.000.
- Plano topográfico de parcela a escala mínima 1:1.000, indicando cotas, edificación y arbolado existente y posición de fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

- Plano de superficies, así como los de detalle precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas.
- Memoria técnica complementaria.

Al frente de tales obras habrá un técnico titulado que asuma expresamente la función de cuidar de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.

2.2.8.10. Licencia ambiental.

Se regulará conforme a lo establecido en el Decreto 62/2006, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo del Título I, "Intervención Administrativa", de la Ley 5/2002, de 8 de octubre, de Protección del Medio Ambiente de La Rioja. La solicitud de licencia ambiental irá acompañada de la documentación siguiente:

- a) Proyecto técnico de la actividad a desarrollar y de sus instalaciones, suscrito por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente (cuando así lo establezca el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio), que incluirá una Memoria ambiental en la que se detallarán:
 - Las características de la actividad o instalación.
 - Informe de situación del suelo donde se asentará la instalación o se desarrollará la actividad.
 - Su incidencia en el medio ambiente y, en particular, los recursos naturales, materias, sustancias o energía empleadas en la instalación.
 - Los residuos y emisiones contaminantes.
 - Las molestias que pudiera causar a los habitantes de la localidad por ruidos, calor, vibraciones, olores u otros.
 - Las técnicas de prevención y las medidas correctoras de los efectos negativos sobre el medio ambiente.
- b) La documentación que fuera preceptiva para la obtención de las autorizaciones o licencias según la legislación vigente en materia de prevención de incendios, protección de la salud, generación de residuos y vertidos y emisiones a la atmósfera. Esta documentación podrá sustituirse mediante la aportación de las propias autorizaciones o licencias o del justificante de haberse solicitado ante los órganos competentes.
- c) Los datos que a juicio del promotor deben quedar amparados por el régimen de confidencialidad durante la tramitación del procedimiento, de conformidad con la legislación vigente

El Alcalde procederá a la tramitación de la Licencia Ambiental conforme a lo establecido en los artículos 55 a 58 del Decreto 62/2006 de 10 de Noviembre y resolverá el otorgamiento o denegación de la Licencia Ambiental según lo regulado en el artículo 59. Otorgada la licencia ambiental y las demás que fueran pertinentes, no podrá comenzar a ejercerse la actividad ni funcionar la instalación hasta tanto se haya obtenido la licencia de apertura, a efectos ambientales, que tendrá como finalidad comprobar la adecuación de la instalación a la licencia ambiental.

A tal efecto, el interesado, una vez concluidas las obras necesarias, solicitará al respectivo Ayuntamiento la licencia de apertura. La solicitud irá acompañada de un informe que acredite la conformidad de la misma a la licencia ambiental y de las copias de las autorizaciones e inscripciones registrales preceptivas.

El Alcalde, una vez comprobado por los servicios municipales competentes o entidades acreditadas, que la instalación se ajusta a las condiciones establecidas en la licencia ambiental, otorgará la licencia de apertura en el plazo que fije la legislación aplicable, contados a partir del siguiente a la entrada en el Registro de la Entidad de la solicitud del interesado.

Cuando el Alcalde no otorgue la licencia de apertura en el plazo señalado, podrá el interesado iniciar la actividad siempre que la misma se ajuste a las condiciones de la licencia ambiental, siendo suficiente a tal efecto una simple comunicación al Ayuntamiento

En lo relativo a la transmisión, revisión o caducidad de la licencia ambiental se estará a lo dispuesto en los artículos 60, 61 y 62 del decreto 62/2006 de 10 de Noviembre

2.2.8.11. Licencia de demolición de edificios.

Las solicitudes de licencia para demoliciones y derribo de construcciones, se presentarán suscritas por el interesado o por la persona que lo represente y por el facultativo designado para dirigir las, salvo en los calificados como obra menor.

Dicha solicitud se acompañará de proyecto visado por el Colegio Profesional correspondiente (cuando así lo exija el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio), y suscrito por técnico competente, que además será el encargado de vigilar la correcta ejecución de los trabajos.

Cuando se trate del derribo de edificios en ruina inminente, excepto en los edificios de interés, y previa resolución de la Alcaldía, podrá prescindirse del proyecto de derribo, si bien éste deberá ser dirigido por facultativos competentes, debiéndose presentar en un plazo no superior a diez días una memoria descriptiva del proceso de demolición, con las precauciones adoptadas, presupuesto del mismo y en todo caso dos juegos de fotografías del edificio, que lo definan completamente, antes de su demolición.

Cuando se trate de órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento, si el plazo dado es superior a un mes se procederá como un derribo normal, con presentación de proyecto. Si el plazo concedido es inferior, se procederá como si de una ruina inminente se tratara a los efectos de presentación de documentos.

Todas las licencias de demolición de edificios considerados de interés, estarán supeditadas a la autorización previa del Consejo Superior de Protección del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja. En los supuestos de ruina inminente se procederá al apeo y estabilización provisional del edificio hasta la tramitación del expediente. Si esto no fuera posible por implicar riesgo para las personas, el Ayuntamiento dispondrá lo necesario para la seguridad de las mismas, compatibilizándola con la máxima preservación del edificio.

2.2.8.12. Licencia de modificación de usos.

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida, alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento, en la que se alegue cómo el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y en la que se analicen los distintos impactos que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia. Ningún uso dotacional, existente o calificado, podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio. Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se ajustará a:

- Si el edificio está protegido, a lo establecido en su nivel de protección.
- A lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.
- A lo establecido en el Decreto 62/2006, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo del Título I, "Intervención Administrativa", de la Ley 5/2002, de 8 de octubre, de Protección del Medio Ambiente de La Rioja

En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

2.2.8.13. Autorizaciones concurrentes.

El deber de solicitar y obtener licencias no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas otras autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos Organismos del Estado o de la Comunidad Autónoma de La Rioja. Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias

autorizaciones con arreglo a otra legislación específica, o se trate de casos como el regulado en el apartado 1 del artículo 2 del Reglamento de Disciplina Urbanística, será de aplicación lo señalado en el apartado 2 de dicho artículo. La falta de autorización o concesión, o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

En todo el ámbito del Suelo No Urbanizable la concesión de licencias de parcelación y de todo tipo de obras y construcción, excepto las que se considere obra menor en estas Normas está sujeta a régimen de autorización previa de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja. De esta autorización se excluyen también las actividades relacionadas o vinculadas a la utilización racional de los recursos vivos, (que son los establecidos en el artículo 76 del PEPMANR, con una superficie máxima de 2.400 m²) conforme a lo establecido en el artículo 53 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja. Como ya se ha indicado, para la concesión de licencias de actividad, se estará a lo dispuesto en el Decreto 62/2006, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo del Título I, "Intervención Administrativa", de la Ley 5/2002, de 8 de octubre, de Protección del Medio Ambiente de La Rioja. Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción. Ambas licencias son independientes, al ser su función diferente. La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividad no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque sí es requisito previo la expedición de ésta, según dispone el artículo 22.3. del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

2.2.8.14. Deberes legales de Uso, Conservación y Rehabilitación.

Los propietarios de terrenos, conforme al artículo 197 la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, deberán:

1. Mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.
2. El Ayuntamiento de oficio o a instancia de interesado y, en su caso, la Comunidad Autónoma de oficio, ordenarán la ejecución de las obras necesarias, para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización.

Así mismo deberán:

- Destinar los terrenos al uso establecido por el planeamiento.
- Cumplir las normas sobre Protección del Medio Ambiente, Protección del Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico y Rehabilitación urbana.

2.2.8.15. Órdenes de ejecución por motivos turísticos o culturales.

1. El Ayuntamiento u otros Organismos competentes, conforme a lo establecido por el art. 198 de la Lotur, podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o cultural, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidos en este planeamiento urbanístico u otro de aplicación en el municipio.
2. Las obras se ejecutarán con cargo a los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde y con cargo a fondos de la Entidad que lo ordene cuando lo rebasare para obtener mejoras de interés general.
3. Los propietarios de bienes catalogados podrán recabar, para su conservación, la cooperación de las Administraciones competentes, que habrán de prestarla en condiciones adecuadas cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación.

2.2.8.16. Ordenes de ejecución.

En el supuesto del incumplimiento del deber de conservación, tras el informe del técnico designado por la Administración competente, ésta formulará un requerimiento preliminar a los interesados, señalándoles las deficiencias concretas a corregir y su plazo de ejecución, que habrá sido fijado en el citado informe en función de las obras a realizar. Si transcurrido el plazo citado no se hubiesen efectuado las obras, se procederá de acuerdo con el artículo 10.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística y la Ley de Procedimiento Administrativo.

2.2.8.17. Estado de ruina.

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera. Salvo en los edificios catalogados, procederá la declaración del estado de ruina en los siguientes supuestos:

- Cuando el coste de las obras de reparación necesarias sea superior al 50% del valor actual del edificio o partes afectadas. La determinación de ese valor actual se realizará sin computar el valor de los terrenos, según la fórmula:

$$Va = 1,22 \times Vem \times C$$

Dónde:

Vem = Valor de ejecución material, determinado según los precios de referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja.

C = Coeficiente de depreciación por antigüedad y uso, determinado según el coeficiente H de la Norma 13 del R.D. 1.020/93.

En ningún caso el valor actual podrá ser inferior al valor catastral de la edificación.

- Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de los elementos estructurales. Se considerará que existe agotamiento generalizado cuando éstos no garanticen la estabilidad del 50% de la superficie construida.
- Cuando existan circunstancias urbanísticas que lo aconsejen, al requerirse la realización de obras que no puedan ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, éste ejecutará las obras necesarias, a costa del obligado. Si existiera urgencia o peligro en la demora, el Ayuntamiento dispondrá lo necesario respecto a la seguridad del inmueble y de sus ocupantes. De todas formas, el desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad del inmueble, no llevarán implícitas por sí solas la declaración de ruina. En todo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y en los artículos 12 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística. En los edificios catalogados la declaración de ruina procederá tan solo por declaración expresa del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja. En las situaciones de ruina inminente se actuará según lo indicado en el punto 11 de este mismo apartado.

2.3. Condiciones generales de uso en Suelo Urbano.

2.3.1. Objeto, ámbito, legislación concurrente.

El objeto de este apartado es regular las condiciones a que deben ajustarse los distintos usos, tanto del suelo como de las edificaciones, en su construcción y en su explotación. El ámbito de aplicación coincide con el del término municipal. Todos los usos y actividades deberán cumplir, además de lo dispuesto en estas Normas, la legislación sectorial que sobre ellos concurra. A título enunciativo se destacan las siguientes:

- Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) y RD 314/2006 por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación
- Ley 5/2002, de 8 de Octubre, de Protección del Medio Ambiente de La Rioja y Decreto 62/2006, de 10 de Noviembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo del título I, "Intervención Administrativa", de la Ley 5/2002
- Orden VIV/561/2010 de 1 de Febrero por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de Octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de Noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas
- RD 1627/1997 sobre seguridad y salud en obras de construcción
- Decreto 14/1993 sobre control de calidad en la edificación

- Normativa específica de las instalaciones e infraestructuras:
 - o Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT)
 - o Reglamento de Instalaciones térmicas en los Edificios (RITE)
 - o Reglamento de Aparatos Elevadores
 - o Ley de acceso a Infraestructuras Comunes de Telecomunicación (ICT)
- Normativa para usos específicos:
 - o Vivienda: Decreto 28/2013
 - o Piscinas de uso colectivo. Decretos 2/2005 y 37/2008
 - o Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. Ley 4/2000.
 - o Guarderías Infantiles. Decreto 49/2004
 - o Centros Residenciales personas mayores. Decreto 27/1998.
 - o Centros y servicios para personas con discapacidad. Decreto 64/2006
 - o Cementerios. Decreto 30/1998
 - o Usos turísticos. Decreto 14/2011

En el supuesto de que estas Normas regulen aspectos coincidentes con alguna normativa, se cumplirán en todo caso las condiciones más restrictivas. Además de la licencia urbanística será necesario obtener también la correspondiente autorización o concesión administrativa para aquellas actuaciones sujetas a dicho requisito por la legislación sectorial aplicable en función de la materia de que se trate o del lugar en que hayan de realizarse. En cualquier caso el otorgamiento de licencia urbanística se realizará con carácter condicionado a la obtención de la autorización o concesión administrativa. La obtención de las autorizaciones o concesiones administrativas que resulten exigibles para el desarrollo de una actividad no eximirá nunca de la necesidad de obtener la correspondiente licencia urbanística ni presupondrá el otorgamiento de la misma.

2.3.2. Regulación de usos.

El Plan General Municipal regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como Suelo Urbano. Esta regulación se produce a través de las condiciones de uso que se establecen en las distintas normas específicas, contenidas en el Fichero de Ordenación. En esta normativa general se definen y caracterizan los distintos tipos de usos a los que se hace referencia en el Fichero de Ordenación.

2.3.3. Tipos de usos.

2.3.3.1. Uso característico. Es aquél de implantación prioritaria en una zona de ordenación o parcela. Se considera dominante, y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos, como fracción, relación o porcentaje de él.

2.3.3.2. Uso compatible. El que puede implantarse coexistiendo con el uso característico. La simultaneidad de implantación de usos puede establecerse sin perjuicio de que se señalen restricciones en la intensidad del uso compatible, debido a las características de la ordenación específica.

2.3.3.3. Uso condicionado. Aquellos que, no siendo propios de la ordenación característica de una zona, se admiten mediante el cumplimiento de relaciones específicas con el uso característico o mediante el establecimiento de condiciones de ocupación.

2.3.3.4. Uso complementario. Aquel que, por ser equipamiento o dotación del uso característico, exige la necesaria previsión de su implantación simultánea.

2.3.3.5. Uso prohibido. El que no figura en la relación de usos que en uno u otro grado establecen las Normas para cada zona.

2.3.4. Clasificación de usos.

2.3.4.1. Uso residencial. Uso de vivienda dedicado al alojamiento con carácter permanente o temporal. Se distinguen tres categorías:

2.3.4.1.1. Vivienda unifamiliar. Situada en parcela independiente, se desarrolla en edificio o cuerpo de edificación que verticalmente contiene una única vivienda, que cuenta con acceso directo a vía pública o espacio libre.

2.3.4.1.2. Vivienda colectiva. Viviendas agrupadas horizontal o verticalmente con acceso común.

2.3.4.1.3. Complementario de la vivienda. Incluye trasteros, merenderos y espacios libres exteriores cubiertos o descubiertos vinculados a las viviendas

No se permitirán viviendas independientes en sótano o semisótano. Cuando se desarrollen en varias plantas, el programa principal (estar, cocina, dormitorios), se ubicará sobre rasante, reservándose los sótanos o semisótanos para otras actividades complementarias. En todos los casos los solados de las piezas habitables tendrán una cota mínima de + 0,25 m. sobre la rasante. Toda vivienda deberá ser exterior, para lo cual una pieza habitable cumplirá al menos una de las siguientes condiciones:

- Tener iluminación y ventilación a calle o plaza.
- Tener iluminación y ventilación a un espacio libre comprendido entre la edificación y una alineación exterior, y que tenga un ancho mínimo de 6 m. en la dirección de dichas alineaciones.
- Tener iluminación y ventilación a un espacio libre de edificaciones por encima del suelo de la vivienda, que tenga una superficie mínima de 50 m², con un lado mínimo de 6 m.

Toda vivienda cumplirá lo establecido en el Decreto 28/2013 de 13 de Septiembre por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de La Rioja, así como el Código Técnico de la Edificación y demás normativa de aplicación. Además de las previsiones del Decreto 28/2013, deberá cumplirse que todas las aguas negras o sucias deberán recogerse en bajantes y colectores y ser conducidas a la red general de saneamiento. En suelo urbano quedarán prohibidas las fosas sépticas. Los pozos negros están prohibidos en todo caso. Será necesario disponer dentro de la parcela, una plaza de aparcamiento por vivienda, salvo que se justifique en el proyecto su inviabilidad por las especiales características de la parcela o del viario de acceso a la misma.

2.3.4.2. Uso agropecuario. El uso agropecuario engloba las actividades para la obtención de riqueza mediante la crianza de animales o la primera manipulación de productos agrarios. Se distinguen las siguientes categorías:

2.3.4.2.1. Doméstica. Cuando se realizan actividades de avicultura, cunicultura y similares, o la primera manipulación de productos agrarios, todas ellas con carácter familiar y de autoconsumo. Se incluyen también las pequeñas bodegas domésticas, nunca de carácter comercial, que pueden tener vinculado un espacio de merendero, e incluso a éstos de forma independiente. En los calados existentes, se deberán adoptar todas las medidas necesarias para asegurar su estabilidad, saneamiento y autonomía. A tal efecto, deberán presentarse los documentos técnicos precisos para garantizar su seguridad, así como la no afectación de las fincas colindantes y vías públicas. Para la ejecución de obras, deberá presentarse certificado de seguridad de las mismas suscrito por técnico competente que incluya el levantamiento en planta y sección de la bodega, además del proyecto oportuno con atención especial a resolver los aspectos de la seguridad de los calados, refuerzo de los mismos, etc... de manera que se aseguren frente a solicitudes propias o externas.

2.3.4.2.2. General. Se distinguen cinco tipos:

2.3.4.2.2.1. Ganadero. Cuando se realizan actividades de crianza de animales no consideradas domésticas. Se distinguen dentro de este tipo tres niveles:

- Estabulación. Cuando la crianza se realiza en régimen total de cautividad y no tiene la consideración de gran instalación.
- Semiabulación. Cuando la crianza se realiza en régimen de semicautividad o libertad, y no tiene la consideración de gran instalación.
- Grandes instalaciones. Se incluyen aquí, aquellas construcciones destinadas a la producción comercial de animales en régimen de estabulación o

semiestabulación o de sus productos, con capacidad de alojamiento superior a 250 cabezas de bovino, 200 cerdas o 400 cerdos, 1.000 cabezas de caprino u ovino, 700 conejas o 12.000 aves.

2.3.4.2.2.2. Piscícola. Se corresponden con las obras o instalaciones para la cría de peces o mariscos en estanques, viveros, etc.

2.3.4.2.2.3. Naves de cultivo. Se entiende por este tipo de naves a las destinadas a los cultivos intensivos que deban protegerse de la luz solar, por ejemplo el champiñón y similares.

2.3.4.2.2.4. Almacén agrícola. Son los edificios destinados al almacenaje de productos procedentes de cosechas y de la maquinaria y productos precisos para la actividad, cuyo carácter guarda relación directa con la naturaleza y destino de la explotación.

2.3.4.2.2.5. Primera transformación. Son las construcciones destinadas a la primera transformación, manipulación y almacenamiento de productos agrarios, vinculadas a una o varias explotaciones reducidas. Su superficie construida será menor de 2.400 m². A partir de esta superficie se considerará uso Industrial, al igual que cuando no exista vinculación directa con las explotaciones.

La autorización de instalaciones ganaderas, así como de almacenaje de productos agrarios e industria menor agroalimentaria, deberá realizarse cumpliendo las restricciones impuestas en la Normativa Específica de cada zona de ordenación. En cualquier caso, las actividades de categoría Doméstica no podrán realizarse por encima de la planta baja para el caso de la crianza de animales. Los almacenes agrícolas no se desarrollarán por encima de la planta baja, salvo que se realicen en edificio exclusivo. El resto de tipos y categorías deberán situarse en edificio exclusivo.

2.3.4.3. Uso industrial. Engloba al conjunto de usos que corresponden a operaciones de transformación o reparación de productos. Se distinguen los siguientes tipos y categorías:

2.3.4.3.1. Taller Doméstico:

- Sastrerías y modisterías.
- Confección manual y familiar de prendas de vestir.
- Bricolaje doméstico.
- Reparación de calzado.
- Reproducción de planos y fotocopias.
- Estudios fotográficos.
- Talleres y estudios de pintores artísticos.
- Peluquerías y salones de belleza.

Superficie útil máxima: 75 m². Potencia máxima maquinaria: 3.000 W.

2.3.4.3.2. Taller Artesanal:

- Preparación y conservación de frutas y hortalizas.
- Industrias lácteas.
- Fabricación de otros productos alimenticios.
- Elaboración de bebidas.
- Preparación e hilado de fibras textiles.
- Acabado de textiles.
- Fabricación de otros productos confeccionados con textiles, excepto prendas de vestir.
- Fabricación de cuerdas, cordeles, bramantes y redes.
- Fabricación de telas no tejidas y artículos confeccionados con éstas.
- Fabricación de tejidos de punto y artículos confeccionados con éstos.
- Confección de prendas de cuero.
- Fabricación de artículos de peletería.
- Fabricación de artículos de marroquinería y guarnicionería.
- Preparación industrial de la madera.
- Fabricación de estructuras de madera, carpintería y ebanistería para la construcción
- Fabricación de productos de corcho, cestería y espartería.

- Fabricación de artículos de papel y cartón.
- Encuadernación y acabado.
- Composición y fotograbado.
- Otras actividades gráficas.
- Industria de la piedra.
- Forja y estampación de metales.
- Fabricación de muebles.
- Fabricación de artículos de joyería, orfebrería y platería.
- Fabricación de bisutería.
- Fabricación de instrumentos musicales.
- Fabricación de artículos de deporte.
- Fabricación de juegos y juguetes.
- Fabricación de escobas, brochas y cepillos.
- Mantenimiento y reparación de vehículos de motor.
- Venta, mantenimiento y reparación de motocicletas y ciclomotores, repuestos y accesorios.
- Reparación de efectos personales y envases domésticos.
- Actividades de fotografía.
- Creación artística y literaria.
- Lavado, limpieza y teñido de prendas de textil y piel.
- Peluquería y tratamientos de belleza.

Superficie útil máxima: 200 m².

2.3.4.3.3. Taller Local. El listado de actividades coincide básicamente con el del Taller Artesanal, pero limitando su superficie útil a 500 m².

2.3.4.3.4. Industria. Se incluyen en este uso de industria las actividades del listado que se enumera a continuación, así como los almacenes, comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, correspondientes a la actividad industrial.

- Industria cerámica.
- Elaboración y conservación de pescados y derivados.
- Preparación y conservación de frutas y hortalizas.
- Fabricación de grasas y aceites (animales y vegetales).
- Industrias lácteas.
- Fabricación de productos de molinería, almidones y productos amiláceos.
- Fabricación de productos para la alimentación animal.
- Fabricación de otros productos alimenticios.
- Elaboración de bebidas.
- Industria del tabaco.
- Preparación e hilado de fibras textiles.
- Fabricación de tejidos textiles.
- Fabricación de artículos confeccionados con textiles, excepto prendas de vestir.
- Confección de prendas de vestir en textiles y accesorios.
- Fabricación de tejidos de punto.
- Fabricación de artículos en tejidos de punto.
- Confección de prendas de cuero.
- Preparación, teñido y fabricación de pieles y artículos de peletería.
- Preparación, curtido y acabado del cuero.
- Fabricación de artículos de marroquinería y guarnicionería.
- Fabricación de calzado.
- Preparación industrial de la madera.
- Fabricación de estructuras de madera, carpintería y ebanistería para la construcción.
- Fabricación de envases y embalajes de madera.
- Fabricación de productos de corcho, cestería y espartería.
- Fabricación de artículos de papel y cartón.
- Edición.
- Artes gráficas y actividades de los servicios relacionadas con las mismas.

- Reproducción de soportes grabados.
- Fabricación de productos farmacéuticos.
- Fabricación de jabones, detergentes y otros productos de limpieza.
- Fabricación de fibras artificiales y sintéticas.
- Fabricación de productos de caucho.
- Fabricación de productos de materias plásticas.
- Fabricación de vidrio y productos de vidrio.
- Fabricación de productos cerámicos refractarios y no refractarios.
- Fabricación de azulejos y baldosas de cerámica.
- Fabricación de ladrillos, tejas y otros productos cerámicos para la construcción.
- Fabricación de cemento, cal y yeso.
- Fabricación de elementos de hormigón.
- Industria de la piedra.
- Fabricación de tubos.
- Actividades relacionadas con la transformación del hierro y el acero.
- Producción y primera transformación de metales preciosos y otros no féreos.
- Fundición de metales.
- Fabricación de elementos metálicos para la construcción.
- Fabricación de productos metálicos diversos, excepto muebles.
- Fabricación de artículos de cuchillería, cubertería, herramientas y ferretería.
- Fabricación de máquinas-herramienta.
- Fabricación de máquinas de oficina y equipos informáticos.
- Fabricación de motores eléctricos, transformadores y generadores.
- Fabricación de aparatos de distribución y control eléctrico.
- Fabricación de hilos y cables eléctricos aislados.
- Fabricación de lámparas eléctricas y aparatos de iluminación.
- Fabricación de válvulas, tubos y otros componentes electrónicos.
- Fabricación de transmisores de radiodifusión y televisión y aparatos de radiotelefonía.
- Fabricación de equipo e instrumentos médico-quirúrgicos y aparatos ortopédicos.
- Fabricación de equipo de control de procesos industriales.
- Fabricación de instrumentos de óptica y de equipo fotográfico.
- Fabricación de relojes.
- Fabricación de carrocerías para vehículos de motor, remolques y semirremolques.
- Fabricación de piezas y accesorios no eléctricos para vehículos de motor.
- Fabricación de motocicletas y bicicletas.
- Fabricación de muebles.
- Fabricación de artículos de joyería, orfebrería y platería.
- Fabricación de instrumentos musicales.
- Fabricación de artículos de deporte.
- Fabricación de juegos y juguetes.
- Otras industrias manufactureras diversas.
- Reciclaje de chatarra y desechos de metal.
- Reciclaje de desechos no metálicos.
- Mantenimiento y reparación de vehículos de motor.
- Venta, mantenimiento y reparación de motocicletas y ciclomotores, repuestos y accesorios.
- Reparación de efectos personales y envases domésticos.
- Actividades de fotografía.
- Creación artística y literaria.
- Lavado, limpieza y teñido de prendas textiles y de piel.
- Peluquería y otros tratamientos de belleza.

Se consideran tres categorías de industria, la Industria Local, la Industria General y la Industria Especial.

- o *Industria local.* Comprende las actividades industriales sujetas a LICENCIA AMBIENTAL por estar incluidas en el anexo V del Decreto 62/2006 de 10 de Noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo del título I de la Ley 5/2002 de Protección del Medio Ambiente de La Rioja. No se establece limitación de superficie o potencia instalada.

- o *Industria general.* Comprende las actividades industriales sujetas a AUTORIZACION AMBIENTAL INTEGRADA por estar incluidas en el anexo IV del Decreto 62/2006 de 10 de Noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo del título I de la Ley 5/2002 de Protección del Medio Ambiente de La Rioja. No se establece limitación de superficie o potencia instalada.
- o *Industria especial.* Comprende las actividades industriales sujetas a EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL por estar incluidas en los anexos I y II del Decreto 62/2006 de 10 de Noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo del título I de la Ley 5/2002 de Protección del Medio Ambiente de La Rioja

Cumplirán las condiciones que se fijen en las disposiciones vigentes sobre las materias y las que se establezcan en los apartados siguientes. Especialmente se aplicarán:

- Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo.
- Ley 5/2002 de Protección del Medio Ambiente de La Rioja y Decreto 62/2006 de 10 de Noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo del título I de la citada Ley. Prohibiéndose expresamente las actividades relacionadas con el empleo de la energía nuclear o atómica, así como el transporte de los minerales radioactivos necesarios para dichas actividades, excepto las necesarias para las actividades hospitalarias que podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento.
- Real Decreto 786/2001, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales

Además, todos los edificios destinados a uso industrial o almacenamiento, independientemente de las Ordenanzas de uso industrial y demás disposiciones en vigor que les afecten, deberán cumplir los siguientes puntos. No se podrán implantar en el municipio Industrias de categoría Especial. Las de categoría General se consideran incompatibles con el núcleo urbano. La Industria se desarrollará siempre en edificio exclusivo. Los Talleres Artesanales y Locales, cuando no se implanten en edificio exclusivo, no podrán desarrollarse por encima de planta baja, salvo oficinas y aseos. La superficie que ocupa una industria o taller viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución. Los locales industriales o talleres en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie, por cada uno de ellos, de 2 m² y un volumen de 10 m³. Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz deberán tener una superficie total no inferior a 1/12 parte de la que tenga la planta del local, y la ventilación deberá ser suficiente como para cumplir el artículo 30 de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo o normativa que la sustituya. En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por el Ayuntamiento un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionaran correctamente. Si las aguas residuales no reunieran las debidas condiciones para su vertido a la alcantarilla general, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que cumplan las disposiciones vigentes sobre la materia. Si los residuos que produzca cualquier industria o taller, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpieza domiciliario, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad. No se permitirá ninguna emisión a la atmósfera que sobrepase las concentraciones máximas admisibles que determina la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 22 de Diciembre de 1.972 y las órdenes Ministeriales subsiguientes que desarrollan dicha ley (Decreto 833/1.975 y Orden 10 de Agosto de 1.976 y 18 de Octubre de 1.976). Sin perjuicio de lo anterior, el municipio podrá establecer limitaciones más estrictas, tanto en límites de emisión como en calidad de combustibles empleados, si los niveles de contaminación registrados así lo aconsejan. Hasta 5 empleos habrá, al menos, 1 aseo. Para un número de empleos superior (de 6 a 15) habrá 2 aseos independientes, y por cada grupo adicional de 15 empleados o fracción, habrá 1 aseo más. Se considera que un aseo está compuesto por un retrete, un lavabo y una ducha. Salvo para los talleres domésticos el acceso debe ser independiente del correspondiente a otros usos no industriales o talleres, a excepción del

portero o vigilante. El edificio o local deberá disponer de una zona adecuada para carga y descarga de mercancías, sin que sea necesario realizar maniobras en la vía pública para el acceso del vehículo. Cuando no se disponga de los accesos adecuados o de la zona de descarga citada se prohibirá la realización de estas actividades con vehículos mayores que una furgoneta (con carga máxima inferior a 3.500 kg.) y a las horas que señale el Ayuntamiento.

2.3.4.4. Uso almacén. Se considera almacén a todo local o edificio destinado a la guarda y depósito de productos, sin que en ellos se produzca la manufactura de dichos productos. Se incluyen en este tipo los locales o edificios destinados a la venta al por mayor. Se establecen dos categorías:

2.3.4.4.1. Local. Cuando la superficie útil del local es inferior a 100 m².

2.3.4.4.2. General. Cuando la superficie útil del local es igual o superior a 100 m².

Los de categoría General, cuando coexistan en un edificio con el uso residencial, no podrán situarse por encima de la planta baja. Los de esta categoría dispondrán, además, de ventilación e iluminación, natural o artificial suficientes. Su acceso no podrá realizarse exclusivamente a través de los espacios de venta de los locales comerciales.

2.3.4.5. Uso garaje-aparcamiento. Se considera garaje-aparcamiento a todo local o edificio destinado exclusivamente a la estancia de automóviles, estableciéndose las siguientes categorías:

2.3.4.5.1. Doméstica. Cuando albergue un máximo de 3 automóviles de turismo.

2.3.4.5.2. Residencial. Cuando esté destinado a automóviles de turismo en número superior a 3. Se considerarán en esta categoría al conjunto de recintos con acceso común, aunque cada uno de esos recintos albergue 3 ó menos vehículos.

2.3.4.5.2. General. Cuando esté destinado a albergar automóviles no turismos (autobuses, camiones, etc.), o maquinaria agrícola (tractores, cosechadoras, etc.) que no pueda ser considerado dentro del tipo "Almacén agrícola".

En ningún caso se situarán por encima de la planta baja. Dispondrán de un espacio mínimo de acceso de 3 m. de ancho y 5 m. de fondo, situado dentro de la parcela y con una pendiente máxima del 5%. En el caso de garaje-aparcamiento doméstico en sótano o semisótano, se permite reducir el espacio mínimo de acceso a la rampa, a un fondo de 2,50 m. pero dotando el acceso de mejoras de visión y de anuncio de salida, para garantizar la protección del viandante o quien circule por la vía pública y si es en planta baja, no será necesario el espacio mínimo de acceso. Excepto en los de categoría Doméstica, las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% y las rampas en curva la del 12%, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 m., con el sobreecho necesario en las curvas, cuyo radio de curvatura en el eje será superior a 6 m, en los de categoría doméstica se justificarán adecuadamente si no se cumplen. En los de categoría Residencial cada plaza de aparcamiento ocupará un espacio mínimo de 2,30 por 4,70 m., con acceso directo a los pasillos de circulación. Sólo el ancho podrá verse reducido hasta 2,20 m. por la existencia de pilares. En el caso de que uno de los laterales esté cerrado los anchos referidos se incrementarán a 2,50 y 2,35 m. En esta categoría los pasillos de circulación tendrán un ancho mínimo de 4,70 ó 3 m. según sea necesario realizar en ellos maniobras o no. Dispondrán de los medios de ventilación exigidos por las normativas en vigor, sin que la expulsión de aire pueda producirse a patios.

2.3.4.6. Uso comercial. Se incluyen en este tipo las actividades ligadas a la venta al por menor. A todos los efectos se incluyen los espacios complementarios a los de venta, excepto los almacenes considerados dentro de la categoría General. Se distinguen dos categorías:

2.3.4.6.1. Local. Cuando la superficie útil del conjunto sea inferior a 150 m².

2.3.4.6.2. General. Cuando el conjunto de espacios supera la superficie de 150 m².

Los espacios de venta y exposición al público, se situarán en planta baja o entresuelo. Si se desarrolla en edificio exclusivo estos espacios podrán ocupar las plantas superiores. Las zonas destinadas al público no podrán tener comunicación directa con ninguna vivienda. Los de categoría General tendrán acceso exclusivo. En los de categoría Local el acceso podrá ser

común a los de otras dependencias cuyo usuario sea el titular del comercio. Los locales dispondrán de los siguientes servicios:

- Hasta 100 m², un retrete y lavabo. Por cada 200 m² o fracción se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de 100 m² se independizarán respecto a los sexos. No podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose de un vestíbulo de transición.
- En el caso de que el edificio sea de viviendas colectivas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y, en su caso, ascensores independientes.
- La iluminación y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz deberán tener una superficie total no menor de 1/12 parte de la superficie en planta del local. La ventilación deberá ser suficiente como para cumplir el artículo 30 de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo o normativa que la sustituya.
- Si la luz y ventilación fueran artificiales se deberán cumplir las condiciones similares a las que proporcionaría el sistema natural, con un mínimo de 150 lux de iluminación y un sistema de ventilación que asegure una renovación del aire de 4 volúmenes/hora, exigiéndose la presentación de un proyecto técnico que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento, que revisará la instalación antes de conceder la licencia de apertura del local y posteriormente en cualquier momento.
- Los locales dispondrán de accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con las características de la actividad, sean de aplicación por el Documento Básico del Código Técnico CTE-DB-SI de Seguridad en Caso de Incendios.

2.3.4.7. Uso oficinas. El uso Oficinas se corresponde con el desarrollo predominante de actividades administrativas o de servicios, distinguiéndose dos categorías.

2.3.4.7.1. Despacho profesional. Cuando se prestan servicios profesionales o técnicos en locales anexos a la vivienda del titular.

2.3.4.7.2. General. En el resto de los supuestos.

En la categoría Despacho profesional los locales de trabajo y atención al público estarán sujetos a las condiciones generales de la vivienda. En la categoría General se cumplirán las siguientes condiciones:

- No se desarrollarán en plantas situadas en niveles superiores a otras destinadas a uso residencial dentro del mismo edificio o cuerpo de edificación.
- No se ubicarán en sótanos o semisótanos locales con puestos de trabajo permanentes ni accesibles al público, excepto aseos.
- La iluminación y ventilación de los locales de trabajo o atención al público podrá ser natural o artificial. En el primer caso la iluminación se realizará por huecos de superficie superior al 10% de la del local, en tanto que la de ventilación se podrá reducir a 1/3 de ese mínimo.
En el supuesto de que la iluminación o ventilación se realice por medios artificiales se presentarán proyectos detallados de las instalaciones que garanticen las condiciones adecuadas.
- Deberán disponer de las mismas instalaciones higiénicas indicadas para los locales de Comercio categoría General. Estos servicios podrán ser comunes para oficinas de superficie inferior a 50 m², computándose la superficie del conjunto para la determinación del número de aparatos.

2.3.4.8. Uso hostelero con residencia. Dentro de este uso se consideran los edificios destinados al alojamiento temporal de personas, o continuado de colectividades. Se incluyen en este tipo las residencias infantiles, juveniles, estudiantiles y de ancianos, así como los hoteles, hostales y pensiones, posadas y albergues rurales. No existirán habitaciones vívideras, cocinas ni locales que supongan puestos permanentes de trabajo en plantas sótano o semisótano. Las dimensiones de las dependencias de los establecimientos hoteleros se ajustarán a lo dispuesto en la legislación autonómica. En el resto de establecimientos para los que se prevea la permanencia continuada de personas en períodos superiores a 1 mes, los dormitorios tendrán una superficie de 5 m² por plaza, con un mínimo de 7 m². En todos los establecimientos, salvo los

hoteles regulados por la normativa autonómica, se dispondrá como mínimo un cuarto de aseo con lavabo, ducha y un inodoro para cada tres piezas habitables. Las actividades complementarias (restaurantes, garajes, almacenes, etc.) se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico. Complementariamente se cumplirá lo dispuesto para las viviendas. Cuando sea necesario establecerá una equivalencia entre ambos usos se considerará una vivienda = 5,5 plazas. Los locales dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con las características de la actividad, sean de aplicación por el Documento Básico del Código Técnico CTE-DB-SI de Seguridad en Caso de Incendios. No se permiten habitaciones vivideras, cocinas ni locales que supongan puestos permanentes de trabajo en situación sótano o semisótano. Se justificará el cumplimiento del Decreto 14/2011 de 4 de Marzo por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la ley 2/2001 de 31 de mayo de Turismo en La Rioja

2.3.4.9. Uso hostelero sin residencia. Se consideran dentro de este apartado los locales destinados a la expedición de bebidas o comidas (bares, cafeterías, tabernas, restaurantes, sociedades gastronómicas, etc.) o destinados al desarrollo de actividades recreativas (discotecas, salas de baile, cafés-concierto, salas de fiestas con espectáculo, salas de juego, salas de máquinas recreativas, etc.) Los locales cumplirán las condiciones establecidas para los usos de carácter comercial y las instalaciones cumplirán las condiciones aplicables a los usos industriales. No se desarrollarán en plantas situadas en niveles superiores a otras destinadas a uso residencial dentro del mismo edificio o cuerpo de edificación. Estos usos se pueden localizar en edificios exclusivos o en plantas bajas y/o semisótanos, pudiéndose ocupar la planta primera si está conectada con la baja. El acceso de público se realizará de forma totalmente independiente de los otros posibles usos del edificio. Las condiciones de accesos y seguridad deberán ajustarse a la reglamentación correspondiente. Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán una anchura mínima de 1,50 m. En cualquier caso, la instalación de un local con este uso quedará condicionada a la justificación de que se han tomado las medidas técnicas necesarias para que el nivel de molestias que genera no afecte en modo alguno al vecindario, aplicándose la Normativa de Industria. Los locales dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con las características de la actividad, sean de aplicación por el Documento Básico del Código Técnico CTE-DB-SI de Seguridad en Caso de Incendios. La iluminación y ventilación podrán ser artificiales. La iluminación general de los locales deberá alcanzar un nivel medio de 100 lux. El sistema de ventilación forzada deberá asegurar una renovación de aire de 4 volúmenes/hora, conseguida sin enfriamiento brusco de los locales. Existirá independencia de aseos para ambos sexos, no pudiéndose comunicar directamente con el resto de los locales. El número de aseos y condiciones viene regulado por la Ley 4/2000 de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. Se justificará el cumplimiento del Decreto 14/2011 de 4 de Marzo por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la ley 2/2001 de 31 de mayo de Turismo en La Rioja

2.3.4.10. Uso dotacional. Es el uso correspondiente a las actividades relacionadas con la dotación, bien sean de carácter público o privado. Comprende los usos: Espacios libres y Equipamientos.

2.3.4.10.1. Espacios libres. Corresponde al uso de los espacios de relación colectiva al aire libre. Están constituidos fundamentalmente por espacios arbolados, ajardinados o amueblados para el reposo, la protección, el juego, los hitos simbólicos urbanos, o las actividades de esparcimiento con carácter no permanente.

2.3.4.10.2. Equipamientos. Uso correspondiente al conjunto de actividades que permite asegurar a una población los servicios colectivos de los que tiene necesidad. Se distinguen los siguientes tipos:

2.3.4.10.2.1. Administrativo y servicios públicos. Locales y edificios correspondientes al uso de un conjunto diverso de equipamientos prestados por la Administración o, subsidiariamente, por entidad autorizada para ello. Comprende los usos correspondientes a las actividades propias de la Administración, de la protección ciudadana y de servicios especiales como cantones de limpieza, servicio contra incendios, servicio de correos y teléfonos, cocheras, comisaría, cementerios, etc.

2.3.4.10.2.2. Educativo. Actividades de enseñanza realizadas por organismos públicos o entidades privadas. Se incluyen guarderías infantiles, centros de enseñanzas regladas, academias y similares.

2.3.4.10.2.3. Sanitario. Todo tipo de actividades relacionadas con la salud. Se incluyen consultorios, dispensarios, casas de socorro, puestos de asistencia, clínicas, hospitales y similares.

2.3.4.10.2.4. Cultural - social. Actividades relacionadas con los espectáculos públicos, locales de reunión y ocio y locales para actividades culturales. Comprende cines, teatros, salas de conciertos, salones de actos, centros de juventud y 3ª edad, salas de exposiciones, bibliotecas, etc.

2.3.4.10.2.5. Deportivo. Uso que incluye los espacios, locales o edificios destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física. Podrá ser público o privado y tener capacidad para espectadores o restringirse a los usuarios. Se incluyen pistas, campos de juego, piscinas, etc. y sus instalaciones complementarias (vestuarios, aseos, etc.).

2.3.4.10.2.6. Religioso. Actividades relacionadas con el culto (iglesias, capillas, etc.) o actividades complementarias (administración, catequesis, vivienda de sacerdotes, etc.).

Los espacios libres deberán estar provistos de medidas que garanticen la seguridad de los usuarios, tendentes a conseguir las condiciones adecuadas para que éstos puedan disfrutar de estos espacios con el mínimo impacto de las actividades urbanas periféricas productoras de ruidos, humos, etc. Para ello el diseño procurará crear barreras vegetales o elementos propios de la arquitectura de jardines para resolver las transiciones. Serán usos compatibles con el de espacios libres, el cultural público y al aire libre y el deportivo público y al aire libre, siempre que no se alcance la cifra de 500 espectadores, quedando, en cualquier caso, regulados estos usos por las condiciones específicas que exija la Ley 4/2000 de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Los equipamientos no se desarrollarán en plantas situadas en niveles superiores a otras destinadas a usos de los grupos Residencial, Agropecuario, Taller e Industria. No podrán ubicarse aulas o espacios de reunión en sótanos o semisótanos. Los locales cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes en la materia correspondiente, siéndoles de aplicación las específicas de otros usos (comercio, oficinas, hostelería, etc.) para los diferentes usos pormenorizados, así como las de industria para las instalaciones. Se cumplirán las condiciones definidas para cada uso por el Documento Básico del Código Técnico CTE-DB-SI de Seguridad en Caso de Incendios. Se cumplirá la Ley 4/2000 de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

2.4. Condiciones técnicas y de habitabilidad de la edificación en Suelo Urbano.

2.4.1. Sistemas constructivos.

Se admiten todos los sistemas constructivos que garanticen las condiciones de estabilidad, aislamiento, impermeabilidad y resistencia al fuego, exigidas en la normativa vigente. En principio las estructuras de madera no se admiten, pudiéndose modificar esta limitación de acuerdo con previsiones de conservación o mantenimiento de determinadas estructuras contenidas en Planes u Ordenanzas específicas, así como por la demostración del cumplimiento escrupuloso del Documento Básico del Código Técnico CTE-DB-SI de Seguridad en Caso de Incendios. La profundidad de cimientos que linden con vía pública no será inferior a 1 m. respecto de la rasante, siendo coincidente su parámetro exterior con el de la fachada, sin que se permitan, incluso en chaflanes, retallos hacia la parte de la calle.

2.4.2. Elementos de comunicación.

En los elementos comunes de Viviendas Colectivas, en zonas accesibles a los usuarios de edificación tipo Residencia, y en las zonas accesibles al público en los usos Terciarios y

Equipamiento, se establecen las siguientes condiciones mínimas, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial:

- En edificios de vivienda colectiva el portal de acceso tendrá una anchura mínima de 2 m. y una longitud mínima de 1,50 m. Los espacios de circulación hasta la escalera o ascensor tendrán una anchura mínima de 1,20 m.
- Son condiciones generales de las escaleras, salvo para viviendas unifamiliares o escaleras interiores en dúplex las siguientes:
- Altura máxima de tabicas: 18,50 cm.
- Ancho mínimo de huella: 27 cm.
- Ancho mínimo de la escalera entre paramentos: 2,20 m.
- Ancho mínimo de un tramo: 1m.
- Número máximo de peldaños en un solo tramo: 16.
- Número mínimo de peldaños en un solo tramo: 3.
- En escaleras curvas, los peldaños tendrán como mínimo una línea de huella de 27 cm. medidos a 40 cm. de la línea interior del tramo.
- Ancho mínimo de mesetas con acceso a vivienda: 1,20 m.
- Ancho mínimo de mesetas intermedias: 1 m.
- Se prohíben mesetas partidas con un solo peldaño y que reduzcan la anchura mínima de la escalera en cualquier punto de paso.
- Altura mínima de pasamanos: 0,95 m.
- En viviendas unifamiliares y en viviendas en dúplex se permitirán mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas, extendiendo la tolerancia a otros conceptos del apartado anterior cuando resulte debidamente justificado en el proyecto concreto.
- En edificios colectivos, las escaleras tendrán iluminación y ventilación directa al exterior en todas sus plantas, con unas superficies mínimas de iluminación y ventilación de 1 m² y 400 cm² respectivamente.
- En edificios de hasta cuatro plantas se permite la iluminación y ventilación cenital. La superficie del lucernario en planta será como mínimo 2/3 de la de la escalera, dejando un hueco libre en toda su altura en el que se pueda escribir un círculo de 1,10 m. de diámetro.
- La rampa peatonal máxima en cualquier edificio no superará el 11% de pendiente, con una anchura mínima de 1 m.

2.4.3. Condiciones de seguridad.

Las ventanas o huecos que puedan presuponer peligro de caída, deberán estar protegidas por antepechos o barandillas de altura mínima de 0,95 m. Los elementos de protección deberán tener soluciones que impidan el paso de objetos de un diámetro mayor de 15 cm. Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados. Toda finca urbana deberá contar con la señalización correspondiente, al menos su numeración provista de iluminación para ser visible de noche. Será obligatorio la señalización de salidas y escaleras de emergencia en edificios de uso público, así como la señalización complementaria de localización de extintores, o cualquier otra necesaria para la evacuación en caso de siniestro. Deberá estar resuelta la accesibilidad a la edificación de los vehículos de recogida de basuras, ambulancias y coches de bomberos.

2.4.4. Patios.

2.4.4.1. Patio de manzana. Es el espacio libre y comunal interior a la manzana. Sus dimensiones se fijan por el planeamiento debiendo ser en todo caso superiores a las fijadas para el resto de los patios.

2.4.4.2. Patio de parcela. Espacio libre interior a la parcela. Su dimensionamiento vendrá en función de los parámetros de ocupación y aprovechamiento de la edificación.

En los patios de manzana y de parcela son posibles las construcciones en planta baja destinadas a talleres, almacenes, usos agrícolas o ganaderos, de acuerdo con la legislación

específica que sea de aplicación. Estas construcciones tendrán una altura máxima igual a la planta baja de la edificación principal. También se permiten construcciones de edificación auxiliar en planta primera en condiciones específicas (ver artículo 2.5.5.2)

2.4.4.3. Patio de luces. Espacio libre incluido dentro de la edificación y destinado a dar iluminación y ventilación a las estancias que abren a él. Las dimensiones mínimas serán las siguientes:

- Patios a los que abren dormitorios, estancias y cocinas. Se deberá poder inscribir en los mismos un círculo de diámetro igual o superior a 1/3 de la máxima altura de los paramentos que lo encuadren, con un mínimo de 3 m. La superficie mínima será de 9 m². La altura se medirá desde el nivel de pavimento de la planta más baja con uso residencial hasta las coronaciones de los paramentos verticales que delimitan el patio.
- Patios a los que no abran dormitorios, estancias ni cocinas. Deberán permitir que se inscriba en su interior un círculo de diámetro igual o superior a 3 m. siendo la superficie mínima de 9 m².

Dentro de los patios de luces queda prohibida todo tipo de construcción. Los patios deberán tener acceso directo para su limpieza y mantenimiento.

2.4.4.4. Patio abierto. Se entiende por patio abierto aquel que se desarrolla en fachada, con retranqueo de parte del cuerpo de edificación, manteniéndose el resto sobre la alineación y sin solución de continuidad entre el espacio público y el privado. Quedan prohibidos.

2.4.5. Instalaciones.

2.4.5.1. Chimeneas. Las chimeneas de las calefacciones recogerán los humos o gases procedentes de uno o más conductos de evacuación para su expulsión al exterior, no debiendo acometer simultáneamente a la misma chimenea humos o gases procedentes de tipos distintos de combustibles. Se situarán perfectamente agrupadas en núcleos, de manera que su salida al exterior quede lo más cerca posible del punto más alto de la cubierta. Los remates de cubierta se alinearán perpendicularmente a los vientos dominantes. La altura libre de la chimenea ha de ser como mínimo de 1,10 m. y como máximo de 3 m. En cualquier caso ha de superar en 40 cm. cualquier obstáculo en terrazas planas situado a menos de 10 m. y del cumbre en cubiertas inclinadas. Si se trata de un edificio colindante con otros de mayor altura, las chimeneas han de resolverse bien adosándose a la medianera y superando la cubierta del edificio más alto, o bien separándose de ella la mayor distancia posible. En este caso, también se adoptará la altura libre máxima de 3 m.

2.4.5.2. Retretes y aseos. El sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico. Los cuartos de aseo deberán ir revestidos de azulejos u otro material impermeable en todos sus paramentos hasta una altura mínima de 1,50 m. Los paramentos afectados por el uso de la ducha, hasta 1,95 m. No se permitirá el acceso desde estancias, comedores, cocinas ni dormitorios, a no ser que la vivienda esté dotada de dos baños completos, en cuyo caso uno de ellos podrá tener puerta a un dormitorio.

2.4.5.3. Otras instalaciones. En viviendas serán preceptivas la instalación eléctrica para alumbrado y usos domésticos, instalación de agua fría y caliente y calefacción, o como mínimo instalación eléctrica para calefacción, debiéndose cumplir las reglamentaciones particulares que para cada una de estas instalaciones se hallen vigentes. Cada uno de los aparatos sanitarios y fregaderos o lavaderos irá provisto de su correspondiente sifón o cierre hidráulico, siendo registrables y fácilmente accesibles. Entre cada dos pozos de registro los tramos serán rectos y de pendiente uniforme. Los tubos serán de PVC especial saneamiento. Las bajantes serán de PVC, cobre, zinc o fundición. Las bocas de las bajantes en el canalón y los imbornales sumideros en las azoteas irán siempre protegidos por rejillas filtrantes y los sumideros serán sifónicos. Cuando las bajantes vayan por el exterior se protegerán contra su posible rotura con material adecuado en una altura de 2 m. a partir de la rasante de la acera, y conducidas a los colectores interiores de pluviales. Se realizarán redes separativas en el interior del edificio, conectando al exterior también a las redes separativas si existen y embocando al mismo punto si

no existen, pero preparadas para acometer fácilmente a las redes separativas cuando se realicen. En edificios existentes, cuando se ejecuten obras que afecten a la edificación o viario en el frente de la fachada en cuestión, se hará como mínimo la conducción de las aguas pluviales hasta el sistema público de evacuación, sin que se permita la caída libre de las mismas o su vertido superficial.

2.5. Condiciones generales volumétricas de la edificación en Suelo Urbano.

2.5.1. Parámetros que afectan a la parcela.

2.5.1.1. Parcela. Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función de su destino podrá ser rústica o urbana.

2.5.1.2. Solar. Es la parcela clasificada como urbana y definida como apta para la edificación por el planeamiento, que cumpla los requisitos de urbanización establecidos en el artículo 43 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

2.5.1.3. Parcela mínima edificable. Es la establecida, en su caso, por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficies marcadas como mínimas conducirían a soluciones urbanísticas inadecuadas. Conforme al artículo 18 de las Normas Urbanísticas Regionales, quedan exceptuadas de las condiciones de fachada y superficie las parcelas situadas junto o entre edificios colindantes ya construidos que no estén fuera de ordenación ni en estado ruinoso. De acuerdo con el artículo 207 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad. Las dimensiones de parcela mínima, tanto en frente como en superficie se indican en el fichero de zonas de ordenación

2.5.1.4. Parcela máxima edificable. Es la determinada por el planeamiento para una zona, en base a que unidades de mayor tamaño causarían alteración en el carácter de la ordenación perseguida.

2.5.1.5. Parcela no edificable. Es toda aquella que, por razones derivadas de sus características superficiales o de sus vinculaciones urbanísticas, no pueda ser edificada. Esta inedicabilidad deberá constar en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad. Las condiciones de parcela mínima se especifican para cada zona de ordenación en las fichas correspondientes, quedando exceptuados los solares entre edificios colindantes ya construidos y que no estén en estado ruinoso.

2.5.1.6. Linderos. Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y separan unas heredades de otras.

2.5.1.7. Alineación. Es la línea establecida por las Normas y reflejada en los planos y fichas, que separa las superficies edificables de los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público o privado.

2.5.1.8. Rasante. Es el perfil longitudinal del viario definido por la realidad existente y/o el planeamiento.

2.5.2. Parámetros de posición de la edificación.

2.5.2.1. Plano de fachada. Es el plano vertical, trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la misma en su punto más saliente, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio. En la definición del plano de fachada no se considerarán los salientes ni vuelos en la misma, estableciéndose únicamente para las partes de la edificación situadas sobre rasante.

2.5.2.2. Línea de edificación. Es la intersección del plano de fachada con el terreno.

2.5.2.3. Posición de la edificación respecto a la alineación. Con respecto a la alineación, la edificación puede encontrarse en tres situaciones:

2.5.2.3.1. En línea. Cuando la alineación y la línea de edificación son coincidentes.

2.5.2.3.2. Fuera de línea. Cuando la línea de edificación es exterior a la alineación.

2.5.2.3.3. Remetida. Cuando la línea de edificación es interior a la alineación.

2.5.2.4. Retranqueo.

Es el valor obligado de la distancia a que debe situarse la línea de edificación respecto a la alineación.

2.5.2.5. Separación a linderos.

Es la distancia medida entre una cualquiera de las líneas de fachada de la edificación y el lindero o linderos más próximos. Es independiente del retranqueo al cual puede superar o igualar en dimensión.

2.5.2.6. Superficie ocupable.

Es aquella sobre la que puede asentarse la edificación según las limitaciones establecidas en los planos y en la ordenanza de cada zona.

2.5.2.7. Edificación abierta.

Es la edificación en bloques aislados sin patios de manzana ni de parcela, estando los bloques separados entre sí por espacios libres ajardinados de uso público o privado.

2.5.2.8. Edificación aislada.

Es la situada en parcela independiente, separada de otras edificaciones por todas sus fachadas y con acceso exclusivo desde la vía pública.

2.5.2.9. Edificación adosada.

Es la situada en parcela independiente, en contiguidad con otra edificación. Se distinguen tres tipos:

2.5.2.9.1. En hilera.

Son aquellas edificaciones adosadas que tienen todas una línea de edificación coincidente con la alineación oficial, o bien retranqueada y a la misma distancia de ésta, ocupando todo el frente de la calle.

2.5.2.9.2. Agrupada.

Son aquellas edificaciones adosadas que no cumplen la condición anterior.

2.5.2.9.3. Pareada.

Es la agrupación de edificaciones adosadas formada solamente por dos edificios.

2.5.2.10. Edificación en manzana cerrada.

Es la edificación adosada en hilera que ocupa todo el frente de las alineaciones que delimitan una manzana. Se pueden distinguir dos tipos de edificación, de acuerdo con las características de la manzana:

2.5.2.10.1. Manzanas compactas.

Aquellas manzanas en las que por sus dimensiones, carácter o regulación no se definen por el presente Plan General Municipal alineaciones interiores que delimiten un patio de manzana, o no existiere de hecho uno definido y consolidado por la edificación existente.

2.5.2.10.2. Manzanas con patio.

Aquellas manzanas en las que sí se definen por las presentes Normas o ya existen patios de manzana consolidados por la edificación.

2.5.3. Parámetros de ocupación.

2.5.3.1. Fondo edificable en planta baja.

Es la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación, medida a la altura de rasante y perpendicularmente a la alineación en cada punto de la misma.

2.5.3.2. Fondo edificable.

Es la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación sobre rasante, medida perpendicularmente a la alineación en cada punto de la misma.

Excepto en los casos en que expresamente se defina el fondo en planta baja, se considerará que el fondo edificable es también de aplicación en dicha planta.

El fondo edificable se define en la documentación gráfica. No se aplica a las construcciones en planta primera en zona de usos complementarios

2.5.3.3. Coeficiente de ocupación.

Es la relación máxima, expresada en términos porcentuales, entre la superficie que puede ser ocupada en planta por la edificación y la superficie total de la parcela.

2.5.3.4. Ocupación bajo rasante.

Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar los espacios libres de la parcela, salvo limitación expresa en la ordenanza de zona correspondiente. En todo caso se asegurará la accesibilidad de bomberos, ambulancias y otros servicios públicos.

2.5.4. Parámetros de aprovechamiento.

2.5.4.1. Edificabilidad.

Es la relación en m²c/m²s entre el valor máximo total de la superficie de edificación que puede realizarse sobre una parcela y la superficie de ésta.

En el cómputo de la superficie edificada quedan incluidos:

- Todas las plantas transitables del edificio por encima de la rasante y con independencia del uso a que se destinen. Se incluyen aquí las entrecubiertas, habitables o no.
- Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio.
- Los cuerpos volados, computando su superficie, en función de que sean o no cerrados, según la legislación para Viviendas de Protección Oficial.
- Las construcciones en patio.

Quedan excluidos:

- Los patios interiores.
- Los soportales de uso público.
- Los sótanos y semisótanos.

2.5.4.2. Densidad.

Expresada en viviendas por hectárea, establece el número máximo de viviendas que es posible construir por cada hectárea de terreno.

2.5.5. Parámetros de forma.

2.5.5.1. Sótanos y semisótanos.

Sótano.

Se entiende por planta sótano aquella en que la totalidad o más del 50% de la superficie construida, tiene su paramento de techo por debajo de la rasante. De forma generalizada se admite una planta sótano.

Semisótano.

Una planta tiene la consideración de semisótano cuando en su totalidad o en más de su 50%, tiene el plano del forjado del suelo por debajo de la rasante y el plano del techo por encima de dicha cota. El pavimento de los semisótanos no podrá estar a una cota inferior a 1,50 m. de la rasante, mientras que el plano del techo no estará a una cota superior a 1,30 m sobre la rasante.

2.5.5.2. Alturas de la edificación.

Altura de la edificación.

Es la distancia entre la rasante y la cara inferior del último forjado que forma el techo de la última planta. En el caso de no existir este último forjado, la altura se medirá hasta la línea de intersección de la cara inferior de la cubierta con el plano de fachada.

Altura en plantas.

Es la altura del edificio expresada en número de plantas incluida la baja y excluidos los sótanos, semisótanos y entrecubiertas

Altura máxima.

Es la máxima que pueden alcanzar las edificaciones según lo dispuesto en las normas específicas de cada zona de ordenación. Puede expresarse en metros y/o en número de plantas.

Altura de piso y altura libre.

Se entiende por altura de piso la distancia entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

La altura libre de planta se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta o del falso techo si lo hubiese.

La altura libre mínima de piso para piezas habitables en viviendas será de 2,50 m. mientras que la altura libre mínima para vestíbulos, pasillos y aseos será de 2,20 m.

La altura libre mínima de piso para sótanos y semisótanos será de 2,20 m.

Altura de patios.

Es la distancia vertical entre la cota de nivelación de la planta baja y la línea de coronación más alta de las que limitan el patio.

Altura de planta baja.

Es la distancia vertical entre la cota de rasante y la cara inferior del primer forjado. Oscilará entre un mínimo de 2,80 m. y un máximo de 4,50 m.

Se permite la construcción de una entreplanta no computando a los efectos de nº de plantas pero sí como edificabilidad, con las siguientes condiciones:

- Retranqueo mínimo a fachada: 3 m
- Superficie útil máxima: 25 m
- Ocupación máxima: 25%.
- El acceso se realizará únicamente a través de la planta baja de la que forma parte.
- La altura libre mínima será la correspondiente al uso considerado, excepto en aseos que se permite 2 m

Construcciones por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura máxima se permiten, únicamente, las siguientes construcciones:

- Las cubiertas del edificio. Los vacíos resultantes bajo la cubierta podrán dedicarse a vivienda, siempre que este uso esté vinculado a viviendas situadas en la planta inferior y con la limitación de que el espacio destinado a este uso no supere el 60% del destinado a vivienda en la planta inferior.
- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos con las alturas determinadas, en orden a su correcto funcionamiento, por el Código Técnico de la Edificación y, en su defecto, por el buen hacer constructivo.
- Las instalaciones que no hayan podido incluirse bajo cubierta. Este hecho deberá ser justificado.
- Los elementos ornamentales o remates.
- Los elementos puntuales que resulten estrictamente necesarios para el buen uso del edificio o de la explotación.

Se prohíben las linternas y otros cuerpos edificados sobre cubierta, no incluidos en los puntos anteriores.

2.5.5.3. Condiciones para la medición de alturas.

Punto de aplicación de la altura máxima.

El punto de aplicación de la altura máxima reflejada en las fichas de zonas de ordenación, será el punto medio del frente de fachada del solar. En caso de frentes de parcela parcialmente inaccesibles, el punto de aplicación será el punto medio del tramo accesible.

Altura máxima aplicable.

La altura máxima, en el punto de aplicación, se medirá a partir de la rasante actual, o la que, en su caso, determine el técnico municipal competente. La altura máxima, expresada en número de plantas y en metros, será la definida en las fichas para cada zona de ordenación.

Como norma general se limita la altura máxima (metros) en función del número de plantas, según la siguiente tabla:

| | | |
|---------|----------|----------|
| B+1 | B+2 | B+3 |
| 7,50 m. | 10,50 m. | 13,50 m. |

Medición en calles de fuerte pendiente

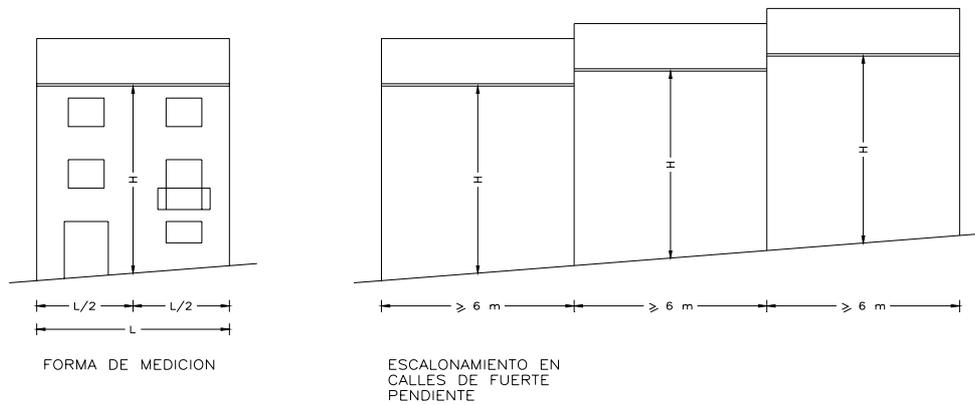
En estas calles se deberá escalonar la edificación en los tramos necesarios para evitar que la diferencia de altura entre los extremos del solar sea superior a 3 m. La longitud mínima de un tramo continuo de cornisa no podrá ser inferior a 6 m.

Medición en edificios en esquina.

En edificios en esquina, con diferente altura máxima en distintos frentes, o con fuerte desnivel entre ellas, se regulan dos situaciones.

Cuando, de aplicación de las alturas máximas en los distintos frentes medidos en el eje de cada frente, resulten diferencias inferiores a 1,50 m., se podrá adoptar para todo el edificio el punto de aplicación que resulte más ventajoso para el propietario. En caso de resultar una diferencia de alturas superior a 1,50 m., se aplicará para cada frente de fachada su altura correspondiente. La transición entre las dos alturas diferentes se producirá permitiendo prolongar la mayor de las alturas máximas en la calle donde rige una menor altura, a lo largo de una longitud de 6 m. desde la esquina.

En edificios a tres calles, regirá la altura máxima intermedia medidas en el centro de cada uno de los frentes de calle.



Medición en edificios a dos calles.

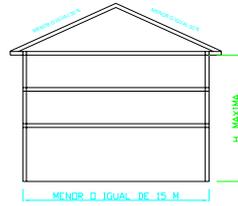
TIPO 1A. Fondo hasta 15 m. la altura máxima se medirá en la calle con el punto mas bajo de las dos en el centro de esta calle inferior. (según el dibujo del cuadro siguiente):

TIPO 1 B. Si el fondo está comprendido entre 15 y 25 m. y el desnivel entre el centro de las fachadas de las dos calles es superior a 3 m, la altura máxima se medirá en la calle con el punto mas bajo de las dos en el centro de esta calle inferior. (Según el dibujo del cuadro siguiente).

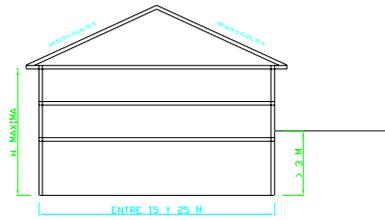
TIPO 2 A. Si el fondo entre las dos calles está comprendido entre 15 y 25 m. y el desnivel entre el centro de ellas es menor de 3 m. se podrá tomar la altura máxima sobre ambas calles (según el dibujo del cuadro siguiente).

TIPO 2 B.- Si el fondo es superior a 25 m. se podrá tomar la altura máxima sobre ambas calles (según el dibujo del cuadro siguiente).

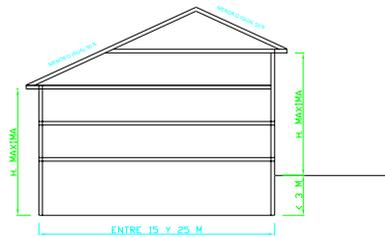
TIPO 3. MANZANA CON PATIO INTERIOR. Las alturas máximas se medirán en ambas calles y en la alineación interior del patio. (según el dibujo del cuadro siguiente).



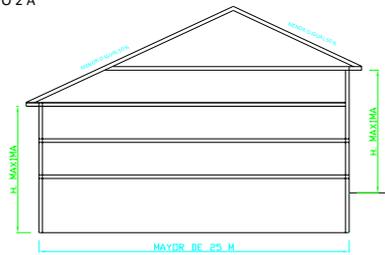
TIPOO 1 A



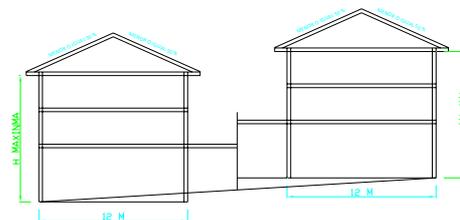
TIPO 1 B



TIPO 2 A



TIPO 2 B



TIPO 3 MANZANA CON PATIO

2.5.5.4. Condiciones sobre cuerpos volados.

El alero de las cubiertas podrá volar 25 cm. más que el vuelo máximo permitido. Sobre calles y espacios libres de anchura superior a 7 m. se autorizan vuelos abiertos o cerrados, con las condiciones determinadas en la normativa estética. Estos vuelos serán de como máximo de 1/10 de la anchura de la calle o espacio al que viertan, medida en el centro de la fachada, con un máximo de 1 m. Todos los cuerpos volados tendrán su plano inferior a una altura igual o superior a 3,50 m. En patios no se permiten salientes o vuelos que disminuyan las condiciones mínimas de diámetro o superficie. Todo cuerpo cerrado quedará separado de las medianerías en una longitud igual a su vuelo, salvo acuerdo de los titulares de los solares afectados mediante inscripción en el Registro de la Propiedad que deberá acreditarse ante el Ayuntamiento de manera simultánea a la solicitud de la licencia. Los vuelos podrán ocupar todo el frente de fachada excepto las distancias que señala el párrafo anterior a medianeras, pudiendo ser cerrada hasta en un 50% de su longitud. Los balcones quedarán separados como mínimo 0,60 mts de las medianerías.

2.6. Condiciones estéticas de la edificación en Suelo Urbano.

2.6.1. Condiciones generales.

Las condiciones estéticas incluidas en este capítulo serán de aplicación a toda nueva construcción realizada en el suelo urbano, sin perjuicio de la aplicación de:

- Lo establecido en el artículo 98 del Reglamento de Planeamiento y 39 de las NUR.
- Los acuerdos adoptados por el Consejo Superior de Patrimonio Cultural Histórico y Artístico de La Rioja.
- Las afecciones que pudieran derivarse de la ordenanza específica de la zona de ordenación en que la obra se incluye, contenidas en la correspondiente ficha.
- Las afecciones propias de elementos incluidos en el Catálogo de Protección.

Estas condiciones estéticas son de carácter general y su finalidad es regular aspectos de integración con el entorno natural y con el entorno urbano, entendiendo que la libertad creadora del proyectista puede encontrar caminos expresivos dentro de la discreción que se pretende. No se excluyen propuestas de carácter singular, asociadas a usos también singulares y radicalmente dispares con el entorno, siempre que se justifique suficientemente, con argumentos motivados, la calidad e idoneidad del proyecto, argumentos que deberá valorar, en última instancia, el Consejo Superior de Patrimonio Cultural Histórico y Artístico de La Rioja.

2.6.2. Fachadas.

Las nuevas construcciones y las reformas que afecten a elementos exteriores responderán a criterios de integración en el ámbito en el que se localicen. Tanto en la redacción de proyectos de construcción de nueva planta, como en las reformas que afecten a elementos externos, se deberá considerar la fachada completa, de manera unitaria, incluyendo el tratamiento de plantas bajas con los mismos criterios de continuidad y coherencia. La composición de los huecos de fachada será libre, tomando como referencia los ritmos, proporciones y tipologías de la edificación del entorno.

2.6.2.1. Materiales.

Los materiales que se permiten en paramentos o cerramientos son:

- Enfoscados y revocos pintados en colores no altisonantes de forma que armonicen con el entorno.
- Piedra natural en mampuesto, sillarejo o sillar, preferentemente de yeso, arenisca o caliza.
- Aplacados de piedra natural no pulida, preferentemente de yeso, arenisca o caliza.
- Ladrillos cara vista, preferentemente en formato tradicional, siempre en tonos uniformes y nunca vidriados.
- Bloques de hormigón, excepto en las condiciones que se prohíben más adelante.

Expresamente se prohíben:

- El empleo de colores disonantes.
- El coloreado de las juntas de fábrica, salvo que sea de la gama del color de la fábrica.
- El empleo de cerámicas vidriadas, tanto en ladrillo como en aplacados (gres o alicatados).
- Las carpinterías de aluminio imitando dorados u otros acabados con brillo.
- Bloques de hormigón gris o textura lisa.

La carpintería exterior será preferentemente de madera barnizada. Se permiten las carpinterías metálicas pintadas, de aluminio lacado y en color natural y de acero inoxidable acabado mate. En edificios existentes no podrán efectuarse cambios de carpintería exterior, o de otros materiales de fachada (color o textura), sin que previamente se presente una propuesta de tratamiento de toda la fachada, propuesta que deberá aprobar el Ayuntamiento.

2.6.2.2. Plantas bajas.

La planta baja deberá responder a una concepción unitaria de la fachada. Los huecos de planta baja, incluso si son comerciales, deberán seguir la ley general de composición de huecos del edificio en cuanto a ejes. Las fachadas en planta baja podrán estar resueltas con el mismo o distinto material que en el resto, pero en cualquier caso será una resolución unitaria. Los edificios deberán tener resuelto el cerramiento en la planta baja, aún en el caso de que vayan a ser locales comerciales. Quedan prohibidos los cerramientos provisionales de plantas bajas.

Los escaparates deberán respetar la geometría de ritmos (huecos/macizos y ejes) de la edificación. Habrán de estar enrasados con la fachada, sin sobresalir de ella.

Se prohíben los toldos fijos. Los toldos serán de lona u otros tejidos flexibles. Podrán estar tratados para su impermeabilización. La altura mínima, sobre la rasante de la acera, de los elementos portantes será de 2,50 m. El toldo podrá completarse con costadillos y faldón que dejarán como mínimo libres 2,10 m. sobre la rasante de la acera. El vuelo máximo del toldo será como criterio general de 1,50 m., no sobrepasando en ningún caso la cuarta parte de la anchura de la calle y respetando en cualquier caso el arbolado.

Se permiten rótulos, que serán anuncios paralelos a la fachada con saliente máximo de 15 cm. Podrán adosarse al frente de las cajas de cierre de los establecimientos. Se prohíben los anuncios luminosos. Quedan prohibidos los anuncios escritos a mano sobre telas, cartones, etc., y en general los provisionales. Los rótulos no podrán estar situados más arriba de la cara superior del forjado de techo de planta baja. Se exceptúan de esta norma las edificaciones destinadas exclusivamente a usos económicos. Se prohíben los banderines (anuncios normales al plano de fachada) en calles de anchura inferior a 4 m. Se prohíben los banderines luminosos, a excepción de los de los servicios públicos (incluyendo farmacias). En cualquier punto, la altura libre mínima sobre la rasante de la acera será de 2,25 m., con un saliente máximo de 0,50 m. y una dimensión vertical de 0,90 m. No podrán instalarse banderines por encima de la planta baja.

2.6.2.3. Cuerpos volados.

Se evitarán los vuelos oblicuos a fachada como solución generalizada, no trasladándose a aquélla los ángulos no ortogonales de los medianiles. No se permitirá el cerramiento individualizado de terrazas o balcones existentes, debiendo presentarse una solución conjunta para la aprobación municipal.

2.6.2.4. Instalaciones.

En ningún caso la disposición de elementos, tales como aparatos de aire acondicionado, etc. podrá degradar la composición general de la fachada, las soluciones apuntarán a una integración de las instalaciones, en armonía con el ritmo y proporción de los huecos y macizos. Las cajas generales de protección de las instalaciones eléctricas y los aparatos de medida de las instalaciones interiores se colocarán en hornacina cerrada empotrada en la fachada e integrada en la composición general de ésta. En caso de instalaciones aéreas - electricidad,

alumbrado público, telefonía, etc. - por fachada se resolverá mediante cajeadado, falso techo u otra solución la ocultación de las mismas.

2.6.2.5. Tendaderos.

Si la distribución de la edificación obligara a situar tendaderos en fachada, el cerramiento de los mismos deberá hacerse de forma homogénea con el resto de la fachada, no debiendo distinguirse desde el exterior diferenciación apreciable de ritmo o materiales. La ventilación de los tendaderos podrá resolverse por medios forzados estáticos o dinámicos. En caso de dar a patios los tendaderos podrán resolverse mediante soluciones singulares, barrotes, rejillas, mallas, que aseguren la correcta ventilación e impidan la visión de la ropa desde el exterior.

2.6.3. Medianerías.

Las medianerías que queden al descubierto en nueva edificación deberán ser tratadas como fachadas. Si la nueva edificación dejara al descubierto medianerías de las edificaciones colindantes, presentará un estudio del tratamiento de las mismas, para su aprobación por el Ayuntamiento, adjuntándolo al proyecto de petición de licencia. El montante económico del tratamiento de la medianería correrá a cargo de la edificación de nueva planta, salvo que aquella sea inevitable cumpliendo la normativa. No se permiten medianerías lindantes a Suelo Urbanizable No Delimitado o No Urbanizable. Las edificaciones colindantes a este suelo, si no pueden presentar fachada a él, deberán retranquearse al menos 2 m. y tratar como fachada el paramento resultante.

2.6.4. Vallas y cerramientos.

Quedan prohibidos los cerramientos que, por mala calidad o heterogeneidad de los materiales, provoquen imágenes de degradación. En Suelo Urbano el cerramiento de la parcela a vía o espacio público será opaco y tendrá en su basamento una altura mínima de 1 m. Los materiales a emplear en éste serán los mismos que los considerados para las plantas bajas y fachadas, a partir de ahí se admiten cierres vegetales o metálicos. La altura máxima será dos metros. En el caso de que existan en el entorno tapias de mayor altura construidas con materiales permitidos, se podrá llegar hasta esa altura con el mismo sistema constructivo.

Se exigirá el vallado de solares, cuando el Ayuntamiento tenga constancia de la existencia de peligro para las personas por la diferencia de cotas entre el solar y la vía pública o por otras razones relativas a la seguridad, salubridad y ornato público, en aplicación del artículo 184 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja. El cerramiento se realizará según lo dispuesto en el apartado 1 de este mismo artículo. Con carácter provisional se permite el vallado de solares sin edificar con obra de fábrica vista o revocada y pintada si no es material con acabado para ser visto. La altura máxima será de 2 metros.

2.6.5. Cubiertas.

Las cubiertas de las edificaciones serán inclinadas, con una pendiente máxima del 40%. Podrán ejecutarse soluciones con geometría de cubierta distintas, siempre que se justifique que no se incrementa la superficie construida respecto de la solución anterior, la altura de cumbrera y la altura máxima de la edificación. Se permite la cubierta plana en un máximo de un 25% del total de la planta. La zona con cubierta plana no deberá coincidir en fachada. No se permiten las mansardas, entendiéndose como tales aquellas cubiertas con faldones quebrados, ni cuerpos por encima de la cubierta salvo remate de instalaciones que necesariamente hayan de situarse sobre la misma como shunts, chimeneas, etc. que deberán quedar integrados en la composición del edificio u ocultos desde la vía pública. Se permiten buhardillas, entendiéndose como tales las ventanas que sobresalen verticalmente de la cubierta, siempre que su punto máximo de altura no sobrepase el volumen máximo posible de acuerdo con la normativa. Deberán tener un frente máximo de un metro y estar separadas entre sí y del lindero una distancia mínima de dos metros. El material de cobertura será teja cerámica o de cemento de perfil árabe o plana y colores tradicionales, prohibiéndose expresamente el empleo de chapas metálicas sin acabado, losetas, placas onduladas que queden vistas y tejas vidriadas. El color de

la chapa metálica con acabado, en caso de utilizarse este material, será rojo. La teja podrá ser negra siempre que el edificio lo justifique

2.6.6. Edificios singulares.

Se consideran edificios singulares, en general, aquellos destinados al uso dotacional y, en particular, cualquier edificio cuya importancia en el contexto urbano, social o cultural, permita concebirlo de un modo singularizado. Estos edificios y los catalogados por las Normas como a proteger, pueden apartarse razonadamente de alguna de las condiciones estéticas impuestas. Corresponderá al Consejo Superior de Patrimonio Cultural Histórico y Artístico de La Rioja dar el visto bueno a la solución estética propuesta por el Ayuntamiento o persona o entidad propietaria del inmueble.

2.7 Condiciones generales de urbanización en Suelo Urbano.

2.7.1 Abastecimiento de agua.

2.7.1.1. Condiciones sanitarias.

Las aguas que se destinen al consumo de la población deberán poseer las condiciones sanitarias de potabilidad química y bacteriológica que se marcan en la legislación vigente, debiéndose proceder a la periódica comprobación de sus características. El sistema de Abastecimiento incluirá las instalaciones necesarias para tratar el agua adecuadamente a la calidad analítica en origen y para mantener su potabilidad en toda la red de distribución.

2.7.1.2. Depósito Regulador.

El depósito regulador estará diseñado de tal forma que permita su limpieza sin cortar el suministro a la población.

2.7.1.3. Red de distribución.

La red de distribución se diseñará siguiendo el trazado viario o espacios públicos no edificables. Las conducciones se situarán bajo las aceras pudiendo situarse bajo las calzadas cuando el trazado de las calles sea muy irregular. Se instalarán conducciones en ambas aceras cuando el ancho de la calzada sea superior a 20 m. y cuando la importancia del tráfico o tipo de pavimento lo requiriese. La red de distribución podrá ser ramificada o mallada, con arreglo a los siguientes criterios:

- Se utilizará preferentemente la red mallada,
- La presión estática en cualquier punto de la red no será superior a 60 m.c.d.a. ni inferior a 18 m.c.d.a.
- Se colocarán bocas de riego cada 100 m. situadas en las aceras cuando existan, próximas al bordillo y en las zonas de paso de jardines. En calles de anchura no superior a 15 m. se colocarán al tresbolillo.
- La red quedará dividida en sectores mediante llaves de paso y se colocarán llaves de desagüe colocadas en arquetas registrables.

2.7.1.4. Profundidad y separación con otras instalaciones.

Las conducciones estarán separadas de los conductos de otras instalaciones las siguientes distancias medidas en cm.:

| | Distancia horizontal | Distancia vertical |
|-------------------|----------------------|--------------------|
| Electricidad alta | 30 | 30 |
| Electricidad baja | 20 | 20 |
| Alcantarillado | 60 | 50 |
| Telefonía | 30 | - |
| Gas | 50 | 50 |

Las conducciones de agua siempre quedarán por encima de las de Alcantarillado. La profundidad de las zanjas garantizará la protección de las tuberías contra el tráfico rodado y otras cargas exteriores así como de las variaciones de temperatura. La profundidad mínima bajo calzadas desde la generatriz superior de las tuberías a la superficie no será inferior a 1 m. siempre que sea posible. En aceras este recubrimiento mínimo podrá reducirse hasta 0,60 m.

2.7.1.5. Instalación de hidrantes de incendios.

Se cumplirá el Documento Básico del Código Técnico de la Edificación CTE-DB-SI de seguridad en caso de incendio y concretamente la sección SI 4 "Detección, control y extinción del incendio"

2.7.1.6. Consumo diario y caudal punta.

1. El consumo diario y caudal punta total se calculará multiplicando el número de viviendas de cálculo por las dotaciones de la siguiente tabla (considerando una media familiar de 3,5 personas):

| De 1.000 a 6.000 hab. | |
|------------------------------|-------|
| Dotación l/vivienda/día | 787,5 |
| Caudal punta l/vivienda/seg. | 0,030 |

2. Para obtener el número de viviendas de cálculo se sumarán a las viviendas reales las equivalentes a otros usos según la siguiente tabla:

| De 1.000 a 6.000 hab. | |
|----------------------------------------|-------|
| Boca de incendios tipo 80 | 288 |
| Piscinas Públicas | 258 |
| Hoteles (cada 100 plazas) | 112,8 |
| Mercados (cada 100 puestos) | 120 |
| Hospitales (cada 100 camas) | 156 |
| Oficinas (cada 1.000m ²) | 42 |
| Comercios (cada 1.000 m ²) | 36 |
| Colegios (cada 100 plazas) | 20,4 |
| Jardines (cada 1.000 m ²) | 1,8 |

3. En el caso de existir instalaciones ganaderas en suelo urbano o urbanizable se considerará también el consumo de éstos en las siguientes dotaciones de carácter orientativo:

| Consumo de ganado | Dotación litro/cabeza y día |
|-------------------------|-----------------------------|
| Avícola | 5 |
| Equino | 75 |
| Ovino | 15 |
| Porcino de engorde | 10 |
| Porcino de reproducción | 20 |
| Vacuno | 90 |

2.7.1.7. Acometida.

Las acometidas se realizarán a costa de los particulares interesados, previa obtención de la correspondiente licencia municipal.

2.7.1.8. Normativa aplicable.

Para el dimensionado de las canalizaciones y ejecución de la red se utilizarán los criterios de la NTE-IFA. Si fuera necesario potabilizar el agua se cumplirán las prescripciones de la NTE-ITF. Se podrán utilizar distintos criterios siempre que se justifiquen adecuadamente en el Proyecto redactado por técnico competente.

2.7.1.9. Documentación mínima del proyecto.

1. Memoria en la que se describa el proyecto, con referencia a la situación actual, del abastecimiento y a las características de la solución adoptada, cálculos justificativos, captaciones, depósitos reguladores, distribución interior, materiales así como la previsión y valoración de su mantenimiento.

2. Planos: Se incluirán como mínimo los siguientes:

- Planta general de la red.
- Plano de situación de las captaciones y depósitos y conducción del abastecimiento.
- Plano de detalles y otros especiales.

3. Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:

- Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.
- Cuadro de precios, unitarios, auxiliares y descompuestos.
- Presupuesto general.
- Fórmula de actualización de precios si procede.

4. Pliego de condiciones técnicas.

2.7.2. Saneamiento y alcantarillado.

2.7.2.1. Trazado y características.

La red se diseñará siguiendo el trazado viario o zonas públicas no edificables y siempre que el cálculo lo permita, su pendiente se adaptará a la del terreno o calle. En cualquier caso deberá ir a una profundidad mínima de 1,20 metros, o reforzarse con hormigón cuando la generatriz superior del conducto esté a menos de 1,20 m. de profundidad. Se utilizará preferentemente el sistema separativo.

2.7.2.2. Elementos de la red.

Se colocarán sumideros para agua de lluvia y riego por cada 600 m² y a separación máxima de 50 m. Se acometerán a pozos. Se colocarán pozos de registro en acometidas a la red, encuentro de conductos, cambios de pendiente, de sección o dirección, a distancia máxima de 50 m. En cambios de cota mayores de 80 cm. se utilizarán pozos de resalto. Los conductos serán de PVC especial para saneamiento o de hormigón para grandes diámetros, con medidas circulares u ovoides, con diámetro interior mínimo de 300 mm., recibiéndose sobre lecho de gravilla y rellenándose las zanjas con gravilla hasta tapar el tubo y con tierras exentas de áridos mayores de 80 mm. de diámetro, apisonadas el resto.

2.7.2.3. Depuración.

En ningún caso, dentro del suelo urbano, se permitirá la utilización de pozos negros ni fosas sépticas. Cuando el afluente vierta a vaguada, arroyo o cauce público, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración. El desagüe de canales domésticos se realizará a la red de alcantarillado previa colocación de rejillas de 2 cm. de abertura máxima con retirada diaria de residuos. En el caso de vertidos industriales, si el vertido no requiere tratamiento previo por ser susceptible de tratamiento biológico, podrá acometer directamente a la red municipal. En el supuesto contrario se garantizará el tratamiento adecuado previo en la acometida. Los vertidos

industriales deberán ajustarse, en todo caso, a la normativa vigente. La depuración de aguas residuales si son exigibles por la normativa vigente, se harán por el sistema de depuración más adecuado que deberá justificarse completamente por técnico competente y de acuerdo con la normativa vigente. Para verter al subsuelo en los casos en que resulte admisible, deberán aportarse los estudios pertinentes que demuestren su permeabilidad y la ausencia de impactos negativos en los acuíferos subterráneos.

2.7.2.4. Acometida.

Las acometidas se harán a costa de los particulares interesados, previa la obtención de la correspondiente licencia. Se prohíbe expresamente la perforación de los conductos.

2.7.2.5. Normativa aplicable.

Para el dimensionado de las canalizaciones y ejecución de la red se procurará utilizar los criterios de la NTE-ISA. Cuando sea necesario instalar estación depuradora, su ejecución se adaptará a lo previsto en la NTE-ISD. Los correspondientes proyectos, redactados por técnico competente, podrán utilizar distintos criterios siempre que se justifiquen adecuadamente.

2.7.2.6. Documentación mínima del proyecto.

1. Memoria en la que se describe el proyecto, con referencia a la situación actual del saneamiento y a las características de la solución adoptada: tipo de red y depuración de aguas residuales, materiales a emplear y soluciones constructivas, y un anejo en el que se recojan los cálculos justificativos de la red y de la depuración.

2. Planos: se incluirán como mínimo los siguientes:

- Planta general de la red.
- Perfiles longitudinales.
- Plano de vertido y estación depuradora si procede.
- Planos de detalle y otros especiales.

3. Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:

- Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.
- Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.
- Presupuesto general.
- Fórmula de actualización de precios, si procede.

4. Pliego de Condiciones Técnicas.

2.7.3. Suministro de energía eléctrica.

2.7.3.1. Previsión de cargas.

1. A efectos de previsión de cargas se consideran los siguientes valores:

| Uso | Potencia |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Viviendas | 3.000, 5.000, 8.000 w (según grado de electrificación). |
| Locales comerciales o de oficinas | 100 W/m ² (mínimo por abonado de 3.000 W). |
| Industrias | 125 W/m ² |

2. Para el cálculo de la carga correspondiente a un conjunto de viviendas se multiplicará el número de ellas por la demanda máxima prevista por vivienda. Este valor vendrá afectado por un coeficiente de simultaneidad que se calculará según la siguiente tabla:

| Nº de abonados | Electrificación min. y media | Electrificación elevada |
|----------------|------------------------------|-------------------------|
| 2 a 4 | 0,8 | |
| 5 a 15 | 0,8 | 0,7 |
| 15 a 25 | 0,6 | 0,5 |
| 25 | 0,5 | 0,4 |

2.7.3.2. Potencia mínima por vivienda.

1. El grado de electrificación de las viviendas será el que de acuerdo con su utilización determine el propietario, sin embargo, como mínimo, dependerá de su superficie, según el siguiente cuadro.

| Grado de electrificación | Superficie máxima m2 |
|--------------------------|----------------------|
| Minima (3.000 W) | 80 |
| Media (5.000W) | 150 |
| Elevada (8.000 W) | 200 |

2.7.3.3. Centros de transformación.

Cuando se construya un local, edificio o agrupación de éstos cuya previsión de cargas exceda de 50 KVA, la propiedad del inmueble deberá reservar un local destinado al montaje de la instalación de un centro de transformación que pueda adaptarse al cumplimiento de las condiciones impuestas por el Reglamento Electrotécnico para Alta Tensión. El Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas, subestaciones y centros de transformación, y el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión o certificado de la empresa suministradora en el caso de que no sea necesario el Centro de Transformación. Se prohíbe la instalación de líneas aéreas de alta tensión dentro del suelo urbano. En suelo urbano industrial se estará a lo que señalen las normas municipales y en su defecto a la normativa sectorial.

2.7.3.4. Características de la red.

La distribución en baja tensión será preferentemente a 380/220 V y el tendido de cables deberá ser subterráneo siempre que sea posible. Tan sólo se permitirá el tendido aéreo con carácter provisional, no corriendo en ningún caso a cargo del ayuntamiento las obras correspondientes. El ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de las obras de reforma necesarias para el soterramiento de la red a cargo de la compañía suministradora. Cuando sea subterránea, los conductores deberán instalarse en el interior de conductos enterrados a una profundidad mínima de 0,60 metros, estableciéndose registros suficientes y convenientes dispuestos de modo que la sustitución, reposición o ampliación de los conductores pueda efectuarse fácilmente. La profundidad mínima será de 0,60 metros.

2.7.3.5. Normativa aplicable.

El cálculo y ejecución de la red se ajustará a lo previsto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e instrucciones complementarias que lo desarrollan.

2.7.3.6. Documentación mínima del proyecto.

1. Memoria en la que se describa el proyecto, con referencia a la situación actual y a las características de la solución adoptada y anejo en el que se recojan los cálculos justificativos de las redes de alta, media y baja tensión y de los centros de transformación.

2. Planos: se incluirán como mínimo los siguientes:

- Planta general de cada una de las redes.
- Detalles, secciones y tipos de canalización.
- Detalle de los centros de transformación.

3. Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:

- Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.
- Cuadro de previsiones unitarias, auxiliares y descompuestos.
- Presupuesto general.
- Fórmula de actualización de precios, si procede.

4. Pliego de Condiciones Técnicas.

2.7.4. Alumbrado público.

2.7.4.1. Condiciones estéticas.

Deberá tenerse en cuenta el que los puntos de luz contribuyan a la ambientación y ornato del lugar, armonizando con el carácter de la zona, ya que su estética tendrá en la mayor parte de los casos tanta importancia como sus características luminotécnicas.

2.7.4.2. Nivel medio de iluminación.

En el cálculo del alumbrado se considerarán los siguientes valores orientativos del nivel medio de iluminación y factor de uniformidad a adoptar según el tipo de espacio urbano:

| Tipo de espacio urbano | Iluminación media (lux) | Factor de uniformidad |
|--------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Travesía | 22 | 0,30 |
| Calle de tráfico rodado | 12 | 0,25 |
| Calle preferentemente peatonal | 12 | 0,25 |
| Plazas | 12 | 0,25 |
| Paseos | 15 | 0,25 |
| Parques | 10 | 0,25 |

2.7.4.3. Sustentación.

Se restringirá el uso de báculos o postes a las zonas que cuenten con acerados de ancho superior a 2 m. y donde la anchura de la vía así lo demande, excepto en los casos de paseos, plazas y parques. Se aconseja en calles la utilización de brazos murales.

2.7.4.4. Luminarias y lámparas.

Igualmente se recomienda que la disposición de las luminarias sea bilateral, al tresbolillo o pareadas. Debiendo colocarse a tresbolillo cuando la anchura de la calzada sea igual o inferior al doble de la altura del punto de luz, y pareadas en los demás casos. Como valores mínimos recomendados de la relación entre la altura del punto de luz y la anchura de calzada se dan los siguientes:

| Disposición | Valor mínimo | Valor recomendado |
|--------------------------|--------------|-------------------|
| Bilateral al tresbolillo | 1/2 | 2/3 |
| Bilateral pareadas | 1/3 | 1/2 |

Como relación aconsejable entre la separación de los puntos de luz y su altura, en función de la iluminación media que se pretenda conseguir, se dan los siguientes valores:

| Iluminación media (lux) | Relación separación/ altura |
|-------------------------|-----------------------------|
| De 7 a 15 | De 3,5 a 4 |
| De 15 a 30 | De 2 a 3,5 |

Las luminarias serán de distribución asimétrica, cerradas con reflector de aluminio y difusor de policarbonato. Las lámparas podrán ser de vapor de mercurio alta presión, color corregido, de vapor de sodio o de halógenos metálicos y especialmente leds.

2.7.4.5. Características de la red.

La red será subterránea siempre que sea posible, pudiéndose ser aérea solamente en el caso de colocación de las luminarias adosadas a fachada y debiendo ser subterránea en cuanto el trazado así lo permita. En el primer caso los conductores se situarán a una profundidad mínima de 0,40 m. y su sección no será inferior a 6 mm². En el segundo caso se cuidará especialmente el trazado de la instalación que deberá ser extremadamente respetuosa con las edificaciones a las que se adose. La sección mínima de los conductores será de 2,5 mm².

2.7.4.6. Centros de transformación.

Si la instalación tiene una previsión de cargas superior a 50 KVA de potencia instalada, se deberá prever un centro de transformación que deberá cumplir con todos los requisitos en el Reglamento Electrónico para Alta Tensión.

2.7.4.7. Normativa aplicable.

Para el dimensionado de la red así como en la ejecución de la misma se utilizarán los criterios de la NTE/IEE, Reglamento Electrónico de Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias. El correspondiente proyecto, redactado por técnico competente, podrá utilizar distintos criterios siempre que se justifiquen adecuadamente.

2.7.4.8. Documentación mínima del proyecto.

1. Memoria en la que se describa el proyecto con referencia a la situación actual y a las características de la solución adoptada en cuanto a niveles de iluminación, tipo de punta de luz, materiales y modelos.

2. Planos: se incluirán como mínimo los siguientes:

- Planta general de la red.
- Detalles y planos especiales.

3. Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:

- Mediciones de todas las unidades y elementos de obra.
- Cuadro de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.
- Presupuesto General.
- Fórmula de actualización de precios, si procede.

4. Pliego de Condiciones Técnicas.

2.7.5. Pavimentación, jardinería y mobiliario urbano.

2.7.5.1. Parques.

Se consideran como parques los espacios libres de uso público de gran superficie con predominio de árboles y jardinería. La pavimentación deberá ser preferentemente terriza pudiendo incluirse zonas con pavimento de piedra, empedrado, hormigón prefabricado o lavado o baldosa hidráulica antideslizante. La jardinería y fundamentalmente las alineaciones de árboles marcando los itinerarios peatonales, serán los principales conformadores de su estructura interna.

2.7.5.2. Paseos.

Se consideran como paseos los espacios libres de uso público de carácter lineal y uso peatonal. Se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- Predominio de la pavimentación dura de carácter peatonal: piedra, empedrado, hormigón prefabricado o lavado o baldosa hidráulica antideslizante. En su defecto o combinando con ésta se admite la pavimentación terriza.
- La jardinería se basará en alineaciones de árboles y, en su caso, pequeños parterres longitudinales en las lindes de separación con el tráfico rodado.

2.7.5.3. Plazas.

Tendrán esta consideración los espacios libres de uso público en el cruce de dos o más calles. Se aplicará en las mismas los siguientes criterios:

- Predominio de pavimentación dura de carácter peatonal, piedra, empedrado, hormigón prefabricado o lavado o baldosa hidráulica antideslizante. Cuando no se distinga mediante bordillos la zona de tráfico de la zona de peatones se irá a una pavimentación que aunque resista bien las cargas del tráfico no invite a la velocidad: adoquinado, empedrado, mixto, etc.
- La jardinería se basará en disposiciones de árboles y parterres de separación con las zonas de tráfico rodado.
- El mobiliario urbano al igual que en parques y paseos estará compuesto de bancos, pérgolas, farolas, papeleras, fuentes, esculturas, kioskos de música, etc. y elementos focales que determinen la composición.

2.7.5.4. Tramos urbanos de carreteras.

Se entiende por tramos urbanos de carreteras la calle que atraviesa o bordea un núcleo de población con un tráfico de carácter interurbano. Los tramos urbanos de carreteras se ajustarán a las siguientes características:

- Deben contar con una anchura mínima de calzada de 9 m. y aceras de 3 m, siempre que sea posible.
- En el caso que los tramos urbanos de carreteras tengan al mismo tiempo carácter de calle principal, la pavimentación, aun resistiendo bien las cargas de tráfico, no debe invitar a la velocidad.
- Bordillos de piedra u hormigón y acerados de piedra, empedrado, hormigón prefabricado o lavado o baldosa hidráulica antideslizante.
- La jardinería se limitará, en su caso, a las alineaciones de árboles, paralelos a la calzada y pequeños parterres ajardinados.

2.7.5.5. Calles de tráfico rodado.

Salvo en zonas consolidadas deben contar con un ancho mínimo de 6,50 m. En caso de ser de doble dirección el ancho mínimo será de 9 m. con 6 m. de calzada y dos aceras de 1,50 m. Cuando existan aparcamientos el espacio para vehículos será de 2,50 x 5,00 m. En todo caso se adaptarán a las medidas grafiadas en los planos del Plan General si en el están determinadas. En Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado, el Ayuntamiento en el momento de urbanizar, decidirá la conveniencia o no de realizar aceras, en función de la continuidad de las calles y la posibilidad o no de realizarlas. La pavimentación no debe invitar a la velocidad y debe responder a las características tipológicas y ambientales del lugar. La jardinería podrá ser igual que en las travesías, siempre que el ancho de las aceras lo permita.

2.7.5.6. Calles de uso peatonal.

En calles de anchura inferior a 6 m. deberá suprimirse los acerados elevados conduciendo la escorrentía al centro de la calle y ejecutando una pavimentación con carácter

preferentemente peatonal aunque resista cargas de tráfico. Deberán evitarse las calles con pavimentación absolutamente peatonal que imposibilite la circulación rodada, con excepción de los que deban escalonarse debido a la fuerte pendiente.

2.7.5.7. Elementos singulares.

Los elementos singulares de pavimentación, jardinería o mobiliario urbano, como por ejemplo empedrados, árboles de gran porte, rótulos, numeración de calles, etc., deberán ser respetados, debiendo, los de nueva implantación, seguir un criterio de diseño acorde con lo existente.

2.7.5.8. Documentación mínima del proyecto.

1. Memoria en al que se describa el proyecto: definición de las obras, instalaciones y servicios, descripción de los elementos de señalización y mobiliario urbano (señales, carteles, bancos, papeleras, etc.), pavimentos: tipos y materiales, descripción de las áreas de reposo y de juego con el mobiliario que los integran; mención expresa de cada una de las plantaciones.

2. Anexo a la memoria: Justificación del cumplimiento de la normativa de accesibilidad: Orden VIV/561/2010 de 1 de Febrero (BOE 11-3-2012) por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados

3. Planos: se incluirán como mínimo los siguientes:

- Planta general de calles, plazas, paseos y construcciones.
- Planta general de instalaciones y redes de servicios.
- Planta general de plantaciones.
- Detalle de construcciones.
- Detalle de servicios.

4. Presupuesto conteniendo los siguientes documentos:

- Mediciones de todas las unidades y elementos de obras, incluso de las plantaciones.
- Cuadros de precios unitarios, auxiliares y descompuestos.
- Presupuesto general.
- Fórmula de actualización de precios, si procede.

5. Pliego de Condiciones Técnicas.

2.7.6. Telefonía.

Las redes telefónicas serán siempre subterráneas siempre que sea posible, así como los distintos tipos de arquetas. Los armarios de control, centrales telefónicas, etc., que resulten necesarios quedarán integrados en la edificación o en los cerramientos de parcela, evitándose su interferencia ambiental. Tan sólo se permitirá el tendido aéreo con carácter provisional hasta que el Ayuntamiento lo considere, no corriendo en ningún caso a cargo de éste las obras correspondientes. No obstante, sin perjuicio de lo anterior, podrá autorizarse el tendido aéreo cuando concurren especiales circunstancias de excepcionalidad que deberán quedar plenamente justificadas. Cuando las circunstancias de excepcionalidad hayan desaparecido, el Ayuntamiento podrá exigir el soterramiento de la red en las circunstancias previstas en el apartado 1. Cualquier modificación de la red llevará consigo la adaptación de la misma a las previsiones de soterramiento. El Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de las obras de reforma necesarias para el soterramiento de la red a cargo de la compañía suministradora.

2.7.7. Otros servicios urbanísticos.

La implantación de nuevos servicios urbanísticos - gas natural, red de transmisión de la información, etc. - conllevará la obligatoriedad al trazado subterráneo de la red, deberá

observarse la legislación sectorial correspondiente, así como su compatibilidad con las redes existentes.

3. NORMAS PARA SUELO URBANIZABLE.

3.1. Régimen urbanístico del suelo urbanizable

3.1.1. Concepto de Suelo urbanizable.

Tienen la consideración de suelo urbanizable los terrenos que no tienen la condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable, conforme a lo establecido en el artículo 54 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

3.1.2. Categorías de suelo urbanizable.

El Plan General establece las categorías de suelo urbanizable delimitado y suelo urbanizable no delimitado.

1. Tendrán la consideración de suelo urbanizable delimitado los sectores previstos por el Plan General para garantizar un desarrollo urbano racional.
2. Tendrán la consideración de suelo urbanizable no delimitado los terrenos clasificados como suelo urbanizable y no incluidos en el apartado anterior.

3.1.3. Planes Parciales.

3.1.3.1. Objeto.

Los planes parciales tienen por objeto en el suelo clasificado como urbanizable delimitado, desarrollar el Plan General Municipal mediante la ordenación detallada de una parte de su ámbito territorial. No podrán aprobarse planes parciales sin que previa o simultáneamente, pero en expedientes separados, se haya aprobado definitivamente el Plan General municipal. En ningún caso los planes parciales podrán modificar las determinaciones del Plan General Municipal, salvo lo dispuesto en el artículo 66.2 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

3.1.3.2. Determinaciones.

1. Los planes parciales contendrán las siguientes determinaciones:
 - a) Delimitación del área de planeamiento, que abarcará uno o varios sectores definidos por el Plan General municipal.
 - b) Asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias.
 - c) Delimitación de las zonas en que se divide el territorio ordenado por razón de los usos y tipologías edificatorias y, en su caso, la división en unidades de ejecución.
 - d) Señalamiento de reservas de terrenos para dotaciones, zonas verdes y espacios libres de uso y dominio públicos en proporción adecuada a las necesidades colectivas, y como mínimo las establecidas en el artículo 60 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.
 - e) Fijación de la densidad de viviendas por hectárea, en función de los tipos de población, usos pormenorizados y demás características que se determinen reglamentariamente. En ningún caso la intensidad del uso residencial del sector podrá ser superior a: 7.500 m² construidos de cualquier tipología de uso residencial.
 - f) Como mínimo, el 10% de la capacidad residencial prevista se destinará a la construcción de viviendas de protección pública en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 69 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.
 - g) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el planeamiento municipal, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria, y previsión de aparcamientos.
 - h) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.

- i) Identificación de itinerarios peatonales exentos de barreras arquitectónicas y urbanísticas para personas con minusvalías físicas, y acreditación de que los equipamientos y servicios de carácter público son accesibles a personas minusválidas.
- j) Evaluación económica estimativa de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
- k) Plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del plan, en el que se incluya la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión y urbanización en las unidades de ejecución que comprenda el sector, y de solicitar licencia de edificación.

2. Los planes parciales contendrán los planos de información, incluido el catastral, y los estudios justificativos de sus determinaciones, así como los planos de ordenación, determinación de los servicios y ordenanzas reguladoras, que serán las del plan general salvo justificación de las modificaciones a introducir, necesarias para su ejecución y, en su caso, los que se fijen reglamentariamente.

3. Para construcciones y nuevos sectores urbanos próximos a carreteras, deberán realizarse estudios de determinación de los niveles sonoros con el fin de establecer las líneas de edificación con respecto a las carreteras y justificar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el RD 1367/2007

3.1.4. Determinaciones para la incorporación de sectores de suelo urbanizable no delimitado.

En el supuesto de que se trate de planes parciales que incorporen al proceso de desarrollo urbanístico ámbitos de suelo urbanizable no delimitado, deberán contener además de las determinaciones del artículo anterior, las siguientes:

- a) Delimitación del sector o sectores que incorpore
- b) Justificar la viabilidad de la iniciativa planteada y su coherencia con la estrategia del Plan General Municipal, y la estructura general del territorio.
- c) Determinar los elementos y redes exteriores de infraestructuras sobre los que se apoye la actuación, debiendo garantizarse un adecuado enlace con las redes viarias y de servicios integrantes de la estructura del municipio.
- d) Justificación del cumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos en el convenio urbanístico que pudiera suscribirse conforme al artículo 115.2 de la LOTUR.

3.1.5. Usos y obras provisionales.

En el suelo comprendido en sectores o ámbitos ya delimitados con vistas a su desarrollo inmediato, en tanto no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, sólo podrán autorizarse excepcionalmente usos y obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento general, que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria. En el resto del suelo urbanizable podrán autorizarse, antes de su inclusión en sectores o ámbitos para su desarrollo, los usos previstos para el suelo no urbanizable, tal como se prevé en el artículo 57 de la LOTUR.

3.2. Determinaciones en el suelo urbanizable delimitado.

3.2.1. Deberes y derechos en suelo urbanizable delimitado.

1. Los terrenos clasificados como suelo urbanizable delimitado no podrán ser urbanizados hasta que se apruebe el correspondiente plan parcial. Entre tanto, no podrán realizarse en ellos obras o instalaciones salvo las que vayan a ejecutarse mediante la redacción de planes especiales de infraestructuras y las de carácter provisional, ni podrán destinarse a otros usos o aprovechamientos distintos de los que señale el Plan General.

2. Los propietarios de suelo urbanizable delimitado deberán:

- a) Ceder los terrenos destinados por el Plan General a sistemas generales de dominio público incluidos en este tipo de suelo o adscritos al mismo.
- b) Ceder, gratuita y obligatoriamente a la administración actuante, los terrenos destinados a viales, zonas verdes y espacios públicos, dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos. El porcentaje de terrenos destinados a dotaciones, zonas verdes y espacios libres de uso y dominio público será como mínimo el 15% de la superficie total ordenada, en la proporción que reglamentariamente se establezca
- c) Ceder, obligatoria y gratuitamente a la administración actuante los terrenos necesarios para ubicar el 10% del aprovechamiento medio del sector, ya urbanizados.
- d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- e) Costear y ejecutar la urbanización en los plazos fijados por el planeamiento.
- f) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión o necesidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el Plan General Municipal.
- g) Solicitar licencia de edificación y edificar los solares en el plazo que establezca el planeamiento.

3. Los propietarios del suelo clasificado como urbanizable delimitado tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos. Asimismo tendrán derecho a promover su transformación mediante la formulación y presentación al Ayuntamiento para su tramitación, del plan parcial preciso para ello. Aprobado definitivamente el plan parcial, el ejercicio del derecho a urbanizar se realizará de acuerdo con los preceptos de la L.O.T.U.R que rigen la ejecución del planeamiento

3.2.2. Sectores.

Se delimitan cinco sectores de uso residencial, denominados R1A, R1B y R1C "La Balsa", R2 "Prado Somero" y R3 "Los Corrales"; y tres sectores de uso industrial I2, I3 e I4. En las correspondientes fichas de ordenación y gestión se indican las determinaciones previstas por el artículo 66 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

3.3. Determinaciones en el suelo urbanizable no delimitado.

3.3.1. Deberes y derechos en suelo urbanizable no delimitado.

1. Los propietarios de suelo urbanizable no delimitado deberán respetar las determinaciones contenidas en el planeamiento urbanístico a la hora de promover su transformación. Una vez aprobado definitivamente el correspondiente instrumento de ordenación tendrán los deberes enunciados en el apartado anterior.
2. Los propietarios del suelo clasificado como urbanizable no delimitado tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos. Podrán autorizarse los usos y actividades previstas para el suelo no urbanizable de acuerdo con lo establecido en el artículo 57 de la L.O.T.U.R
3. Asimismo, tienen derecho a formular una consulta al Ayuntamiento correspondiente sobre la viabilidad de la transformación de un ámbito clasificado como suelo urbanizable no delimitado

3.3.2. Requisitos para la Delimitación de Suelo Urbanizable.

En la ficha correspondiente se expresan las condiciones que deben cumplir las zonas objeto de delimitación para esta clase de suelo, estos serán:

- a) Criterios para delimitar los correspondientes sectores, tales como los relativos a magnitud, usos, intensidad de uso, dotaciones, equipamientos, sistemas generales que deban ejecutarse y conexiones con los mismos, así como prioridades para garantizar un desarrollo urbano racional.
- b) Previsión para dotaciones de carácter general con una superficie mínima del 5% de la superficie total del sector, con independencia de las dotaciones locales del sector.
- c) Señalamiento de usos incompatibles con los previstos en las distintas clases de suelo y con la estructura general.

4. NORMAS PARA SUELO NO URBANIZABLE.

4.1. Régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable.

4.1.1. Objeto.

El objeto de esta normativa es regular el racional aprovechamiento del medio rural, garantizando su carácter rústico y preservando sus valores naturales o de orden cultural. A este fin se regulan los distintos usos y actividades sobre el territorio, las construcciones a ellos vinculadas y las restricciones impuestas según los diversos niveles de protección.

4.1.2. Categorías de Suelo No Urbanizable.

El presente Plan General considera dos categorías de suelo no urbanizable:

1.1.2.1. Suelo no urbanizable especial

Se clasifican de esta forma los terrenos que cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Los que se encuentren sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con los distintos instrumentos de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales.
- b) Los terrenos cuyas características geotécnicas o morfológicas desaconsejen su destino a aprovechamientos urbanísticos para evitar riesgos ciertos de erosión, hundimiento, inundación o cualquier otro tipo de calamidad.
- c) Los sometidos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público cuando las leyes que los establecen así lo exijan o excluyan cualquier uso urbano de los mismos.

1.1.2.2. Suelo no urbanizable genérico

Se clasifican de esta forma los terrenos que cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Aquellos en los que concurra alguno de los valores referidos en el apartado anterior o que cuenten con un significativo valor agrícola, forestal o ganadero o con riquezas naturales, justificando debidamente dichas circunstancias.
- b) Excepcionalmente, y con igual justificación, aquellos que por su ubicación y características o por los costes desproporcionados que exigiría su aprovechamiento urbanístico, resulten inadecuados para el desarrollo urbano

4.1.3. Carácter de las limitaciones.

Cualquiera que sea su categoría, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas en estas Normas lo son en razón del fomento y protección de los usos propios de esta clase de suelo o de los que están asociados al mismo, así como de la regulación y control de aquellos que resultan incompatibles con el medio urbano. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el Suelo No Urbanizable imponen estas Normas Urbanísticas, o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no conferirán derecho a indemnización alguna en cuanto no constituyan una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les sea propio por su explotación efectiva.

4.1.4. Delimitación de áreas.

Para el Suelo No Urbanizable se establecen las siguientes categorías:

1. Suelo No Urbanizable Especial.
 - a) De protección de vías de comunicación.
 - b) De protección de cauces y riberas.
2. Suelo No Urbanizable genérico.
 - a) De protección a la vegetación singular
 - b) De protección al paisaje estepario.
 - c) De protección al paisaje agrario
 - d) De protección forestal
 - e) Por inadecuación al desarrollo urbano (champiñoneras)
 - f) Por inadecuación al desarrollo urbano (bodegas)
 - g) Por inadecuación al desarrollo urbano (gestión de residuos)

Los terrenos incluidos en estas categorías se delimitan en el plano nº 1. Para cada zona, sin perjuicio de lo establecido en esta norma con carácter general, se establece una normativa específica de ordenación y/o protección, en función de sus valores a proteger y los usos previstos. Dicha normativa específica se desarrolla en la correspondiente ficha de ordenación, donde se explicitan los objetivos perseguidos, los valores que se quieren proteger, el régimen de usos y las condiciones específicas de edificación.

4.1.5. Deberes y derechos en suelo no urbanizable.

1. Los propietarios de suelo no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad, de conformidad con la naturaleza y destino de los mismos. Asimismo, tendrán derecho a llevar a cabo, previa autorización administrativa, aquellos usos y actividades que tienen la condición de autorizables conforme a la LOTUR

2. Los propietarios de suelo no urbanizable deberán:

- a) Destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento.
- b) Permitir la realización por la Administración competente de los trabajos de defensa del suelo y de la vegetación que sean necesarios para su conservación y para evitar riesgos de inundación, erosión, incendio o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas. Abstenerse de realizar los usos y actividades que conforme a esta Ley tengan la condición de prohibidos en esta clase de suelo.
- c) Solicitar autorización para la realización de actividades y usos en los casos previstos en la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente.

Excepcionalmente, a través del procedimiento previsto en la legislación urbanística, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público, previa justificación de que no concurren las circunstancias previstas en el artículo 45 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja. En el suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, y de acuerdo con los artículos 24 y 25 de la Ley 19/1995 de Modernización de Explotaciones Agrarias LMEA.

4.2. Desarrollo, ejecución y gestión del planeamiento en Suelo No Urbanizable.

4.2.1. Instrumentos legales.

Para el desarrollo de las previsiones de este Plan General en el Suelo No Urbanizable sólo se podrán redactar, con carácter general, Planes Especiales, conforme a lo previsto en el artículo 77 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja. Para todos los aspectos no contemplados en estas Normas se aplicará lo dispuesto a tal efecto en los Títulos III y IV de las Normas Urbanísticas Regionales, artículos 96 a 117, ambos inclusive.

4.2.2. Desarrollo por Planes Especiales.

Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en los artículos 77 y 78 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y concordantes del Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulación establecida en el suelo No Urbanizable. Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser:

- La protección del paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias.
- La conservación y mejora del medio rural.
- La protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio y la ejecución directa de estas últimas y de los Sistemas Generales.
- La protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio y la ejecución directa de estas últimas y de los Sistemas Generales.
- La protección del subsuelo y sus aguas subterráneas.
- La elaboración de un plan especial de infraestructuras de saneamiento (que resuelva el problema de posibles contaminaciones por vertidos de lixiviados al subsuelo), de infraestructura energética (que facilite la máxima eficiencia mediante centros de producción de energía), de abastecimiento (que garantice la salubridad de los centros de producción, en el suelo no urbanizable IDU 1 (Champiñoneras).

Deberán cumplir las determinaciones contenidas en estas Normas, así como cualquier instrumento de ordenación territorial que afecte al término municipal. Su formulación, contenido y tramitación se ajustarán a lo previsto en los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento y 143 a 148 del citado Reglamento.

4.2.3. Licencias y autorizaciones urbanísticas.

4.2.3.1. Actos sujetos a licencia municipal.

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en el apartado 4.5 de esta normativa está sujeta a la obtención previa de licencia municipal. En particular están sujetas a licencia municipal, previa autorización en su caso por la Comunidad Autónoma de La Rioja, las construcciones permitidas en Suelo No Urbanizable al amparo de estas Normas. No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal previa los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales no enumeradas en el apartado 4.5., siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno o del aprovechamiento existente.

4.2.3.2. Actos sujetos a autorización urbanística previa.

Sin perjuicio de la necesaria licencia municipal, están sujetos a autorización urbanística previa las siguientes actuaciones en Suelo No Urbanizable:

- a) Actividades relacionadas o vinculadas a la utilización racional de los recursos vivos
- b) Movimientos de tierras y actividades extractivas, incluidas las explotaciones mineras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
- c) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, entretenimiento y servicio.
- d) Actividades y servicios de carácter cultural, científico o asistencial así como instalaciones deportivas, recreativas y de ocio.
- e) Construcciones residenciales aisladas destinadas a vivienda unifamiliar autónoma o a vivienda unifamiliar vinculada a las explotaciones relacionadas o vinculadas con la utilización racional de los recursos vivos.

- f) Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales y que deban emplazarse en suelo no urbanizable por no ser propias del suelo urbano o urbanizable.
- g) Obras de rehabilitación, reforma o ampliación de las construcciones existentes que no se encuentren en situación de fuera de ordenación

4.2.3.3. Condiciones de la autorización urbanística.

1. El Ayuntamiento de Pradejón podrán autorizar directamente, mediante la licencia de obras, las actividades y usos a que se refiere el apartado a) del artículo 4.2.3.2, sin necesidad de seguir el procedimiento señalado en este artículo.
2. En los demás supuestos a que se refiere el artículo 4.2.3.2 corresponde a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja el otorgamiento de la autorización para la implantación de los usos o actividades.
3. La autorización se otorgará a solicitud del interesado ante el Ayuntamiento, en la que se precisarán los datos necesarios para conocer la ubicación, objeto y características del uso pretendido.
4. El Ayuntamiento incorporará al expediente su informe y dará traslado del expediente completo a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja para su tramitación y autorización. Si el Ayuntamiento considera que la solicitud no se ajusta al planeamiento vigente, procederá a denegarla directamente sin necesidad de su remisión a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
5. Si transcurridos dos meses desde que se presentó la solicitud el Ayuntamiento no hubiese remitido el expediente, el interesado podrá solicitar directamente la autorización ante la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
6. Recibido el expediente en la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo ésta lo someterá a información pública, mediante la inserción de anuncio en el "Boletín Oficial de La Rioja", por plazo de veinte días.
7. Transcurridos tres meses desde la solicitud de autorización ante la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo sin que haya recaído resolución expresa, la autorización se entenderá estimada por silencio administrativo siempre que conste la realización del trámite de información pública.
8. El otorgamiento de la autorización no exime de la licencia municipal que se otorgará, obtenida aquélla, si el proyecto técnico presentado por el solicitante se ajusta a la normativa municipal y al resto de la legislación sectorial aplicable.
9. La autorización a que se refiere este artículo lo será sin perjuicio de que también deba obtenerse licencia o autorización expedida por otros organismos públicos

4.2.3.4. Exigencia de Planes Especiales.

En el caso de que la instalación que se pretenda ejecutar sea de dimensión, servicios o complejidad singulares, la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrá requerir la formulación de un Plan Especial previo a la autorización urbanística. Para ejecutar una infraestructura o Sistema General no prevista en este Plan General será necesaria la tramitación de un Plan Especial, cuando ello sea dictado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo

4.2.3.5. Ejecución de infraestructuras y sistemas generales.

Cuando, conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, no resulte necesaria la tramitación de un Plan Especial, se someterán a la autorización prevista para instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social

4.2.3.6. Otras autorizaciones administrativas.

Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, etc., tienen también carácter de previas a la licencia municipal, y no producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la autorización urbanística, ni subsanarán las respectivas situaciones jurídicas que se deriven de la ausencia de una de las dos o de ambas.

4.2.3.7. Condiciones de tramitación.

4.2.3.7.1. Documentación para solicitudes de autorización de parcelación.

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para una parcelación rústica será la siguiente:

1. Memoria justificativa. En ella se dará cumplimiento a las determinaciones específicas del presente Plan General Municipal, en donde se deberá recoger:

- Objetivos de la parcelación.
- Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
- Fincas resultantes de la segregación, superficies, servidumbres y cargas.
- Edificaciones existentes sobre la finca matriz, usos actuales, superficies y características generales.

2. Plano de situación. En él se situará la finca a una escala no menor de 1:10.000.

3. Plano de detalle. Delimitación de la finca matriz y de las resultantes con las posibles edificaciones existentes a una escala no menor de 1:5.000.

4. Documentación adicional. Podrá exigirse, si así se estima conveniente, documentación complementaria relativa a escrituras de propiedad, certificaciones catastrales de superficie, edificaciones existentes, deslindes de dominios públicos, etc.

4.2.3.7.2. Documentación para solicitar la autorización de construcciones.

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la autorización será la siguiente:

1. Memoria justificativa. En ella se dará cumplimiento a las determinaciones específicas del presente Plan General de Ordenación Urbana, en donde se deberá recoger:

- Objeto de la edificación proyectada.
- Descripción de la finca, propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
- Descripción de edificaciones existentes y características.

2. Plano de situación. Delimitación de la finca a una escala mínima de 1:10.000.

3. Plano de localización. Con las construcciones previstas y las existentes a una escala nunca inferior a 1:5.000..

4. Memoria y planos descriptivos. De la edificación o instalación para la que solicita autorización, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, instalaciones, accesos, materiales de los cerramientos exteriores y tratamientos superficiales. La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

4.2.3.7.3. Condiciones particulares.

Si se trata de una instalación de Utilidad Pública o Interés Social se tendrán que justificar estos extremos, así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural. Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales de cualquier tipo al medio circundante se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos. Si en el expediente se incluye una vivienda deberá justificarse que con su construcción no se origine riesgo de formación de Núcleo de Población. Será imprescindible acompañar a la solicitud la

documentación acreditativa del deslinde del dominio público, si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, lámina de agua, etc. De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, podrán solicitar al interesado la aportación de documentación adicional relativa a la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, al plan de explotación de la finca, viabilidad económica de la explotación, corrección de su impacto sobre el medio, o cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

4.2.3.7.4. Licencia de obras y proyecto técnico.

Una vez autorizada la instalación por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiese incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual se considerará caducada la autorización previa.

4.3. Condiciones generales de uso en Suelo No Urbanizable.

4.3.1. Actividades y usos permitidos, autorizables y prohibidos. Concepto.

A los efectos de lo previsto en este Plan las actividades y usos en suelo no urbanizable podrán ser permitidos, autorizables y prohibidos.

4.3.2. Actividades y usos prohibidos.

1. Serán usos prohibidos aquellos que resulten incompatibles con los objetivos de protección de cada categoría en que se divida el suelo no urbanizable por implicar transformación de su naturaleza, lesionar el específico valor que se quiere proteger o alterar el modelo territorial diseñado por el planeamiento.

2. Quedan prohibidas en suelo no urbanizable las parcelaciones urbanísticas que den lugar a la formación de núcleo de población conforme a la definición contenida en el apartado 4.5 de estas normas, sin que, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo por debajo de la unidad mínima de cultivo o en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza y de acuerdo con los artículos 24 y 25 de la Ley 19/1995 de Modernización de Explotaciones Agrarias LMEA.

3. En el suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por los instrumentos de ordenación territorial, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico, salvo aquellas construcciones o instalaciones que tenga previstas el planeamiento expresa y excepcionalmente, por ser necesarias para su mejor conservación y para el disfrute público compatible con los específicos valores justificativos de su especial protección. Están prohibidos en todo el Suelo No Urbanizable la instalación de soportes publicitarios de todo tipo. Igualmente se prohíbe la erección de hitos, imágenes y símbolos, tanto de carácter permanente como efímero. Se prohíben expresamente las actividades relacionadas con el empleo de la energía nuclear o atómica, así como el transporte de los minerales radioactivos necesarios para dichas actividades, excepto las necesarias para las actividades hospitalarias que podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento.

4.3.3. Actividades y usos autorizables.

1. Se consideran actividades y usos autorizables aquellos que, por su propia naturaleza, y en determinadas condiciones, puedan resultar compatibles con los objetivos de protección y preservación del suelo no urbanizable por no alterar los valores o causas que han motivado la protección o preservación de dicho suelo.

2. Serán susceptibles de autorización, conforme al procedimiento establecido en el artículo 53 de la LOTUR, los siguientes usos y actividades:
 - a) Actividades relacionadas o vinculadas a la utilización racional de los recursos vivos.
 - b) Movimientos de tierras y actividades extractivas, incluidas las explotaciones mineras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a las mismas.
 - c) Obras públicas e infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su ejecución, entretenimiento y servicio.
 - d) Actividades y servicios de carácter cultural, científico o asistencial así como instalaciones deportivas, recreativas y de ocio.
 - e) Construcciones residenciales aisladas destinadas a vivienda unifamiliar autónoma en los términos fijados en el artículo 52 de la LOTUR, o a vivienda unifamiliar vinculada a las explotaciones referidas en el apartado a).
 - f) Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales y que deban emplazarse en suelo no urbanizable por no ser propias del suelo urbano o urbanizable.
 - g) Obras de rehabilitación, reforma o ampliación de las construcciones existentes que no se encuentren en situación de fuera de ordenación

4.3.4. Actividades y usos permitidos.

1. Serán usos permitidos aquellos que por su propia naturaleza, y conforme a la legislación sectorial aplicable, sean compatibles con los objetivos de protección de cada categoría en que se divida el suelo no urbanizable.
2. Para su desarrollo, los propietarios de suelo no urbanizable no precisarán autorización de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, sin perjuicio de que deban ser objeto de licencia o autorización por otros organismos públicos

4.3.5. Procedimiento especial.

En el caso en que las actividades y usos sean objeto de una zona de interés regional o proyecto de interés supramunicipal, no será de aplicación el procedimiento regulado en el artículo 4.2.3.3.

4.4. Condiciones generales de parcelación en Suelo No Urbanizable.

4.4.1. Concepto de parcelación.

Por parcelación, a efectos de esta normativa, se entiende todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cuál sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como si se trata de actos con trascendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad. En Suelo No Urbanizable sólo se podrán realizar parcelaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria. No podrán autorizarse segregaciones que generen parcelas inferiores a 20.000 m² en secano o 2.000 m² en regadío y de acuerdo con los artículos 24 y 25 de la Ley 19/1995 de Modernización de Explotaciones Agrarias LMEA. Excepción a esto lo constituye la Concentración Parcelaria, que habrá de cumplir las siguientes condiciones:

- Respetará el trazado de vías pecuarias y caminos protegidos por estas Normas.
- Procurará, en la medida que ello sea posible, recuperar el ancho originario de las vías pecuarias.

En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población, de acuerdo con los criterios que se definen en el apartado 4.5. Toda parcelación o reparcelación de terrenos está sujeta a licencia municipal. Los proyectos de reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento general determinado en el Reglamento de Gestión.

4.5. Núcleo de población en Suelo No Urbanizable.

4.5.1. Concepto de núcleo de población.

Se entiende por núcleo de población todo asentamiento humano con una entidad tal, que pudiera requerir la implantación de servicios conjuntos de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración o energía eléctrica, etc., propios de áreas urbanas.

4.5.2. Condiciones objetivas de formación de núcleos de población.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 52.2.1 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, se entenderá que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se produzca alguno de los supuestos siguientes:

1. Que existan más de cuatro edificaciones de vivienda familiar contiguas o próximas. Se entenderá que las edificaciones son contiguas o próximas entre sí cuando la distancia entre ellas sea menor o igual a 150 m.
2. Que la densidad existente sea igual a dos viviendas por hectárea o cuando en un círculo de 300 m. de diámetro queden inscritas cuatro o más viviendas, en el supuesto de edificación diseminada.
3. Que se produzcan parcelaciones urbanísticas, entendiéndose por tales las divisiones o subdivisiones, simultáneas o sucesivas, de terrenos en uno o más lotes, cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:
 - Cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aun sin tratarse de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan o proceso de urbanización unitario.
 - Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentra.
 - Disponer de accesos viarios, comunes o exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a 2 m., con independencia de que cuenten con encintado de acera.
 - Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de suministro de energía eléctrica para el conjunto con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única; o cuando cualquiera de estos servicios discorra por espacios comunales.
 - Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos, para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.
 - Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal, como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.
 - Existir publicidad claramente mercantil en el terreno o en sus inmediaciones, para la señalización de su localización y características o publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan fecha de autorización o aprobación y el Órgano que la otorgó.

4.6. Condiciones generales de edificación y servicios en Suelo No Urbanizable.

4.6.1. Condiciones de volumen y superficie.

4.6.1.1. Alturas.

La altura máxima para cada uso o actividad se regula en las Condiciones Particulares de Uso y Edificación. Como norma general no se permiten construcciones de altura superior a los 7 m.,

salvo en los casos expresamente permitidos en la regulación del uso o actividad correspondiente. La altura máxima no podrá ser sobrepasada en ninguna de las rasantes del terreno quedando prohibidas por encima de ésta todo tipo de construcciones a excepción de la cubierta del edificio. La altura de cumbrera se regula también para cada uso o actividad en las Condiciones Particulares de Uso y Edificación.

4.6.1.2. Superficie.

En las Condiciones Particulares de Uso y Edificación se fija para cada uso o actividad:

- Superficie máxima ocupada por la edificación.
- Superficie edificada que puede determinarse como tal o como edificabilidad o porcentaje de superficie edificada respecto a la superficie de la finca.

4.6.1.3. Parcela y retranqueos.

Se considera parcela mínima edificable la mínima superficie de una finca que permite implantar un determinado uso o actividad. Se determina para cada uso o actividad así como el retranqueo a linderos y el retranqueo con caminos. En lo referente al retranqueo respecto a autopistas, carreteras, ferrocarril y cauces públicos se estará a disposición de lo que marque la legislación sectorial correspondiente. Como norma general las edificaciones se situarán en puntos no destacados del paisaje evitando las divisorias de las pendientes del terreno.

4.6.2. Condiciones estéticas y constructivas.

Las condiciones estéticas de las construcciones se ajustarán en todo caso a lo dispuesto en el artículo 103 de las N.U.R., en virtud del cual habrán de adaptarse en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas por lo que en los lugares de paisaje abierto y natural, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo. En Suelo No Urbanizable será de aplicación la normativa estética general con las puntualizaciones contenidas en los apartados siguientes:

4.6.2.1. Composición.

Las construcciones deberán adaptarse a las invariantes formales y tipológicas de la arquitectura tradicional de su entorno, tanto a nivel del medio físico como de edificaciones, con el cumplimiento de estas condiciones de adecuación y del citado artículo 103 de las N.U.R., se permiten soluciones no tradicionales que mantengan las características ambientales del territorio. En este sentido se respetará, justificando en su caso la imposibilidad de hacerlo, el arbolado y vegetación existente y el manto de tierra vegetal. En el caso de sustitución o ampliación de la vegetación y arbolado se utilizarán las especies autóctonas del lugar, justificando su elección.

4.6.2.2. Fachadas.

Se evitarán los materiales de construcción y la composición de huecos y volúmenes que, en función de los epígrafes anteriores, no se adecuen al entorno natural y construido de la edificación. Todas las fachadas del edificio deberán tener el mismo tratamiento y existir una armonía entre los diferentes materiales empleados.

4.6.2.3. Cubiertas.

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su generalidad con una pendiente máxima del 50%. Se permiten soluciones aterrazadas parciales en viviendas y otras soluciones justificadas en el caso de cultivos de champiñón y plantas de compost. Los aleros deberán resolverse de manera tradicional con borde de alero del mismo material y en el mismo plano que el faldón de cubierta que corresponda. Quedan prohibidos los petos. El material de cobertura será preferentemente

teja cerámica de colores tradicionales. Se podrá sustituir por la teja de hormigón siempre que ésta presente el mismo perfil y color de la cerámica, así como por soluciones de acabado metálico para ser visto, como cinc, cobre, etc., no brillante en viviendas. Excepto en el uso de invernadero, se prohíben los materiales plásticos traslúcidos en un porcentaje superior a 1/10 de la superficie total de la cubierta.

4.6.2.4. Cerramiento de fincas.

Los cierres de fincas, cuando estén permitidos, podrán hacerse con alambradas, excepto de espino, empalizadas de madera o cañizo y setos arbustivos, con una altura máxima de 2 m, se permite un zócalo de hormigón de hasta un máximo de 50 cm. de altura. En el caso de fincas dedicadas a la cría y guarda de animales se permitirá el cerramiento con fábrica de mampostería cuya altura no puede sobrepasar 1,50 m. El cerramiento deberá adecuarse en cualquier caso a las características tipológicas, constructivas y estéticas de su entorno. Se permite el cierre macizo hasta 2 metros de altura en los frentes hacia calle o caminos. En el caso de que el cierre de la finca limite el campo visual, como por ejemplo en carreteras en ladera, y en todas las vías que tengan un potencial de vista de interés paisajístico, los cerramientos se retranquearán o reducirán su altura hasta que no obstaculicen dicho campo visual.

4.6.2.5. Movimiento de tierras.

Los movimientos de tierras sólo serán autorizables cuando sean indispensables para el desarrollo de una actividad o edificación exigiéndose la justificación documental de estos supuestos. Salvo en obras de carreteras u otras en que se justifique adecuadamente, los desmontes y terraplenes no podrán tener una altura superior a 3 m. y las pendientes deberán ser inferiores al 30%. Se prohíbe la formación de muros de contención y pendientes superiores, excepto en el supuesto de necesidad para la ejecución de una obra pública, debiendo presentarse en este caso un Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, así como el proyecto constructivo correspondiente, que justifiquen la necesidad de llevar a cabo tales actuaciones y las medidas correctoras imprescindibles para salvaguardar las características naturales del terreno y la conservación del ambiente y del paisaje.

4.6.2.6. Carteles y elementos de señalización.

La instalación de carteles y artefactos publicitarios, con excepción de los elementos de señalización de zonas públicas y los de orientación e información oficiales, queda prohibida en la totalidad del Suelo No Urbanizable. Igualmente queda prohibida la publicidad pintada sobre elementos naturales.

4.6.2.7. Ampliación de edificios existentes.

La ampliación de los edificios existentes, siempre que su uso o actividad sea permitido o autorizado, deberá mantener, si se trata de un edificio de carácter tradicional, las líneas generales de composición, fachadas, aleros, huecos, materiales, colores, etc. del mismo. En el caso de tratarse de la ampliación o remodelación de un edificio que no cumpla con todas o alguna de las condiciones generales, las obras deberán incluir las correspondientes de remodelación y adecuación a dichas condiciones y la coherencia total de la edificación resultante.

4.6.3. Condiciones higiénicas y de infraestructuras básicas.

En las solicitudes de licencia de construcciones e instalaciones a desarrollar en Suelo No Urbanizable, los proyectos contendrán detalladamente las soluciones previstas para Abastecimiento de agua, Saneamiento, Acceso y Vertido de residuos. La consideración por parte de la Administración de que algunas de ellas no son adecuadas serán motivo suficiente para la denegación de la licencia. Con carácter básico se cumplirán las siguientes condiciones:

4.6.3.1. Abastecimiento de agua.

Toda edificación destinada a vivienda o estancia de personas deberá contar con suministro de agua con el caudal mínimo necesario para la actividad y las condiciones de potabilidad determinadas por la autoridad sanitaria competente. En el caso de edificaciones de vivienda la dotación mínima será de 150 l. por habitante y día. La condición de caudal y potabilidad deben establecerse en función del tipo de actividad. Considerando que el agua es un bien escaso, no deben utilizarse las aguas de gran pureza para actividades industriales, extractivas o agropecuarias que no lo requieran, excepto cuando no existan otras alternativas de utilización.

4.6.3.2. Saneamiento.

Las aguas residuales han de conducirse a pozos absorbentes, previa depuración en fosas sépticas o plantas depuradoras, según el carácter de la actividad que las genera. Queda prohibido el vertido de aguas residuales a cauces públicos, barrancos o acequias, salvo que se justifique la no existencia de ningún tipo de materia contaminante. La utilización de pozos absorbentes se prohibirá en aquellas zonas donde exista riesgo de contaminación de aguas subterráneas. Para controlar los peligros de contaminación, la separación mínima entre un pozo absorbente de aguas residuales y otro de abastecimiento de agua no deberá ser inferior a 35 m. Todo vertido procedente de actividades ganaderas, extractivas o industriales, que pueda contener elementos no biodegradables, deberá contar con un sistema previo de autodepuración según regule y apruebe el organismo competente.

4.6.3.3. Acceso rodado a las edificaciones.

Se prohíbe el tratamiento superficial de las zonas destinadas a acceso rodado o peatonal con pavimentos rígidos típicos de las zonas urbanizadas como el hormigón, asfalto, solados continuos, etc., salvo que resulte imprescindible para el desarrollo de la actividad. Esta limitación no afecta al encuentro inmediato de acceso a carreteras, que puede considerarse anexo a las mismas y tratarse por tanto con pavimentos rígidos o recubrimiento asfáltico.

4.7. Condiciones particulares de uso y edificación en Suelo No Urbanizable.

4.7.1. Actividades relacionadas con los usos agrarios.

4.7.1.1. Concepto.

Se considerarán agrarias las actividades relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y la cría y reproducción de especies animales. El ejercicio de estas actividades deberá sujetarse a las normas y planes sectoriales que les sean de aplicación. Dentro de dichas actividades se incluirán las siguientes:

- Agricultura de secano, incluyendo cultivos de champiñón.
- Agricultura en regadío, incluyendo los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie y la horticultura y floricultura bajo invernadero, incluyendo cultivos de champiñón.
- Explotación forestal.
- Explotaciones ganaderas.
- Explotaciones piscícolas.
- Almacenamiento y manipulación de productos agrarios.
- Primera transformación de productos agrarios.

Las construcciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones agrarias guardarán una relación de dependencia y proporción adecuadas a la tipología de los aprovechamientos a los que se dediquen las explotaciones a las que están vinculadas. Las construcciones ligadas a las explotaciones agrarias podrán incluir viviendas en aquellos casos en que se justifique la necesidad de las mismas y se demuestre su vinculación directa con la explotación de que se trate.

4.7.1.2. Condiciones de tramitación.

1. A la solicitud de construcción en la cual se indiquen el tipo de obras a realizar se acompañará:

- Certificado oficial del uso agrícola de la finca.
- Certificado municipal de los locales o construcciones que, en su caso, el promotor posee en suelo no urbanizable, describiendo su emplazamiento, tipología de la construcción y superficie.
- Proyecto redactado por técnico competente y en el caso de que éste no sea exigible por las características de la construcción, descripción detallada de la edificación en cuanto a emplazamiento dentro de la finca, superficie, altura de alero y cubierta, materiales, instalaciones y presupuesto de las obras, así como justificación agronómica conteniendo al menos descripción de la finca o fincas, situación sobre plano parcelario y descripción de los cultivos, rendimientos y maquinaria para los cuales se precisa la construcción o, en su caso número de cabezas del tipo de ganadería a establecer.

2. Conforme a lo establecido en el artículo 53.1 de la L.O.T.U.R y 4.2.3.3.1 de estas normas, el Ayuntamiento de Pradejón podrá autorizar directamente, mediante licencia de obras, estas actividades

3. En el caso de nuevas construcciones o ampliación de instalaciones ganaderas con estabulación, el Proyecto incluirá las condiciones de localización, distancias a otras instalaciones, y vinculación a una parcela de dimensiones tales que garanticen su aislamiento y la absorción de los impactos producidos por los residuos y desechos. En todo caso para construcciones o instalaciones vinculadas a explotaciones ganaderas, se exigirá la correspondiente Evaluación de Impacto Ambiental en aquellas que superen las siguientes capacidades:

- o 40.000 plazas para gallinas y otras aves
- o 55.000 plazas para pollos
- o 2.000 plazas para cerdos de engorde
- o 750 plazas para cerdas de cria
- o 2.000 plazas para ganado ovino y caprino
- o 300 plazas para ganado vacuno de leche
- o 600 plazas para vacuno de cebo
- o 20.000 plazas para conejos

En ningún caso podrán autorizarse estas instalaciones sin que se justifique la ausencia de riesgo de contaminación de los recursos hidráulicos subterráneos o de superficie como consecuencia de los vertidos que originen, así como la falta de impactos negativos de los olores, en función de su ubicación, en los núcleos próximos.

4.7.1.3. Condiciones de edificación.

4.7.1.3.1. Construcciones e instalaciones accesorias de la actividad agrícola.

Las edificaciones para guarda de aperos de labranza podrán instalarse en cualquier parcela con independencia del tamaño de la misma, con las siguientes condiciones:

| | |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Superficie máxima ocupada | 40 m ² |
| Número de plantas | 1 p. baja |
| Altura máxima cerramientos verticales | 2,50 m. |
| Altura máxima cumbre | 4,00 m. |
| Retranqueo mínimo a linderos..... | 4,00 m. |
| Retranqueo mínimo a caminos..... | 4,00 m. |
| Huecos en paramentos ext. a excepción de los de reglamento | Máximo 4 |

Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas al exterior no incluidas dentro de la superficie máxima ocupada y las obras de pavimentación. Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad prohibiéndose las cubiertas planas y los accesos exteriores a la misma. El edificio

carecerá de cimentación a excepción de la imprescindible para la estabilidad de la construcción. Quedan prohibidos por tanto los sótanos y los semisótanos.

4.7.1.3.2. Cerramiento de fincas.

Se permite el cierre macizo hasta 2 metros de altura en los frentes hacia calle o caminos, ajustándose la situación y materiales a las especificaciones de las Condiciones Generales de Edificación.

4.7.1.3.3. Invernaderos.

La instalación de invernaderos no se halla sometida a ningún requisito en cuanto al tamaño mínimo de la finca en que se asienten, salvo en el caso en que pretenda emplazarse también una vivienda destinada al servicio de la explotación, en cuyo caso la superficie mínima será de 5.000 m². Las condiciones edificatorias aplicables serán las siguientes:

| | |
|---------------------------------------------|-----------|
| Número de plantas | 1 p. baja |
| Altura máxima cerramientos verticales | 4,50 m. |
| Altura máxima cumbrera | 6,00 m. |
| Retranqueo mínimo a linderos | 6,00 m. |
| Retranqueo mínimo a caminos | 6,00 m. |

Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable. Resolverán en el interior de la parcela el aparcamiento de vehículos quedando prohibidas las obras de pavimentación, exterior e interiormente, salvo en el caso especificado en el apartado siguiente. Se prohíben las obras de urbanización exterior y las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad. Se permitirán las obras de pavimentación imprescindibles para el servicio de la explotación. En el caso de precisar construcciones complementarias para guardería de la instalación, éstas cumplirán las mismas condiciones que las casillas de guarda de aperos de labranza a excepción de su superficie que será del 10% de la ocupada por el invernadero.

4.7.1.3.4. Establos y criaderos de animales en régimen de estabulación.

En ningún caso ocuparán una superficie superior al 50 % de la finca y cumplirán las siguientes condiciones:

| | |
|---------------------------------------------|----------------------|
| Parcela mínima edificable | 3.000 m ² |
| Número de plantas | 1 p. baja |
| Altura máxima cerramientos verticales | 4,00 m. |
| Altura máxima cumbrera | 6,00 m. |
| Retranqueo mínimo a lindero | 8,00 m. |
| Retranqueo mínimo a caminos | 10,00 m. |

En ningún caso estas condiciones supondrán la situación de fuera de ordenación de las construcciones de este tipo existentes en el Suelo No Urbanizable en el momento de la aprobación definitiva de este Plan General, siempre que se ajusten a las condiciones exigibles en cuanto a la separación de núcleos de población y de las afecciones sectoriales que les afecten, debiendo ajustarse las obras de reconstrucción o reparación a las condiciones generales de edificación fijadas en estas Normas. Las distancias mínimas entre estas construcciones y los núcleos de población o lugares donde se desarrollen actividades que exijan presencia permanente o concentraciones de personas así como equipamientos (mataderos, depósitos de agua, captaciones de suministro) no serán inferiores a 500 m. Esta separación será como mínimo de 100 m. de los cursos de agua, pozos y manantiales. Los proyectos contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces, barrancos, ni caminos o a la intemperie. En todo caso cumplirán cuanto les sea de aplicación de las disposiciones de carácter sectorial. Se prohíben las obras de urbanización exterior y las cubiertas deberán ser

inclinadas en su totalidad. Se permitirán las obras de pavimentación interior imprescindibles para el servicio de la explotación.

4.7.1.3.5. Explotaciones ganaderas en régimen de estabulación libre y semiestabulado.

Para la práctica de esta actividad no se considera necesario establecer un tamaño mínimo de parcela, quedando prohibida la construcción de viviendas vinculadas a este tipo de explotaciones. Las condiciones edificatorias aplicables serán las siguientes:

| | |
|------------------------------------------------|--------------------------|
| Superficie máxima construida | 8% del total de la finca |
| Número de plantas..... | 1 p. baja |
| Altura máxima de cerramientos verticales | 4,00 m. |
| Altura máxima de cumbrera | 6,00 m. |
| Retranqueo mínimo a linderos..... | 15,00 m. |
| Retranqueo mínimo a caminos..... | 15,00 m. |

Se prohíben las obras de urbanización exterior y las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad. Se permiten las obras de pavimentación interior imprescindibles para el servicio de la explotación. Los cobertizos no podrán tener cerrados todos sus paramentos. Están permitidos los abrevaderos.

4.7.1.3.6. Cría de especies piscícolas.

Para la práctica de esta actividad no se considera necesario establecer un tamaño mínimo de parcela, pero será necesario justificar la ausencia de incidencias negativas sobre el medio ambiente mediante la presentación del correspondiente Estudio de Evaluación del Impacto Ambiental en el caso de que su capacidad de producción sea superior a 500 toneladas anuales. En el resto de los casos se tramitará la correspondiente licencia ambiental. Las edificaciones deberán atenerse a las siguientes condiciones:

| | |
|---------------------------------------------|----------|
| Número de plantas..... | 2 |
| Altura máxima cerramientos verticales | 7,00 m. |
| Retranqueo mínimo a linderos..... | 10,00 m. |
| Retranqueo mínimo a caminos..... | 10,00 m. |

(Las cubiertas serán inclinadas en su totalidad).

Se prohíben las obras de urbanización exterior y las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad. Se permiten las obras de pavimentación interior imprescindibles para el servicio de explotación.

4.7.1.3.7. Naves para el cultivo del champiñón y otros cultivos agrícolas.

Se entiende por este tipo de naves a las destinadas a los cultivos intensivos que deban protegerse de la luz solar. Conforme a lo establecido en el artículo 53.1 de la L.O.T.U.R y 4.2.3.3.1 de estas normas, el Ayuntamiento de Pradejón podrá autorizar directamente, mediante licencia de obras, estas actividades. Las condiciones edificatorias aplicables serán las siguientes:

| | |
|------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Superficie mínima de parcela | 3.000 m ² |
| Edificabilidad máxima..... | 0,3 m ² / m ² |
| Número de plantas..... | 1 p. baja |
| Altura máxima de cerramientos verticales | 4,50 m. |
| Altura máxima de cumbrera | 6,00 m. |
| Retranqueo mínimo a linderos..... | 6,00 m. |
| Retranqueo mínimo a caminos..... | 6,00 m. |

Se prohíben las obras de urbanización exterior y las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad. Se permitirán las obras de pavimentación interior imprescindibles para el servicio de la explotación.

4.7.1.3.7.1. Plantas de Compost.

Se prohíben las plantas de compost a menos de 2.000 m. de la zona más próxima de Suelo Urbano Residencial. Se aplicarán las condiciones de edificación para naves para el cultivo de champiñón

4.7.1.3.8. Viviendas directamente vinculadas a usos agrarios.

Se consideran viviendas vinculadas a los usos agrarios únicamente aquellas que resulten necesarias para albergar a los empleados o titulares de las correspondientes explotaciones, siempre que la naturaleza de estas últimas, o su distancia a los núcleos de población más cercanos, exija la presencia en la finca de personas dedicadas a su guarda o explotación. La construcción de viviendas vinculadas a explotaciones agrarias deberá someterse a la previa autorización de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, siguiendo el trámite establecido en el artículo 4.2.3.3 de esta normativa, 53 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística en lo que no contradiga a la anterior. Se exigirá para la concesión de licencia, a efectos de justificar el destino de la finca, el recibo más reciente de la contribución territorial rústica. Se cumplirán las siguientes condiciones:

Superficie mínima de parcela:

| | |
|-----------------------------------------------------------|--------------|
| Agricultura de secano | 20.000 m2 |
| Agricultura en regadío | 3.000 m2 |
| Explotación forestal | 50.000 m2 |
| Cría y guarda de animales en régimen de estabulación..... | 3.000 m2 |
| Cría y guarda de animales en régimen libre | no aplicable |
| Cría de especies piscícolas..... | no aplicable |
| Número de plantas..... | 1 p. baja |
| Altura máxima cerramientos verticales | 4,00 m. |
| Altura máxima cumbretera | 6,00 m. |
| Retranqueo mínimo a linderos..... | 8,00 m. |
| Retranqueo mínimo a caminos..... | 10,00 m. |

Se prohíben las obras de urbanización exterior y las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad. Se permitirán las obras de pavimentación interior imprescindibles para el servicio de la explotación.

4.7.2. Actividades relacionadas con el almacenaje de maquinaria y productos agrarios.

4.7.2.1. Concepto.

Constituyen los denominados "pabellones agrícolas" destinados al almacenaje de productos procedentes de cosechas y de la maquinaria precisa para la actividad, cuyo carácter no guarda relación directa con la naturaleza y destino de la finca.

4.7.2.2. Condiciones de tramitación.

La solicitud de construcción deberá ir acompañada de la documentación descrita en el apartado 4.7.1. Conforme a lo establecido en el artículo 53.1 de la L.O.T.U.R y 4.2.3.3.1 de estas normas, el Ayuntamiento de Pradejón podrá autorizar directamente, mediante licencia de obras, estas actividades.

4.7.2.3. Condiciones de edificación.

En función de su destino ligado al desarrollo de una explotación agrícola, el volumen y superficie de la construcción deberá ser proporcional a las necesidades de la explotación. Se cumplirán las siguientes condiciones:

| | |
|---------------------------------------------|--------------------------------------|
| Parcela mínima edificable | 2.000 m ² |
| Edificabilidad máxima..... | 0,25 m ² / m ² |
| Superficie máxima ocupada | 1.000 m ² |
| Número de plantas..... | 1 p. baja |
| Altura máxima cerramientos verticales | 6,00 m. |
| Altura máxima cumbre | 8,00 m. |
| Retranqueo mínimo a lindero | 6,00 m. |
| Retranqueo mínimo a caminos..... | 6,00 m. |

Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas al exterior no incluida dentro de la superficie máxima ocupada, así como las obras de pavimentación exterior y el cerramiento o vallado de la finca. Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad.

4.7.3. Actividades relacionadas con la Primera transformación de Productos Agrarios.

4.7.3.1. Concepto.

Son construcciones destinadas a la primera transformación, manipulación y almacenamiento de productos agrarios, vinculadas a una o varias explotaciones reducidas. En este último caso, se refiere únicamente a entidades asociativas agrarias. La superficie construida será menor de 2.400 m².

4.7.3.2. Condiciones de Tramitación.

La solicitud de construcción, además de lo relacionado en este capítulo, deberá ir acompañada de la siguiente documentación:

1. Descripción de Las fincas vinculadas, plano de situación de Las mismas utilizando como base el documento de Planeamiento Urbanístico Municipal vigente y su relación con Los sistemas generales de comunicación y el suelo urbano o urbanizable municipal.
2. Emplazamiento de la edificación dentro de la finca, describiendo la superficie de la parcela vinculada a la misma, distancias de la edificación a linderos, caminos, carreteras y núcleo urbano.
3. Descripción detallada de la edificación, con altura de cerramientos verticales y cumbre, materiales e instalaciones.
4. En ningún caso se podrán autorizar instalaciones sin que se justifique la ausencia de riesgo de contaminación de Los recursos hidráulicos subterráneos o de superficie como consecuencia de Los vertidos que originen, así como la adecuación de la construcción al entorno donde se proyecta realizar.

Conforme a lo establecido en el artículo 53.1 de la L.O.T.U.R y 4.2.3.3.1 de estas normas, el Ayuntamiento de Pradejón podrá autorizar directamente, mediante licencia de obras, estas actividades.

4.7.3.3. Condiciones de edificación e instalación.

Las construcciones deberán cumplir Las siguientes condiciones:

| | |
|---------------------------------------------|-------------------------------------|
| Parcela mínima..... | 5.000 m ² |
| Edificabilidad máxima..... | 0,30 m ² /m ² |
| Superficie máxima ocupada | 30% |
| Número de plantas sobre rasante | 2 |
| Altura máxima cerramientos verticales | 9,00 m. |
| Altura máxima cumbre | 12,00 m. |
| Retranqueo a linderos..... | 8,00 m. |
| Retranqueo a caminos | 15,00 m. |

La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción (depósitos e instalaciones) y por la construcción de partes nobles o singulares que arquitectónicamente se consideren necesarias para la estética e imagen del conjunto, siempre que la superficie afectada no sea superior al 20% del total de la superficie cubierta en planta. Las construcciones se separarán una distancia superior a 50 m. de cualquier edificación existente. Las cubiertas serán inclinadas como mínima en un 75% de la superficie total de cubierta de la edificación global. Como norma general la superficie de sótano sólo computará a efectos de ocupación, cuando supere la superficie construida en planta sobre rasante, y solamente la parte que sobrepase a ésta. En Las bodegas de crianza no se computará, a Los efectos de ocupación, Los sótanos hasta una superficie igual a 2,5 veces la superficie máxima construida sobre rasante, siempre y cuando no sobresalgan de la cota del terreno. Dichos sótanos estarán recubiertos de capa vegetal cultivada. En el case de que se ubiquen en terrenos en pendiente se aplicarán Las condiciones generales para todo tipo de instalaciones descrito en Los párrafos posteriores. Cuando Las construcciones se ubiquen en terrenos en pendiente, la superficie no "totalmente" enterrada, desde el punto en el que el forjado de techo esté par encima de 1 metro de la cota del terreno, computará a efectos de ocupación y edificabilidad, y deberá cumplir la altura y el número de plantas máximas permitidas, siempre y cuando dicha superficie sea superior a 1/4 de la superficie total de ocupación (incluido sótano). En el caso de que la superficie del volumen no enterrado sea inferior a 1/4, computará a efectos de ocupación y edificabilidad, pero podrá superar la altura y el número de plantas máximas permitidas en la fachada más desfavorable, siempre que esté justificado par la pendiente del terreno. Se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar vinculada a la guarda y mantenimiento de la instalación, que podrá integrarse o no dentro del edificio, la superficie máxima de la vivienda será de unos 150 m² construidos. Será obligatorio el ajardinamiento o tratamiento vegetal apropiado del terreno circundante a la edificación con el objeto de su mayor integración en el media. Las construcciones se separarán, como norma general, 500 metros de Los núcleos de población y 100 metros de Los cursos de agua, pozos manantiales y edificios dotacionales ubicados en suelo no urbanizable. Se resolverá la absorción y ventilación de Las materias orgánicas que, en ningún case, podrán ser vertidas a cauces, barrancos o caminos. En todo caso, se cumplirán todas Las disposiciones de carácter sectorial. La edificación y su uso quedarán vinculados registralmente a la parcela no permitiéndose el cambio de uso del edificio a no ser que se cumplan todas las condiciones específicas que para el nuevo uso se especifiquen en estas Normas Regionales.

4.7.4. Actividades relacionadas con la producción y secado de embutidos y salazones.

4.7.4.1. Concepto.

Construcciones destinadas al secado de embutidos que por sus características no puedan situarse en suelo urbano o urbanizable.

4.7.4.2. Condiciones de tramitación.

1. La solicitud de construcción, además de lo relacionado en este capítulo, deberá ir acompañada de la siguiente documentación:

- Descripción de la finca, situación sobre plano parcelario y descripción de la actividad, rendimiento y maquinaria, para las que se precisa la construcción.
- Proyecto redactado por técnico competente que incluirá las condiciones de localización, distancias a otras instalaciones y resolución de los medios de eliminación de residuos, evacuación de aguas y depuración. Se exigirá autorización ambiental integrada si la capacidad de producción es superior a 75 toneladas diarias. En el resto de los casos se tramitará la correspondiente licencia ambiental. En ningún caso podrán autorizarse estas construcciones sin que se justifique la ausencia de riesgo de contaminación de los recursos hidráulicos subterráneos o de superficie como consecuencia de los vertidos que originen, así como el impacto visual sobre el entorno. La autorización deberá realizarse por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y tramitarse, en todos

los casos, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 4.2.3.3 de estas normas, y el artículo 53 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

4.7.4.3. Condiciones de edificación.

Las construcciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

| | |
|---------------------------------------------|-------------------------------------|
| Parcela mínima edificable | 1.000 m ² |
| Edificabilidad máxima..... | 0,3 m ² / m ² |
| Número máximo de plantas | 3 |
| Altura máxima cerramientos verticales | 10,00 m. |
| Altura máxima cumbrera | 11,50 m. |
| Retranqueo mínimo a lindero | 8,00 m. |
| Retranqueo mínimo con caminos | 15,00 m. |

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad. Se separarán como regla general 500 m. de los núcleos de población y 100 m. de los cursos de agua, pozos, manantiales y edificios dotacionales ubicados en Suelo No Urbanizable. Se resolverá la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidos a cauces, barrancos o caminos. En todo caso se cumplirán todas las disposiciones de carácter sectorial. La edificación y su uso quedarán vinculados registralmente a la parcela no permitiéndose el cambio de uso del edificio a no ser que se cumplan todas las condiciones específicas que para el nuevo uso se especifiquen en estas Normas.

4.7.5. Actividades relacionadas con la defensa y el mantenimiento del medio natural.

4.7.5.1. Concepto.

- Defensa y mantenimiento del medio natural.
- Conservación, mejora y formación de reservas naturales. Tala eventual de árboles para el mantenimiento de la cubierta forestal.

4.7.5.2. Condiciones de tramitación.

A la solicitud de construcción en la cual se indique el tipo de obra a realizar se acompaña la siguiente documentación:

- Descripción de la finca y de la actividad y justificación de su relación con la defensa y mantenimiento del medio natural.
- Proyecto redactado por técnico competente o en su defecto si no es exigible, descripción de las características de la edificación y presupuesto de las obras.

4.7.5.3. Condiciones de edificación.

Los edificios necesarios podrán instalarse en cualquier parcela con independencia del tamaño de ésta. Se separarán 4 m. de cualquier lindero. Su superficie podrá alcanzar una ocupación del 20% de la de la finca. La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de 3 m. y la máxima total de 4,50 m.

4.7.6. Actividades extractivas.

4.7.6.1. Concepto.

- Captación de agua.
- Salinas.
- Extracciones mineras a cielo abierto.
- Extracciones mineras subterráneas.

4.7.6.2. Condiciones de tramitación.

1. Con independencia de las autorizaciones exigidas por su legislación específica, las actividades extractivas que lleven aparejada la realización de obras de construcción, modificación o ampliación de edificios e instalaciones de cualquier clase o la realización de movimientos de tierras, deberán autorizarse por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y tramitarse, en todos los casos, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 4.2.3.3 de estas normas y el artículo 53 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja. La solicitud de autorización deberá venir acompañada del informe de la Consejería competente relativo al Plan de Restauración del Espacio Natural, redactado con arreglo al R.D. 2994/1982 de 15 de octubre, o justificativo de la ausencia de dicho Plan de Restauración en virtud de la poca entidad de las alteraciones del espacio natural que hayan de producirse. Quedan exceptuadas de los anteriores requisitos las extracciones ocasionales y de escasa importancia de recursos minerales, siempre que se lleven a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exijan la aplicación de técnicas mineras. En todo caso, será necesaria la obtención de licencia municipal cuando supongan la realización de obras e instalaciones de cualquier clase o lleven aparejado el movimiento de tierras, debiéndose indicar en la solicitud de dicha licencia las medidas que se tomarán al final de la explotación para restituir los terrenos a su condición natural.

2. En las solicitudes de licencia para la realización de extracciones de áridos a desarrollar en cauces o zonas inundables deberán indicarse las medidas específicas que van a tomarse para prevenir posibles riesgos a personas, edificios, terrenos y bienes de todas clases situados en cotas inferiores, y para restituir los terrenos a su estado natural una vez finalizada la explotación. En las solicitudes de licencia para estas actividades deberá justificarse que no va a producirse acumulación de materiales en pendientes, barrancos, o cauces, que supongan un obstáculo al libre paso de las aguas o riesgo de arrastre de materiales y sustancias.

3. El otorgamiento de licencia urbanística para la realización de actividades extractivas quedará, en todo caso, condicionado a la obtención de la correspondiente autorización o concesión administrativa otorgada por el organismo competente en razón de la materia o de la zona donde haya de desarrollarse la actividad. Al solicitar la autorización municipal para la ejecución de cualquier actividad extractiva deberá garantizarse documentalmente la existencia de material a extraer. Será necesario aportar una descripción exhaustiva del estado actual de los terrenos que vayan a ser afectados, así como un proyecto de la situación en que quedarán una vez realizada la extracción, en orden a conocer y condicionar la evolución paisajística de la zona, pudiendo llegar a exigirse fianzas, avales u otras garantías para asegurar las condiciones que se establezcan para la evolución paisajística y, en concreto, para la restitución de la superficie explotada a su estado natural. Si existieran residuos mineros, los vertidos se localizarán de modo que no afecten gravemente al paisaje, al equilibrio natural de la zona, a sus condiciones físicas y edáficas, a la población de las áreas habitadas próximas ni a los acuíferos, evitando éstos y otros impactos similares.

4.7.6.3. Condiciones de edificación.

Deberá justificarse en todo caso la necesidad de las edificaciones, que deberán estudiarse adecuadas al paisaje tanto en su localización como en su volumetría y diseño. Cumplirán las mismas condiciones que se establecen más adelante para los edificios vinculados a la producción industrial.

4.7.7. Actividades relacionadas con el ocio. Actividades lúdicas o culturales.

4.7.7.1. Concepto.

- Ocio, estancia, paseo.
- Actividades culturales.
- Actividades recreativas.

4.7.7.2. Condiciones de tramitación.

1. La creación o ampliación de instalaciones deportivas y recreativas, Parques Rurales o Areas de Adecuación Recreativa, campamentos y albergues juveniles o similares, en Suelo No Urbanizable, deberá autorizarse por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y tramitarse, en todos los casos, siguiendo el procedimiento previsto en el apartado 4.2.3.3 de estas normas y el artículo 53 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja

2. La construcción de instalaciones o edificaciones de cualquier clase que hayan de emplazarse en el interior de zonas deportivas, parques rurales o adecuaciones recreativas estará sujeta en todo caso a la previa obtención de licencia urbanística, aunque se trate de construcciones desmontables de carácter provisional.

3. En todo caso se exigirá la justificación de la necesidad de emplazamiento de estas instalaciones y actividades en el Suelo No Urbanizable debido a su carácter incompatible con el Suelo Urbano o Urbanizable.

4. Los campamentos de turismo se consideran como uso autorizables excepcionalmente en Suelo No Urbanizable, siempre que no medie disposición sectorial o de planeamiento en contrario. La autorización deberá realizarse por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y tramitarse, en todos los casos, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 4.2.3.3 de estas normas y el artículo 53 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, para cuya obtención deberá presentarse un proyecto con todos los datos técnicos y de diseño referentes a accesos, zonas de acampada, instalaciones y servicios comunes, zonas de protección, dotación de agua y evacuación de residuales, que justifiquen su adecuación a lo dispuesto, en su caso en los documentos de planeamiento, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja y en el Decreto 14/2011, de 4 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la citada Ley y demás normativa sectorial aplicable. En ningún caso podrá autorizarse la instalación de albergues, con excepción de los destinados al personal de servicio, que no sean enteramente transportables, entendiéndose por tales aquellos que cuentan con sus propios medios de propulsión o puedan ser fácilmente transportados por un automóvil de turismo. Podrá autorizarse la instalación del campamento a título de precario, fijando las garantías a exigir por el Ayuntamiento, para la restitución de los terrenos a su estado primitivo. Las fincas sobre las que se autorice la implantación de campamentos de turismo adquirirán la condición de indivisibles, haciéndose constar tal condición mediante anotación en el Registro de la Propiedad. Para cancelar dicha anotación será necesario presentar certificación acreditativa de haber finalizado dicho uso, expedida por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja. La existencia del viario y de las infraestructuras que se hayan exigido para la implantación del campamento no generará derechos de reclasificación del suelo.

5. La implantación de actividades de hostelería en Suelo No Urbanizable, bien mediante construcción de nuevas instalaciones o por cambio de uso o ampliación de las existentes, estará sujeta al requisito de previa autorización por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y tramitarse, en todos los casos, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 4.2.3.3 de estas normas y, el artículo 53 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja. La documentación que se presente para tramitar dicha autorización previa deberá contener, además del proyecto detallado de las instalaciones, previsión o propuesta de eliminación de los residuos o vertidos que vayan a generarse. Deberá presentarse asimismo un Estudio de Evaluación del Impacto Ambiental y Paisajístico.

4.7.7.3. Condiciones de edificación.

4.7.7.3.1. Edificación vinculada al ocio y actividades lúdicas o culturales.

Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas,

culturales o similares. Pueden suponer un reducido núcleo de instalaciones de servicio, en general de carácter no permanente. Deberán cumplirse las siguientes condiciones:

| | |
|--------------------------------------------|---------------------|
| Parcela mínima..... | 20.000 m2 |
| Edificabilidad máxima..... | 7 m2/100 m2 parcela |
| Altura máxima de plantas..... | 2 |
| Altura máxima cerramientos verticales..... | 7,00 m. |
| Altura máxima de cumbrera..... | 8,50 m. |
| Retranqueo mínimo a linderos..... | 10,00 m. |
| Retranqueo mínimo con caminos..... | 20,00 m. |

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su generalidad. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m2 edificados.

4.7.7.3.2. Edificación vinculada a la acampada

Edificaciones vinculadas a los campamentos de turismo destinados a la implantación de servicios o el alojamiento del personal empleado. Deberán cumplirse las siguientes condiciones:

| | |
|--------------------------------------------|----------------------|
| Parcela mínima..... | 20.000 m2 |
| Edificabilidad máxima..... | 25m2/1000 m2 parcela |
| Altura máxima de plantas..... | 1 |
| Altura máxima cerramientos verticales..... | 4,00 m. |
| Altura máxima de cumbrera..... | 6,50 m. |
| Retranqueo mínimo a linderos..... | 10,00 m. |
| Retranqueo mínimo con caminos..... | 10,00 m. |

La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al 70%. Se dispondrá arbolado perimetral en toda la finca. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas, entendiéndose por tal la que se prolongue por espacio superior a 6 meses. Todas las plazas de acampada deberán tener acceso directo desde una calle interior. Se deberá dotar a las edificaciones de los servicios mínimos de abastecimiento de agua, saneamiento con depuración si no existe red de alcantarillado, suministro de energía eléctrica y alumbrado. Se deberá prever una superficie mínima del 20% de la finca para espacios libres y deportivos. En todo caso deberán respetarse las normas establecidas por la Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja y en el Decreto 14/2011, de 4 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la citada Ley.

4.7.7.3.3. Adecuaciones naturalistas y recreativas. Parques rurales.

Se entiende por adecuaciones naturalistas las instalaciones fácilmente desmontables y de escasa entidad, destinadas a facilitar la observación y disfrute de la naturaleza. Las adecuaciones recreativas excluyen toda instalación de carácter permanente, con excepción de los refugios de montaña de menos de 30 m2 construidos, y se hallan destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto con la naturaleza. Se consideran parques rurales los conjuntos de obras e instalaciones, incluidas las de carácter permanente, destinadas a facilitar el recreo y la práctica del deporte al aire en zonas rurales. Se aplicarán las siguientes condiciones:

| | |
|-----------------------------------------------|--------------|
| Parcela mínima..... | No aplicable |
| Edificabilidad máxima: | |
| -Adecuaciones Naturalistas..... | 100 m2 |
| -Adecuaciones Recreativas..... | 200 m2 |
| -Parques Rurales..... | 500 m2 |
| Número máximo de plantas..... | 1 |
| Altura máxima de cerramientos verticales..... | 4,50 m. |
| Altura máxima de cumbrera..... | 6,00 m. |

| | |
|-------------------------------------|----------|
| Retranqueo mínimo a linderos..... | 20,00 m. |
| Retranqueo mínimo con caminos | 10,00 m. |

Las cubiertas de las construcciones serán generalmente inclinadas.

4.7.7.3.4. Instalaciones deportivas en medio rural.

Se incluyen dentro de esta categoría las instalaciones permanentes destinadas a la práctica de deportes, con o sin espectadores, que convenga emplazar en el medio rural. Se aplicarán las siguientes:

| | |
|------------------------------------------------|-------------|
| Parcela mínima..... | 10.000 m2 |
| Edificabilidad máxima..... | 0,06 m2/ m2 |
| Número máximo de plantas | 1 |
| Altura máxima de cerramientos verticales | 4,50 m. |
| Altura máxima de cumbrera | 6,00 m. |
| Retranqueo mínimo a linderos..... | 10,00 m. |
| Retranqueo mínimo con caminos | 20,00 m. |

La altura máxima de las instalaciones para la práctica del deporte podría ser superior hasta adecuarse a las condiciones dictadas por el Consejo Superior de Deportes. En las solicitudes de licencia urbanística se incluirá informe justificativo de la ausencia de incidencia negativa sobre el paisaje.

4.7.7.3.5. Instalaciones hosteleras sin residencia.

Se incluyen en esta categoría las instalaciones destinadas a servir comidas y bebidas que no incluyan habitaciones dedicadas al alojamiento de huéspedes. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

| | |
|------------------------------------------------|------------|
| Parcela mínima..... | 1.000 m2 |
| Edificabilidad máxima..... | 0,2 m2/ m2 |
| Número máximo de plantas | 1 |
| Altura máxima de cerramientos verticales | 4,50 m. |
| Altura máxima de cumbrera | 6,00 m. |
| Retranqueo mínimo a linderos..... | 6,00 m. |
| Retranqueo mínimo con caminos | 20,00 m. |
| Distancia mínima a núcleo urbano | 1,00 Km. |

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su generalidad. Incluirán una plaza de aparcamiento por cada 15 m2 edificados.

4.7.7.3.6. Instalaciones hosteleras con residencia.

Se entiende por edificación dedicada a la hostelería todas las instalaciones propias para dar alojamiento, y en ocasiones comidas, a personas en tránsito, así como las instalaciones complementarias. Incluye hoteles, hostales, mesones, paradas, pensiones, etc. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

| | |
|------------------------------------------------|----------------------|
| Parcela mínima..... | 3.000 m2 |
| Edificabilidad máxima..... | 12 m2/100 m2 parcela |
| Número máximo de plantas | 3 |
| Altura máxima de cerramientos verticales | 10,00 m. |
| Retranqueo mínimo a linderos..... | 10,00 m. |
| Retranqueo mínimo con caminos | 10,00 m. |

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su generalidad. Deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de edificación. La distancia mínima a cualquier núcleo urbano será de 1 Km.

4.7.8. Actividades relacionadas con las infraestructuras.

4.7.8.1. Concepto.

- Ejecución y mantenimiento de los servicios públicos.
- Ejecución y mantenimiento de las obras públicas.
- Actividades relacionadas con el suministro de servicios urbanísticos

No se consideran como usos y actividades al servicio de una obra pública a las instalaciones hoteleras, equipamientos comerciales y de ocio, industrias y talleres.

4.7.8.2. Condiciones de tramitación.

Deberán cumplirse cuantas disposiciones de esta Norma o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal les sean de aplicación. La realización de obras de infraestructura deberá llevarse a cabo atendiendo, entre otros aspectos, a la minimización de los impactos ambientales. A tal fin, los proyectos de obras para la construcción de nuevos tendidos eléctricos, infraestructuras de abastecimiento y saneamiento de agua, instalaciones de tratamiento de residuos sólidos, carreteras y vías férreas, corrección de cuencas y márgenes, aeropuertos y otras análogas, deberán acompañarse del correspondiente Estudio de Evaluación del Impacto Ambiental, sin el cual no podrá tramitarse la solicitud de licencia urbanística. Dentro de dicho estudio se contemplará expresamente, entre otros extremos, las actuaciones de restauración ambiental y paisajística que hayan de emprenderse y se analizará no sólo el impacto final de la infraestructura, sino también el de las obras necesarias para su realización, presentando las alternativas de trazado o emplazamiento que se hayan considerado, los criterios de evaluación utilizados y la justificación de la alternativa propuesta. Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas sólo podrán ser autorizadas cuando no exista posibilidad de instalarlas en Suelo Urbano o Urbanizable en el entorno próximo a su emplazamiento idóneo.

4.7.8.3. Condiciones de edificación.

Dadas las especiales características de estas edificaciones, estarán exceptuadas del cumplimiento de las condiciones generales de parcela mínima. La construcción de viviendas ligadas a la ejecución y mantenimiento de las obras públicas no podrá en ningún caso abarcar una superficie superior a 10.000 m², siendo la máxima ocupación por edificación el 25% de la parcela. Los edificios o instalaciones se separarán al menos 50 m. de cualquier otra edificación existente en parcelas vecinas. La altura máxima será de 4,50 m. En el caso particular de las gasolineras, la altura máxima podrá alcanzar los 12 m y la parcela mínima será de 1.000 m² y la máxima de 5.000 m². En el caso particular de centrales de producción de calor, los edificios se separarán al menos 10 m de cualquier otra edificación existente en parcelas vecinas y la altura máxima será de 8m. Cumplirán las disposiciones de las regularidades sectoriales que les sean de aplicación. Estas condiciones no resultarán exigibles para las edificaciones provisionales que deban instalarse durante la construcción de la infraestructura. Los trazados y emplazamientos deberán realizarse teniendo en cuenta las características geotécnicas y morfológicas del terreno para evitar la creación de fuentes de erosión, obstáculos a la libre circulación de las aguas o impacto paisajístico. Durante la realización de las obras deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar la destrucción de la cubierta vegetal en las zonas adyacentes debiéndose proceder, a la terminación de las mismas, a la restauración del terreno mediante la plantación de especies fijadoras. Se asegurará el drenaje de las cuencas vertientes de forma que sea suficiente para la evacuación de avenidas.

4.7.9. Actividades industriales.

4.7.9.1. Concepto.

- a) Actividades de producción industrial o de almacenaje vinculadas a la extracción o producción de materias primas y su primera transformación.
- b) Actividades de producción industrial o almacenaje que resulten molestas, insalubres o peligrosas.

4.7.9.2. Condiciones de tramitación.

La implantación de industrias, salvo aquellas para las que se justifique la necesidad de su localización en Suelo No Urbanizable, habrá de realizarse en suelos clasificados como Urbanos o Urbanizables y debidamente calificados para tal uso por el planeamiento urbanístico municipal. Con carácter previo a la solicitud de autorización y licencia urbanística para la construcción y ampliación de industrias fuera de las zonas expresamente designadas para ello en el planeamiento urbanístico municipal, podrá elevarse consulta a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja relativa a las posibilidades de que se autorice la actuación propuesta. Para la formulación de dicha consulta deberá aportarse la información necesaria para evaluar el impacto ambiental de la industria propuesta, pero no será necesario presentar la documentación exigida para la tramitación de la licencia urbanística. En cualquier caso la licencia estará sujeta al requisito de previa autorización por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y tramitarse, en todos los casos, siguiendo el procedimiento previsto en el apartado 4.2.3.3 de estas normas y el artículo 53 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

4.7.9.3. Condiciones de Edificación.

A los efectos de su regulación diferencial se distinguirá entre las industrias señaladas en los apartados del párrafo a) y b) anterior. No se podrá levantar ninguna construcción industrial en parcelas con superficie inferior a los 10.000 m². Las industrias señaladas como a) y b) se separarán al menos 50 m. de cualquier otra edificación existente y en todo caso 20 m. de los linderos de la finca. Las que pertenezcan al apartado b), además, deberán cumplir su legislación específica, siendo preceptivo el informe previo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, y en cualquier caso las Insalubres y Peligrosas se separarán al menos 50 m. de los linderos y no estarán, como regla general, a menos de 2.000 m. de cualquier núcleo habitado. La edificabilidad máxima será la correspondiente a 1 m² por cada 10 m² de parcela en el caso b), y 2,5 m² por cada 10 m² en el caso a). La ocupación máxima será el 25% de la superficie de la parcela en el caso a) y el 10% en el b). La altura máxima de la edificación será de 9 m., desarrollándose en un máximo de dos plantas. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción. Las fincas en las que se implanten actividades industriales se arbolarán perimetralmente; en el caso de industrias del tipo b) el arbolado perimetral serán en doble hilera. Se dispondrá una plaza de aparcamiento para cada 100 m² que se construyan. Se cumplirán las condiciones generales que para el uso industrial se señalan en los suelos con destino urbano. Las industrias agroalimentarias, como mataderos, fábricas de embutidos, etc., no deberán cumplir la obligatoriedad de arbolado perimetral.

4.7.10. Vivienda.

4.7.10.1. Concepto.

Se entenderá por vivienda familiar la destinada a la residencia de un único núcleo familiar. Se incluyen en este grupo las siguientes:

- Vivienda familiar vinculada a explotación agrícola.
- Vivienda familiar vinculada a explotación maderera.
- Vivienda familiar vinculada a explotación ganadera.
- Vivienda familiar vinculada a actividades cinegéticas.
- Vivienda familiar vinculada a la defensa y el mantenimiento del medio rural.
- Vivienda familiar vinculada a explotación minera.

- Vivienda familiar vinculada al entretenimiento de una obra pública.
- Vivienda familiar vinculada a la producción industrial.
- Vivienda familiar autónoma.

4.7.10.2. Condiciones de tramitación.

Los usos residenciales se restringirán al máximo en todo el Suelo No Urbanizable de la provincia, debiendo orientarse preferentemente hacia las zonas urbanas. La construcción de edificios de carácter residencial destinados para uso permanente como temporal, estará sujeta al requisito de previa autorización por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y tramitarse, en todos los casos, siguiendo el procedimiento previsto en el apartado 4.2.3.3 de estas normas, el artículo 53 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y el 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística. En todo caso se justificará que no existe riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con lo especificado en estas Normas.

4.7.10.3. Condiciones de edificación.

Serán de aplicación las normas correspondientes a la actividad a que se hallen vinculadas, además de las normas siguientes: En fincas de dimensión superior a la indicada en cada caso cabrá autorizar la edificación de tantas viviendas familiares ligadas a la explotación como números enteros resulten de dividir la superficie de la finca por la de la unidad mínima. En este supuesto, las viviendas no podrán construirse con tipologías de vivienda colectiva y para su autorización deberán justificar su vinculación con la explotación agropecuaria, que se proyecta ocupar con ellas los suelos de menor rentabilidad agraria y que no constituyen riesgo de formación de núcleo de población. Las edificaciones caso de no estar especificadas sus condiciones en las Condiciones Particulares de edificación para cada uno de los usos permitidos en el Suelo No Urbanizable, se separarán de los linderos una distancia mayor que su altura y como mínimo 4 m., 16 m. en linderos con caminos. La superficie edificada por vivienda no superará los 150 m², incluyendo en éstos la superficie de las dependencias anejas. La altura máxima será de 4 m. desarrollándose en un máximo de una planta. Cumplirán las condiciones generales de edificación para el suelo no urbanizable, las que señalen estas normas para las viviendas en los suelos con destino urbano y cuantas les sean de aplicación de carácter municipal, supramunicipal y derivadas de la normativa sectorial correspondiente.

4.7.11. Garaje-aparcamiento.

La edificación tipo garaje-aparcamiento sólo se construirá vinculada a actividades permitidas, en las categorías doméstica y residencial con las características que para éstas se fijan en Suelo Urbano. En esta última categoría sólo se construirá en el supuesto de que sea obligada la previsión de aparcamientos en la actividad a que se vincule. En todos los casos computará a efectos de parcela, ocupación, edificabilidad, volumen, separaciones y retranqueos dentro de las condiciones impuestas a la actividad principal.

4.7.12. Actividades comerciales y oficinas.

Se prohíben en todo el Suelo No Urbanizable, salvo como dependencia auxiliar o complementaria de actividades permitidas.

4.7.13. Vertederos.

Tendrán la consideración de vertederos los espacios acotados para el depósito de residuos urbanos, industriales o agrarios, (como los vertederos controlados de residuos del champiñón) y sus instalaciones anejas.

4.8. Condiciones para implantación de infraestructuras en Suelo No Urbanizable.

4.8.1. Sistema viario.

Se incluyen aquí todas las vías de comunicación que surcan el Suelo No Urbanizable, tales como caminos rurales, vías pecuarias, pistas de acceso a instalaciones, etc. Se excluyen las carreteras definidas como tales en los planos de estructura territorial y las que pudiera ejecutar la Administración competente.

4.8.1.1. Trazado.

El trazado en planta se resolverá de forma que la pista perturbe lo menos posible el aprovechamiento agrario de las fincas que atraviesa, discurriendo preferentemente por linderos. El perfil del camino se adaptará con fidelidad al terreno, minimizando los movimientos de tierras. La pista de rodadura tendrá, como norma general, 3 m. de anchura, con arcenes cuneta de 0,50 m. a ambos lados. Si el tráfico peatonal y de vehículos así lo justifica puede ampliarse uno de dichos arcenes hasta 1,50 m. para facilitar el tránsito de viandantes. Cada 600 m., o en los puntos en donde el trazado lo aconseje, pueden establecerse ensanchamientos laterales de 6 m. de longitud para facilitar cruces, giros y estacionamientos.

4.8.1.2. Materiales.

Se prohíbe la utilización de pavimentos asfálticos o de hormigón, propios de carreteras o vías urbanas excepto en aquellos caminos importantes donde el Ayuntamiento estime que es imprescindible para aumentar la seguridad. Se utilizarán materiales granulares, garantizándose el aspecto térreo de la capa de rodadura.

4.8.1.3. Iluminación.

Se prohíbe la iluminación de caminos, fuera de los límites de la propia parcela.

4.8.2. Infraestructura hidráulica.

4.8.2.1. Abastecimiento

Procedencia: El abastecimiento se resolverá mediante captación independiente. No se admite la conexión a la red municipal, por cuanto supondría riesgo de formación de núcleo de población. Excepcionalmente ello podría aceptarse en edificaciones para usos de Utilidad Pública o Interés Social adyacentes al casco urbano, siendo imprescindible al efecto la autorización de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

Calidad: Las aguas de abastecimiento deberán cumplir los criterios de calidad, que se establecen con carácter general en el apartado 2.7.1. de estas Normas.

Dotación: Durante el trámite de autorización deberá justificarse la disponibilidad de un caudal suficiente según las necesidades del uso en cuestión.

4.8.2.2. Depuración.

Como norma general todas las instalaciones en Suelo No Urbanizable depurarán independientemente sus vertidos. No obstante, cuando el carácter de la instalación y su proximidad a algún colector municipal lo aconseje, la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja podrá autorizar, o incluso obligar, a evacuar sus vertidos a dicho colector, para su depuración conjunta, exigiendo así mismo los tratamientos previos que considere adecuados. Al analizar dicha solución se valorará el riesgo de formación de núcleo de población que pudiera inducir la conexión del emisario con el colector en los terrenos que atraviese. El sistema de depuración exigido dependerá del carácter de las instalaciones, debiendo constatarse su validez durante el trámite de autorización. Se admite la utilización de fosas sépticas, que deberán contar con dos cámaras, y de tanques imhoff. Caso de que el vertido de las aguas residuales una vez tratadas se realice por infiltración al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que ésta se realice adecuadamente (zanjas

filtrantes, filtros de arena, etc.). Se prohíbe expresamente el uso de pozos negros, estancos o filtrantes.

4.8.3. Infraestructura eléctrica.

4.8.3.1. Líneas de media o baja tensión.

Las líneas de traida de energía, bien en media o baja tensión serán aéreas. Su trazado se resolverá con respeto al medio natural, pudiendo exigir la Comunidad Autónoma de La Rioja, durante el proceso de autorización, la redacción de un Estudio de Impacto Ambiental, si la fragilidad paisajística de los terrenos lo justifica. Ya dentro de la propia parcela las líneas eléctricas podrán enterrarse, debiendo cumplir en tal caso los requisitos de seguridad que imponga la compañía suministradora, en puntos concretos, como son la acometida a la propia subestación eléctrica, podrá autorizarse el enterrado de líneas para poder acometer mejor a la misma.

4.8.3.2. Transformadores.

Se situarán obligatoriamente en terrenos de propiedad privada. Podrán ser aéreos o no, es este último caso su ubicación y construcción cumplirá los requisitos ambientales y estéticos exigidos por la normativa correspondiente.

4.8.4. Residuos sólidos.

Cualquier solicitud de autorización de instalación en Suelo No Urbanizable justificará el almacenamiento y eliminación de los residuos sólidos derivados de la actividad, detallando, en su caso, la localización y características de las instalaciones previstas al efecto.

4.8.5. Otras infraestructuras.

Para todos los aspectos o infraestructuras no contemplados en esta Norma será aplicable la normativa de urbanización en Suelo Urbano, contenida en el apartado 2.7 de las Normas y en su defecto la normativa general de la Comunidad Autónoma de La Rioja o, en su caso, las de las compañías suministradoras.

5. NORMAS GENERALES DE PROTECCION

5.1. Contenido.

Se incluyen en este capítulo las normas específicas de protección, tanto del patrimonio edificado como de todos aquellos elementos de carácter puntual (restos arqueológicos), lineal (carreteras, cursos de agua, vías pecuarias) o superficial (masas boscosas, etc), vías pecuarias, yacimientos arqueológicos, etc., que deben ser protegidos por el planeamiento frente a usos potencialmente agresivos. Las protecciones singulares que se establecen, son concurrentes con las que pudieran existir de carácter sectorial, siendo de aplicación, en casa de duda, la más restrictiva de ambas.

5.2. Normas generales de protección de la edificación.

5.2.1. Ordenanza de conservación periódica de fachadas.

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular no recibidas por los Ayuntamientos, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento y, en su caso, los demás organismos competentes ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 197 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja. Esta ordenanza será aplicable a toda edificación y comprenderá labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, rejas, carpinterías, ornamentos, etc.). Así mismo deberá contemplar la renovación de los acabados y pinturas. Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad, se autorizará el cambio de colores o texturas, siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto, debiendo en cualquier caso, contar con la aprobación del organismo competente. Esta Ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, edificaciones auxiliares, etc., cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano, o solidarios de una edificación afectada por ella.

5.2.2. Ordenanza de eliminación y atenuación de impactos.

Será aplicable a toda edificación que total o parcialmente suponga una clara alteración de la imagen urbana. En aquellos edificios que admitan el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscados, colores y texturas), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuado (rejas, carpinterías, ornamentos, etc.). Este tipo de operaciones se extenderá así mismo a cubiertas, medianerías, chimeneas, áticos, etc., cuando sea necesario. En esta línea, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan la agresión de algunas piezas sobre la escena urbana o el paisaje. Puntualmente el Ayuntamiento podrá condicionar la licencia de obras de reforma, rehabilitación, ampliación, etc., a la supresión de aquellos elementos constructivos inadecuados para la estética urbana.

5.3. Catálogo de protección del Patrimonio Edificado.

El patrimonio edificado objeto de protección se reduce a la torre de la antigua iglesia parroquial, hoy desaparecida y a los yacimientos arqueológicos inventariados por la Dirección General de Cultura

5.3.1. Contenido.

Se regulan en este apartado los usos permitidos y las obras autorizadas en los edificios, conjuntos de edificios, elementos y espacios urbanos incluidos, por su interés cultural, ambiental y/o arquitectónico en el Catálogo de Protección de este Plan General, donde quedan afectados por alguno de los niveles de protección que más adelante se definen.

5.3.1.2. Nivel de protección.

Este nivel de protección tiene por objeto preservar las características arquitectónicas del edificio o elemento así catalogado, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento relevante del patrimonio edificado. Se aplica a edificios, elementos y espacios urbanos de gran valor arquitectónico o significación cultural.

5.3.1.3. Obras permitidas.

Se autorizarán, con carácter general, los siguientes tipos de obras, afectando a la totalidad o a parte del edificio:

- Conservación o Mantenimiento.
- Consolidación.
- Restauración.

Con carácter excepcional, si la permanencia del edificio implicara necesariamente un cambio de uso, se podrán autorizar obras de rehabilitación, necesarias para adecuar el edificio a usos públicos dotacionales, o a otros usos, siempre que no conlleven riesgo de pérdida o daño de sus características arquitectónicas. En este caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural Histórico y Artístico de La Rioja.

5.3.2. Usos.

Mantenimiento de los usos existentes, admitiéndose su transformación en usos públicos dotacionales y en otros usos vinculados a la rehabilitación, según lo dispuesto en el apartado anterior.

5.3.3. Documentos para solicitud de licencia.

Además de la documentación general establecida en el apartado 2.2.7., las solicitudes de licencia incluirán:

- Levantamiento, a escala no inferior a 1:100 del edificio en su situación actual, con detalles a la escala adecuada.
- Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos, con montaje indicativo del resultado final de la operación.
- Estado actual de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación.
- Documentación gráfica y escrita de las aportaciones sucesivas de las obras de restauración y rehabilitación, a efectos de investigación de la obra original.

Para las obras de rehabilitación será necesario, además, aportar una memoria justificativa de su oportunidad y conveniencia.

5.3.4. Autorización previa.

Cualquier actuación sobre los edificios o elementos incluidos en el Catálogo de Protección, requerirá autorización previa del Consejo Superior de Patrimonio Cultural Histórico y Artístico de La Rioja.

5.3.5. Modificaciones del Catálogo.

El Catálogo podrá ser modificado, durante el periodo de vigencia de las Normas, para la inclusión de nuevas piezas (edificios o elementos) o modificar las condiciones de protección, siguiendo los trámites de una modificación puntual del Plan General y cumpliendo las siguientes condiciones:

5.3.5.1. Inclusiones.

Para la inclusión de una nueva pieza en el catálogo, deberá elaborarse un informe por el arquitecto que el Ayuntamiento designe (preferentemente el arquitecto municipal) indicando las características del edificio, conjunto edificado o elemento que aconsejen su protección, así como el nivel adecuado de ésta. Dicho informe tras su aprobación por el Ayuntamiento será remitido al Consejo Superior de Patrimonio Cultural Histórico y Artístico de La Rioja .

5.3.5.2. Modificaciones de las condiciones de protección.

Para la modificación de las condiciones de protección en general o de alguna de las piezas en particular, se procederá de igual forma que lo descrito en el apartado anterior para las exclusiones.

5.4. Protección de elementos de interés.

5.4.1. Valores paisajísticos y ambientales.

Se distinguen tres categorías de suelo no urbanizable en función de sus valores paisajísticos y ambientales

- o Suelo no urbanizable genérico de protección de la vegetación singular. Se clasifica por la existencia de flora, fauna y hábitats de interés comunitario
- o Suelo no urbanizable genérico de protección del paisaje estepario. Paisaje de tipo ecocultural, hábitat de especies de fauna y flora de interés comunitario
- o Suelo no urbanizable genérico de protección del paisaje agrario. Paisaje agrícola tradicional

No afecta al término municipal ninguna de las protecciones previstas en el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente de La Rioja. Se trata de mantener la visión natural del suelo así clasificado por sus características topográficas o ambientales. En la ficha correspondiente se regulan los usos y actividades.

5.4.2. Vías de comunicación.

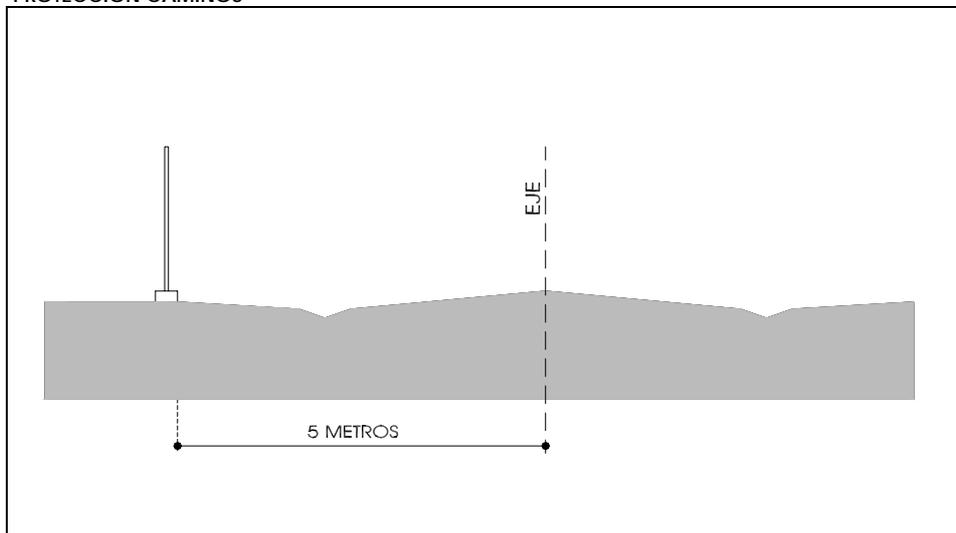
5.4.2.1. Vías pecuarias.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 36 y 37 del Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja.

5.4.2.2. Caminos.

En torno al eje de todos los caminos públicos que surcan el Suelo No Urbanizable se establece una banda de afección de 5 m. de anchura, en la cual se prohíben construcciones y cercados de cualquier tipo. El esquema adjunto representa la zona citada:

Se consideran caminos de interés especial el de la Muga y el de Majillonda, incrementándose en los mismos la banda de afección hasta 25 metros de anchura, medidos desde el eje del camino. Se representa gráficamente el trazado de estos caminos en el plano nº 2

PROTECCION CAMINOS**5.4.2.3. Carreteras.**

Las áreas de afección (esquema adjunto) de la red de carreteras nacional se registrarán por lo dispuesto en la Ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras y en el Reglamento General de Carreteras aprobado por Real Decreto 1812/1994 de 2 de Septiembre. La red de carreteras autonómica se registrará por lo dispuesto en la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma de La Rioja 2/1991 de 7 de marzo. En los márgenes de las carreteras se establecen las zonas de Dominio Público, Servidumbre y Afección de acuerdo con la Ley de Carreteras de Nacional o Autonómica. En el esquema adjunto se representan las distintas zonas objeto de limitación:

5.4.2.4. Ferrocarril.

5.4.2.4.1. Definición.

El sistema ferroviario está formado por los terrenos, infraestructuras e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.

5.4.2.4.2. Régimen legal y urbanístico.

El sistema ferroviario es un sistema general. Es objeto de regulación específica mediante las disposiciones de la Ley 39/2003 de 17 de Noviembre del Sector Ferroviario (BOE 18-11-2003) y su Reglamento aprobado por Real Decreto 2387/2004 de 30 de Diciembre (BOE 31-12-2004), así como la modificación del mismo aprobado por Real Decreto 354/2006, de 29 de marzo, normativa sectorial con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al planeamiento

5.4.2.4.3. Zona de Dominio Público

1. La zona de dominio público comprende los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho (8) metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. Se entiende por explanación, la superficie de terreno en la que se ha modificado la topografía natural del suelo y sobre la que se encuentra la línea férrea, se disponen sus elementos funcionales y se ubican sus instalaciones, siendo la arista exterior de ésta la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros del sostenimiento colindantes con el terreno natural.

2.- En la zona de dominio público, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 30 del Reglamento del Sector Ferroviario (R.D. 2387/2004), sólo podrán realizarse obras e instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado. En las zonas urbanas, y previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, se podrán realizar dentro de la zona de dominio público, obras de urbanización que mejoren la integración del ferrocarril en aquellas zonas. En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación ferroviaria, perjudiquen la infraestructura ferroviaria o impidan su adecuada explotación.

5.4.2.4.4. Zona de Protección

1.- La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de ellas, delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta (70) metros de las aristas exteriores de la explanación.

2.- En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria. En particular, podrá hacerlo para cumplir cualquiera de los fines señalados en el artículo 26 del Reglamento del Sector Ferroviario.

5.4.2.4.5. Reducción de distancias de la zona de dominio público y zona de protección

1.- El Ministerio de Fomento, en función de las características técnicas específicas de la línea ferroviaria de que se trate y de la tipología del suelo por el que discurra dicha línea, podrá determinar, caso por caso, distancias inferiores a las establecidas para la determinación de la zona de dominio público y la de protección.

2.- En suelo clasificado como urbano por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco (5) metros para la zona de dominio público y de ocho (8) metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Fomento siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasionen perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos (2) metros (Art. 15.6 LSF y 27.2 RSF).

5.4.2.4.6. Línea límite de edificación

1.- A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibida cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley del Sector ferroviario. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación sin perjuicio de la posible existencia de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas en las condiciones establecidas en el artículo 30.2c) del Reglamento del Sector Ferroviario.

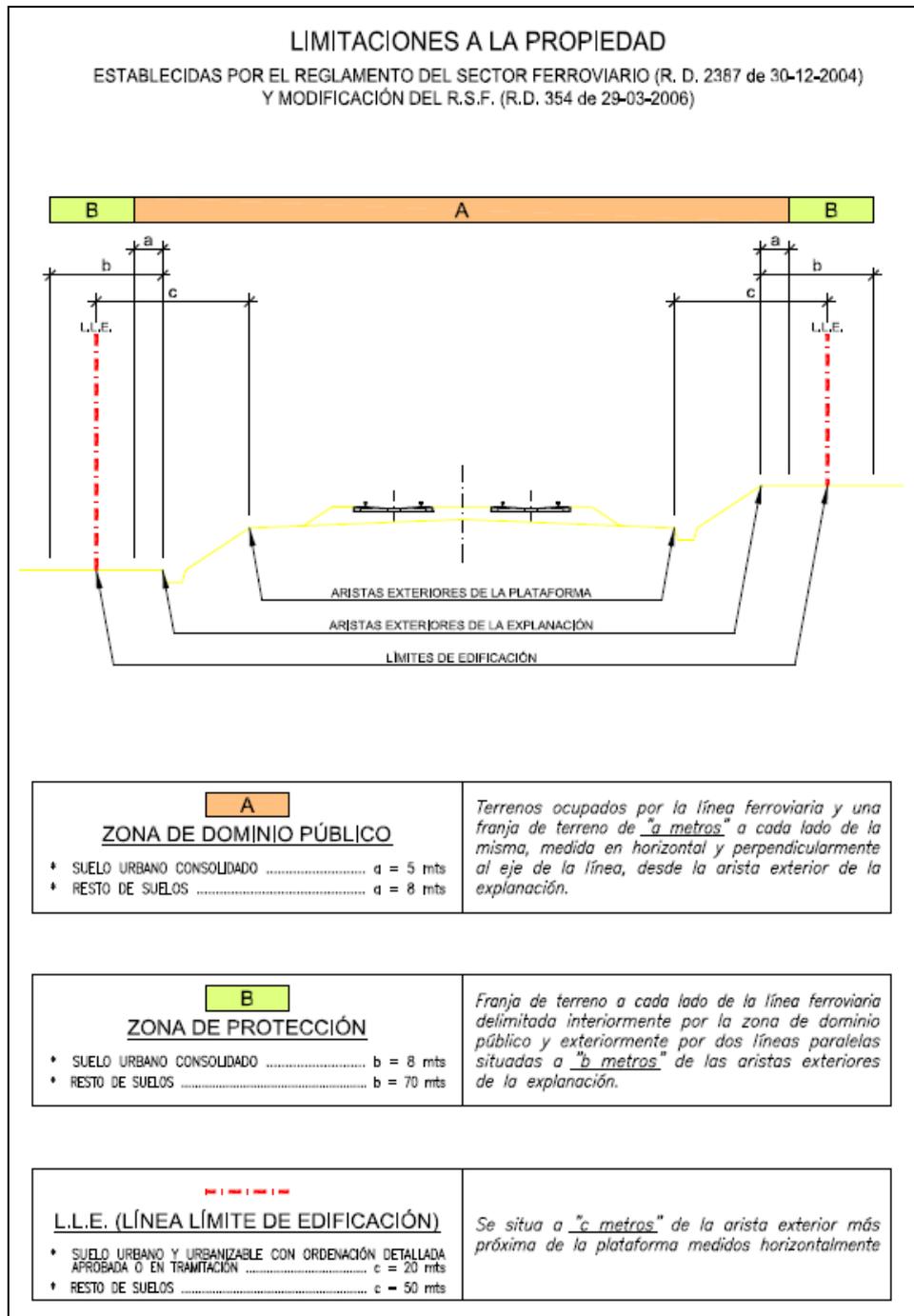
2.- La línea límite de edificación se sitúa, con carácter general, a cincuenta (50) metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. A tal efecto se considera arista exterior de la plataforma el borde exterior de la estructura construida sobre la explanación que sustenta la vía y los elementos destinados al funcionamiento de los trenes; y línea de edificación aquella que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical. En los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de la edificación (Art. 34.2 RSF).

3. Con carácter general, en las líneas ferroviarias que formen parte de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, la línea límite de la edificación se sitúa a 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma. No obstante lo anterior, el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la anteriormente referida, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio de la seguridad, regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril (Art. 34.4 RSF, según redacción dada por la disposición final primera del R.D. 354/2006, de 29 de marzo). Dentro de este último supuesto, mediante la ORDEN FOM/2258/2011, de 21 de julio, se delega en el Presidente del Consejo de Administración de ADIF la fijación de la línea límite de edificación en zonas urbanas, caso a caso, siempre y cuando se cumplan las condiciones anteriormente descritas. Para mayor claridad, se acompaña un esquema de las zonas de limitaciones a la propiedad.

5.4.2.4.5. Régimen de autorizaciones

1.- Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se trate realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.

2.- Las obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las vías ferroviarias, serán costeadas por sus promotores (Art. 15.1 LSF y 28.2 RSF).



5.4.2.4.6. Medidas de protección en actuaciones desarrolladas en las zonas de dominio público y protección del ferrocarril

1.- La autorización para realizar obras o actividades en las zonas de dominio público y de protección podrá recoger las medidas de protección que, en cada caso, se consideren pertinentes para evitar daños o perjuicios a la infraestructura ferroviaria, a sus elementos funcionales, a la seguridad de la circulación, a la adecuada explotación de aquella y al medio ambiente, así como la construcción de cerramientos y su tipo. En particular se observarán las normas establecidas en el artículo 30. 2. del Reglamento del Sector Ferroviario.

2.- La calificación de un suelo no urbanizable como urbano o urbanizable obligará a su propietario a disponer en las líneas ferroviarias que lo atraviesen, a su costa y con los condicionantes técnicos que determine el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, de un cerramiento cuando se realicen las actuaciones urbanísticas correspondientes a la nueva calificación (Art. 39.2 RSF).

5.4.2.4.7. Incidencia de las infraestructuras ferroviarias en el planeamiento urbanístico

1.- Los planes generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística calificarán los terrenos que se ocupen por las infraestructuras ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General como sistema general ferroviario o equivalente, y no incluirán determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al Ministerio de Fomento y al Administrador de infraestructuras Ferroviarias (Art.7.1 LSF y 17.1 RSF).

2.- Asimismo, en los casos en que se acuerde la redacción, revisión, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a líneas ferroviarias, a tramos de las mismas, a otros elementos de la infraestructura ferroviaria o las zonas de servicio, el órgano con facultades para acordar su aprobación inicial deberá enviar, con anterioridad a ésta, el contenido del proyecto al Ministerio de Fomento para que emita, en el plazo de un mes computado desde la fecha de su recepción y con carácter vinculante en lo relativo a las materias de su competencia, informe comprensivo de las observaciones que, en su caso, estime convenientes (Art. 7.2 LSF).

3.- Las obras de construcción, reparación o conservación de líneas ferroviarias, de tramos de las mismas o de otros elementos de la infraestructura tendrán la consideración de obras de interés general y sus proyectos serán, previamente a su aprobación, comunicados a la administración urbanística competente, a efectos de que compruebe, en su caso, su adecuación al correspondiente estudio informativo y emita el oportuno informe, que se entenderá favorable si transcurre un mes desde la presentación de la oportuna documentación sin que se hubiere remitido. Dichas obras no estarán sometidas al control preventivo municipal al que se refiere el artículo 84.1 b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (Art. 7.3 LSF y 17.2 RSF).

5.4.3. Protección de cauces de agua.

5.4.3.1. Cauce, riberas y márgenes.

Se entiende como cauce o álveo de un río, arroyo, laguna o embalse la superficie delimitada por el nivel máximo de crecida ordinaria. A ambos lados del cauce se define la zona de Servidumbre, de 5 m. de anchura, afectada por la servidumbre de uso público. En la zona de Servidumbre se prohíben construcciones o cerramientos de cualquier tipo, excepto aquellos que sean otorgados, por causas excepcionales, por la Comisaría de Aguas del Ebro. Exteriormente a la zona de Servidumbre, se define la zona de Policía, delimitada por una línea paralela al cauce distante de él 100 m. En la zona de Policía será exigible autorización previa de la Comisaría de Aguas del Ebro para cualquier actuación, que en todo caso deberá ser compatible con estas Normas. Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces, las piedras o arenas existentes en los mismos en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en la Ley de Aguas y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

5.4.3.2. Protección de acuíferos.

Sólo se autorizará la perforación de aquellos pozos o sondeos que se demuestren necesarios al amparo de los usos regulados por esta normativa para el medio rural. No se permitirán nuevos pozos al servicio de los usos urbanos localizados en Suelo No Urbanizable y que queden fuera de ordenación a resultas de esta normativa. Los pozos de abastecimiento no podrán ubicarse a menos de 50 m. de fosas sépticas, pozos de infiltración o pozos negros; ni tampoco a menos de 500 m. de cualquier foco potencialmente contaminante (vertederos, emisarios no canalizados de agua residual, etc.). No podrán construirse fosas sépticas a menos de 50 m. de cualquier pozo de abastecimiento de agua (potable o no) preexistente. La autorización de vertederos controlados de residuos sólidos, o cualquier otra actividad potencialmente contaminante, requerirá estudio hidrológico previo. Los pozos abandonados, focos potenciales de contaminación, deberán cementarse para anular posibles vías de contaminación. Cualquier otra actividad extractiva que se autorice deberá garantizar, mediante estudio hidrogeológico previo, la no destrucción del acuífero cuaternario subyacente.

5.4.4. Masas arbóreas.

La realización de actividades agropecuarias o forestales deberá someterse a la legislación forestal sin perjuicio de la aplicación específica de las presentes normas de protección. Se considerarán masas arbóreas las que reúnan alguna de las siguientes características:

- Se hallen destinadas por el planeamiento a usos recreativos.
- Se sitúen en zonas de dominio público, de protección de infraestructuras o destinadas a sistemas generales.
- Estén integradas en espacios catalogados o zonas expresamente señaladas en estas Normas.
- En todo caso se considerará masa arbórea protegida la vegetación arbórea o arbustiva de los sotos de ribera, dehesas y todos los enclaves definidos como vegetación singular por estas Normas.

Complementariamente y en relación al aprovechamiento forestal y a la tala de arbolado se cumplirá lo dispuesto en los artículos 14, 15 y 16 del PEPMAN, las Condiciones Particulares de Uso y Edificación en Suelo No Urbanizable de este Plan General y los criterios de la Consejería de Agricultura y Alimentación.

5.4.5. Ecosistemas de ribera.

Se prohíbe toda destrucción o modificación de la vegetación arbórea, arbustiva, de matorral o herbácea de las orillas o márgenes de los cursos de agua.

5.4.6. Instalaciones eléctricas.

A efectos de esta normativa se considera la siguiente jerarquía:

| | |
|----------------------|----------|
| Red de alta tensión | > 45 KV. |
| Red de media tensión | = 15 KV. |
| Red de baja tensión | < 1 KV. |

No se establece ninguna protección específica para la red de baja tensión. Con respecto a las líneas de media tensión, se establecen las siguientes servidumbres, que no impedirán al dueño del predio sirviente el ejercicio de sus derechos, dejando a salvo dichas servidumbres.

- Prohibición de plantar árboles a menos de 2 m. de distancia de la proyección de la línea.
- Prohibición de construir edificios o instalaciones a menos de 6 m. de distancia de la proyección de la línea.

En torno a las líneas de alta tensión que pudieran construirse en el futuro se establecerá una franja de protección, de anchura adecuada a su voltaje según los criterios de la Comunidad Autónoma y respetándose los mínimos establecidos en el Reglamento Electrotécnico de Alta

Tensión. En el interior de esta banda se prohibirá cualquier tipo de construcción, permitiéndose el cercado de la parcela que dejará a salvo la servidumbre establecida, y limitándose la plantación de arbolado.

Las nuevas instalaciones de distribución de energía eléctrica necesarias para el desarrollo de las actuaciones previstas en este Plan General Municipal serán financiadas por la compañía suministradora y/o por los propietarios que soliciten el suministro, conforme a la legislación sectorial de aplicación.

5.4.7. Instalaciones hidráulicas.

1. En torno a las construcciones de abastecimiento, saneamiento o riego que surcan el medio rural, en ausencia de otras protecciones, se establece una banda de defensa de 3 m. afectada de servidumbre permanente de paso, en la que se definen las siguientes limitaciones de uso:

- No se permiten trabajos de arado, cava u otros con una profundidad superior a 50 cm. Tampoco se permitirá plantar árboles o arbustos de tallo alto ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter temporal o provisional.
- No se permite el empleo de pesticidas, acumulación de abonos o cualquier producto contaminante del subsuelo.
- Cuando las instalaciones discurren en canal, y no tuvieren una zona de defensa legalmente establecida, la zona de servidumbre estará constituida por dos bandas de 2 m. de anchura cada una, a partir de la arista de contacto del talud con el terreno natural.

2. Se establece un perímetro de protección de 100 m, dentro del cual para cualquier actividad o uso deberá solicitarse informe previo a la Dirección General de Salud, el cual será vinculante.

5.4.8. Zonas de implantación de ganadería estabulada.

La obtención de licencia urbanística para la implantación o ampliación de instalaciones ganaderas con estabulación en Suelo No Urbanizable, precisará en todo caso la autorización de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, tramitada con arreglo a lo dispuesto en el artículo 53 de la LOTUR. Para ello se detallarán en el proyecto las condiciones de localización, las distancias a otras instalaciones, y la vinculación a una parcela de dimensiones tales que garanticen su aislamiento y la absorción de los impactos producidos por los residuos y desechos de acuerdo con las disposiciones del apartado 3.7.1.3. de este Plan General Municipal.

5.4.9. Condiciones especiales en suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano

Condiciones para Naves para el cultivo del champiñón y otros cultivos agrícolas y destinadas a la primera transformación, manipulación y almacenamiento de productos agrarios, vinculadas a varias explotaciones reducidas (entidades asociativas agrarias).

| | |
|------------------------------------------------|----------------------|
| Superficie mínima de parcela | 2.000 m ² |
| Ocupación máxima de parcela | 50% |
| Altura máxima de cerramientos verticales | 6,50 m. |
| Altura máxima de cubrera | 8,00 m. |
| Retranqueo mínimo a linderos..... | 5,00 m. |
| Retranqueo mínimo al eje de caminos | 8,00 m. |

Se permite un pabellón al servicio de la actividad para aseos, oficinas, etc. con las condiciones de altura máxima de cubrera y cerramientos verticales según artículo 4.7.2.3. Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad. Se permitirán las obras de pavimentación interior imprescindibles para el servicio de la explotación.

5.4.10. Zonas susceptibles de implantación de actividades turístico recreativas.

Para las zonas que se consideran propicias para la implantación de este tipo de actividades, especialmente en las zonas próximas al río Ebro, se estará a lo dispuesto en el apartado 3.7.6. de las Condiciones Particulares de uso y edificación en Suelo No Urbanizable del presente Plan General Municipal.

5.4.11. Vertido de residuos.

Se prohíbe cualquier tipo de vertido incontrolado de residuos sólidos, vigilando estrechamente la evolución de los focos de vertido que se puedan producir.

5.4.12. Actividades extractivas.

Cumplirán con lo dispuesto en el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja y con el apartado 3.7.5. de las Condiciones Particulares de Uso y Edificación en Suelo No Urbanizable del presente Plan General Municipal.

5.5. Protección del barrio de bodegas.

El barrio de bodegas ubicado al norte del núcleo urbano se ha clasificado como suelo no urbanizable inadecuado para el desarrollo urbano. Esta zona se encuentra afectada por la Resolución de incoación de expediente para la declaración como bien de interés cultural del paisaje cultural del vino y el viñedo de La Rioja (BOR 11-11-2013). Conforme al apartado 3.3 de la Declaración, las bodegas anteriores a 1950, atendiendo a su carácter productivo y a las continuas labores de mantenimiento y modernización que requieren, sólo deberán contar con autorización en los términos del artículo 40 de la Ley /2004 , de 18 de octubre, de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja, para las intervenciones siguientes:

- Las que se realicen en fachada y cubierta
- Intervenciones en el interior que afecten a su estructura y volumen, a elementos definitorios de su carácter y a los protegidos por la Ley 7/2004 que se consideren de interés histórico artístico.
- Actuaciones que supongan un cambio de uso o aprovechamiento.

Conforme al apartado 3.4 de la Declaración, todas las intervenciones sobre la estructura urbana, los edificios y construcciones tanto aéreas como subterráneas, las alineaciones y los espacios existentes deberán solicitar la correspondiente autorización a la Consejería competente en materia de Cultura según lo establecido en el artículo 40 de la Ley 7/2004, de 18 de octubre, de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja. Todas las intervenciones irán encaminadas a la conservación y mantenimiento de las características tipológicas específicas, morfológicas, elementos constitutivos de las mismas, colores, técnicas y materiales singulares que permitan definir su carácter.

5.6. Protección contra el ruido.

Conforme al Real Decreto 1367/2007 de 19 de Octubre por el que se desarrolla la Ley del Ruido en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, y de acuerdo a la zonificación realizada en el plano nº 10, se establecen los siguientes objetivos de calidad acústica en las zonas existentes:

- Sectores con predominio de uso residencial (tipo A): Ld<65; Le<65; Ln<55
- Sectores con predominio de uso industrial (tipo B): Ld<75; Le<75; Ln<65
- Sectores con predominio de uso recreativo (tipo C): Ld<73; Le<73; Ln<63
- Sectores con predominio de uso terciario(tipo D): Ld<70; Le<70; Ln<65
- Sectores con predominio de uso dotacional (tipo E): Ld<60; Le<60; Ln<50

Los objetivos de calidad acústica en las zonas previstas por el planeamiento serán los siguientes:

- Sectores con predominio de uso residencial (tipo A): $L_d < 60$; $L_e < 60$; $L_n < 50$
- Sectores con predominio de uso industrial (tipo B): $L_d < 70$; $L_e < 70$; $L_n < 60$
- Sectores con predominio de uso recreativo (tipo C): $L_d < 68$; $L_e < 68$; $L_n < 58$
- Sectores con predominio de uso terciario (tipo D): $L_d < 65$; $L_e < 65$; $L_n < 60$
- Sectores con predominio de uso dotacional (tipo E): $L_d < 55$; $L_e < 55$; $L_n < 45$

Se han considerado zonas urbanizadas existentes las clasificadas como suelo urbano en el Plan General Municipal de 1999 y el plan parcial "El Salegón", aprobado definitivamente en el 2001 y vigente desde su publicación en el BOR el 29 de Agosto de 2006

Conforme a las conclusiones del estudio acústico y a lo establecido en el artículo 25.1 de la Ley 37/2003 de 17 de Noviembre de ruido, el Ayuntamiento de Pradejón procederá a la declaración de una Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE) en la travesía de la carretera LR-280 (ver delimitación en plano nº 4) en un plazo de 4 meses desde la aprobación definitiva del presente P.G.M. Asimismo, se elaborará un plan zonal específico con un plazo de ejecución de cuatro años que contendrá las siguientes medidas para la reducción de la contaminación acústica:

1. Conservación y mantenimiento, y si es caso, sustitución o renovación de las señales y marcas viales existentes, destinadas a la limitación de la velocidad de paso de vehículos a 40Km/h.
2. Conservación y mantenimiento, y si es caso, sustitución o renovación de los pasos de peatones existentes.
3. Conservación y mantenimiento, y si es caso, sustitución o renovación de los semáforos disuasorios existentes en la actualidad a las entradas de la localidad.
4. Promoción de políticas de movilidad orientadas al fomento del transporte público colectivo
5. Mejora de la red vial
6. Restricciones horarias y de circulación para determinados tipos de vehículos
7. En la fase de diseño de los edificios se incorporarán de materiales adecuados para reducir al máximo la exposición al ruido.

Se detallan los costes de estas actuaciones en el estudio económico del PGM. Deberá informarse a la población de los resultados obtenidos en el estudio acústico, haciendo especial hincapié en la población que se encuentra en la ZPAE. Para ello, previa la aprobación del Plan Zonal por parte del Ayuntamiento de Pradejón, se notificará individualmente a cada uno de los propietarios implicados, comunicándoseles la apertura de un plazo de un mes (natural) de exposición pública, para consulta de la totalidad de la documentación, que se hará efectivo a partir del día siguiente de la publicación del anuncio de información pública en el B.O.R.

No se permitirá destinar a zona estancial las franjas de terreno comprendidas entre las carreteras y su correspondiente línea de edificación

La zona de transición acústica indicada en el plano nº 10 situada entre el sector R2 y el suelo urbano industrial no podrá ser ocupadas por ninguna edificación, debiendo cumplirse un objetivo de calidad acústica intermedio entre las zonas industriales colindantes y las nuevas áreas residenciales:

$$65 < L_d < 75$$

$$65 < L_e < 75$$

$$55 < L_n < 65$$

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE PRADEJON

REVISION Y ADAPTACION A LA LEY 5/2006

| | |
|------------|---------------------------|
| Promotor | AYUNTAMIENTO DE PRADEJÓN |
| Fase | APROBACIÓN DEFINITIVA |
| Arquitecto | GONZALO LATORRE MARTINEZ. |

IV. FICHERO DE ORDENACION

| SUELO URBANO Nº 1: RESIDENCIAL | | | |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| DESCRIPCION | Casco tradicional situado en su mayor parte al norte de la c/ Carretera y existiendo una zona edificada al sur de la misma. | | |
| OBJETIVOS | Conservar y completar el tejido urbanístico tradicional. Reurbanizar y regularizar el trazado del viario. | | |
| USOS | CARACTERISTICOS | Vivienda unifamiliar (2.3.4.1.1) Vivienda colectiva (2.3.4.1.2) | |
| | COMPATIBLES | Complementario residencial (2.3.4.1.3) Taller doméstico (2.3.4.3.1) Taller artesanal (2.3.4.3.2) Garaje-aparcamiento doméstica (2.3.4.5.1) Garaje-aparcamiento residencial (2.3.4.5.2) Comercial (2.3.4.6). Oficinas (2.3.4.7) Hostelero con residencia (2.3.4.8) Hostelero sin residencia (2.3.4.9). Dotacional (2.3.4.10) | |
| | CONDICIONADOS | Agropecuaria doméstico (2.3.4.2.1) Almacén agrícola (2.3.4.2.2.4) Primera transformación (2.3.4.2.2.5) Almacén (2.3.4.4) Todos en PB de edificio de vivienda | |
| | PROHIBIDOS | Los restantes. | |
| TIPOLOGIA | Edificación en manzana cerrada. | | |
| VOLUMEN | <u>TAMAÑO DE PARCELA</u> | | |
| | Máximo | M ² | Ver art.2.5.1.5 |
| | Mínimo | M ² | - |
| | <u>POSICION DE LA EDIFICACION</u> | | 45 /Frente min. 4 M. |
| | Retranqueos a fachada | M | No se admiten. |
| | Separación a linderos | M | No se definen. |
| | <u>OCUPACION Y APROVECHAMIENTO</u> | | |
| | Fondo edificable | M | Ver planos y art. 2.5.3.2 |
| | Fondo edificable planta baja | M | - |
| | Ocupación máxima | % | - |
| Edificabilidad | M ² c/M ² s | - | |
| <u>ALTURA</u> | | | |
| Altura Máxima | M | 13,5. ⁽¹⁾ Ver art. 2.5.5.2 y planos | |
| Altura Máxima planta baja | M | 4,5 | |
| Número Máximo de plantas | Nº | Ver Planos | |
| CONDICIONES ESTETICAS | Ver art. 2.6, fundamentalmente 2.6.2.1 y 2.6.2.2. Tendencia a igualar alturas de cornisas con las construcciones contiguas. En la composición de las fachadas han de prevalecer las proporciones verticales y debe predominar el macizo sobre el vano. | | |
| OBSERVACIONES | ⁽¹⁾ En caso de existir edificios con fachada a dos calles de distinto nivel, según artículo 2.5.5.3. | | |

| SUELO URBANO Nº 2: RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD | | | |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| DESCRIPCION | Limites noroeste y sudeste del suelo urbano. Zona de transición al suelo no urbanizado. | | |
| OBJETIVOS | Conseguir una transición suave del suelo residencial a otras áreas. | | |
| USOS | CARACTERISTICOS | Vivienda unifamiliar (2.3.4.1.1) Vivienda colectiva (2.3.4.1.2) | |
| | COMPATIBLES | Complementario residencial (2.3.4.1.3) Comercial (2.3.4.6). Oficinas (2.3.4.7) Hostelero con residencia (2.3.4.8) Hostelero sin residencia (2.3.4.9). Dotacional (2.3.4.10) | |
| | CONDICIONADOS | Agropecuaria doméstico (2.3.4.2.1) Almacén agrícola (2.3.4.2.2.4) Primera transformación (2.3.4.2.2.5) Taller doméstico (2.3.4.3.1) Taller artesanal (2.3.4.3.2) Almacén (2.3.4.4) Garaje-aparcamiento doméstica (2.3.4.5.1) Garaje-aparcamiento residencial (2.3.4.5.2) Todos en PB del edificio vivienda | |
| | PROHIBIDOS | Los restantes. | |
| TIPOLOGIA | Edificación abierta, aislada y adosada. | | |
| VOLUMEN | <u>TAMAÑO DE PARCELA</u> | | |
| | Máximo | M ² | - |
| | Mínimo | M ² | 250 /Frente mín. 5M |
| | <u>POSICION DE LA EDIFICACION</u> | | |
| | Retranqueos a fachada | M | No se definen. |
| | Separación a linderos | M | No se definen. |
| | <u>OCUPACION Y APROVECHAMIENTO</u> | | |
| | Fondo edificable | M | - |
| | Fondo edificable planta baja | M | - |
| | Ocupación máxima | % | - |
| | Edificabilidad | M ² c/M ² s | 0,4 |
| <u>ALTURA</u> | | | |
| Altura Máxima | M | 7 ⁽¹⁾ | |
| Altura Máxima planta baja | M | 4 | |
| Número Máximo de plantas | Nº | 2 | |
| CONDICIONES ESTETICAS | Ver art. 2.6, fundamentalmente 2.6.2.1 y 2.6.2.2. Tendencia a igualar alturas de cornisas con las construcciones contiguas. | | |
| OBSERVACIONES | ⁽¹⁾ En caso de existir edificios con fachada a dos calles de distinto nivel, según art. 2.5.5.3. | | |

| SUELO URBANO Nº 3: COMPLEMENTARIO DE LA VIVIENDA | | |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DESCRIPCION | Casco tradicional situado en su mayor parte al norte de la c/ Carretera y existiendo una zona edificada al sur de la misma. | |
| OBJETIVOS | Conservar y completar el tejido urbanístico tradicional. Suponen una dotación para el conjunto de las viviendas de la zona. | |
| USOS | CARACTERISTICOS | Complementario residencial (2.3.4.1.3) Comercial (2.3.4.6). Garaje-aparcamiento doméstica (2.3.4.5.1) Garaje-aparcamiento residencial (2.3.4.5.2) |
| | COMPATIBLES | Almacén local (2.3.4.6.1) Taller doméstico (2.3.4.3.1) Taller artesanal (2.3.4.3.2) Oficinas (2.3.4.7) Hostelero con residencia (2.3.4.8) Hostelero sin residencia (2.3.4.9). Dotacional (2.3.4.10) |
| | CONDICIONADOS | Agropecuario doméstico (2.3.4.2.1) Almacén agrícola (2.3.4.2.2.4) Primera transformación (2.3.4.2.2.5) Almacén general (2.3.4.6.1) Todos en PB de edificio vivienda |
| | PROHIBIDOS | Los restantes. |
| TIPOLOGIA | Edificación en manzana cerrada. | |
| VOLUMEN | <u>TAMAÑO DE PARCELA</u> Máximo M ² - Mínimo M ² - <u>POSICION DE LA EDIFICACION</u> Retranqueos a fachada M No se admiten. Separación a linderos M No se definen. <u>OCUPACION Y APROVECHAMIENTO</u> Fondo edificable M - Fondo edificable planta baja M - Ocupación máxima % - Edificabilidad M ² c/M ² s - <u>ALTURA</u> Altura Máxima M 4,5 ; Cumbre: 7 Número Máximo de plantas N° 1 (*) | |
| CONDICIONES | Se respetarán las condiciones edificatorias y materiales del entorno. Ver art. 2.6, fundamentalmente 2.6.2.1 y 2.6.2.2. | |
| ESTETICAS | Las cubiertas tendrán un material de acabado para ser visto. | |
| OBSERVACIONES | (*)Deberán aterrarse los primeros tres metros situados al nivel del primer piso destinado a vivienda siempre que sea posible. En todo caso no existirá en dicha franja elemento alguno de la cubierta de los pabellones complementarios que obstaculice la luz recta de las viviendas que recaigan sobre la terraza o el edificio. En esta zona se permitirá con carácter excepcional la ejecución de cubiertas tipo porche, sin cerramientos, en planta primera con una superficie máxima del 25% de esta franja de tres metros de anchura. Para estas cubiertas se establece una altura máxima de 3 metros desde el suelo de la terraza No se permitirá la segregación de parcelas a no ser que se agrupen de forma simultánea con parcelas con frente a la vía pública | |

| SUELO URBANO Nº 4: INDUSTRIAL | | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| DESCRIPCION | Noroeste del núcleo urbano, apoyado sobre el eje de la carretera. | | |
| OBJETIVOS | Complementar la estructura socio-económica de Pradejón. | | |
| USOS | CARACTERISTICOS | Industrial (2.3.4.3). | |
| | COMPATIBLES | Naves de cultivo (2.3.4.2.2.3) Almacén agrícola (2.3.4.2.2.4) Primera transformación (2.3.4.2.2.5) Almacén (2.3.4.4). Comercial categoría general (2.3.4.6.2) Garaje - aparcamiento. (2.3.4.5) Oficinas categoría general (2.3.4.7.2). Dotacional administrativo (2.3.4.10.2.1) Dotacional deportivo (2.3.4.10.2.5) | |
| | CONDICIONADOS | Vivienda unifamiliar (2.3.4.1.1) vinculada a la explotación Hostelero con residencia (2.3.4.8) en edificación aislada. Hostelero sin residencia (2.3.4.9) en edificación aislada. | |
| | PROHIBIDOS | Los restantes. | |
| TIPOLOGIA | Edificación abierta. | | |
| VOLUMEN | <u>TAMAÑO DE PARCELA</u> | | |
| | Máximo | M ² | - |
| | Mínimo | M ² | 300 |
| | <u>POSICION DE LA EDIFICACION</u> | | |
| | Retranqueos a fachada | M | Ver planos. |
| | Separación a linderos | M | 4 ⁽¹⁾ |
| | <u>OCUPACION Y APROVECHAMIENTO</u> | | |
| | Fondo edificable | M | - |
| | Fondo edificable planta baja | M | - |
| | Ocupación máxima | % | - |
| Edificabilidad | M ² c/M ² s | 0,8 ó 1. Ver planos. | |
| <u>ALTURA</u> | | | |
| Altura Máxima | M | 11 ⁽²⁾ | |
| Número Máximo de plantas | Nº | - | |
| CONDICIONES | Ver art. 2.6, fundamentalmente 2.6.2.1 y 2.6.2.2. | | |
| ESTETICAS | | | |
| OBSERVACIONES | ⁽¹⁾ Las parcelas menores de 2.000 m ² no precisan retranqueos laterales. ⁽²⁾ En caso de existir edificios con fachada a dos calles de distinto nivel, según art. 2.5.5.3 Por encima de la altura se permiten instalaciones necesarias que deban necesariamente sobresalir de la misma. | | |

| SUELO URBANO Nº 5: INDUSTRIAL: TALLER Y PEQUEÑA INDUSTRIA | | | |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| DESCRIPCION | Noroeste del núcleo urbano, al norte de la carretera. | | |
| OBJETIVOS | Complementar la estructura socio-económica de Pradejón. | | |
| USOS | CARACTERISTICOS | Taller local (2.3.4.3.3). | |
| | COMPATIBLES | Almacén agrícola (2.3.4.2.2.4) Primera transformación (2.3.4.2.2.5) Taller doméstico (2.3.4.3.1). Taller artesanal (2.3.4.3.2) Almacén (2.3.4.4). Comercial (2.3.4.6) Garaje - aparcamiento. (2.3.4.5) Oficinas categoría general (2.3.4.7.2). Dotacional administrativo (2.3.4.10.2.1) | |
| | CONDICIONADOS | Agropecuario (2.3.4.2) en edificación existente Hostelero con residencia (2.3.4.8) en edificación aislada. Hostelero sin residencia (2.3.4.9) en edificación aislada | |
| | PROHIBIDOS | Los restantes. | |
| TIPOLOGIA | Edificación abierta. | | |
| VOLUMEN | <u>TAMAÑO DE PARCELA</u> | | |
| | Máximo | M ² | 500 |
| | Mínimo | M ² | 150 |
| | <u>POSICION DE LA EDIFICACION</u> | | |
| | Retranqueos a fachada | M | Ver planos. |
| | Separación a linderos | M | (1) |
| | <u>OCUPACION Y APROVECHAMIENTO</u> | | |
| | Fondo edificable | M | - |
| | Fondo edificable planta baja | M | - |
| | Ocupación máxima | % | - |
| | Edificabilidad | M ² c/M ² s | 0,8 |
| <u>ALTURA</u> | | | |
| Altura Máxima | M | 11 (2) | |
| Altura Máxima planta baja | M | | |
| Número Máximo de plantas | Nº | | |
| CONDICIONES | Se respetarán las condiciones edificatorias y materiales del entorno. | | |
| ESTETICAS | Tendencia a igualar alturas de cornisas con las construcciones contiguas. | | |
| OBSERVACIONES | (1) no precisan retranqueos laterales. (2) En caso de existir edificios con fachada a dos calles de distinto nivel, según art. 2.5.5.3 Por encima de la altura se permiten instalaciones necesarias que deban necesariamente sobresalir de la misma. | | |

| SUELO URBANO Nº 6: DOTACIONAL PUBLICO | | | |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| DESCRIPCION | Equipamiento de titularidad pública al servicio del municipio. | | |
| OBJETIVOS | Dotar de servicios culturales, deportivos, administrativos, etc., incrementando la calidad de vida del municipio. | | |
| USOS | CARACTERISTICOS | Dotacional (2.3.4.10) | |
| | COMPATIBLES | Almacén (2.3.4.4). Garaje-aparcamiento doméstica (2.3.4.5.1) Garaje-aparcamiento residencial (2.3.4.5.2) Oficinas (2.3.4.7) | |
| | CONDICIONADOS | Vivienda unifamiliar (2.3.4.1.1) Hostelero con residencia (2.3.4.8) Hostelero sin residencia (2.3.4.9) Todos vinculados a la dotación | |
| | PROHIBIDOS | Los restantes. | |
| TIPOLOGIA | Todas, según localización. | | |
| VOLUMEN | <u>TAMAÑO DE PARCELA</u> | | |
| | Máximo | M ² | - |
| | Mínimo | M ² | 45 /Frente min. 4,5M) |
| | <u>POSICION DE LA EDIFICACION</u> | | |
| | Retranqueos a fachada | M | No se admiten. |
| | Separación a linderos | M | No se definen. |
| | <u>OCUPACION Y APROVECHAMIENTO</u> | | |
| | Fondo edificable | M | - |
| | Fondo edificable planta baja | M | - |
| | Ocupación máxima | % | - |
| | Edificabilidad | M ² c/M ² s | Ver planos. |
| <u>ALTURA</u> | | | |
| Altura Máxima | M | Ver planos ⁽¹⁾ | |
| Altura Máxima planta baja | M | | |
| Número Máximo de plantas | Nº | Ver Planos | |
| CONDICIONES ESTETICAS | Se respetarán las condiciones edificatorias y materiales del entorno. Tendencia a igualar alturas de cornisas con las construcciones antiguas. | | |
| OBSERVACIONES | ⁽¹⁾ En caso de existir edificios con fachada a dos calles de distinto nivel, según art. 2.5.5.3 Por encima de la altura se permiten instalaciones necesarias que deban necesariamente sobresalir de la misma. | | |

| SUELO URBANO Nº 7: DOTACIONAL PUBLICO (CEMENTERIO) | | |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| DESCRIPCION | Cementerio | |
| OBJETIVOS | Ampliación y conservación del existente. | |
| USOS | CARACTERISTICOS | Dotacional (2.3.4.10) |
| | COMPATIBLES | Almacén (2.3.4.4). |
| | CONDICIONADOS | |
| | PROHIBIDOS | Los restantes. |
| TIPOLOGIA | Edificación abierta. | |
| VOLUMEN | <u>TAMAÑO DE PARCELA</u> | |
| | Máximo | M ² - |
| | Mínimo | M ² - |
| | <u>POSICION DE LA EDIFICACION</u> | |
| | Retranqueos a fachada | M No se definen. |
| | Separación a linderos | M No se definen. |
| | <u>OCUPACION Y APROVECHAMIENTO</u> | |
| | Fondo edificable | M - |
| | Fondo edificable planta baja | M - |
| | Ocupación máxima | % - |
| | Edificabilidad | M ² c/M ² s 0,5 |
| | <u>ALTURA</u> | |
| Altura Máxima | M 6 ⁽¹⁾ | |
| Altura Máxima planta baja | M - | |
| Número Máximo de plantas | Nº - | |
| CONDICIONES ESTETICAS | | |
| OBSERVACIONES | ⁽¹⁾ En caso de existir edificios con fachada a dos calles de distinto nivel, según art. 2.5.5.3 | |

| SUELO URBANO Nº 8: DOTACIONAL PRIVADO | | |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DESCRIPCION | Equipamientos de titularidad privada. | |
| OBJETIVOS | Dotar de servicios culturales, deportivos, administrativos, etc., incrementando la calidad de vida del municipio. | |
| USOS | CARACTERISTICOS | Dotacional (2.3.4.10) |
| | COMPATIBLES | Almacén (2.3.4.4). Garaje-aparcamiento doméstica (2.3.4.5.1) Garaje-aparcamiento residencial (2.3.4.5.2) Oficinas (2.3.4.7) |
| | CONDICIONADOS | Hostelero con residencia (2.3.4.8) Hostelero sin residencia (2.3.4.9) Todos vinculados a la dotación |
| | PROHIBIDOS | Los restantes. |
| TIPOLOGIA | Edificación en manzana cerrada. | |
| VOLUMEN | <u>TAMAÑO DE PARCELA</u> | |
| | Máximo | M ² - |
| | Mínimo | M ² 45 /Frente min. 4,5M) |
| | <u>POSICION DE LA EDIFICACION</u> | |
| | Retranqueos a fachada | M No se admiten. |
| | Separación a linderos | M No se definen. |
| | <u>OCUPACION Y APROVECHAMIENTO</u> | |
| | Fondo edificable | M - |
| | Fondo edificable planta baja | M - |
| | Ocupación máxima | % - |
| | Edificabilidad | M ² c/M ² s Ver planos. |
| <u>ALTURA</u> | | |
| Altura Máxima | M Ver planos ⁽¹⁾ | |
| Altura Máxima planta baja | M | |
| Número Máximo de plantas | Nº Ver Planos | |
| CONDICIONES ESTETICAS | Se respetarán las condiciones edificatorias y materiales del entorno. Tendencia a igualar alturas de cornisas con las construcciones antiguas. | |
| OBSERVACIONES | ⁽¹⁾ En caso de existir edificios con fachada a dos calles de distinto nivel, según art. 2.5.5.3 Por encima de la altura se permiten instalaciones necesarias que deban necesariamente sobresalir de la misma. | |

| SUELO URBANO Nº 9: VIARIO | | | |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------|
| DESCRIPCION | Vías públicas y espacios libres públicos al servicio del núcleo urbano. | | |
| OBJETIVOS | Completar o complementar el uso privado anejo. | | |
| USOS | CARACTERISTICOS | Espacios libres (2.3.4.10.1). | |
| | COMPATIBLES | Dotacional deportivo (2.3.4.10.2.5) | |
| | CONDICIONADOS | | |
| | PROHIBIDOS | Los restantes. | |
| TIPOLOGIA | - | | |
| VOLUMEN | <u>TAMAÑO DE PARCELA</u> | | |
| | Máximo | M ² | - |
| | Mínimo | M ² | - |
| | <u>POSICION DE LA EDIFICACION</u> | | |
| | Retranqueos a fachada | M | - |
| | Separación a linderos | M | - |
| | <u>OCUPACION Y APROVECHAMIENTO</u> | | |
| | Fondo edificable | M | - |
| | Fondo edificable planta baja | M | - |
| | Ocupación máxima | % | - |
| | Edificabilidad | M ² c/M ² s | 0 (1) |
| | <u>ALTURA</u> | | |
| Altura Máxima | M | - | |
| Altura Máxima planta baja | M | - | |
| Número Máximo de plantas | Nº | - | |
| CONDICIONES ESTETICAS | | | |
| OBSERVACIONES | (1) Se permiten construcciones que no impidan el uso o disfrute público; mobiliario urbano, marquesinas autobús, etc. | | |

| SUELO URBANO Nº 10: ESPACIO LIBRE PRIVADO | | | |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------|
| DESCRIPCION | Espacios libres al servicio o desahogo de usos privados. | | |
| OBJETIVOS | Completar o complementar el uso privado anejo. | | |
| USOS | CARACTERISTICOS | Espacios libres (2.3.4.10.1). | |
| | COMPATIBLES | Dotacional deportivo (2.3.4.10.2.5) | |
| | CONDICIONADOS | | |
| | PROHIBIDOS | Los restantes. | |
| TIPOLOGIA | - | | |
| VOLUMEN | <u>TAMAÑO DE PARCELA</u> | | |
| | Máximo | M ² | - |
| | Mínimo | M ² | - |
| | <u>POSICION DE LA EDIFICACION</u> | | |
| | Retranqueos a fachada | M | No se admiten. |
| | Separación a linderos | M | No se definen. |
| | <u>OCUPACION Y APROVECHAMIENTO</u> | | |
| | Fondo edificable | M | - |
| | Fondo edificable planta baja | M | - |
| | Ocupación máxima | % | - |
| | Edificabilidad | M ² c/M ² s | 0 (1) |
| | <u>ALTURA</u> | | |
| Altura Máxima | M | - | |
| Altura Máxima planta baja | M | - | |
| Número Máximo de plantas | Nº | - | |
| CONDICIONES ESTETICAS | . | | |
| OBSERVACIONES | (1) Se permiten construcciones que no precisen superficie cubierta: piscinas, pistas deportivas, mobiliario urbano, etc. | | |

| SUELO URBANO Nº 11: ESPACIOS LIBRES PUBLICOS | | | |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------|
| DESCRIPCION | Espacios libres públicos al servicio del municipio. Forma el sistema general de espacios libres públicos destinados a parques y zonas verdes. | | |
| OBJETIVOS | Completar o complementar el uso privado anejo. | | |
| USOS | CARACTERISTICOS | Espacios libres (2.3.4.10.1). | |
| | COMPATIBLES | Dotacional deportivo (2.3.4.10.2.5) | |
| | CONDICIONADOS | | |
| | PROHIBIDOS | Los restantes. | |
| TIPOLOGIA | Edificación abierta | | |
| VOLUMEN | <u>TAMAÑO DE PARCELA</u> | | |
| | Máximo | M ² | - |
| | Mínimo | M ² | - |
| | <u>POSICION DE LA EDIFICACION</u> | | |
| | Retranqueos a fachada | M | No se admiten. |
| | Separación a linderos | M | No se definen. |
| | <u>OCUPACION Y APROVECHAMIENTO</u> | | |
| | Fondo edificable | M | - |
| | Fondo edificable planta baja | M | - |
| | Ocupación máxima | % | - |
| | Edificabilidad | M ² c/M ² s | 0,1 ⁽¹⁾ |
| | <u>ALTURA</u> | | |
| Altura Máxima | M | - | |
| Altura Máxima planta baja | M | - | |
| Número Máximo de plantas | Nº | - | |
| CONDICIONES | . | | |
| ESTETICAS | | | |
| OBSERVACIONES | ⁽¹⁾ Se permiten construcciones que complementen el uso público del área: piscinas, pistas deportivas, mobiliario urbano, etc. | | |

| SUELO URBANO Nº 12: INDUSTRIAL EL SALEGON | | | |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------|
| DESCRIPCION | Parcelas de uso industrial al este del núcleo urbano resultantes del desarrollo del plan parcial El salegón. | | |
| OBJETIVOS | Complementar la estructura socio-económica de Pradejón. | | |
| USOS | CARACTERISTICOS | Industrial. (2.3.4.3) | |
| | COMPATIBLES | Primera transformación (2.3.4.2.2.5) Comercial (2.3.4.6) | |
| | CONDICIONADOS | Almacén (2.3.4.4). en edificio exclusivo | |
| | PROHIBIDOS | Los restantes. | |
| TIPOLOGIA | Edificación adosada. | | |
| VOLUMEN | <u>TAMAÑO DE PARCELA</u> | | |
| | Máximo | M ² | - |
| | Mínimo | M ² | - |
| | <u>POSICION DE LA EDIFICACION</u> | | |
| | Retranqueos a fachada | M | 12 m (Ver planos). |
| | Separación a linderos | M | - |
| | <u>OCUPACION Y APROVECHAMIENTO</u> | | |
| | Fondo edificable | M | - |
| | Fondo edificable planta baja | M | - |
| | Ocupación máxima | % | - |
| | Edificabilidad | M ² c/M ² s | 1,68. |
| <u>ALTURA</u> | | | |
| Altura Máxima | M | 8 ⁽¹⁾ | |
| Número Máximo de plantas | Nº | B+1 | |
| CONDICIONES ESTETICAS | <p>La composición arquitectónica será libre</p> <p>Los paramentos exteriores tendrán un tratamiento unitario de fachada</p> <p>Los paramentos de fachada posterior tendrán un tratamiento similar al de la fachada a calle</p> <p>En fachada, quedan prohibidos los ladrillos manchados artificialmente y los gres o placas vítreas. En cubierta se prohíben las cubiertas de fibrocemento en color natural</p> <p>Los cerramiento de las parcelas no podrán tener una altura superior a 2 m y tendrán un tratamiento acorde con el de las fachadas o cerramiento metálico diáfano con cubierta vegetal</p> <p>No se podrán establecer elementos de edificación y ornato que no sean acordes con la estética general de la edificación y del paisaje</p> | | |
| OBSERVACIONES | <p>⁽¹⁾ En caso de existir edificios con fachada a dos calles de distinto nivel, según art. 2.5.5.3 (ver detalle gráfico).</p> <p>Por encima de la altura se permiten instalaciones necesarias que deban necesariamente sobresalir de la misma.</p> <p>No computa como edificabilidad la edificación bajo rasante ni los bajocubiertas dedicados a trasteros o a instalaciones técnicas de los edificios</p> <p>Se permite la construcción de sótanos y semisótanos para uso de instalaciones auxiliares de la edificación o como aparcamientos, autorizándose el almacenamiento en semisótanos pero no como lugar de trabajo.</p> <p>Se prohíbe la instalación de industrias insalubres, nocivas o peligrosas</p> <p>Se permiten las actividades relacionadas con las infraestructuras y las instalaciones auxiliares de la edificación</p> | | |

| SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO | | |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DESCRIPCION | Suelo no incluido en suelo urbano, urbanizable delimitado ni en no urbanizable. | |
| OBJETIVOS | Mantenimiento de las características del suelo no urbanizable y/o delimitación para su desarrollo. | |
| USOS | CARACTERISTICOS | Los establecidos para suelo no urbanizable genérico de protección del paisaje agrario. |
| | COMPATIBLES | Los establecidos para suelo no urbanizable genérico de protección del paisaje agrario. |
| | PROHIBIDOS | Los establecidos para suelo no urbanizable genérico de protección del paisaje agrario. |
| CONDICIONES ESPECIFICAS | - Ver artículo 3.3.1, apartado 1. | |
| CONDICIONES PARA DELIMITAR SECTORES | <p>USO RESIDENCIAL. Superficie máxima Superficie mínima Edificabilidad máxima Densidad máxima</p> <p>USO INDUSTRIAL Superficie máxima Superficie mínima Edificabilidad máxima</p> <p>CESIONES, DOTACION. MINIMAS.</p> <p>SISTEMAS GENERALES</p> <p>USOS INCOMPATIBLES</p> <p>PRIORIDADES</p> | <p>50 Has. 2,5 Has. 0,4 M²c/M²s. 20 viv/Ha.</p> <p>50 Has. 4 Has. 0,55 M²c/M²s.</p> <p>Art. 3.3.2, b) y Anexo al Reglamento de Planeamiento.</p> <p>Conexión a redes municipales.</p> <p>Se permiten todos los usos previstos para suelo urbano.</p> <p>En uso residencial, continuidad con trama urbana.</p> |
| ESTETICA | Según normativa general suelo no urbanizable. | |
| OBSERVACIONES | <p>Se preverán convenios urbanísticos entre propietarios y Ayuntamiento para la delimitación y condiciones de desarrollo del suelo urbanizable.</p> <p>Las zonas ocupadas por las torrenteras y sus cuencas no podrán utilizarse para el establecimiento de edificaciones ni computarán como superficies para dotaciones o de cesión obligatoria.</p> <p>Ver arts. 5.4.5 y 5.4.6: zonas de afección o policía que puedan incidir.</p> <p>La edificabilidad máxima se refiere a usos lucrativos y no incluye la correspondiente a las dotaciones públicas</p> | |

| SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL: VIAS DE COMUNICACION | | |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| DESCRIPCION | Zona comprendida por los terrenos de dominio público de carreteras, autopista y ferrocarril. | |
| OBJETIVOS | Proteger futuras actuaciones en vías de comunicación. | |
| USOS | PERMITIDOS | |
| | AUTORIZABLES POR EL AYUNTAMIENTO | |
| | AUTORIZABLES POR LA COTUR | Actividades relacionadas con las infraestructuras (4.7.8) |
| | PROHIBIDOS | Los restantes |
| CONDICIONES ESPECIFICAS | Según artículos 5.4.2.3 y 5.4.2.4. Cualquier obra o instalación situada dentro de las líneas delimitadoras de las zonas de afección, tal y como se representan en el plano nº 2 "Afecciones", requerirán la autorización previa de los organismos titulares de las vías de comunicación | |
| CONDICIONES DE EDIFICACION | Ver apartados 4.6 y 4.7. No podrán concederse licencia de edificación en terrenos situados dentro de las líneas limite de edificación de las carreteras, tal y como se representan en el plano nº 2 "Afecciones" | |
| ESTETICA | Según artículo 4.6.2. | |
| OBSERVACIONES | Conforme al artículo 122 de la Ley 22/1973, de Minas, se podrán autorizar las actividades e instalaciones a que esta se refiere, siempre que dispongan de un estudio particular y singular, que justifique la prevalencia de dicha actividad sobre los valores que motivan la prohibición del Plan, y que además disponga de documentación sobre su impacto ambiental, y la preceptiva autorización sectorial | |

| SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL: CAUCES Y RIBERAS | | |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| DESCRIPCION | Espacio no urbanizable del término municipal situado en la zona de dominio público prevista en la Ley de Aguas. | |
| OBJETIVOS | Protección del dominio público hidráulico y de las zonas inundables | |
| USOS | PERMITIDOS | |
| | AUTORIZABLES POR EL AYUNTAMIENTO | |
| | AUTORIZABLES POR LA COTUR | Actividades relacionadas con las infraestructuras (4.7.8) |
| | PROHIBIDOS | El resto |
| CONDICIONES ESPECIFICAS | Según artículos 5.4.3. y 5.4.5. | |
| CONDICIONES DE EDIFICACION | Ver apartados 4.6 y 4.7. | |
| ESTETICA | Según artículo 4.6.2. | |
| OBSERVACIONES | La ordenación de la zona se adaptará a lo previsto en la Ley de Aguas. Conforme al artículo 122 de la Ley 22/1973, de Minas, se podrán autorizar las actividades e instalaciones a que esta se refiere, siempre que dispongan de un estudio particular y singular, que justifique la prevalencia de dicha actividad sobre los valores que motivan la prohibición del Plan, y que además disponga de documentación sobre su impacto ambiental, y la preceptiva autorización sectorial | |

| SNU GENERICO INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO (CHAMPIÑONERAS) | | |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DESCRIPCION | Zona en ladera al norte del suelo urbano ocupada en una gran medida por champiñoneras. | |
| OBJETIVOS | Concentrar la construcción de champiñoneras para evitar su dispersión por el resto del término y posibilitar la ejecución de un plan especial de infraestructuras. | |
| USOS | PERMITIDOS | No constructivos agropecuarios |
| | AUTORIZABLES POR EL AYUNTAMIENTO | Actividades relacionadas con usos agrarios (4.7.1) excepto plantas de compost (4.7.1.3.7.1) y viviendas (4.7.1.3.8) Actividades relacionadas con el almacenaje de maquinaria y productos agrarios (4.7.2) Actividades relacionadas con la primera transformación de productos agrarios (4.7.3) Actividades relacionadas con la producción y secado de embutidos y salazones (4.7.4) |
| | AUTORIZABLES POR LA COTUR | Actividades relacionadas con las infraestructuras (4.7.8) |
| | PROHIBIDOS | Los restantes. |
| CONDICIONES ESPECIFICAS | Para naves para el cultivo del champiñón y otros cultivos agrícolas y construcciones destinadas a la primera transformación, manipulación y almacenamiento de productos agrícolas, se aplicarán las condiciones de edificación del artículo 5.4.9. | |
| CONDICIONES DE EDIFICACION | Según apartados 4.6 y 4.7., excepto 4.7.1.3.7. y 4.7.3 | |
| ESTETICA | Según artículo 4.6.2. | |
| OBSERVACIONES | Deberá estudiarse la realización de un plan especial de infraestructuras de saneamiento (que resuelva el problema de posibles contaminaciones por vertidos de lixiviados al subsuelo), energéticas (que facilite la máxima eficiencia mediante centros de producción de energía) y de abastecimiento (que garantice la salubridad de los centros de producción). A desarrolla de acuerdo con los artículos 77 y 78 de la LOTUR Conforme al artículo 122 de la Ley 22/1973, de Minas, se podrán autorizar las actividades e instalaciones a que esta se refiere, siempre que dispongan de un estudio particular y singular, que justifique la prevalencia de dicha actividad sobre los valores que motivan la prohibición del Plan, y que además disponga de documentación sobre su impacto ambiental, y la preceptiva autorización sectorial | |

| SNU GENERICO INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO (BODEGAS) | | |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| DESCRIPCION | Zona ocupando los taludes del barranco del Regadio lindante al nordeste del suelo urbano ocupada en una gran medida por bodegas semiabandonadas. | |
| OBJETIVOS | Mantenimiento de las bodegas actuales y derribo de las construcciones en ruina. | |
| USOS | PERMITIDOS | No constructivos |
| | AUTORIZABLES POR EL AYUNTAMIENTO | Actividades relacionadas con la primera transformación de productos agrarios (4.7.3) |
| | AUTORIZABLES POR LA COTUR | |
| | PROHIBIDOS | Los restantes. |
| CONDICIONES DE EDIFICACION | Parcela mínima..... No se establece Edificabilidad máxima.....0,3 m ² c/m ² s Superficie máxima ocupada..... No se establece Número de plantas sobre rasante 2 Altura máxima cerramientos verticales 6,00 m. Altura máxima cumbre 7,00 m. Retranqueo a linderos..... 3,00 m. Retranqueo a caminos 4,00 m. | |
| ESTETICA | Según artículo 4.6.2. | |
| OBSERVACIONES | Deberá cumplirse el artículo 5.5 relativo a la Declaración como bien de interés cultural del paisaje cultural del vino y el viñedo de La Rioja. La ordenación de la zona mantendrá diáfano el fondo del barranco. Se analizarán los edificios para su posible declaración de ruina. Conforme al artículo 122 de la Ley 22/1973, de Minas, se podrán autorizar las actividades e instalaciones a que esta se refiere, siempre que dispongan de un estudio particular y singular, que justifique la prevalencia de dicha actividad sobre los valores que motivan la prohibición del Plan, y que además disponga de documentación sobre su impacto ambiental, y la preceptiva autorización sectorial. | |

| SNU GENERICO INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO (GESTION DE RESIDUOS) | | |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| DESCRIPCION | Zona ocupada por instalaciones de gestión de residuos procedentes del cultivo del champiñón y producción de compost. | |
| OBJETIVOS | Mantenimiento de las instalaciones actuales por su valor industrial y ecológico. | |
| USOS | PERMITIDOS | No constructivos |
| | AUTORIZABLES POR EL AYUNTAMIENTO | Plantas de compost (4.7.1.3.7.1). |
| | AUTORIZABLES POR LA COTUR | |
| | PROHIBIDOS | Los restantes. |
| CONDICIONES DE EDIFICACION | Según apartados 4.6 y 4.7. | |
| ESTETICA | Según artículo 4.6.2. | |
| OBSERVACIONES | Conforme al artículo 122 de la Ley 22/1973, de Minas, se podrán autorizar las actividades e instalaciones a que esta se refiere, siempre que dispongan de un estudio particular y singular, que justifique la prevalencia de dicha actividad sobre los valores que motivan la prohibición del Plan, y que además disponga de documentación sobre su impacto ambiental, y la preceptiva autorización sectorial | |

| SUELO NO URBANIZABLE GENERICO PROTECCIÓN PAISAJE AGRARIO | | |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DESCRIPCION | Gran espacio de carácter agrícola | |
| OBJETIVOS | Conservación de los valores paisajísticos derivados de la actividad agrícola. | |
| USOS | PERMITIDOS | No constructivos agropecuarios |
| | AUTORIZABLES POR EL AYUNTAMIENTO | Actividades relacionadas con usos agrarios (4.7.1) excepto plantas de compost (4.7.1.3.7.1) Actividades relacionadas con el almacenaje de maquinaria y productos agrarios (4.7.2) Actividades relacionadas con la primera transformación de productos agrarios (4.7.3) Actividades relacionadas con la producción y secado de embutidos y salazones (4.7.4) |
| | AUTORIZABLES POR LA COTUR | Actividades relacionadas con la defensa y el mantenimiento del medio natural (4.7.5) Actividades extractivas (4.7.6) Actividades relacionadas con el ocio, lúdicas o culturales (4.7.7) Actividades relacionadas con las infraestructuras (4.7.8) Actividades industriales (4.7.9) Vivienda (4.7.10) Vertederos (4.7.13) |
| | PROHIBIDOS | Los restantes, particularmente la contaminación del río. |
| CONDICIONES ESPECIFICAS | <ul style="list-style-type: none"> - Parcela mínima1.000 m² - Se prohíbe todo tipo de movimientos de tierras susceptibles de alterar el perfil natural del terreno. - Se admiten instalaciones provisionales en acampadas autorizadas. | |
| CONDICIONES DE EDIFICACION | Según artículos 4.6 y 4.7. | |
| ESTETICA | Según artículo 4.6.2. | |
| OBSERVACIONES | | |

| SUELO NO URBANIZABLE GENERICO PROTECCIÓN PAISAJE ESTEPARIO | | |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DESCRIPCION | Área esteparia situada entre Arnedo y Pradejón incluida en el espacio de catálogo PA-06 de las Directrices de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja | |
| OBJETIVOS | Protección de un paisaje de tipo ecocultural, hábitat de especies de fauna y flora de interés comunitario | |
| USOS | PERMITIDOS | No constructivos agropecuarios |
| | AUTORIZABLES POR EL AYUNTAMIENTO | Actividades relacionadas con usos agrarios (4.7.1) excepto plantas de compost (4.7.1.3.7.1) Actividades relacionadas con el almacenaje de maquinaria y productos agrarios (4.7.2) Actividades relacionadas con la primera transformación de productos agrarios (4.7.3) Actividades relacionadas con la producción y secado de embutidos y salazones (4.7.4) |
| | AUTORIZABLES POR LA COTUR | Actividades relacionadas con la defensa y el mantenimiento del medio natural (4.7.5) Actividades relacionadas con el ocio, lúdicas o culturales (4.7.7) Actividades relacionadas con las infraestructuras (4.7.8) Vivienda (4.7.10) |
| | PROHIBIDOS | Los restantes. |
| CONDICIONES ESPECIFICAS | - Parcela mínima1.000 m ² - Se prohíbe todo tipo de movimientos de tierras susceptibles de alterar el perfil natural del terreno. - Se admiten instalaciones provisionales en acampadas autorizadas. | |
| CONDICIONES DE EDIFICACION | Según artículos 4.6 y 4.7. | |
| ESTETICA | Según artículo 4.6.2. | |
| OBSERVACIONES | Conforme al artículo 122 de la Ley 22/1973, de Minas, se podrán autorizar las actividades e instalaciones a que esta se refiere, siempre que dispongan de un estudio particular y singular, que justifique la prevalencia de dicha actividad sobre los valores que motivan la prohibición del Plan, y que además disponga de documentación sobre su impacto ambiental, y la preceptiva autorización sectorial | |

| SUELO NO URBANIZABLE GENERICO PROTECCIÓN VEGETACIÓN SINGULAR | | |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DESCRIPCION | Espacio de catálogo VS-50: El Salobral y Yasa Majillonda de las Directrices de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja | |
| OBJETIVOS | Protección de los valores ambientales: flora, fauna y hábitats de interés comunitario | |
| USOS | PERMITIDOS | No constructivos forestales |
| | AUTORIZABLES POR EL AYUNTAMIENTO | |
| | AUTORIZABLES POR LA COTUR | Actividades relacionadas con la defensa y el mantenimiento del medio natural (4.7.5) Actividades relacionadas con las infraestructuras (4.7.8) |
| | PROHIBIDOS | Los restantes. |
| CONDICIONES ESPECIFICAS | Se prohíbe todo tipo de movimientos de tierras susceptibles de alterar el perfil natural del terreno. | |
| CONDICIONES DE EDIFICACION | Según artículos 4.6 y 4.7. | |
| ESTETICA | Según artículo 4.6.2. | |
| OBSERVACIONES | Conforme al artículo 122 de la Ley 22/1973, de Minas, se podrán autorizar las actividades e instalaciones a que esta se refiere, siempre que dispongan de un estudio particular y singular, que justifique la prevalencia de dicha actividad sobre los valores que motivan la prohibición del Plan, y que además disponga de documentación sobre su impacto ambiental, y la preceptiva autorización sectorial | |

| SUELO NO URBANIZABLE GENERICO PROTECCIÓN FORESTAL | | |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DESCRIPCION | Repoblaciones forestales situadas en las zonas oeste y norte colindantes con El Villar de Arnedo y Navarra y laderas con pendiente que bordean la plana de Raposeras | |
| OBJETIVOS | Protección de los valores ambientales: flora, fauna y hábitats de interés comunitario | |
| USOS | PERMITIDOS | No constructivos forestales |
| | AUTORIZABLES POR EL AYUNTAMIENTO | |
| | AUTORIZABLES POR LA COTUR | Actividades relacionadas con la defensa y el mantenimiento del medio natural (4.7.5) Actividades relacionadas con las infraestructuras (4.7.8) |
| | PROHIBIDOS | Los restantes. |
| CONDICIONES ESPECIFICAS | Se prohíbe todo tipo de movimientos de tierras susceptibles de alterar el perfil natural del terreno. | |
| CONDICIONES DE EDIFICACION | Según artículos 4.6 y 4.7. | |
| ESTETICA | Según artículo 4.6.2. | |
| OBSERVACIONES | Conforme al artículo 122 de la Ley 22/1973, de Minas, se podrán autorizar las actividades e instalaciones a que esta se refiere, siempre que dispongan de un estudio particular y singular, que justifique la prevalencia de dicha actividad sobre los valores que motivan la prohibición del Plan, y que además disponga de documentación sobre su impacto ambiental, y la preceptiva autorización sectorial | |

| | |
|-------------------------------------------|---------------------------|
| PLAN GENERAL MUNICIPAL DE PRADEJON | |
| REVISION Y ADAPTACION A LA LEY 5/2006 | |
| Promotor | AYUNTAMIENTO DE PRADEJÓN |
| Fase | APROBACIÓN DEFINITIVA |
| Arquitecto | GONZALO LATORRE MARTINEZ. |
| V. FICHERO DE GESTION | |

SECTOR R1.1 "LA BALSA SUR"

1. **DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:** Zona sur del sector "La Balsa" delimitado en el planeamiento vigente con plan parcial aprobado definitivamente el 9 de Noviembre de 2001 (BOR 24-10-2002). El objeto de la división del sector es facilitar la gestión urbanística para completar y complementar el tejido urbanístico actual mediante la incorporación de un área de viviendas de baja densidad con espacios abiertos de los que carece Pradejón
2. **SISTEMA:** Compensación
3. **PLAZO:** 12 años
4. **USO GLOBAL:** Residencial
5. **SUPERFICIE:** 5,38 Ha
6. **EDIFICABILIDAD:** 0,40 m²/m²
7. **APROVECHAMIENTO:** 0,40 m²/m² de uso característico residencial
8. **DENSIDAD:** 20 viviendas por hectárea
9. **SISTEMAS GENERALES.** Se cederá una superficie de 1.890 m² como sistema general de zonas verdes públicas, que se dispondrán en la zona occidental del sector, colindantes con el suelo urbano.
10. **RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA.** El 10% de las viviendas previstas se destinarán a vivienda de protección pública. En el caso de que, en el momento de la aprobación inicial del plan parcial, la población del municipio fuera mayor de 5.000 habitantes, se deberá incrementar la reserva de suelo para vivienda protegida hasta un 30% de las viviendas previstas
11. **INFRAESTRUCTURAS:** Dada la situación del sector, contiguo al suelo urbano y a su dimensión, no es necesaria la realización de infraestructuras de conexión a los sistemas generales. No obstante, el sector deberá contribuir a la ampliación del depósito de agua potable en un 3,72% del coste total de las obras. Las condiciones de la conexión a la EDAR las determinará en su momento el Consorcio de Aguas y Residuos de La Rioja conforme al art. 46 de la Ley 5/2000. El desarrollo del sector quedará condicionado a la disponibilidad real de agua potable, debiendo justificarse en el plan parcial la capacidad de las infraestructuras de bombeo, distribución y almacenamiento
12. **OBSERVACIONES:** La aprobación del presente Plan General supone la anulación del Plan Parcial de 2002 El apartado 6 se refiere a edificabilidad lucrativa, y no incluye la edificabilidad correspondiente a dotaciones públicas

SECTOR R1.2 "LA Balsa CENTRO"

1. **DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:** Zona central del sector "La Balsa" delimitado en el planeamiento vigente con plan parcial aprobado definitivamente el 9 de Noviembre de 2001 (BOR 24-10-2002). El objeto de la división del sector es facilitar la gestión urbanística para completar y complementar el tejido urbanístico actual mediante la incorporación de un área de viviendas de baja densidad con espacios abiertos de los que carece Pradejón
2. **SISTEMA:** Compensación
3. **PLAZO:** 12 años
4. **USO GLOBAL:** Residencial
5. **SUPERFICIE:** 3,52 Ha
6. **EDIFICABILIDAD:** 0,40 m²/m²
7. **APROVECHAMIENTO:** 0,40 m²/m² de uso característico residencial
8. **DENSIDAD:** 20 viviendas por hectárea
9. **SISTEMAS GENERALES.** Se cederá una superficie de 1.245 m² como sistema general de zonas verdes públicas, que se dispondrán en la zona occidental del sector, colindantes con el suelo urbano.
10. **RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA.** El 10% de las viviendas previstas se destinarán a vivienda de protección pública. En el caso de que, en el momento de la aprobación inicial del plan parcial, la población del municipio fuera mayor de 5.000 habitantes, se deberá incrementar la reserva de suelo para vivienda protegida hasta un 30% de las viviendas previstas
11. **INFRAESTRUCTURAS:** Dada la situación del sector, contiguo al suelo urbano y a su dimensión, no es necesaria la realización de infraestructuras de conexión a los sistemas generales. No obstante, el sector deberá contribuir a la ampliación del depósito de agua potable en un 2,45% del coste total de las obras. Las condiciones de la conexión a la EDAR las determinará en su momento el Consorcio de Aguas y Residuos de La Rioja conforme al art. 46 de la Ley 5/2000. El desarrollo del sector quedará condicionado a la disponibilidad real de agua potable, debiendo justificarse en el plan parcial la capacidad de las infraestructuras de bombeo, distribución y almacenamiento
12. **OBSERVACIONES:** La aprobación del presente Plan General supone la anulación del Plan Parcial de 2002. El apartado 6 se refiere a edificabilidad lucrativa, y no incluye la edificabilidad correspondiente a dotaciones públicas

SECTOR R1.3 "LA BALSA NORTE"

1. **DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:** Zona norte del sector "La Balsa" delimitado en el planeamiento vigente con plan parcial aprobado definitivamente el 9 de Noviembre de 2001 (BOR 24-10-2002). El objeto de la división del sector es facilitar la gestión urbanística para completar y complementar el tejido urbanístico actual mediante la incorporación de un área de viviendas de baja densidad con espacios abiertos de los que carece Pradejón
2. **SISTEMA:** Compensación
3. **PLAZO:** 12 años
4. **USO GLOBAL:** Residencial
5. **SUPERFICIE:** 4,55 Ha
6. **EDIFICABILIDAD:** 0,40 m²/m²
7. **APROVECHAMIENTO:** 0,40 m²/m² de uso característico residencial
8. **DENSIDAD:** 20 viviendas por hectárea
9. **SISTEMAS GENERALES.** Se cederá una superficie de 1.595 m² como sistema general de zonas verdes públicas, que se dispondrán en la zona occidental del sector, colindantes con el suelo urbano.
10. **RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA.** El 10% de las viviendas previstas se destinarán a vivienda de protección pública. En el caso de que, en el momento de la aprobación inicial del plan parcial, la población del municipio fuera mayor de 5.000 habitantes, se deberá incrementar la reserva de suelo para vivienda protegida hasta un 30% de las viviendas previstas
11. **INFRAESTRUCTURAS:** Dada la situación del sector, contiguo al suelo urbano y a su dimensión, no es necesaria la realización de infraestructuras de conexión a los sistemas generales. No obstante, el sector deberá contribuir a la ampliación del depósito de agua potable en un 3,14% del coste total de las obras. Las condiciones de la conexión a la EDAR las determinará en su momento el Consorcio de Aguas y Residuos de La Rioja conforme al art. 46 de la Ley 5/2000. El desarrollo del sector quedará condicionado a la disponibilidad real de agua potable, debiendo justificarse en el plan parcial la capacidad de las infraestructuras de bombeo, distribución y almacenamiento
12. **OBSERVACIONES:** La aprobación del presente Plan General supone la anulación del Plan Parcial de 2002 El apartado 6 se refiere a edificabilidad lucrativa, y no incluye la edificabilidad correspondiente a dotaciones públicas

SECTOR R2 "PRADO SOMERO"

1. **DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:** Suelo delimitado al norte y al este con el suelo urbano, al sur con una línea paralela al camino del Villar a 30 metros del mismo y con el suelo urbano de uso deportivo. El objeto de la delimitación es completar y complementar el tejido urbanístico actual mediante la incorporación de un área de viviendas de baja densidad con espacios abiertos de los que carece Pradejón
2. **SISTEMA:** Compensación
3. **PLAZO:** 12 años
4. **USO GLOBAL:** Residencial
5. **SUPERFICIE:** 6,36 Ha
6. **EDIFICABILIDAD:** 0,40 m²/m²
7. **APROVECHAMIENTO:** 0,40 m²/m² de uso característico residencial
8. **DENSIDAD:** 20 viviendas por hectárea
9. **SISTEMAS GENERALES.** Se cederá una superficie de 2.220 m² como sistema general de zonas verdes públicas, que se dispondrán en la zona norte del sector, colindantes con el suelo urbano.
10. **RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA.** El 10% de las viviendas previstas se destinarán a vivienda de protección pública. En el caso de que, en el momento de la aprobación inicial del plan parcial, la población del municipio fuera mayor de 5.000 habitantes, se deberá incrementar la reserva de suelo para vivienda protegida hasta un 30% de las viviendas previstas
11. **INFRAESTRUCTURAS:** Dada la situación del sector, contiguo al suelo urbano y a su dimensión, no es necesaria la realización de infraestructuras de conexión a los sistemas generales. No obstante, el sector deberá contribuir a la ampliación del depósito de agua potable en un 4.37% del coste total de las obras. Las condiciones de la conexión a la EDAR las determinará en su momento el Consorcio de Aguas y Residuos de La Rioja conforme al art. 46 de la Ley 5/2000. El desarrollo del sector quedará condicionado a la disponibilidad real de agua potable, debiendo justificarse en el plan parcial la capacidad de las infraestructuras de bombeo, distribución y almacenamiento
12. **OBSERVACIONES:** Plan Parcial aprobado inicialmente el 1 de Abril de 2011 (BOR 8-4-2011) y suspendido por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja el 28 de Octubre de 2011. El apartado 6 se refiere a edificabilidad lucrativa, y no incluye la edificabilidad correspondiente a dotaciones públicas.

SECTOR R3 "LOS CORRALES"

1. **DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:** Suelo delimitado al sur y al oeste con el suelo urbano, al norte con una línea paralela al límite del suelo urbano a 80 metros del mismo y al este con camino existente. El objeto de la delimitación es completar y complementar el tejido urbanístico actual mediante la incorporación de un área de viviendas de baja densidad con espacios abiertos de los que carece Pradejón
2. **SISTEMA:** Compensación
3. **PLAZO:** 12 años
4. **USO GLOBAL:** Residencial
5. **SUPERFICIE:** 2,64 Ha
6. **EDIFICABILIDAD:** 0,40 m²/m²
7. **APROVECHAMIENTO:** 0,40 m²/m² de uso característico residencial
8. **DENSIDAD:** 20 viviendas por hectárea
9. **SISTEMAS GENERALES.** Se cederá una superficie de 925 m² como sistema general de zonas verdes públicas y una superficie de 395 m² como sistema general de dotaciones públicas, que se dispondrán en la zona este del sector.
10. **INFRAESTRUCTURAS:** Dada la situación del sector, contiguo al suelo urbano y a su dimensión, no es necesaria la realización de infraestructuras de conexión a los sistemas generales. No obstante, el sector deberá contribuir a la ampliación del depósito de agua potable en un 1,82% del coste total de las obras. Las condiciones de la conexión a la EDAR las determinará en su momento el Consorcio de Aguas y Residuos de La Rioja conforme al art. 46 de la Ley 5/2000. El desarrollo del sector quedará condicionado a la disponibilidad real de agua potable, debiendo justificarse en el plan parcial la capacidad de las infraestructuras de bombeo, distribución y almacenamiento
11. **OBSERVACIONES:**
 - o Se realizará una cesión del 5% de la superficie del sector para sistemas generales
 - o El 10% de las viviendas previstas se destinarán a vivienda de protección pública. En el caso de que, en el momento de la aprobación inicial del plan parcial, la población del municipio fuera mayor de 5.000 habitantes, se deberá incrementar la reserva de suelo para vivienda protegida hasta un 30% de las viviendas previstas
 - o La zona con vegetación natural deberá incluirse dentro de las zonas verdes del sector
 - o El sistema general de espacios libres públicos se ubicará en la zona este del sector, coincidiendo con la zona de vegetación natural
 - o Las cesiones dotacionales se situarán en la zona este del sector
 - o La tipología preferente será vivienda unifamiliar en B+1. Se permitirá la vivienda colectiva desarrollada en B+2 exclusivamente para la construcción de las viviendas de protección pública.
 - o El apartado 6 se refiere a edificabilidad lucrativa, y no incluye la edificabilidad correspondiente a dotaciones públicas

SECTOR I2 "INMOARNEDO"

1. **DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:** Suelo delimitado al sur de la carretera N-232 en respuesta a iniciativas industriales e empresariales relacionadas con el transporte. Se pretende ampliar el desarrollo industrial de Pradejón y del entorno, permitiendo localizar y desarrollar la Ecociudad del Transporte en la Rioja Baja.
2. **SISTEMA:** Compensación
3. **PLAZO:** 4 años a partir de la publicación en el BOR de la aprobación definitiva de la modificación puntual PO/2012-0018, (22-7-2013). Plan parcial: 1 año. Urbanización: 3 años
4. **USO GLOBAL:** Industrial. Dentro del uso industrial, el uso específico del sector es el transporte y las actividades empresariales ligadas al mismo. Se encuentran entre estas actividades las industrias del embalaje en todos sus aspectos, el almacenaje, la logística, los propios medios de transporte y su personal, así como cualquier actividad en la cual el transporte sea un componente de especial importancia.
5. **SUPERFICIE:** 14,41 Ha
6. **EDIFICABILIDAD:** 0,45 m²/m² (edificabilidad lucrativa. No incluye la de las dotaciones públicas)
7. **APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0,45 m²/m² de uso característico industrial (0,36 m²/m² de uso característico residencial).
8. **SISTEMAS GENERALES:** Se cederá un 5% de la superficie total del sector con uso dotacional público
9. **CRITERIOS DE ORDENACION:** El Plan Parcial de desarrollo del Sector I.2 adaptará la planificación a los aspectos microclimáticas del territorio diseños de alineaciones y estructura urbana de las nuevas áreas, orientación de los edificios, arquitectura bioclimática pasiva, etc.), así como facilitará o exigirá la inserción de energías renovables, especialmente placas solares, tanto para usos propios como la iluminación general, la calefacción o el agua caliente sanitaria, como para la incorporación de energía a la red, equilibrando el impacto de las fuentes de energías no renovables de las nuevas áreas. El Plan Parcial de desarrollo del Sector I.2 adaptará la planificación a los resultados del estudio de inundabilidad realizado. En la zona sur se encauzará el Arroyo Prado Mediano y la Yasa Las Estanquillas, creando a todo lo largo, en su margen derecha una franja de zona verde con plantación de arbolado, conformando una pantalla vegetal perimetral que actúe como barrera visual y acústica. Se recomienda respetar en las márgenes una anchura libre de 10m, que en todo caso será al menos de 5m, en toda la longitud de la zona colindante con el cauce con objeto de preservar la servidumbre de paso destinada al personal de vigilancia y ejercicio de actividades de pesca y salvamento, entre otras. El Plan Parcial garantizará y el Proyecto de Urbanización justificará, que tras las obras de urbanización del Sector I.2 la lámina de inundabilidad en la avenida con periodo de retorno de 500 años no afectará a los usos previstos. El acceso a la glorieta sur del enlace de la carretera N-232 con Pradejón, se realizará con una solución integral a todos los accesos de la zona, con un único acceso al sector industrial. En relación a las cesiones a realizar, es preferente en cuanto a sistema general una parcela para uso dotacional y, en cuanto a sistema local zonas verdes y espacios libres de uso y dominio público, aunque también deben incluirse dotaciones. Se pretende la implantación de grandes empresas, siendo minoritaria la pequeña parcela.
10. **CONDICIONADO AMBIENTAL.** Se realizará un estudio poblacional y demográfico del sison común dentro del Área de Interés de esta especie durante al menos 3 años una vez que la actuación haya sido realizada, para valorar el grado de afectación. Se pondrá a disposición de la Dirección General de Medio Natural, dentro del área de interés del sison, una serie de fincas agrícolas para la realización de medidas

agroambientales destinadas a favorecer el hábitat del sisón común. Las citadas finas tendrán como mínimo una superficie conjunta de la tercera parte de la superficie ocupada por la actuación urbanística, y deberán ser apropiadas para el desarrollo de las indicadas actuaciones de mejora ambiental. Estas fincas compensatorias deberán de ponerse a disposición de la D.G. de Medio natural antes de la aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y se mantendrán como tales en tanto en cuanto la especie objeto de protección siga estando catalogada como "en peligro de extinción" según el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Flora y Fauna Silvestre de La Rioja. Una vez elaborado el Proyecto de Urbanización del Sector I.2, el promotor deberá efectuar la preceptiva consulta ante el órgano ambiental acerca de la necesidad o no de someterlo a este procedimiento (proyecto incluido en el grupo 7 a) del Anexo II del Decreto 62/2006).

- 11. CONDICIONES EN MATERIA DE RUIDO.** En relación a zonificación acústica: Se establecerá una franja de terreno entre la carretera y la línea de edificación, con una anchura mínima de 50m, en la que no podrá realizarse ninguna edificación ni destinarse a ningún uso estancial (zona de transición entre áreas acústicas tipo b) uso industrial y f) sistemas generales de infraestructuras) donde no se aplican los OCA. En la franja de terreno comprendida entre los 50m y los 80m desde la carretera, las edificaciones cumplirán:
- a) En la medida de lo posible, no ubicarán usos sensibles como oficinas, especialmente en caso de uso nocturno.
 - b) En caso de que sea necesario ubicar usos sensibles, como oficinas, será necesario asegurar el aislamiento adecuado para que en el espacio interior mantengan unos niveles de ruido aceptables, conforme establece según los usos el CTE-DB-HR.

Es posible la delimitación de una zona de servidumbre acústica por parte de la administración competente en este eje viario. El Ayuntamiento informará a la población del contenido del Estudio acústico, disponiendo de una copia a disposición del público, así como mediante acceso en su página.

- 12. CONDICIONES DE LA CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL EBRO.** El proyecto de urbanización del Sector I.2, en relación al Arroyo Prado Mediano y la Yasa Las Estanquillas Describirá las afecciones y medidas que se aplicarán en la realización del encauzamiento y desvío del cauce, interfiriendo lo menos posible en la circulación del mismo y en la calidad de sus aguas. Dado que se afecta al Dominio Público Hidráulico y sus zonas de servidumbre y de policía, conforme al R.D. Legislativo 1/2001 y modificaciones, se tramitará ante la Confederación Hidrográfica del Ebro con el fin de obtener la previa autorización administrativa del Organismo de Cuenca. Se deberá contemplar el concepto de zonas de flujo preferente, conforme al R.D. 9/2008, justificando que las actividades pretendidas no son vulnerables frente a avenidas y no suponen una reducción significativa de la capacidad de desagüe de la vía. Se deberá obtener la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca para cualquier vertido de aguas residuales, asegurando en todo momento la calidad de las aguas superficiales y subterráneas. En relación a la hidrología subterránea existente, masa nº30263 " Aluvial del Ebro-Aragón", no se permite ninguna actuación que aumente la contaminación de fuente difusa por contenido de nitratos. La totalidad de los vertidos generados en la actividad, incluso las aguas pluviales susceptibles de estar contaminadas (por ejemplo susceptibles de contener hidrocarburos por la actividad desarrollada en la zona donde se originen) deberán conectarse también a la EDAR de Pradejón.

- 13. CONDICIONES DE DEMARCAION DE CARRETERAS DEL ESTADO:** En el sector son de aplicación las zonas de protección (dominio público, servidumbre y afección) y el límite de edificación, de las carreteras del estado, tal como se señala en los planos de clasificación del suelo, así como las limitaciones a los usos establecidos en la Ley 25/88, de 29 de julio, de Carreteras, y su Reglamento General (RD 1812/1994, de 2 de septiembre). Los terrenos expropiados por el Estado no pueden incluirse dentro de los límites del Sector urbanizable. Las dotaciones de servicios de infraestructuras, tales como abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, etc., deberán ubicarse fuera de la zona de dominio público. Desde la línea límite de edificación y hasta la carretera se prohíbe cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o

ampliación (inclusive instalaciones aéreas o subterráneas), a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes, según establece la Ley y el reglamento antes citados (art.25 de la Ley y arts. 84 a 87 del reglamento). Así mismo se tendrá en cuenta las previsiones del artículo 86 del Reglamento General sobre coincidencia de zonas, bien por la proyección de los taludes, bien por superposición de las líneas límite de edificación, debiendo prevalecer la más alejada de la carretera. La conexión del Sector I.2 con la carretera N-232 a través de la rotonda sur del enlace existente, requerirá además de cumplir con la normativa vigente, que en el Plan Parcial se presente un estudio de tráfico y capacidad en el que se analice su incidencia en el nivel de servicio de las carreteras afectadas, a la vista del desarrollo urbanístico previsto. Igualmente en el Plan Parcial se aportarán planos, a escala adecuada, con la situación actual de las carreteras estatales afectadas y con las modificaciones que, en su caso, se propongan, claramente diferenciadas de la actualmente existe o proyectado. Así, se definirá la modificación prevista en el acceso a la rotonda, el cual se realizará siguiendo las indicaciones de la Demarcación de Carreteras del Estado en La Rioja. Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindible en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y en el real Decreto 1367/2007, de 9 de octubre y, en su caso, en la normativa autonómica. Dichos medios de protección acústica serán ejecutados a cargo de los futuros promotores del Sector I.2 previa autorización del Ministerio de Fomento, y no podrán ocupar terrenos de dominio público. El estudio de ruido debe contener los correspondientes mapas de isófonas. En tanto no se concrete la posible afección del Estudio Informativo de la autovía A-668 al tramo de la N-232 colindante, toda resolución favorable que, en su caso, pueda producirse lo será "en precario" y estará a resultas de la solución final de la alternativa elegida en el Estudio Informativo de la A-68. Se prohíbe la implantación de elementos publicitarios visibles desde el dominio público de las carreteras del estado, con la excepción prevista en el artículo 88.1 del Reglamento General de Carreteras.

14. INFRAESTRUCTURAS Y CONEXIONES EXTERIORES.

- Acceso: Conexión a la Carretera N-232 mediante la rotonda sur del enlace de Pradejón, realizada en terrenos incluidos en la delimitación del Sector I.2. En el Plan Parcial se justificará la adecuación de la incorporación del Sector I.2 a la rotonda sur, conteniendo un estudio de intensidad de tráfico.
- Evacuación aguas residuales: Mediante canalización hasta su conexión a la EDAR de Pradejón y autorización para vertido del Consorcio. En el planeamiento de desarrollo se justificará la carga contaminante adoptada con el fin de concretar la participación económica conforme al art. 46 de la Ley 5/2000.
- Evacuación aguas pluviales: Vertido a cauce existente en el interior del sector
- Abastecimiento: Mediante canalización hasta su conexión a la red municipal en el extremo del sector industrial "El Salegón". El Sector I.2 está obligado a colaborar económicamente en la ampliación del depósito de agua, en proporción de su necesidad de caudal en relación a la capacidad de la ampliación. En el planeamiento de desarrollo, el Ayuntamiento de Pradejón señalará cuantía, momento y modo de cumplir con esta obligación. El desarrollo del sector quedará condicionado a la disponibilidad real de agua potable, debiendo justificarse en el plan parcial la capacidad de las infraestructuras de bombeo, distribución y almacenamiento
- Suministro eléctrico: Se realizará el suministro mediante conexión al centro de maniobra de Iberdrola DESAU situada en el interior del sector, u otro punto de entrega y condiciones que ella señale.
- Coste previsto: 458.347 €

15. **CORRELACION CON CATASTRO.** Previamente a la aprobación de los instrumentos de desarrollo deberá haberse regularizado la situación catastral de las parcelas afectadas por las discrepancias con el límite del término municipal señalado en el planeamiento.

SECTOR I3 "HOYA LARGA"

1. **DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:** Suelo delimitado al sur de la carretera N-232 al objeto de acoger nuevas iniciativas industriales
2. **SISTEMA:** Compensación
3. **PLAZO:** 16 años
4. **USO GLOBAL:** Industrial
5. **SUPERFICIE:** 35,88 Ha
6. **EDIFICABILIDAD:** 0,45 m²/m² (edificabilidad lucrativa. No incluye la de las dotaciones públicas)
7. **APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0,45 m²/m² de uso característico industrial (0,36 m²/m² de uso característico residencial).
8. **SISTEMAS GENERALES:** Se cederá un 5% de la superficie total del sector con uso dotacional público
9. **CRITERIOS DE ORDENACION:** El Plan Parcial de desarrollo del Sector I.3 adaptará la planificación a los aspectos microclimáticas del territorio diseños de alineaciones y estructura urbana de las nuevas áreas, orientación de los edificios, arquitectura bioclimática pasiva, etc.), así como facilitará o exigirá la inserción de energías renovables, especialmente placas solares, tanto para usos propios como la iluminación general, la calefacción o el agua caliente sanitaria, como para la incorporación de energía a la red, equilibrando el impacto de las fuentes de energías no renovables de las nuevas áreas. El acceso a la glorieta sur del enlace de la carretera N-232 con Pradejón, se realizará con una solución integral a todos los accesos de la zona, con un único acceso al sector industrial. En relación a las cesiones a realizar, es preferente en cuanto a sistema general una parcela para uso dotacional y, en cuanto a sistema local zonas verdes y espacios libres de uso y dominio público, aunque también deben incluirse dotaciones.
10. **CONDICIONADO AMBIENTAL.** Se realizará un estudio poblacional y demográfico del sisón común dentro del Área de Interés de esta especie durante al menos 3 años una vez que la actuación haya sido realizada, para valorar el grado de afectación. Se pondrá a disposición de la Dirección General de Medio Natural, dentro del área de interés del sisón, una serie de fincas agrícolas para la realización de medidas agroambientales destinadas a favorecer el hábitat del sisón común. Las citadas fincas tendrán como mínimo una superficie conjunta de la tercera parte de la superficie ocupada por la actuación urbanística, y deberán ser apropiadas para el desarrollo de las indicadas actuaciones de mejora ambiental. Estas fincas compensatorias deberán de ponerse a disposición de la D.G. de Medio natural antes de la aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y se mantendrán como tales en tanto en cuanto la especie objeto de protección siga estando catalogada como "en peligro de extinción" según el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Flora y Fauna Silvestre de La Rioja. Una vez elaborado el Proyecto de Urbanización del Sector I-3, el promotor deberá efectuar la preceptiva consulta ante el órgano ambiental acerca de la necesidad o no de someterlo a este procedimiento (proyecto incluido en el grupo 7 a) del Anexo II del Decreto 62/2006).
11. **CONDICIONES EN MATERIA DE RUIDO.** En relación a zonificación acústica: Se establecerá una franja de terreno entre la carretera y la línea de edificación, con una anchura mínima de 50m, en la que no podrá realizarse ninguna edificación ni destinarse a ningún uso estancial (zona de transición entre áreas acústicas tipo b) uso industrial y f) sistemas

generales de infraestructuras) donde no se aplican los OCA. En la franja de terreno comprendida entre los 50m y los 80m desde la carretera, las edificaciones cumplirán:

- a) En la medida de lo posible, no ubicarán usos sensibles como oficinas, especialmente en caso de uso nocturno.
- b) En caso de que sea necesario ubicar usos sensibles, como oficinas, será necesario asegurar el aislamiento adecuado para que en el espacio interior mantengan unos niveles de ruido aceptables, conforme establece según los usos el CTE-DB-HR.

Es posible la delimitación de una zona de servidumbre acústica por parte de la administración competente en este eje viario. El Ayuntamiento informará a la población del contenido del Estudio acústico, disponiendo de una copia a disposición del público, así como mediante acceso en su página.

- 16. CONDICIONES DE LA CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL EBRO.** Se deberá obtener la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca para cualquier vertido de aguas residuales, asegurando en todo momento la calidad de las aguas superficiales y subterráneas. En relación a la hidrología subterránea existente, masa nº30263 "Aluvial del Ebro-Aragón", no se permite ninguna actuación que aumente la contaminación de fuente difusa por contenido de nitratos. La totalidad de los vertidos generados en la actividad, incluso las aguas pluviales susceptibles de estar contaminadas (por ejemplo susceptibles de contener hidrocarburos por la actividad desarrollada en la zona donde se originen) deberán conectarse también a la EDAR de Pradejón.
- 17. CONDICIONES DE DEMARCAION DE CARRETERAS DEL ESTADO:** En el sector son de aplicación las zonas de protección (dominio público, servidumbre y afección) y el límite de edificación, de las carreteras del estado, tal como se señala en los planos de clasificación del suelo, así como las limitaciones a los usos establecidos en la Ley 25/88, de 29 de julio, de Carreteras, y su Reglamento General (RD 1812/1994, de 2 de septiembre). Los terrenos expropiados por el Estado no pueden incluirse dentro de los límites del Sector urbanizable. Las dotaciones de servicios de infraestructuras, tales como abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, etc., deberán ubicarse fuera de la zona de dominio público. Desde la línea límite de edificación y hasta la carretera se prohíbe cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación (inclusive instalaciones aéreas o subterráneas), a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes, según establece la Ley y el reglamento antes citados (art.25 de la Ley y arts. 84 a 87 del reglamento). Así mismo se tendrá en cuenta las previsiones del artículo 86 del Reglamento General sobre coincidencia de zonas, bien por la proyección de los taludes, bien por superposición de las líneas límite de edificación, debiendo prevalecer la más alejada de la carretera. La conexión del Sector I.3 con la carretera N-232 a través de la rotonda sur del enlace existente, requerirá además de cumplir con la normativa vigente, que en el Plan Parcial se presente un estudio de tráfico y capacidad en el que se analice su incidencia en el nivel de servicio de las carreteras afectadas, a la vista del desarrollo urbanístico previsto. Igualmente en el Plan Parcial se aportarán planos, a escala adecuada, con la situación actual de las carreteras estatales afectadas y con las modificaciones que, en su caso, se propongan, claramente diferenciadas de la actualmente existe o proyectado. Así, se definirá la modificación prevista en el acceso a la rotonda, el cual se realizará siguiendo las indicaciones de la Demarcación de Carreteras del Estado en La Rioja. Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindible en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y en el real Decreto 1367/2007, de 9 de octubre y, en su caso, en la normativa autonómica. Dichos medios de protección acústica serán ejecutados a cargo de los futuros promotores del Sector I.3 previa autorización del Ministerio de Fomento, y no podrán ocupar terrenos de dominio público. El estudio de ruido debe contener los correspondientes mapas de isófonas. En tanto no se concrete la

posible afección del Estudio Informativo de la autovía A-668 al tramo de la N-232 colindante, toda resolución favorable que, en su caso, pueda producirse lo será "en precario" y estará a resultas de la solución final de la alternativa elegida en el Estudio Informativo de la A-68. Se prohíbe la implantación de elementos publicitarios visibles desde el dominio público de las carreteras del estado, con la excepción prevista en el artículo 88.1 del Reglamento General de Carreteras.

18. INFRAESTRUCTURAS Y CONEXIONES EXTERIORES.

- Acceso: Conexión a la Carretera N-232 mediante la rotonda sur del enlace de Pradejón, realizada en terrenos incluidos en la delimitación del Sector I.2. En el caso de que en el momento de la aprobación inicial del plan parcial del sector I.3 no se hubiera realizado el acceso previsto en el plan parcial del sector I.2, se podrá realizar un acceso alternativo en terrenos del sector I.3, conforme a lo grafiado en el plano nº 9, lo que implicaría una modificación del plan parcial del sector I.2 de forma que el acceso al mismo no se realizaría directamente desde la glorieta sur del enlace, sino a través del acceso realizado en el sector I.3. En ningún momento se permitirá la existencia de un acceso independiente para cada sector. En el Plan Parcial se justificará la adecuación de la incorporación del Sector I.3 a la rotonda sur, conteniendo un estudio de intensidad de tráfico
- Evacuación aguas residuales: Mediante canalización hasta su conexión a la EDAR de Pradejón y autorización para vertido del Consorcio. En el planeamiento de desarrollo se justificará la carga contaminante adoptada con el fin de concretar la participación económica conforme al art. 46 de la Ley 5/2000.
- Evacuación aguas pluviales: Vertido a cauce existente en el interior del sector
- Abastecimiento: Mediante canalización hasta su conexión a la red municipal en el extremo del sector industrial "El Salegón". El Sector I.3 está obligado a colaborar económicamente en la ampliación del depósito de agua, en proporción de su necesidad de caudal en relación a la capacidad de la ampliación. En el planeamiento de desarrollo, el Ayuntamiento de Pradejón señalará cuantía, momento y modo de cumplir con esta obligación. El desarrollo del sector quedará condicionado a la disponibilidad real de agua potable, debiendo justificarse en el plan parcial la capacidad de las infraestructuras de bombeo, distribución y almacenamiento
- Suministro eléctrico: Se realizará el suministro mediante conexión al centro de maniobra de Iberdrola DESAU situada en el interior del sector, u otro punto de entrega y condiciones que ella señale.

SECTOR I4 "LA MAJA"

1. **DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:** Suelo delimitado al norte de la carretera LR-134 para la implantación de nuevas actividades aprovechando las sinergias derivadas del eje industrial Arnedo – Calahorra y de la existencia de la Zona de Interés Regional "La Maja"
2. **SISTEMA:** Compensación
3. **PLAZO:** 12 años
4. **USO GLOBAL:** Industrial
5. **SUPERFICIE:** 134,80 Ha
6. **EDIFICABILIDAD:** 0,60 m²/m²
7. **APROVECHAMIENTO:** 0,60 m²/m² de uso industrial (0,48 m²/m² de uso residencial)
8. **INFRAESTRUCTURAS:**
 - o Acceso: Deberá ser autorizado por la Dirección General competente en materia de carreteras de manera previa a la aprobación del plan parcial. La tipología del acceso se decidirá en la autorización sectorial de la Dirección General competente en materia de carreteras, debiendo ser compatible con el proyecto de desdoblamiento de la carretera LR-134 y adecuarse a lo dispuesto en la normativa vigente en materia de carreteras y a los condicionantes establecidos en la propia autorización sectorial.
 - o Abastecimiento de agua potable: Captación de aguas subterráneas y Estación de Tratamiento de Agua Potable (ETAP) en terrenos del sector. El desarrollo del sector quedará condicionado a la disponibilidad real de agua potable, debiendo justificarse en el plan parcial la capacidad de las infraestructuras de bombeo, distribución y almacenamiento
 - o Evacuación de aguas residuales: Se ejecutará una Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) en terrenos del sector
 - o Evacuación de aguas pluviales: Vertido a cauce existente
 - o Suministro eléctrico: Mediante conexión al centro de maniobra de IBERDROLA SAU situado en el interior del sector u otro punto de entrega con las condiciones a señalar por la compañía suministradora
9. **OBSERVACIONES:**
 - o Se cederá una parcela con una superficie de 11.795 m² para sistemas generales destinada a dotaciones públicas
 - o El plan parcial tendrá en cuenta los aspectos micro climáticos y exigirá la inserción de energías renovables
 - o De forma previa a la aprobación del proyecto de urbanización, deberá efectuarse consulta ante el órgano ambiental acerca de la necesidad de someterlo a evaluación ambiental, conforme al Decreto 62/2006
 - o No se permitirá ninguna actuación que aumente la contaminación de fuente difusa por contenido de nitratos de la masa nº 30263 "Aluvial del Ebro – Aragón"
 - o El apartado 6 se refiere a edificabilidad lucrativa, y no incluye la edificabilidad correspondiente a dotaciones públicas
 - o El desarrollo del sector queda supeditado a la existencia de accesos adecuados a la red de carreteras autonómica, de acuerdo con las directrices que en su momento establezca la Dirección General competente en materia de carreteras. En consecuencia, no podrán iniciarse los trabajos de urbanización en tanto en cuanto que no se haya finalizado la construcción de los accesos conforme a la

autorización otorgada por la Dirección General competente en materia de carreteras y esta haya comunicado por escrito su conformidad con la ejecución de los mismos. El sector ejecutará y costeará a su cargo la construcción de los accesos y las obras complementarias que la Dirección General competente en materia de carreteras apruebe en las zonas aledañas a las carreteras autonómicas.

10. CONDICIONADO AMBIENTAL.

Se realizará un estudio poblacional y demográfico del sisón común dentro del Área de Interés de esta especie durante al menos 3 años una vez que la actuación haya sido realizada, para valorar el grado de afectación. Se pondrá a disposición de la Dirección General de Medio Natural, dentro del área de interés del sisón, una serie de fincas agrícolas para la realización de medidas agroambientales destinadas a favorecer el hábitat del sisón común. Las citadas fincas tendrán como mínimo una superficie conjunta de la tercera parte de la superficie ocupada por la actuación urbanística, y deberán ser apropiadas para el desarrollo de las indicadas actuaciones de mejora ambiental. Estas fincas compensatorias deberán de ponerse a disposición de la D.G. de Medio natural antes de la aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y se mantendrán como tales en tanto en cuanto la especie objeto de protección siga estando catalogada como "en peligro de extinción" según el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Flora y Fauna Silvestre de La Rioja. Una vez elaborado el Proyecto de Urbanización del Sector I.2, el promotor deberá efectuar la preceptiva consulta ante el órgano ambiental acerca de la necesidad o no de someterlo a este procedimiento (proyecto incluido en el grupo 7 a) del Anexo II del Decreto 62/2006).

UNIDAD DE EJECUCIÓN U1.

1. **DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:** Unidad de ejecución delimitada en el PGM vigente en la zona industrial al sur de la carretera LR-280 con el objeto de proceder a la apertura y urbanización de viales con una justa equidistribución de cargas y beneficios.
2. **SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación
3. **PLAZO DE EJECUCIÓN:** 8 años
4. **APROVECHAMIENTO MEDIO**

| Uso | Superficie | Edificabilidad | | Aprovechamiento objetivo | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------|
| | | Índice | Total | Coefficiente | Total |
| INDUSTRIAL | 17.905,95 m ² | 1 m ² /m ² | 17.905,95 m ² t | 1 | 17.905,95 m ² tuc |
| VIARIO | 7.667,34 m ² | | | | |
| | 25.573,29 m ² | | 17.905,95 m ² t | | 17.905,95 m ² tuc |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: 17905,95/25.573,29 = 0,70 m²t uso característico industrial /m² | | | | | |

5. EVALUACIÓN ECONOMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

| | |
|------------------------------------------------|---------------------|
| Movimiento de Tierras | 55.971,58 € |
| Saneamiento | 139.928,96 € |
| Distribución de agua potable | 55.971,58 € |
| Electricidad y alumbrado | 83.957,37 € |
| Pavimentación | 223.886,33 € |
| Presupuesto de Ejecución Material (PEM) | 559.715,82 € |
| Gastos Generales (GG) | 33.582,95 € |
| Beneficio Industrial (BI) | 89.554,53 € |
| PEM + GG + BI | 682.853,30 € |
| IVA | 122.913,59 € |
| TOTAL | 805.766,89 € |

6. OBSERVACIONES

UNIDAD DE EJECUCIÓN U7.

1. **DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:** Unidad de ejecución delimitada en el PGM vigente en el borde sur del suelo urbano con el objeto de proceder a la apertura y urbanización de viario con una justa equidistribución de cargas y beneficios.
2. **SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación
3. **PLAZO DE EJECUCIÓN:** 8 años
4. **APROVECHAMIENTO MEDIO**

| Uso | Superficie | Edificabilidad | | Aprovechamiento objetivo | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| | | Índice | Total | Coficiente | Total |
| RESIDENCIAL | 367,70 m ² | 3 m ² /m ² | 1.103,10 m ² t | 1,00 | 1.103,10 m ² tuc |
| VIARIO | 303,60 m ² | | | | |
| | 671,30 m ² | | 1.103,10 m ² t | | 1.103,10 m ² tuc |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: 1.103,10/671,30 = 1,64 m²t uso característico residencial /m² | | | | | |

5. EVALUACIÓN ECONOMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

| | |
|------------------------------------------------|--------------------|
| Movimiento de Tierras | 2.216,28 € |
| Saneamiento | 5.540,70 € |
| Distribución de agua potable | 2.216,28 € |
| Electricidad y alumbrado | 3.324,42 € |
| Pavimentación | 8.865,12 € |
| Presupuesto de Ejecución Material (PEM) | 22.162,80 € |
| Gastos Generales (GG) | 1.329,77 € |
| Beneficio Industrial (BI) | 3.546,05 € |
| PEM + GG + BI | 27.038,62 € |
| IVA | 4.866,95 € |
| TOTAL | 31.905,57 € |

6. OBSERVACIONES

UNIDAD DE EJECUCIÓN U9.

1. **DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:** Unidad de ejecución delimitada en el PGM vigente en el borde sur del suelo urbano con el objeto de proceder a la apertura y urbanización de viario con una justa equidistribución de cargas y beneficios.
2. **SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación
3. **PLAZO DE EJECUCIÓN:** 8 años
4. **APROVECHAMIENTO MEDIO**

| Uso | Superficie | Edificabilidad | | Aprovechamiento objetivo | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| | | Índice | Total | Coficiente | Total |
| RESIDENCIAL B+3 | 323,22 m ² | 4 m ² /m ² | 1.292,88 m ² t | 1,00 | 1.292,88 m ² tuc |
| RESIDENCIAL B+2 | 208,57m ² | 3 m ² /m ² | 625,71 m ² t | 1,00 | 625,71 m ² tuc |
| COMPLEMENTARIO | 179,16 m ² | 1 m ² /m ² | 179,16 m ² t | 0,60 | 107,50 m ² tuc |
| LIBRE PUBLICO | 88,22 m ² | | | | |
| VIARIO | 705,66 m ² | | | | |
| | 1.504,83 m ² | | 2.097,75 m ² t | | 2.026,09 m ² tuc |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: 2.026,09/1.504,83 = 1,35 m²t uso característico residencial /m² | | | | | |

5. EVALUACIÓN ECONOMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

| | |
|------------------------------------------------|--------------------|
| Movimiento de Tierras | 5.151,32 € |
| Saneamiento | 12.878,30 € |
| Distribución de agua potable | 5.151,32 € |
| Electricidad y alumbrado | 7.726,98 € |
| Pavimentación | 20.605,27 € |
| Jardinería | 1.764,40 € |
| Presupuesto de Ejecución Material (PEM) | 53.277,58 € |
| Gastos Generales (GG) | 3.196,65 € |
| Beneficio Industrial (BI) | 8.524,41 € |
| PEM + GG + BI | 64.998,65 € |
| IVA | 11.699,76 € |
| TOTAL | 76.698,40 € |

6. OBSERVACIONES

UNIDAD DE EJECUCIÓN U13.

1. **DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:** Se delimita al norte de la carretera LR-280 con el objeto de proceder a la apertura y urbanización de viario con una justa equidistribución de cargas y beneficios.
2. **SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación
3. **PLAZO DE EJECUCION:** 12 años
4. **APROVECHAMIENTO MEDIO**

| Uso | Superficie | Edificabilidad | | Aprovechamiento objetivo | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|--------------|--------------------------|----------------|
| | | Índice | Total | Coficiente | Total |
| RESIDENCIAL | 925,12 m2 | 3 m2/m2 | 2.775,36 m2t | 1,00 | 2.775,36 m2tuc |
| COMPLEMENTARIO | 76,01 m2 | 1 m2/m2 | 76,01 m2t | 0,60 | 45,61 m2tuc |
| LIBRE PRIVADO | 115,81 m2 | | | 0,10 | 11,58 m2tuc |
| VIARIO | 692,73 m2 | | | | |
| | 1.809,67 m2 | | 2.851,37 m2t | | 2.832,55 m2tuc |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: 2.832,55/1.809,67 = 1,56 m2t uso característico residencial /m2 | | | | | |

5. EVALUACIÓN ECONOMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

| | |
|------------------------------------------------|--------------------|
| Movimiento de Tierras | 5.056,93 € |
| Saneamiento | 12.642,32 € |
| Distribución de agua potable | 5.056,93 € |
| Electricidad y alumbrado | 7.585,39 € |
| Pavimentación | 20.227,72 € |
| Presupuesto de Ejecución Material (PEM) | 50.569,29 € |
| Gastos Generales (GG) | 3.034,16 € |
| Beneficio Industrial (BI) | 8.091,09 € |
| PEM + GG + BI | 61.694,53 € |
| IVA | 11.105,02 € |
| TOTAL | 72.799,55 € |

6. OBSERVACIONES

UNIDAD DE EJECUCIÓN U14.

1. **DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:** Se delimita al noroeste del núcleo urbano con el objeto de proceder a la apertura y urbanización de viario con una justa equidistribución de cargas y beneficios.
2. **SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación
3. **PLAZO DE EJECUCION:** 12 años
4. **APROVECHAMIENTO MEDIO**

| Uso | Superficie | Edificabilidad | | Aprovechamiento objetivo | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|--------------|--------------------------|----------------|
| | | Índice | Total | Coefficiente | Total |
| RESIDENCIAL | 824,63 m2 | 3 m2/m2 | 2.473,89 m2t | 1,00 | 2.473,89 m2tuc |
| COMPLEMENTARIO | 314,92 m2 | 1 m2/m2 | 314,92 m2t | 0,60 | 188,95 m2tuc |
| VIARIO | 773,77 m2 | | | | |
| | 1.913,32 m2 | | 2.788,81 m2t | | 2.662,84 m2tuc |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: 2.662,84/1.913,32 = 1,39 m2t uso característico residencial /m2 | | | | | |

5. EVALUACIÓN ECONOMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

| | |
|------------------------------------------------|--------------------|
| Movimiento de Tierras | 5.648,52 € |
| Saneamiento | 14.121,30 € |
| Distribución de agua potable | 5.648,52 € |
| Electricidad y alumbrado | 8.472,78 € |
| Pavimentación | 22.594,08 € |
| Presupuesto de Ejecución Material (PEM) | 56.485,21 € |
| Gastos Generales (GG) | 3.389,11 € |
| Beneficio Industrial (BI) | 9.037,63 € |
| PEM + GG + BI | 68.911,96 € |
| IVA | 12.404,15 € |
| TOTAL | 81.316,11 € |

6. OBSERVACIONES

UNIDAD DE EJECUCIÓN U15.

1. **DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:** Se delimita al noroeste del núcleo urbano con el objeto de proceder a la apertura y urbanización de viario con una justa equidistribución de cargas y beneficios.
2. **SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación
3. **PLAZO DE EJECUCION:** 12 años
4. **APROVECHAMIENTO MEDIO**

| Uso | Superficie | Edificabilidad | | Aprovechamiento objetivo | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|--------------|--------------------------|----------------|
| | | Índice | Total | Coefficiente | Total |
| RESIDENCIAL | 754,35 m2 | 3 m2/m2 | 2.263,05 m2t | 1,00 | 2.263,05 m2tuc |
| COMPLEMENTARIO | 308,13 m2 | 1 m2/m2 | 308,13 m2t | 0,60 | 184,88 m2tuc |
| VIARIO | 967,52 m2 | | | | |
| | 2.030,00 m2 | | 2.571,18 m2t | | 2.447,93 m2tuc |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: 2.447,93/2.030,00 = 1,21 m2t uso característico residencial /m2 | | | | | |

5. EVALUACIÓN ECONOMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

| | |
|------------------------------------------------|---------------------|
| Movimiento de Tierras | 7.062,90 € |
| Saneamiento | 17.657,24 € |
| Distribución de agua potable | 7.062,90 € |
| Electricidad y alumbrado | 10.594,34 € |
| Pavimentación | 28.251,58 € |
| Presupuesto de Ejecución Material (PEM) | 70.628,96 € |
| Gastos Generales (GG) | 4.237,74 € |
| Beneficio Industrial (BI) | 11.300,63 € |
| PEM + GG + BI | 86.167,33 € |
| IVA | 15.510,12 € |
| TOTAL | 101.677,45 € |

6. OBSERVACIONES

UNIDAD DE EJECUCIÓN U16.

1. **DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:** Se delimita al noroeste del núcleo urbano con el objeto de proceder a la apertura y urbanización de viario con una justa equidistribución de cargas y beneficios.
2. **SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación
3. **PLAZO DE EJECUCION:** 12 años
4. **APROVECHAMIENTO MEDIO**

| Uso | Superficie | Edificabilidad | | Aprovechamiento objetivo | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|--------------|--------------------------|----------------|
| | | Índice | Total | Coficiente | Total |
| RESIDENCIAL | 365,89 m2 | 3 m2/m2 | 1.097,67 m2t | 1,00 | 1.097,67 m2tuc |
| COMPLEMENTARIO | 73,92 m2 | 1 m2/m2 | 73,92 m2t | 0,60 | 44,35 m2tuc |
| VIARIO | 592,04 m2 | | | | |
| | 1.031,85 m2 | | 1.171,59 m2t | | 1.142,02 m2tuc |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: 1.142,02/1.031,85 = 1,11 m2t uso característico residencial /m2 | | | | | |

5. EVALUACIÓN ECONOMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

| | |
|------------------------------------------------|---------------------|
| Movimiento de Tierras | 7.352,51 € |
| Saneamiento | 18.831,26 € |
| Distribución de agua potable | 7.532,51 € |
| Electricidad y alumbrado | 11.298,76 € |
| Pavimentación | 30.130,02 € |
| Presupuesto de Ejecución Material (PEM) | 75.325,05 € |
| Gastos Generales (GG) | 4.519,50 € |
| Beneficio Industrial (BI) | 12.052,01 € |
| PEM + GG + BI | 91.896,56 € |
| IVA | 16.541,38 € |
| TOTAL | 108.437,94 € |

6. OBSERVACIONES

UNIDAD DE EJECUCIÓN U17.

1. **DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:** Se delimita al norte del núcleo urbano con el objeto de proceder a la apertura y urbanización de viario con una justa equidistribución de cargas y beneficios.
2. **SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación
3. **PLAZO DE EJECUCION:** 12 años
4. **APROVECHAMIENTO MEDIO**

| Uso | Superficie | Edificabilidad | | Aprovechamiento objetivo | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| | | Índice | Total | Coefficiente | Total |
| RESIDENCIAL | 812,23 m ² | 3 m ² /m ² | 2.436,69 m ² t | 1,00 | 2.436,69 m ² tuc |
| COMPLEMENTARIO | 88,72 m ² | 1 m ² /m ² | 88,72 m ² t | 0,60 | 53,23 m ² tuc |
| VIARIO | 848,27 m ² | | | | |
| | 1.749,22 m ² | | 2.525,41 m ² t | | 2.489,92 m ² tuc |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: 2.489,92/1.749,22 = 1,42 m²t uso característico residencial /m² | | | | | |

5. EVALUACIÓN ECONOMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

| | |
|------------------------------------------------|--------------------|
| Movimiento de Tierras | 6.192,37 € |
| Saneamiento | 15.480,93 € |
| Distribución de agua potable | 6.192,37 € |
| Electricidad y alumbrado | 9.288,56 € |
| Pavimentación | 24.769,48 € |
| Presupuesto de Ejecución Material (PEM) | 61.923,71 € |
| Gastos Generales (GG) | 3.715,42 € |
| Beneficio Industrial (BI) | 9.907,79 € |
| PEM + GG + BI | 75.546,93 € |
| IVA | 13.598,45 € |
| TOTAL | 89.145,37 € |

6. OBSERVACIONES

UNIDAD DE EJECUCIÓN U19.

1. **DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:** Se delimita al norte del núcleo urbano con el objeto de proceder a la apertura y urbanización de viario con una justa equidistribución de cargas y beneficios.
2. **SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación
3. **PLAZO DE EJECUCION:** 12 años
4. **APROVECHAMIENTO MEDIO**

| Uso | Superficie | Edificabilidad | | Aprovechamiento objetivo | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|--------------|--------------------------|----------------|
| | | Indice | Total | Coficiente | Total |
| RESIDENCIAL | 665,55 m2 | 3 m2/m2 | 1.996,65 m2t | 1,00 | 1.996,65 m2tuc |
| COMPLEMENTARIO | 216,81 m2 | 1 m2/m2 | 216,81 m2t | 0,60 | 130,09 m2tuc |
| VIARIO | 542,76 m2 | | | | |
| | 1.425,12 m2 | | 2.213,46 m2t | | 2.126,74 m2tuc |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: 2.126,74/ 1.425,12= 1,49 m2t uso característico residencial /m2 | | | | | |

5. EVALUACIÓN ECONOMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

| | |
|------------------------------------------------|--------------------|
| Movimiento de Tierras | 3.962,15 € |
| Saneamiento | 9.905,37 € |
| Distribución de agua potable | 3.962,15 € |
| Electricidad y alumbrado | 5.943,22 € |
| Pavimentación | 15.848,59 € |
| Presupuesto de Ejecución Material (PEM) | 39.621,48 € |
| Gastos Generales (GG) | 2.377,29 € |
| Beneficio Industrial (BI) | 6.339,44 € |
| PEM + GG + BI | 48.338,21 € |
| IVA | 8.700,88 € |
| TOTAL | 57.039,08 € |

6. OBSERVACIONES

UNIDAD DE EJECUCIÓN U20.

1. **DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:** Se delimita al norte del núcleo urbano con el objeto de proceder a la apertura y urbanización de viario con una justa equidistribución de cargas y beneficios.
2. **SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación
3. **PLAZO DE EJECUCIÓN:** 12 años
4. **APROVECHAMIENTO MEDIO**

| Uso | Superficie | Edificabilidad | | Aprovechamiento objetivo | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|
| | | Índice | Total | Coficiente | Total |
| RESIDENCIAL | 232,35 m ² | 3 m ² /m ² | 697,05 m ² t | 1,00 | 697,05 m ² tuc |
| VIARIO | 130,77 m ² | | | | |
| | 363,12 m ² | | 697,05 m ² t | | 697,05 m ² tuc |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: 697,05/363,12 = 1,92 m²t uso característico residencial /m² | | | | | |

5. EVALUACIÓN ECONOMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

| | |
|------------------------------------------------|--------------------|
| Movimiento de Tierras | 954,62 € |
| Saneamiento | 2.386,55 € |
| Distribución de agua potable | 954,62 € |
| Electricidad y alumbrado | 1.431,93 € |
| Pavimentación | 3.818,48 € |
| Presupuesto de Ejecución Material (PEM) | 9.546,21 € |
| Gastos Generales (GG) | 572,77 € |
| Beneficio Industrial (BI) | 1.527,39 € |
| PEM + GG + BI | 11.646,38 € |
| IVA | 2.096,35 € |
| TOTAL | 13.742,72 € |

6. OBSERVACIONES

UNIDAD DE EJECUCIÓN U22.

1. **DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:** Se delimita al sur de la carretera LR-280 con el objeto de proceder a la apertura y urbanización de un vial perpendicular a la misma con una justa equidistribución de cargas y beneficios.
2. **SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación
3. **PLAZO DE EJECUCIÓN:** 12 años
4. **APROVECHAMIENTO MEDIO**

| Uso | Superficie | Edificabilidad | | Aprovechamiento objetivo | |
|-----------------|------------|----------------|--------------|--------------------------|----------------|
| | | Índice | Total | Coficiente | Total |
| RESIDENCIAL B+3 | 335,82 m2 | 4 m2/m2 | 1.343,28 m2t | 1,00 | 1.343,28 m2tuc |
| VIARIO | 216,96 m2 | | | | |
| | 552,78 m2 | | 1.343,28 m2t | | 1.343,28 m2tuc |

APROVECHAMIENTO MEDIO: 1.343,28/552,78 = 2,43 m2t uso característico residencial /m2

5. EVALUACIÓN ECONOMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

| | |
|------------------------------------------------|--------------------|
| Movimiento de Tierras | 1.583,81 € |
| Saneamiento | 3.959,52 € |
| Distribución de agua potable | 1.583,81 € |
| Electricidad y alumbrado | 2.375,71 € |
| Pavimentación | 6.335,23 € |
| Presupuesto de Ejecución Material (PEM) | 15.838,08 € |
| Gastos Generales (GG) | 950,28 € |
| Beneficio Industrial (BI) | 2.534,09 € |
| PEM + GG + BI | 19.322,46 € |
| IVA | 3.478,04 € |
| TOTAL | 22.800,50 € |

6. OBSERVACIONES

UNIDAD DE EJECUCIÓN U23.

1. **DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:** Se delimita al sur de la carretera LR-280 con el objeto de proceder a la apertura y urbanización de un vial perpendicular a la misma con una justa equidistribución de cargas y beneficios
2. **SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación
3. **PLAZO DE EJECUCION:** 12 años
4. **APROVECHAMIENTO MEDIO**

| Uso | Superficie | Edificabilidad | | Aprovechamiento objetivo | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|--------------|--------------------------|----------------|
| | | Índice | Total | Coefficiente | Total |
| RESIDENCIAL B+3 | 648,79 m2 | 4 m2/m2 | 2.595,16 m2t | 1,00 | 2.595,16 m2tuc |
| RESIDENCIAL B+2 | 505,33 m2 | 3 m2/m2 | 1.515,99 m2t | 1,00 | 1.515,99 m2tuc |
| COMPLEMENTARIO | 204,94 m2 | 1 m2/m2 | 204,94 m2t | 0,60 | 122,96 m2tuc |
| VIARIO | 566,79 m2 | | | | |
| | 1.925,85 m2 | | 4.316,09 m2t | | 4.234,11 m2tuc |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: 4.234,11/1.925,85 = 2,20 m2t uso característico residencial /m2 | | | | | |

5. EVALUACIÓN ECONOMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

| | |
|------------------------------------------------|--------------------|
| Movimiento de Tierras | 4.137,57 € |
| Saneamiento | 10.343,92 € |
| Distribución de agua potable | 4.137,57 € |
| Electricidad y alumbrado | 6.206,35 € |
| Pavimentación | 16.550,27 € |
| Presupuesto de Ejecución Material (PEM) | 41.375,67 € |
| Gastos Generales (GG) | 2.482,54 € |
| Beneficio Industrial (BI) | 6.620,11 € |
| PEM + GG + BI | 50.478,32 € |
| IVA | 9.086,10 € |
| TOTAL | 59.564,41 € |

6. OBSERVACIONES

UNIDAD DE EJECUCIÓN U24.

1. **DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:** Se delimita en el borde sur del núcleo urbano con el objeto de proceder a la apertura y urbanización de viario con una justa equidistribución de cargas y beneficios.
2. **SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación
3. **PLAZO DE EJECUCION:** 12 años
4. **APROVECHAMIENTO MEDIO**

| Uso | Superficie | Edificabilidad | | Aprovechamiento objetivo | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|--------------|--------------------------|----------------|
| | | Índice | Total | Coefficiente | Total |
| RESIDENCIAL | 967,89 m2 | 3 m2/m2 | 2.903,67 m2t | 1,00 | 2.903,67 m2tuc |
| BAJA DENSIDAD | 2.225,04 m2 | 0,4 m2/m2 | 890,02 m2t | 1,25 | 1.112,52 m2tuc |
| VIARIO | 1.110,89 m2 | | | | |
| | 4.303,82 m2 | | 3.793,69 m2t | | 4.016,19 m2tuc |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: 4.016,19/4.303,82 = 0,93 m2t uso característico residencial /m2 | | | | | |

5. EVALUACIÓN ECONOMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

| | |
|------------------------------------------------|---------------------|
| Movimiento de Tierras | 8.109,50 € |
| Saneamiento | 20.273,74 € |
| Distribución de agua potable | 8.109,50 € |
| Electricidad y alumbrado | 12.164,25 € |
| Pavimentación | 32.437,99 € |
| Presupuesto de Ejecución Material (PEM) | 81.094,97 € |
| Gastos Generales (GG) | 4.865,70 € |
| Beneficio Industrial (BI) | 12.975,20 € |
| PEM + GG + BI | 98.935,86 € |
| IVA | 17.808,46 € |
| TOTAL | 116.744,32 € |

6. OBSERVACIONES

UNIDAD DE EJECUCIÓN U25.

1. **DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:** Se delimita al sur del núcleo urbano con el objeto de proceder a la apertura y urbanización de viario con una justa equidistribución de cargas y beneficios.
2. **SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación
3. **PLAZO DE EJECUCION:** 12 años
4. **APROVECHAMIENTO MEDIO**

| Uso | Superficie | Edificabilidad | | Aprovechamiento objetivo | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|
| | | Índice | Total | Coefficiente | Total |
| BAJA DENSIDAD | 1.181,92 m ² | 0,4 m ² /m ² | 472,77 m ² t | 1,00 | 472,77 m ² tuc |
| VIARIO | 622,96 m ² | | | | |
| | 1.804,88 m ² | | 472,77 m ² t | | 472,77 m ² tuc |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: 472,77/1.804,88 = 0,26 m²t uso característico residencial BD /m² | | | | | |

5. EVALUACIÓN ECONOMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

| | |
|------------------------------------------------|--------------------|
| Movimiento de Tierras | 4.547,61 € |
| Saneamiento | 11.369,02 € |
| Distribución de agua potable | 4.547,61 € |
| Electricidad y alumbrado | 6.821,41 € |
| Pavimentación | 18.190,43 € |
| Presupuesto de Ejecución Material (PEM) | 45.476,08 € |
| Gastos Generales (GG) | 2.728,56 € |
| Beneficio Industrial (BI) | 7.276,17 € |
| PEM + GG + BI | 55.480,82 € |
| IVA | 9.986,55 € |
| TOTAL | 65.467,36 € |

6. OBSERVACIONES

UNIDAD DE EJECUCIÓN U26.

1. **DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:** Se delimita al sur del núcleo urbano con el objeto de proceder a la apertura y urbanización de viario con una justa equidistribución de cargas y beneficios.
2. **SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación
3. **PLAZO DE EJECUCION:** 12 años
4. **APROVECHAMIENTO MEDIO**

| Uso | Superficie | Edificabilidad | | Aprovechamiento objetivo | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|--------------|--------------------------|----------------|
| | | Índice | Total | Coefficiente | Total |
| RESIDENCIAL | 968,57 m2 | 3 m2/m2 | 2.905,71 m2t | 1,00 | 2.905,71 m2tuc |
| COMPLEMENTARIO | 357,02 m2 | 1 m2/m2 | 357,02 m2t | 0,60 | 214,21 m2tuc |
| VIARIO | 863,75 m2 | | | | |
| | 2.189,34 m2 | | 3.262,73 m2t | | 3.119,92 m2tuc |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: $3.119,92/2.189,34 = 1,42$ m2t uso característico residencial /m2 | | | | | |

5. EVALUACIÓN ECONOMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

| | |
|------------------------------------------------|--------------------|
| Movimiento de Tierras | 6.305,38 € |
| Saneamiento | 15.763,44 € |
| Distribución de agua potable | 6.305,38 € |
| Electricidad y alumbrado | 9.458,06 € |
| Pavimentación | 25.221,50 € |
| Presupuesto de Ejecución Material (PEM) | 63.053,75 € |
| Gastos Generales (GG) | 3.783,23 € |
| Beneficio Industrial (BI) | 10.088,60 € |
| PEM + GG + BI | 76.925,58 € |
| IVA | 13.846,60 € |
| TOTAL | 90.772,18 € |

6. OBSERVACIONES

UNIDAD DE EJECUCIÓN U30.

1. **DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:** Se delimita en el encuentro del suelo residencial con el industrial el objeto de proceder a la apertura y urbanización de viario con una justa equidistribución de cargas y beneficios.
2. **SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación
3. **PLAZO DE EJECUCION:** 12 años
4. **APROVECHAMIENTO MEDIO**

| Uso | Superficie | Edificabilidad | | Aprovechamiento objetivo | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|--------------|--------------------------|----------------|
| | | Indice | Total | Coficiente | Total |
| RESIDENCIAL B+3 | 828,43 m2 | 4 m2/m2 | 3.313,72 m2t | 1,00 | 3.313,72 m2tuc |
| RESIDENCIAL B+2 | 49,40 m2 | 3 m2/m2 | 148,20 m2t | 1,00 | 148,20 m2tuc |
| COMPLEMENTARIO | 577,11 m2 | 1 m2/m2 | 577,11 m2t | 0,60 | 346,27 m2tuc |
| VIARIO | 639,22 m2 | | | | |
| | 2.094,16 m2 | | 4.039,03 m2t | | 3.808,19 m2tuc |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: 3.808,19/2.094,16 = 1,82 m2t uso característico residencial /m2 | | | | | |

5. EVALUACIÓN ECONOMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

| | |
|------------------------------------------------|--------------------|
| Movimiento de Tierras | 4.666,31 € |
| Saneamiento | 11.665,77 € |
| Distribución de agua potable | 4.666,31 € |
| Electricidad y alumbrado | 6.999,46 € |
| Pavimentación | 18.665,22 € |
| Presupuesto de Ejecución Material (PEM) | 46.663,06 € |
| Gastos Generales (GG) | 2.799,78 € |
| Beneficio Industrial (BI) | 7.466,09 € |
| PEM + GG + BI | 56.928,93 € |
| IVA | 10.247,21 € |
| TOTAL | 67.176,14 € |

6. OBSERVACIONES

UNIDAD DE EJECUCIÓN U31.

1. **DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:** Se delimita en el encuentro del suelo residencial con el industrial el objeto de proceder a la apertura y urbanización de viario con una justa equidistribución de cargas y beneficios.
2. **SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación
3. **PLAZO DE EJECUCION:** 12 años
4. **APROVECHAMIENTO MEDIO**

| Uso | Superficie | Edificabilidad | | Aprovechamiento objetivo | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|--------------|--------------------------|----------------|
| | | Índice | Total | Coficiente | Total |
| RESIDENCIAL B+3 | 1.047,08 m2 | 4 m2/m2 | 4.188,32 m2t | 1,00 | 4.188,32 m2tuc |
| RESIDENCIAL B+2 | 913,28 m2 | 3 m2/m2 | 2.739,84 m2t | 1,00 | 2.739,84 m2tuc |
| COMPLEMENTARIO | 1.199,96 m2 | 1 m2/m2 | 1.199,96 m2t | 0,60 | 719,98 m2tuc |
| VIARIO | 1.610,98 m2 | | | | |
| | 4.771,30 m2 | | 8.128,12 m2t | | 7.648,14 m2tuc |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: 7.648,14/4.771,30 = 1,60 m2t uso característico residencial /m2 | | | | | |

5. EVALUACIÓN ECONOMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

| | |
|------------------------------------------------|---------------------|
| Movimiento de Tierras | 11.760,15 € |
| Saneamiento | 29.400,39 € |
| Distribución de agua potable | 11.760,15 € |
| Electricidad y alumbrado | 17.640,23 € |
| Pavimentación | 47.040,62 € |
| Presupuesto de Ejecución Material (PEM) | 117.601,54 € |
| Gastos Generales (GG) | 7.056,09 € |
| Beneficio Industrial (BI) | 18.816,25 € |
| PEM + GG + BI | 143.473,88 € |
| IVA | 25.825,30 € |
| TOTAL | 169.299,18 € |

6. OBSERVACIONES

UNIDAD DE EJECUCIÓN U32.

1. **DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:** Se delimita en el encuentro del suelo residencial con el industrial el objeto de proceder a la apertura y urbanización de viario con una justa equidistribución de cargas y beneficios.
2. **SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación
3. **PLAZO DE EJECUCION:** 12 años
4. **APROVECHAMIENTO MEDIO**

| Uso | Superficie | Edificabilidad | | Aprovechamiento objetivo | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|--------------|--------------------------|----------------|
| | | Índice | Total | Coficiente | Total |
| RESIDENCIAL | 1.640,05 m2 | 3 m2/m2 | 4.920,15 m2t | 1,00 | 4.920,15 m2tuc |
| COMPLEMENTARIO | 360,95 m2 | 1 m2/m2 | 360,95 m2t | 0,60 | 216,57 m2tuc |
| VIARIO | 1.001,87 m2 | | | | |
| | 3.002,87 m2 | | 5.281,10 m2t | | 5.136,72 m2tuc |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: 5.136,72/3.002,87 = 1,71 m2t uso característico residencial /m2 | | | | | |

5. EVALUACIÓN ECONOMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

| | |
|------------------------------------------------|---------------------|
| Movimiento de Tierras | 7.313,65 € |
| Saneamiento | 18.284,13 € |
| Distribución de agua potable | 7.313,65 € |
| Electricidad y alumbrado | 10.970,48 € |
| Pavimentación | 29.254,60 € |
| Presupuesto de Ejecución Material (PEM) | 73.136,51 € |
| Gastos Generales (GG) | 4.388,19 € |
| Beneficio Industrial (BI) | 11.701,84 € |
| PEM + GG + BI | 89.226,54 € |
| IVA | 16.060,78 € |
| TOTAL | 105.287,32 € |

6. OBSERVACIONES

UNIDAD DE EJECUCIÓN U33.

1. **DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:** Se delimita al norte de la carretera LR-280 con el objeto de proceder a la apertura y urbanización de un vial perpendicular a la misma con una justa equidistribución de cargas y beneficios.
2. **SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación
3. **PLAZO DE EJECUCION:** 12 años
4. **APROVECHAMIENTO MEDIO**

| Uso | Superficie | Edificabilidad | | Aprovechamiento objetivo | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| | | Índice | Total | Coeficiente | Total |
| RESIDENCIAL | 1.853,52 m ² | 3 m ² /m ² | 5.560,56 m ² t | 1,00 | 5.560,56 m ² tuc |
| COMPLEMENTARIO | 765,71 m ² | 1 m ² /m ² | 765,71 m ² t | 0,60 | 459,43 m ² tuc |
| VIARIO | 716,92 m ² | | | | |
| | 3.336,15 m ² | | 6.326,27 m ² t | | 6.019,99 m ² tuc |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: 6.019,99/3.336,15 = 1,80 m²t uso característico residencial /m² | | | | | |

5. EVALUACIÓN ECONOMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

| | |
|------------------------------------------------|--------------------|
| Movimiento de Tierras | 5.233,52 € |
| Saneamiento | 13.083,79 € |
| Distribución de agua potable | 5.233,52 € |
| Electricidad y alumbrado | 7.850,27 € |
| Pavimentación | 20.934,06 € |
| Presupuesto de Ejecución Material (PEM) | 52.335,16 € |
| Gastos Generales (GG) | 3.140,11 € |
| Beneficio Industrial (BI) | 8.373,63 € |
| PEM + GG + BI | 63.848,90 € |
| IVA | 11.492,80 € |
| TOTAL | 75.341,70 € |

6. OBSERVACIONES

UNIDAD DE EJECUCIÓN U34.

1. **DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:** Se delimita al noroeste del núcleo urbano con el objeto de proceder a la apertura y urbanización de un vial perpendicular a la misma con una justa equidistribución de cargas y beneficios.
2. **SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación
3. **PLAZO DE EJECUCION:** 12 años
4. **APROVECHAMIENTO MEDIO**

| Uso | Superficie | Edificabilidad | | Aprovechamiento objetivo | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|------------|--------------------------|--------------|
| | | Índice | Total | Coficiente | Total |
| RESIDENCIAL | 220,19 m2 | 3 m2/m2 | 660,57 m2t | 1,00 | 660,57 m2tuc |
| COMPLEMENTARIO | 102,64 m2 | 1 m2/m2 | 102,64 m2t | 0,60 | 61,58 m2tuc |
| VIARIO | 123,81 m2 | | | | |
| | 446,64 m2 | | 763,21 m2t | | 722,15 m2tuc |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: 722,15/446,64 = 1,62 m2t uso característico residencial /m2 | | | | | |

5. EVALUACIÓN ECONOMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

| | |
|------------------------------------------------|--------------------|
| Movimiento de Tierras | 903,81 € |
| Saneamiento | 2.259,53 € |
| Distribución de agua potable | 903,81 € |
| Electricidad y alumbrado | 1.355,72 € |
| Pavimentación | 3.615,25 € |
| Presupuesto de Ejecución Material (PEM) | 9.038,13 € |
| Gastos Generales (GG) | 1.446,10 € |
| Beneficio Industrial (BI) | 542,29 € |
| PEM + GG + BI | 11.026,52 € |
| IVA | 1.984,77 € |
| TOTAL | 13.011,29 € |

6. OBSERVACIONES

UNIDAD DE EJECUCIÓN U35.

1. **DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:** Se delimita al norte del núcleo urbano con el objeto de proceder a la apertura y urbanización de un vial perpendicular a la misma con una justa equidistribución de cargas y beneficios.
2. **SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación
3. **PLAZO DE EJECUCION:** 12 años
4. **APROVECHAMIENTO MEDIO**

| Uso | Superficie | Edificabilidad | | Aprovechamiento objetivo | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|--------------|--------------------------|----------------|
| | | Índice | Total | Coficiente | Total |
| RESIDENCIAL | 735,16 m2 | 3 m2/m2 | 2.205,48 m2t | 1,00 | 2.205,48 m2tuc |
| VIARIO | 280,22 m2 | | | | |
| | 1.015,38 m2 | | 2.205,48 m2t | | 2.205,48 m2tuc |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: 2.205,48/1.015,38= 2,17 m2t uso característico residencial /m2 | | | | | |

5. EVALUACIÓN ECONOMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

| | |
|------------------------------------------------|--------------------|
| Movimiento de Tierras | 2.045,61 € |
| Saneamiento | 5.114,02 € |
| Distribución de agua potable | 2.045,61 € |
| Electricidad y alumbrado | 3.068,41 € |
| Pavimentación | 8.182,42 € |
| Presupuesto de Ejecución Material (PEM) | 20.456,06 € |
| Gastos Generales (GG) | 1.227,36 € |
| Beneficio Industrial (BI) | 3.272,97 € |
| PEM + GG + BI | 24.956,39 € |
| IVA | 4.492,15 € |
| TOTAL | 29.448,54 € |

6. OBSERVACIONES

UNIDAD DE EJECUCIÓN U36.

1. **DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:** Se delimita al sur del núcleo urbano con el objeto de proceder a la apertura y urbanización de un vial perpendicular a la misma con una justa equidistribución de cargas y beneficios.
2. **SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación
3. **PLAZO DE EJECUCION:** 12 años
4. **APROVECHAMIENTO MEDIO**

| Uso | Superficie | Edificabilidad | | Aprovechamiento objetivo | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| | | Indice | Total | Coficiente | Total |
| RESIDENCIAL | 397,57 m ² | 3 m ² /m ² | 1.192,71 m ² t | 1,00 | 1.192,71 m ² tuc |
| COMPLEMENTARIO | 926,05 m ² | 1 m ² /m ² | 926,05 m ² t | 0,60 | 555,63 m ² tuc |
| VIARIO | 185,79 m ² | | | | |
| | 1.509,41 m ² | | 2.118,76 m ² t | | 1.748,34 m ² tuc |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: 1.748,34/1.509,41 = 1,16 m²t uso característico residencial /m² | | | | | |

5. EVALUACIÓN ECONOMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

| | |
|------------------------------------------------|--------------------|
| Movimiento de Tierras | 1.356,27 € |
| Saneamiento | 3.390,67 € |
| Distribución de agua potable | 1.356,27 € |
| Electricidad y alumbrado | 2.034,40 € |
| Pavimentación | 5.425,07 € |
| Presupuesto de Ejecución Material (PEM) | 13.562,67 € |
| Gastos Generales (GG) | 813,76 € |
| Beneficio Industrial (BI) | 2.170,03 € |
| PEM + GG + BI | 16.546,46 € |
| IVA | 2.978,36 € |
| TOTAL | 19.524,82 € |

6. OBSERVACIONES

UNIDAD DE EJECUCIÓN U37.

1. **DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:** Se delimita al sur del núcleo urbano con el objeto de proceder a la apertura y urbanización de un vial perpendicular a la misma con una justa equidistribución de cargas y beneficios.
2. **SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación
3. **PLAZO DE EJECUCION:** 12 años
4. **APROVECHAMIENTO MEDIO**

| Uso | Superficie | Edificabilidad | | Aprovechamiento objetivo | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|--------------|--------------------------|----------------|
| | | Índice | Total | Coefficiente | Total |
| RESIDENCIAL | 1.279,41 m2 | 3 m2/m2 | 3.838,23 m2t | 1,00 | 3.838,23 m2tuc |
| COMPLEMENTARIO | 685,84 m2 | 1 m2/m2 | 685,84 m2t | 0,60 | 411,50 m2tuc |
| VIARIO | 869,79 m2 | | | | |
| | 2.835,04 m2 | | 4.524,07 m2t | | 4.249,73 m2tuc |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: $4.249,73/2.835,04 = 1,50$ m2t uso característico residencial /m2 | | | | | |

5. EVALUACIÓN ECONOMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

| | |
|------------------------------------------------|--------------------|
| Movimiento de Tierras | 6.349,47 € |
| Saneamiento | 15.873,67 € |
| Distribución de agua potable | 6.349,47 € |
| Electricidad y alumbrado | 9.524,20 € |
| Pavimentación | 25.397,87 € |
| Presupuesto de Ejecución Material (PEM) | 63.494,67 € |
| Gastos Generales (GG) | 3.809,68 € |
| Beneficio Industrial (BI) | 10.159,15 € |
| PEM + GG + BI | 77.463,50 € |
| IVA | 13.943,43 € |
| TOTAL | 91.406,93 € |

6. OBSERVACIONES

UNIDAD DE EJECUCIÓN U38.

1. **DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:** Se delimita en el encuentro del suelo residencial con el industrial el objeto de proceder a la apertura y urbanización de viario con una justa equidistribución de cargas y beneficios.
2. **SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación
3. **PLAZO DE EJECUCION:** 12 años
4. **APROVECHAMIENTO MEDIO**

| Uso | Superficie | Edificabilidad | | Aprovechamiento objetivo | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|--------------|--------------------------|----------------|
| | | Índice | Total | Coefficiente | Total |
| RESIDENCIAL B+3 | 505,77 m2 | 4 m2/m2 | 2.023,08 m2t | 1,00 | 2.023,08 m2tuc |
| RESIDENCIAL B+2 | 365,74 m2 | 3 m2/m2 | 1.097,22 m2t | 1,00 | 1.097,22 m2tuc |
| COMPLEMENTARIO | 290,56 m2 | 1 m2/m2 | 290,56 m2t | 0,60 | 174,34 m2tuc |
| VIARIO | 722,68 m2 | | | | |
| | 1.884,75 m2 | | 3.410,86 m2t | | 3.294,64 m2tuc |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: 3.294,64/1.884,75 = 1,75 m2t uso característico residencial /m2 | | | | | |

5. EVALUACIÓN ECONOMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

| | |
|------------------------------------------------|--------------------|
| Movimiento de Tierras | 5.275,56 € |
| Saneamiento | 13.188,91 € |
| Distribución de agua potable | 5.275,56 € |
| Electricidad y alumbrado | 7.913,35 € |
| Pavimentación | 21.102,26 € |
| Presupuesto de Ejecución Material (PEM) | 52.755,64 € |
| Gastos Generales (GG) | 3.165,34 € |
| Beneficio Industrial (BI) | 8.440,90 € |
| PEM + GG + BI | 64.361,88 € |
| IVA | 11.585,14 € |
| TOTAL | 75.947,02 € |

6. OBSERVACIONES

UNIDAD DE EJECUCIÓN U39.

1. **DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:** Se delimita en el encuentro del suelo residencial con el industrial el objeto de proceder a la apertura y urbanización de viario con una justa equidistribución de cargas y beneficios.
2. **SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación
3. **PLAZO DE EJECUCION:** 12 años
4. **APROVECHAMIENTO MEDIO**

| Uso | Superficie | Edificabilidad | | Aprovechamiento objetivo | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|---------------|--------------------------|-----------------|
| | | Indice | Total | Coficiente | Total |
| RESIDENCIAL B+3 | 1.308,57 m2 | 4 m2/m2 | 5.234,28 m2t | 1,00 | 5.234,28 m2tuc |
| RESIDENCIAL B+2 | 3.698,86 m2 | 3 m2/m2 | 11.096,58 m2t | 1,00 | 11.096,58 m2tuc |
| COMPLEMENTARIO | 2.609,75 m2 | 1 m2/m2 | 2.609,75 m2t | 0,60 | 1.565,85 m2tuc |
| DOTACIONAL | 579,84 m2 | | | | |
| ESPACIO LIBRE PUBLICO | 2.670,52 m2 | | | | |
| VIARIO | 4.715,97 m2 | | | | |
| | 15.583,51 m2 | | 18.940,61 m2t | | 17.896,71 m2tuc |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: 17.896,71/15.583,51 = 1,15 m2t uso característico residencial /m2 | | | | | |

5. EVALUACIÓN ECONOMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

| | |
|------------------------------------------------|---------------------|
| Movimiento de Tierras | 34.426,58 € |
| Saneamiento | 86.066,45 € |
| Distribución de agua potable | 34.426,58 € |
| Electricidad y alumbrado | 51.639,87 € |
| Pavimentación | 137.706,32 € |
| Jardinería | 53.410,40 € |
| Presupuesto de Ejecución Material (PEM) | 397.676,21 € |
| Gastos Generales (GG) | 63.628,19 € |
| Beneficio Industrial (BI) | 23.860,57 € |
| PEM + GG + BI | 485.164,98 € |
| IVA | 87.329,70 € |
| TOTAL | 572.494,67 € |

6. OBSERVACIONES

UNIDAD DE EJECUCIÓN U40.

1. **DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:** Unidad de ejecución delimitada en el PGM vigente en la zona industrial al sur de la carretera LR-280 con el objeto de proceder a la apertura y urbanización de viales con una justa equidistribución de cargas y beneficios.
2. **SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación
3. **PLAZO DE EJECUCIÓN:** 12 años
4. **APROVECHAMIENTO MEDIO**

| Uso | Superficie | Edificabilidad | | Aprovechamiento objetivo | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| | | Índice | Total | Coficiente | Total |
| INDUSTRIAL | 9.098,86 m ² | 1 m ² /m ² | 9.098,86 m ² t | 1 | 9.098,86 m ² tuc |
| VIARIO | 739,92 m ² | | | | |
| | 9.838,78 m ² | | 9.098,86 m ² t | | 9.098,86 m ² tuc |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: 9.098,86/9.838,78 = 0,92 m²t uso característico industrial /m² | | | | | |

5. EVALUACIÓN ECONOMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

| | |
|------------------------------------------------|--------------------|
| Movimiento de Tierras | 5.401,42 € |
| Saneamiento | 13.503,54 € |
| Distribución de agua potable | 5.401,42 € |
| Electricidad y alumbrado | 8.102,12 € |
| Pavimentación | 21.605,66 € |
| Presupuesto de Ejecución Material (PEM) | 54.014,16 € |
| Gastos Generales (GG) | 8.642,27 € |
| Beneficio Industrial (BI) | 3.240,85 € |
| PEM + GG + BI | 65.897,28 € |
| IVA | 11.861,51 € |
| TOTAL | 77.758,78 € |

6. OBSERVACIONES

| | |
|-------------------------------------------|---------------------------|
| PLAN GENERAL MUNICIPAL DE PRADEJON | |
| REVISION Y ADAPTACION A LA LEY 5/2006 | |
| Promotor | AYUNTAMIENTO DE PRADEJÓN |
| Fase | APROBACIÓN DEFINITIVA |
| Arquitecto | GONZALO LATORRE MARTINEZ. |
| VI. CATALOGO | |

| TORRE DE LA IGLESIA DE SANTA MARIA. | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | |
| DIRECCION | C/ Diezmería, 2. Ver plano 2.4. |
| DESCRIPCION | <p>Se trata de una torre de cinco cuerpos en ladrillo, los dos últimos ochavados, rematada en cúpula con linterna. Formaba parte hasta hace pocos años de anterior iglesia, hoy desgraciadamente, inexistente.</p> <p>Estilo barroco, fechada en 1799 en antiguo testero del ábside.</p> |
| OBJETIVOS | <p>Consolidación y conservación de la torre. Reparación de escalera (losa, peldañado y balaustre). Afianzamiento, recogida y reposición de piezas cerámicas molduradas y de cerramiento.</p> <p>Único edificio catalogado en el núcleo urbano.</p> |
| PROTECCION | Ver artículo 5.3.1 |
| CONDICIONES ESPECIFICAS | Las obras que se realicen tenderán a la conservación y consolidación del edificio con un sentido histórico y constructivo. |

| YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS. | | | | |
|------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Código y Nombre Yacimiento: | Coord UTM ED 50: | Tipología: | Clasificación cultural: | Poligono (parcela): |
| 117-01 EL CABEZO II | 577383 / 4688515 | Taller de sílex | Industria lítica indeterminada | 18 (74) |
| 117-02 CANTARRAYUELA I | 580731 / 4689882 | Villa / Horno de cerámica | Romano imperial y tardío | 2 (187) 3 (191 y 193) |
| 117-03 LA MESILLA | 580337 / 4690515 | Villa | Romano imperial y tardío | 2 (194 a 197, 199, 242 a 246, 248 y 252) |
| 117-04 PIEDRA HINCADA I | 581607 / 4689045 | Villa | Romano imperial y tardía | 4 (157, 159 a 163 y 9003) |
| 117-05 LAS CORRIGOTAS | 580722 / 4687524 | Taller de sílex | Paleolítico Superior Indeter. Industria lítica | 5 (292 a 294, 679 y 680) |
| 117-06 EL SALOBRAL | 579084 / 4686079 | Villa | Romano imperial | 24 (191, 212 y 299) |
| 117-07 LA CASCARRERA I | 580409 / 4687121 | Poblado Villa | Hierro II. Celtibérico Romano imperial | 23 (166 y 167) |
| 117-08 LA CASCARRERA II | 580593 / 4687172 | Poblado Villa | Hierro II. Celtibérico Romano imperial | 23 (227) |
| 117-09 CABEZO DE LA CRUZ I | 580789 / 4686574 | Poblado | Hierro I Industria lítica indeterminada | 6 (117 y 532) |
| 117-10 CABEZO DE LA CRUZ II | 580601 / 4686489 | Torre defensiva | Medieval Industria lítica indeterminada | 6 (47) |
| 117-11 YASA MAJILLONDA III | 580804 / 4686965 | Poblado | Hierro I Industria lítica indeterminada | 6 (20 b, 56, 57 y 59) |
| 117-12 PASO DE LOS TOROS I | 580837 / 4686301 | Taller de sílex | Industria lítica indeterminada | 10 (340 y 341) |
| 117-13 LAS RAPOSERAS I | 582108 / 4685645 | Villa | Romano imperial y tardío | 7 (215) |
| 117-14 CANTARRAYUELA II | 578802 / 4690102 | Indeterminado Taller de sílex | Cantos trabajados. Romano indeter | 1 (1 a 3, 4, 6 y 13) |
| 117-15 LA MAJADA DEL SANTO | 580898 / 4685631 | Zona de aprovisionamiento o. Taller de sílex | Paleolítico Superior Indeter. Industria lítica | 7 (474) |
| 117-16 MAJILLONDA V | 580946 / 4684793 | Taller de sílex | Industria lítica indeterminada | 7 (36, 41, 45 y 146) |
| 117-17 CABEZO MEDIANAU I | 580858 / 4684017 | Poblado | Hierro II. Celtibérico | 7 (719 a y b) |
| 117-18 LA MAJA I | 581297 / 4681477 | Alfar | Romano imperial | 8 (1) |
| 117-20 ACUEDUCTO DE LA MAJA | 581134 / 4681424 | Acueducto | Romano imperial | 8 (1) |
| 117-21 VÍA ROMANA | | Vía | Romano | |

Cualquier intervención que se plantee para las parcelas afectadas por los yacimientos recogidos en el listado deberá ser previamente comunicada a la Dirección General de Cultura, que establecerá las cautelas oportunas en cumplimiento de la legislación vigente.

El trazado de la vía romana se detalla gráficamente en el plano nº 2. Se establece un régimen de cautela arqueológica sobre los tramos viarios reconocidos, que condicione cualquier interacción sobre los mismos a una intervención arqueológica para determinar su caracterización, entidad y estado de conservación, actuación previa a toda remoción de terrenos que debe ser debidamente autorizada por la Dirección General de Cultura del Gobierno de La Rioja.

Además, se consideran prácticas no recomendables respecto al trazado de la vía:

- Roturación indebida de los taludes visibles
- Seccionamiento incontrolado del vial
- Ocupación temporal o definitiva
- Mejoras incontroladas de los afirmados

MEMORIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE PRADEJÓN

La presente Memoria Ambiental tiene por objeto valorar la integración de los aspectos ambientales presentes en la documentación de aprobación provisional del Plan General Municipal (PGM) de Pradejón, así como incorporar a dicho Plan las determinaciones finales que sean precisas, con carácter previo a la aprobación definitiva del mismo por parte de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (COTUR). Esta Memoria Ambiental forma parte, junto con otras actuaciones, del proceso de evaluación ambiental de planes y programas establecido en la normativa de aplicación vigente.

I. NORMATIVA DE APLICACIÓN

Esta Memoria Ambiental se dicta al amparo de la normativa siguiente:

- Decreto 20/2009, de 3 de abril, por el que se regula el procedimiento administrativo de evaluación ambiental de planes y programas (BOR núm. 47, de 15 de abril de 2009).
- Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR) (BOR núm. 59, de 4 de mayo de 2006).
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo (BOE núm. 154, de 26 de junio de 2006).
- Ley 5/2002, de 8 de octubre, de protección del medio ambiente de La Rioja (BOR, núm. 124, de 12 de octubre de 2002).
- Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural (PEPMAN) de La Rioja (BOR núm. 78, de 30 de junio de 1988)
- Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente (incorpora las Directivas 2003/4/CE y 2003/35/CE) (BOE núm. 171, de 19 de julio de 2006).

II. JUSTIFICACIÓN DE LAS ACTUACIONES

El promotor del Plan, el Ayuntamiento de Pradejón, aprobó inicialmente la Revisión del Plan General Municipal en sesión del Pleno del Ayuntamiento celebrada el 09.01.2014; sometiéndolo a exposición pública (BOR núm. 13, de 31.01.14).

Según establecía el artículo 11 del Decreto 20/2009, de 3 de abril, por el que se regula el procedimiento administrativo de evaluación ambiental de Planes y Programas (vigente en ese momento), los Planes Generales Municipales, tanto en su primera redacción como en sus posibles revisiones, estaban sujetos a evaluación ambiental.

Por otra parte, el artículo 4 del citado Decreto 20/2009, de 3 de abril, establecía la elaboración de la Memoria Ambiental dentro del proceso de evaluación ambiental. Así, el artículo 8 establecía que finalizada la fase de consultas, se elaboraría una Memoria Ambiental con objeto de valorar la integración de los aspectos ambientales en la propuesta de plan o programa, en la que se analizarían:

- I. El proceso de evaluación ambiental;
- II. El Informe de Sostenibilidad Ambiental y su calidad;
- III. El resultado de las consultas realizadas y cómo se han tomado en consideración; y
- IV. La previsión de los impactos significativos de la aplicación del plan o programa.

Esta Memoria Ambiental contendrá las determinaciones finales que deban incorporarse a la propuesta del Plan.

Además, también el artículo 15 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, establece 15 la obligatoriedad de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística de someterse a evaluación ambiental.

Igualmente necesario es mencionar que la Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente, regula en los artículos 16 y 18 del Título III –Derecho de participación pública en asuntos de carácter medioambiental- tanto la participación del público en la elaboración de planes y programas relacionados con el medio ambiente, como la observación, por parte de las Administraciones Públicas,

de las garantías en materia de participación en relación con la elaboración, modificación y revisiones de las disposiciones de carácter general en materia de Ordenación del Territorio rural y urbano y utilización de los suelos.

La Memoria Ambiental es preceptiva para los Planes Generales Municipales aprobados inicialmente antes del 12.12.14 y se tendrá en cuenta antes de su aprobación definitiva. Será realizada por el órgano competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo en el caso de los planes urbanísticos e instrumentos de ordenación territorial aprobados inicialmente antes del 31.12.08 o que expresamente lo hayan solicitado y, en todo caso, con el acuerdo del órgano ambiental. Órganos éstos cuyas competencias, para el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de La Rioja corresponden, respectivamente, a la Dirección General de Urbanismo y Vivienda perteneciente a la Consejería de Fomento y Política Territorial, y a la Dirección General de Calidad Ambiental y Agua, perteneciente a la Consejería de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente.

III. LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DEFINIDA POR EL DOCUMENTO DE REFERENCIA

La amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe de contener el Informe de Sostenibilidad Ambiental, así como los criterios ambientales estratégicos y los indicadores de los objetivos ambientales y principios de sostenibilidad, fueron determinados por la Dirección General de Calidad Ambiental a través de un Documento de Referencia genérico y específico para los planes urbanísticos e instrumentos de ordenación del territorio siguientes: Zonas de Interés Regional; Proyectos de Interés Supramunicipal; Planes Generales Municipales y Planes Parciales que desarrollen instrumentos de planeamiento que no dispongan de evaluación ambiental.

Dicho Documento de Referencia viene especificado en el Anexo III del Decreto 20/2009, de 3 de abril, por el que se regula el procedimiento administrativo de evaluación ambiental de planes y programas.

Para las actuaciones referentes al proceso de Consultas, el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma de La Rioja estableció, a través del Anexo IV del citado Decreto, tanto el listado que definía quiénes eran las Administraciones públicas afectadas y el público interesado, como los órganos a consultar competentes en diversas materias, a los efectos de las citadas consultas. Los organismos consultados fueron los siguientes:

| ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS Y PÚBLICO INTERESADO CONSULTADO (Anexo IV, Decreto 20/2009, de 3 de abril) | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS | |
| Administración del Estado | |
| Delegación del Gobierno en La Rioja | |
| Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado en La Rioja | |
| Ministerio de Medio Ambiente, Confederación Hidrográfica del Ebro | |
| Administración de la Comunidad Autónoma de La Rioja | |
| Consortio de Aguas y Residuos de La Rioja | |
| Dirección General de Agricultura y Ganadería | |
| Dirección General de Calidad Ambiental | |
| Dirección General de Contratación Centralizada y Patrimonio | |
| Dirección General de Cultura | |
| Dirección General de Innovación, Industria y Comercio | |
| Dirección General de Investigación y Desarrollo Rural | |
| Dirección General de Justicia e Interior-SOS Rioja | |
| Dirección General de Medio Natural | |
| Dirección General de Obras Públicas y Transportes | |
| Dirección General de Política Local | |
| Dirección General de Salud Pública y Consumo | |
| Dirección General de Turismo | |
| Administración Local (términos municipales colindantes) | |
| Ayuntamientos de Arnedo, Ausejo, Autol, Calahorra, El Villar de Arnedo, Lodosa, Quel y Sartaguda | |
| PÚBLICO INTERESADO | |
| Administración de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) | |
| Asociación en defensa de nuestro patrimonio natural (PRONATURE) | |
| Colectivo Ecologista de Arnedo y El Cidacos (CEAC) | |
| Colectivo Ecologista Riojano (CER) | |
| Ecologistas en Acción | |
| Fundación para el Estudio y Conservación de las aves riojanas (FRECA) | |

Tabla nº 1. Administraciones Públicas afectadas y público interesado consultado

IV. EL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE PRADEJÓN

Pradejón, municipio de La Rioja, está en proceso de aprobación de su nuevo Plan General Municipal. La normativa urbanística aplicable en la actualidad en este municipio es el Plan General Municipal aprobado definitivamente por el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (COTUR) el 3 de junio de 1999 (BOR 24.08.99). Este Plan ha sufrido varias modificaciones y se han aprobado definitivamente dos Planes Parciales: "La Balsa" y "El Salegón".

El 13 de octubre de 2011 se aprueba inicialmente el expediente de Adaptación del Plan General Municipal y 7 Modificaciones Puntuales que fueron sometidos al trámite de evaluación ambiental de planes y programas. Por otro lado, se estaba tramitando de forma independiente una Modificación Puntual para la delimitación del sector I.2 industrial para el desarrollo de una Ecociudad del transporte promovido por Inmo-Arnedo S.L., este expediente fue aprobado definitivamente por la C.O.T.U.R. en la sesión celebrada el día 5 de julio de 2013.

Según se recoge en la documentación, el Ayuntamiento reconsideró la conveniencia de continuar la tramitación del documento pero pasando de una adaptación del plan general municipal a realizar su revisión debido a varios factores:

- Adopción de nuevos criterios en la ubicación del suelo industrial del municipio: cambio de uso de la zona industrial en Suelo Urbano en la calle Donantes de Sangre y delimitación de nuevos sectores industriales (I-2 por la aprobación definitiva de la Modificación Puntual, I-4 debido a las alegaciones relativas a un convenio urbanístico suscrito por el Ayuntamiento e I-3 junto al I-2).

Ampliación del Suelo Urbano industrial en el oeste del núcleo (carretera LR-280) y este (Plan Parcial El Salegón).

- Adopción de nuevos criterios en la distribución del Sistema General de Zonas Verdes, se reordenan las situadas en el entorno de las instalaciones deportivas y se clasifica nuevo suelo con este uso en el término "El Prado".
- Introducción de cambios de escasa entidad en la clasificación, ordenación y gestión del Suelo Urbano.
- Actualización y revisión integral de la normativa urbanística, modificando más de 50 artículos del planeamiento vigente, incluyendo las 7 modificaciones puntuales tramitadas simultáneamente a la adaptación.
- Revisión del programa de actuación y estudio económico.

Se indica en la documentación que se están tramitando varios planes parciales "Prado Somero" y el sector R3 y que están pendientes de aprobación definitiva (el I2 aunque no está actualizado ya está aprobado definitivamente).

La propuesta que contiene el PGM de Pradejón clasifica todo el término municipal en alguna de las clases y categorías siguientes en función de la LOTUR:

| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | | TIPO | SUPERFICIE (ha) |
|-------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------|-----------------|
| Suelo Urbano | Consolidado | | 93,05 |
| | No Consolidado | | 19,42 |
| Suelo Urbanizable | Delimitado | | 207,54 |
| | No Delimitado | | 227,90 |
| Suelo No Urbanizable | Genérico | Protección de a la Vegetación Singular | 135,16 |
| | | Protección al Paisaje Estepario | 172,51 |
| | | Protección al Paisaje Agrario | 1.547,46 |
| | | Protección Forestal | 410,66 |
| | | por inadecuación al desarrollo urbano (champiñoneras) | 212,18 |
| | | por inadecuación al desarrollo urbano (bodegas) | 3,56 |
| | | por inadecuación al desarrollo urbano (gestión de residuos) | 9,58 |
| | Especial | Protección de Vías de Comunicación | 61,41 |
| | | Protección de Cauces y Riberas | 36,93 |

Tabla nº 2. Clasificación del suelo

Suelo Urbano

El planeamiento vigente ordena el suelo urbano en 12 zonas de ordenación calificándolas con un uso o usos pormenorizados:

1. Residencial
2. Residencial baja densidad
3. Usos complementarios de la vivienda
4. Industrial
5. Industrial: Taller y pequeña industria
6. Dotacional público
7. Dotacional público: cementerio
8. Dotacional privado
9. Viario
10. Espacio libre privado
11. Espacio libre público: recreo y expansión
12. Industrial El Salegón

La revisión del PGM incluye algunas modificaciones en la ordenación, entre las que cabe destacar la reordenación integral de la manzana situada entre la calle Donantes de Sangre y el límite del suelo urbano, cambiando el uso industrial por residencial y la clasificación de nuevo suelo industrial en el

entorno de la carretera LR-280. También se clasifican nuevas zonas libres públicas para garantizar el cumplimiento del artículo 63.b de la L.O.T.U.R.

Al disponer de nueva cartografía, ha sido necesario ajustar las alineaciones a la misma, procurando mantener el mismo criterio del planeamiento vigente.

La gestión del suelo urbano ha requerido una revisión más profunda manteniendo la delimitación de las unidades de ejecución 1, 7 y 9 del planeamiento vigente que aún no se han desarrollado y se establece para ellas un plazo de 8 años. Además se revisa la gestión y se delimitan nuevas unidades con un plazo de ejecución de 12 años. El número total de unidades de ejecución delimitadas es de 26. Se establece para todas ellas como sistema de actuación el de Compensación.

Además se ha clasificado Suelo Urbano no Consolidado sin establecer desde el plan las unidades de ejecución que deberán delimitarse para su desarrollo.

Por otra parte se han realizado algunas modificaciones en la normativa, como la regulación de las cubiertas en las zonas de los patios de manzana colindantes con las edificaciones principales, para mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas situadas en la planta primera y la reducción de la pendiente máxima de la cubierta del 50% al 40% para conseguir una imagen urbana más acorde con la arquitectura tradicional.

Suelo No Urbanizable

Se clasifican como suelo no urbanizable especial las siguientes zonas:

- **Suelo no urbanizable de protección de cauces y riberas**, que incluye el suelo ya clasificado en el planeamiento vigente del dominio público del río Ebro y del canal de Lodosa al que se añade la zona inundable del Río Ebro, correspondiente a la lámina de inundación con periodo de retorno de 500 años, conforme a la información obtenida en el sistema de información territorial del Ebro (SITEBRO) de la Confederación Hidrográfica del Ebro.
- **Suelo no urbanizable de protección a las vías de comunicación**, que incluye el suelo también clasificado en el planeamiento vigente sometido a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público, concretamente las carreteras de la red autonómica LR-115, LR-285 y LR-588, la carretera nacional N-232, la autopista AP-68 y la vía del ferrocarril Castejón - Logroño.

Se propone la siguiente clasificación de suelo no urbanizable genérico:

- **Suelo no urbanizable genérico de protección forestal**. Terrenos ocupados por repoblaciones forestales y laderas de elevada pendiente clasificadas por el planeamiento vigente como suelo no urbanizable de protección paisajística.
- **Suelo no urbanizable genérico de protección de la vegetación singular**. Se delimita en base a los valores ambientales: flora, fauna y hábitats de interés comunitario en los parajes El Salobral y La Yasa, conforme a la delimitación del espacio de catálogo VS-50, exceptuando la zona colindante con la carretera N-232, clasificada como suelo urbanizable. Se exceptúa también la planta de tratamiento del sustrato de champiñón situada en las parcelas 281 a 287 del polígono 10.
- **Suelo no urbanizable genérico de protección del paisaje estepario**. El motivo de la delimitación es la existencia de un paisaje de tipo ecocultural, hábitat de especies de fauna y flora de interés comunitario. Se toma como base la delimitación del espacio de catálogo PA-06: Área esteparia de Arnedo y Pradejón, excluyendo la zona colindante con la carretera N-232.
- **Suelo no urbanizable genérico de protección del paisaje agrario**. Se incluyen en esta categoría los suelos clasificados en el planeamiento vigente, incorporando además la mayor parte del término municipal por los valores paisajísticos derivados de la actividad agrícola con características semejantes a los suelos ya clasificados. Se excluyen las zonas perimetrales del núcleo urbano, en las que la presencia de construcciones y actividades diversas ha provocado la pérdida del paisaje tradicional, así como los nuevos sectores industriales previstos en las inmediaciones de las carreteras N-232 y LR-134.
- **Suelo no urbanizable genérico por inadecuación al desarrollo urbano (champiñoneras)**. Se trata de una concentración considerable de edificios de uso agrícola (principalmente champiñoneras), cuya conversión en suelo urbano resultaría enormemente costosa y en cualquier caso desproporcionada con relación a sus beneficios.

- **Suelo no urbanizable genérico por inadecuación al desarrollo urbano (bodegas).** Corresponden con un barrio de bodegas tradicionales muy degradado, en el que la implantación de servicios urbanos resultaría inviable por la complicada topografía y el gran número de edificaciones bajo rasante y su coste sería, al igual que en el caso anterior, completamente desproporcionado en relación al beneficio posible.
- **Suelo no urbanizable genérico por inadecuación al desarrollo urbano (tratamiento de residuos).** Las plantas de tratamiento del sustrato de champiñón.

Suelo Urbanizable

Suelo Urbanizable Delimitado

El Plan General Municipal vigente delimitaba un único sector R1 "La Balsa" con Plan Parcial aprobado definitivamente el 9.11.01 y posteriormente con Modificaciones Puntuales se delimitaron los sectores residenciales R2 "Prado Somero" y R3 "Los Corrales" y los industriales Salegón e I2 "Inmoarnedo". El sector industrial Salegón ya está desarrollado e incluido como Suelo Urbano.

El sector R1 se divide en 3 sectores para facilitar su gestión y se indica que con el presente plan se anula el Plan Parcial aprobado.

Se establece para los sectores residenciales un nuevo plazo de 12 años, que se justifica por la escasa dinámica inmobiliaria y la existencia de una considerable superficie en Suelo Urbano no Consolidado. En cuanto a los sectores industriales se establece un plazo de 4 años para el sector I2, desde la aprobación de la Modificación Puntual que lo delimitó, un plazo de 12 años para el sector I4 según el convenio y de 16 años para el nuevo sector I3.

Respecto al sistema de actuación es para todos los sectores el de compensación. Se incluyen los coeficientes de homogeneización y su justificación, con un valor de 1 para el residencial y 0,8 para el industrial.

La superficie total del Suelo Urbanizable Delimitado es de 207,54 ha y el aprovechamiento objetivo total homogeneizado al uso residencial es de 91,7884 con lo que se obtiene un aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado de 0,442268478 mt/ms

Suelo Urbanizable No Delimitado

Respecto al plan vigente, su extensión se ve reducida de forma importante a costa del Suelo No Urbanizable genérico y se suprime la distinción entre "suelo de reserva para la urbanización" y Suelo Urbanizable No Delimitado genérico.

En este tipo de suelo se establecen dos situaciones. La primera de ellas se da mientras no se delimiten nuevos sectores y se regula remitiéndose a un régimen transitorio que será el correspondiente al Suelo No Urbanizable genérico de protección del paisaje agrario. Y la segunda situación se da a la hora de delimitar un sector para lo cual se distingue según sea uso residencial (con una superficie máxima para la delimitación de 50 ha y mínima de 2,5 ha, edificabilidad máxima 0,40 mt/ms y densidad máxima 20 viv/ha) o uso industrial (con una superficie máxima para la delimitación de 50 ha y mínima de 4 ha y edificabilidad máxima 0,55 mt/ms).

V. DESCRIPCIÓN DEL PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

El Decreto 20/2009, de 3 de abril, por el que se regula el procedimiento administrativo de evaluación ambiental de planes y programas, en su Capítulo II regulaba específicamente la evaluación ambiental del planeamiento urbanístico e instrumentos de ordenación del territorio (incluidas sus modificaciones, revisiones y planeamiento de desarrollo).

Este proceso de evaluación ambiental consta de las siguientes actuaciones:

- a) La elaboración de un Informe de Sostenibilidad Ambiental, cuya amplitud, nivel de detalle y grado de especificación viene determinado por el órgano ambiental.
- b) La celebración de consultas.
- c) La elaboración de la Memoria ambiental.
- d) La consideración del informe de sostenibilidad ambiental, del resultado de las consultas y de la memoria ambiental en la toma de decisiones.
- e) La publicidad de la información sobre la aprobación del Plan.

Por lo tanto, esta Memoria Ambiental se redacta para dar cumplimiento del apartado c) del citado artículo 7, dentro del proceso de evaluación ambiental. Para ello, fue elaborado previamente el Informe de Sostenibilidad Ambiental de la revisión del PGM de Entrena y se llevaron a cabo las consultas de ambos documentos, tal y como se detalla a continuación.

La aprobación inicial de la revisión del Plan General Municipal, junto con su Informe de Sostenibilidad Ambiental, fue puesto a disposición del público, tras anuncio de información pública (BOR núm. 13 de 31.01.14) y a consulta de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado durante un plazo de 45 días. En el apartado VIII de esta Memoria Ambiental se realiza una evaluación del resultado de las consultas realizadas.

La tabla siguiente lleva a cabo un repaso del proceso de evaluación ambiental seguido y de los documentos elaborados en cada fase del proceso y se hacen constar algunos datos de referencia como fechas relacionadas o lugares de consulta.

| Fechas | Fases de la tramitación del PGM | Fases de la evaluación ambiental | Documentos generados | Órgano responsable | Fecha emisión/publicación | Lugar de consulta |
|-----------------------------|---------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------|
| Diciembre 2013 - Enero 2014 | Aprobación Inicial | — | PGM / ISA | Ayuntamiento | 09.01.14 | Ayuntamiento D.G. Urbanismo y Vivienda |
| | Información Pública | Consultas | — | | BOR 13 31.01.14 | |
| Noviembre - Diciembre 2014 | Aprobación Provisional | | PGM/ISA | Ayuntamiento | 02.12.14 | — |
| Mayo 2008 | Aprobación definitiva | | Acuerdo de suspensión | COTUR | 30.01.15 | — |
| Marzo - Abril 2015 | 2ª Aprobación Provisional | — | PGM | Ayuntamiento | 09.04.15 | — |
| Mayo 2015 | Aprobación definitiva | | Acuerdo de suspensión | COTUR | 29.05.15 | — |
| Julio 2015 | 3ª Aprobación Provisional | — | PGM | Ayuntamiento | 13.07.15 | — |
| Octubre 2015 | — | Elaboración de la MA | Propuesta de MA | D.G. de Urbanismo y Vivienda | 01.10.15 | — |
| | | | Solicitud de Acuerdo | | 01.10.15 | |
| | | | Acuerdo a la MA | D.G. de Calidad Ambiental y Agua | Pendiente | — |
| — | Aprobación Definitiva | | Resolución de Aprobación Definitiva | D.G. Urbanismo y Vivienda COTUR | Pendiente | Ayuntamiento D.G. Urbanismo y Vivienda BOR |

Tabla nº 3. Proceso de Evaluación Ambiental

ISA: Informe de Sostenibilidad Ambiental | COTUR: Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo |
MA: Memoria Ambiental | PGM: Plan General Municipal | BOR: Boletín Oficial de La Rioja.

VI. ANÁLISIS DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

El Informe de Sostenibilidad Ambiental fue redactado en diciembre de 2013 y aprobado inicialmente junto con el proyecto de PGM de Pradejón en Pleno del Ayuntamiento de fecha 09.01.14. El contenido del documento se ajusta al I Anexo I del Decreto 20/2009, de 3 de abril, por el que se regula el procedimiento administrativo de evaluación ambiental de Planes y Programas. Posteriormente, se ha redactado un documento de aprobación provisional incluyendo el resultado de la fase de consultas con fecha de noviembre de 2014. Este segundo ISA fue aprobado provisionalmente junto con el proyecto de PGM de Pradejón en Pleno del Ayuntamiento de fecha 25.11.14.

El Informe de Sostenibilidad Ambiental se divide en los capítulos siguientes:

1. Introducción
 2. Descripción del PGM y criterios ambientales adoptados
 3. Legislación aplicable y problemas ambientales relevantes
 4. Factores ambientales y evolución esperada
 5. Examen de las alternativas consideradas y justificación de la alternativa seleccionada
 6. Identificación y caracterización de los efectos en el medio ambiente generados por el PGM
 7. Medidas ambientales preventivas, correctoras y compensatorias
 8. Medidas de control y seguimiento
 9. Informe de viabilidad económica
 10. Documento de síntesis
 11. Anexo Informe modificaciones realizadas aprobación provisional
 - Mapa de clasificación de suelo
 - Mapa de riesgo hundimiento
- Documentación aneja
- Estudio acústico
 - Estudio de inundabilidad

En el apartado de "Introducción" se establece el marco de referencia normativo para realización del Informe de Sostenibilidad.

En el siguiente apartado "Descripción del PGM y criterios ambientales adoptados" se recoge el Ámbito de actuación y la vigencia del planeamiento, una descripción del mismo, sus objetivos y criterios ambientales estratégicos adoptados, la relación con otros planes y sus objetivos de protección ambiental.

Posteriormente, en el apartado de "Legislación aplicable" se analiza la normativa ambiental aplicable de competencia municipal y supramunicipal.

En el apartado de "Factores ambientales y evolución esperada" se analizan los factores más relevantes tanto del Medio Físico (clima, energía y calidad del aire, ruido, iluminación y electromagnetismo, geología y geomorfología, hidrología e hidrogeología, calidad y usos del suelo, riesgos naturales) como del Medio Biótico (vegetación, fauna, espacios naturales protegidos, montes de utilidad pública y paisaje) y del Medio Socio Económico (población, salud humana, economía, servicios e infraestructuras, patrimonio cultural ambiental y riesgos tecnológicos).

A continuación, se recoge el "Examen de las alternativas consideradas y justificación de la alternativa seleccionada" donde se justifica la alternativa seleccionada y se describen otras alternativas a considerar distintas de la "0" así como la previsible evolución de la alternativa "0" (caso de no aplicar el plan).

Posteriormente, en la "Identificación y caracterización de los impactos en el medio ambiente generados por el PGM" se ha sometido la clasificación definitiva de usos del suelo propuesta por el Plan General a evaluación de impacto ambiental. En el punto VII de esta Memoria se describe con más detalle este apartado del ISA. Para prevenir o aminorar las afecciones causadas por estas acciones sobre los elementos del medio, el ISA detalla en su apartado consiguiente las Medidas Ambientales Preventivas, Correctoras y Compensatorias que deberán realizarse en la ejecución del PGM.

El ISA finaliza con un Resumen no técnico donde se exponen de forma clara y concisa los aspectos más relevantes del mismo.

VII. PREVISIÓN DE LOS IMPACTOS SIGNIFICATIVOS

En el apartado 6 del ISA de Identificación y caracterización de los impactos en el medio ambiente se identifican las acciones asociadas a las determinaciones del planeamiento urbanístico y se analizan los efectos esperados para cada factor inventariado son:

- Clima:
No se prevén impactos.

- Energía y calidad del aire:

Los principales impactos son:

- a) el incremento en la demanda de energía,

El potencial desarrollo del PGM trae consigo un incremento de población y actividades que demandarán más energía en cualquiera de sus formas. Los consumos en la fase de construcción o abandono son despreciables frente a las producidas en la fase de funcionamiento. La ausencia de problemas por este factor hasta la fecha, las infraestructuras de suministro existentes en activo y la situación del municipio respecto a las redes y vías de suministro principales garantiza el suministro necesario.

- b) las emisiones gaseosas procedentes de las fuentes de combustión (vehículos, calefacciones,...)

Durante la fase de funcionamiento o habitabilidad se incrementará la emisión de gases procedentes de las calefacciones y refrigeraciones de forma proporcional al incremento poblacional.

- c) las emisiones gaseosas procedentes de actividades industriales,...)

Las emisiones provenientes de los procesos de elaboración de compost para el cultivo de champiñón y setas generan olores que ocasionalmente, dependiendo de la dirección del viento, la temperatura ambiente y el grado de actividad de las plantas de compost, inundan el casco urbano. No obstante, parece que el impacto ha sido asimilado por la población.

- d) y las emisiones de polvo con el movimiento de tierras asociado a la ejecución de las acciones del PGM.

Como consecuencia del movimiento de maquinaria y materiales, durante la fase de ejecución, se producirá el incremento en el ambiente de partículas sólidas en suspensión y la emisión de gases de combustión.

- Ruido, iluminación y electromagnetismo

El principal impacto por ruido es el generado por el tráfico rodado. El confort sonoro se verá también afectado negativamente por el movimiento de maquinaria y vehículos pesados en la fase de ejecución, además de ocasionar vibraciones consideradas impactos igualmente.

El ruido generado por el tráfico a su paso por el núcleo ha sido en parte solventado por la introducción de elementos reguladores del tráfico y la velocidad.

Respecto a la contaminación lumínica, no se prevé impacto.

En relación al electromagnetismo, las instalaciones emisoras existentes están alejadas, tanto del núcleo urbano actual como de los previstos.

- Geología y geomorfología

Pradejón presenta condiciones constructivas aceptables. No es factor limitante ni tiene interés especial. No se prevén impactos.

- Hidrología e Hidrogeología

El Arroyo Las Costeras se encuentra en zona urbanizable.

Hay un acuífero situado bajo suelo urbano y urbanizable que presenta problemas de calidad debido a la presencia de nitratos. Estos son de origen agrario, por tanto el uso urbano no afecta a la calidad del acuífero.

Los impactos producidos por el PGM pueden afectar al arroyo mencionado: cambios en escorrentía, ocupación de Dominio Público Hidráulico, cambios en el trazado, encauzamientos,...

- Calidad y usos del suelo

Se producen cambios de usos. Al eliminar u ocupar el suelo agrícola fértil, éste pasa a ser de menor interés ambiental y productivo. La superficie afectada es proporcionalmente despreciable respecto a la superficie cultivada por lo que el impacto es prácticamente nulo. Por otro lado, la calidad del suelo afectado por el suelo urbanizable, desde una perspectiva productiva, es relativa.

- Riesgos naturales

No se han descrito riesgos naturales que afecten a suelo urbano ni urbanizable, ni se prevé su aparición como consecuencia de las acciones del PGM.
- Vegetación

No se prevén impactos relevantes sobre este factor. La vegetación que pueda eliminarse no tiene especial valor.
- Fauna

No se prevén afecciones significativas.
- Espacios naturales protegidos

No se prevén afecciones.
- Paisaje

El impacto puede ser alto aunque el valor paisajístico del entorno urbano es bajo.
- Población

El PGM le afecta en tanto en cuanto éste prevé la clasificación de suelo aplicando criterios que no comprometan el desarrollo futuro de la población y de sus generaciones futuras. De ésta forma el PGM abre las puertas a nuevos desarrollos urbanos e industriales y protege los valores soporte de la población actual.

En caso de que se ejecute el PGM completamente y se edifiquen y habiten todas las viviendas posibles, la población del municipio puede alcanzar, según estimación, los 10.933 habitantes.
- Salud humana

Los impactos ya están siendo descritos en apartados específicos: ruido, emisiones, electromagnetismo, abastecimiento, saneamiento, riesgos naturales y tecnológicos,...
- Economía

Los impactos previstos son sobre:

 - a) Agricultura

La pérdida de suelo con valor agrícola conlleva pérdida de potencial económico del mismo. La superficie robada a los cultivos no es significativa.
 - b) Ganadería

No se prevén afecciones. Sin embargo la presencia de alguna granja en las inmediaciones del núcleo urbano puede causar problemas de olores.
 - c) Industria

Las actividades industriales que se desarrollan no producen más impactos relevantes que aquellos ya mencionados en otros apartados. La implantación de nuevas actividades podrá dar lugar a nuevos impactos impredecibles.
 - d) Minería

No se producen impactos como consecuencia del PGM aunque hay impactos preexistentes como consecuencia de la existencia de canteras no restauradas.
- Servicios e infraestructuras
 - a) Comunicaciones

No se prevé la creación de nuevos viales para dar servicio a los nuevos desarrollos. Se incrementará la densidad de tráfico interno en proporción directa al incremento poblacional. La relevancia del impacto es función directa del tamaño poblacional y su actividad agroindustrial.

b) Abastecimiento de agua

A la entrada en funcionamiento del Subsistema Cidacos, en las próximas revisiones del Plan Director de Abastecimiento deberá solicitarse incrementos en la dotación ajustados al crecimiento poblacional previsto.

La capacidad de almacenamiento de agua de boca debe garantizar el suministro durante un periodo de al menos tres días ante cualquier circunstancia que lo requiera, y las infraestructuras existentes la garantizan.

c) Saneamiento

El sistema actual de saneamiento deberá ser sometido a las modificaciones necesarias para atender los vertidos de la población máxima esperada.

Existen numerosas actividades cuyos vertidos no están conectados a la red y que se desconoce su destino y tipología.

Según los datos publicados en la CHE, se excede el caudal de vertido autorizado.

d) Residuos

No se prevén nuevos impactos dado que el incremento de residuos urbanos puede ser fácilmente resuelto con el incremento de contenedores de recogida.

Existen impactos previos sin resolver como el abandono de residuos por diferentes puntos de la geografía del municipio.

▪ Patrimonio cultural ambiental

No se prevén afecciones negativas al mismo.

▪ Riesgos tecnológicos

Por el municipio circulan vehículos con mercancías peligrosas, sin embargo no pasan ni por núcleo urbano ni por sus inmediaciones.

La caracterización de los impactos esperados es la siguiente:

- El incremento del consumo eléctrico es casi siempre un impacto severo dado que la producción entraña impactos importantes a pesar de que precisamente se trata de un municipio donde seguramente el balance entre consumo y producción es favorable por la presencia de parques solares,ólicos e incluso una central hidroeléctrica.
- La presencia de olores en el municipio procedentes de las plantas de compost es bastante molesta aunque la población lo haya asimilado perfectamente e incluso lo hayan hecho seña identitaria de la principal actividad económica, sustento de gran parte de la población de la comarca, y por la importancia que incluso a nivel mundial tiene la producción de champiñón. Si bien este impacto no lo genera el nuevo PGM, si debe, sin embargo emplearse para que el impactó sea minimizado mediante la aplicación de las medidas correctoras que se proponen más adelante.
- El proceso urbanizador da paso a otro impacto moderado ya que se pierde toda capacidad productiva, del suelo que se ocupe, en términos económicos y ecológicos. Salvo los casos en que se destine a zonas verdes en cuyo caso su potencial se compensa.
- La ocupación del dominio público afecta al arroyo situado junto al núcleo urbano e inmerso en medio del suelo urbanizable. El impacto será mayor en la medida que se integre más o menos en el diseño de las futuras urbanizaciones.
- El consumo de agua de boca es un impacto compatible dado que se trata de un recurso limitado y con el PGM se establece la posibilidad de incrementar sustancialmente el consumo por encima de la dotación prevista en el Plan Director de Abastecimiento de La Rioja. Lo mismo ocurre con el saneamiento.
- La pérdida de calidad del paisaje es otro impacto negativo moderado. El impacto será tanto mayor cuanto más expuesta sea la zona de actuación y menos integradoras sean las acciones llevadas a cabo en dichas zonas.
- Por todo ello es preciso introducir medidas preventivas, correctivas y compensatorias que minimicen aún más los efectos de los impactos producidos.

Se proponen, entre otras de carácter general, las siguientes **medidas ambientales preventivas, correctoras y compensatorias**:

- Calidad del aire
 1. Se instará a cualquier actividad que genere olores a implantar los sistemas de reducción de olores técnica y económicamente posibles para minimizar los efectos.
- Geología y geomorfología
 1. Adaptar las infraestructuras a la orografía del terreno en la medida de lo posible evitando o reduciendo el movimiento de tierras.
 2. Restituir los espacios de ribera sometidos a grandes movimientos de tierra para edificar pero que tan elevado coste ambiental y paisajístico suponen.
- Hidrología
 1. Evitar los vertidos contaminantes.
 2. En las zonas urbanizables o urbanas asentadas sobre el acuífero y que, por tanto, van a afectar la recarga del mismo, permitir la existencia de zonas verdes perimetrales que ejerzan un efecto sumidero o establecer desagües.
 3. Uso racional de productos fitosanitarios y fertilizantes en el medio agrícola. Concienciar, sensibilizar a los agricultores para la aplicación de las medidas propuestas en el Plan de Actuación para reducir la contaminación por nitratos en las zonas declaradas vulnerables.
- Calidad y usos del suelo
 1. De cara a ocupar el menor espacio posible, se priorizará la rehabilitación y recuperación de zonas urbanas.
 2. Si como consecuencia de las labores se produjeran residuos de la construcción y demolición, éstos serán tratados conforme establece el Real Decreto 105/2008.
- Paisaje
 1. Se deberán adaptar lo mejor posible las actuaciones del Plan al medio natural y socioeconómico del entorno, evitando colores y formas destacadas o discordantes.
- Servicios e infraestructuras
 - Comunicaciones
 1. Si se estima necesario, se solicitará la instalación de más elementos que obliguen al tráfico a reducir la velocidad en aras de proteger a la población y reducir las molestias.
 - Abastecimiento de agua
 1. Se tendrán en cuenta a la hora de autorizar nuevas actividades la demanda de este recurso de cara a garantizar que el suministro a la población no se pone en riesgo.
 2. Solicitar un incremento en la dotación asignada en el Plan Director de Abastecimiento en la medida en que se haya ejecutado el PGM en el momento de revisar el Plan Director y hay entrado en funcionamiento el Subsistema Cidacos.
 - Saneamiento:
 1. Reducir la carga contaminante de los vertidos domésticos mediante buenas prácticas. Tener en consideración el caudal y la carga contaminante del vertido de las actividades en el momento de autorizarlas para evitar afecciones a la instalación de depuración.
 2. Actualizar la autorización de los vertidos de aguas residuales.
 3. Regularizar, o instar a ello, los vertidos no conectados a red ni autorizados por la CHE.
 4. Elaborar un Plan de Especial de Saneamiento para resolver los vertidos de las champiñoneras
 - Residuos:
 1. Limpiar los puntos de abandono de residuos diseminados por el municipio e informar de su ilegalidad a los usuarios aplicando la normativa vigente e intensificar la vigilancia.

- Riesgos tecnológicos

1. Promulgar normativa local prohibiendo el tránsito y estacionamiento, dentro del casco urbano, de vehículos que transporten MMPP salvo que tengan que realizar operaciones de carga o descarga en su interior o por causas de fuerza mayor.

Para el seguimiento de los objetivos ambientales del PGM, se proponen unos **indicadores**:

- Usos del suelo

- Objetivo: Antes de consumir nuevas zonas vírgenes, recuperar zonas interiores al entorno construido, intentando evitar el crecimiento y la expansión urbana y favoreciendo la rehabilitación, reutilización y recuperación de espacios intersticiales, degradados o infrautilizados.
- Meta: Recuperar los espacios internos del núcleo antes de que se produzcan nuevos desarrollos.

- Espacios naturales y biodiversidad

- Objetivo: Considerar la adecuación o recuperación de espacios degradados del medio rural (vertederos incontrolados).
- Meta: Disponer de una instalación autorizada o clausurar la existente. Limpiar los espacios e informar a la población de la prohibición de uso u obtener los permisos necesarios.

- Gestión del agua

- Objetivo: Garantizar la existencia del agua como recurso para los nuevos usos previstos en el ámbito objeto de ordenación.
- Meta: Anticipar la capacidad de suministro a la demanda esperada en cada momento
- Objetivo: Gestionar los vertidos correctamente.
- Meta: Evitar la vertidos incontrolados.
- Objetivo: Disponer de una sistema de depuración suficiente.
- Meta: Anticipar la capacidad de depuración a la demanda esperada en cada momento y dotar al municipio de las infraestructuras de saneamiento necesarias.

- Gestión de residuos

- Objetivo: Prever la gestión de los residuos de construcción y demolición, evitando la proliferación de puntos incontrolados de vertido en las afueras de los núcleos urbanos y restaurando aquellos que aparezcan.
- Meta: Evitar la propagación de puntos de vertido incontrolado y limpieza de los existentes.

- Salud humana

- Objetivo: Reducir la exposición humana a contaminantes atmosféricos de cualquier origen.
- Meta: Autorizar únicamente actividades susceptibles de producir olores que introduzcan medidas preventivas suficientes, e instar a las existentes a instalarlos

Para el seguimiento del PVA el ayuntamiento designará un Director Ambiental. El seguimiento durará el tiempo que esté vigente el PGM.

VIII. EVALUACIÓN DEL RESULTADO DE LAS CONSULTAS REALIZADAS

Durante la fase de consultas a las Administraciones Públicas afectadas y al público interesado de los documentos de Aprobación Inicial del Plan se recibieron los informes de las instituciones y organismos siguientes:

| Administraciones y público interesado que emitieron informe | Fecha |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Dirección General de Industria y Comercio | 14.02.14 |
| Dirección General de Agricultura y Ganadería- Sº Ganadería | 17.02.14 |
| Dirección General de Agricultura y Ganadería- Sº Calidad Agroalimentaria | 21.02.14 |
| Dirección General de Salud Pública y Consumo | 24.02.14 |
| Delegación del Gobierno en La Rioja | 03.03.14 |
| Ayuntamiento de Arnedo | 05.03.14 |
| Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado | 07.03.14 |
| Dirección General de Cultura | 12.03.14 |
| Dirección General de Medio Natural | 20.03.14 |
| Consorcio de Aguas y Residuos | 18.03.14 |
| Dirección General de Contratación Centralizada y Patrimonio | 25.03.14 |
| Dirección General de Calidad Ambiental | 31.03.14 |
| Dirección General de Obras Públicas y Transportes | 01.04.14 |
| Fondo Riojano para el estudio y la Conservación Ambiental (FRECA- ECOLOGISTAS EN ACCION DE LA RIOJA) | 03.04.14 |
| Ministerio de Medio Ambiente, Confederación Hidrográfica del Ebro | 14.05.14 18.11.14 |
| Dirección General de Justicia e Interior-SOS Rioja | 24.04.14 |
| Dirección General de Urbanismo y Vivienda | 05.06.14 |

Tabla nº 4. Administraciones y Público interesado que informaron

A continuación se recoge en resumen el contenido de los informes emitidos por el Organismo correspondiente, así como la respuesta de los redactores:

APORTACIONES PRESENTADAS DURANTE LA FASE DE CONSULTAS

1. D. G. Industria y Comercio

Aportaciones:

No es su competencia

2. D. G. Agricultura y Ganadería- Sº Ganadería

Aportaciones:

Emite informe favorable

3. D. G. Agricultura y Ganadería- Sº Calidad Agroalimentaria

Aportaciones:

No existen observaciones que hacer

4. D.G. Salud Pública y Consumo

Aportaciones:

Emite informe favorable

5. Delegación del Gobierno en La Rioja

Aportaciones:

Emita informe favorable

6. Ayuntamiento de Arnedo

Aportaciones:

Realiza una serie de alegaciones sobre la clasificación como suelo urbanizable delimitado los sectores industriales I2-INMOARNEDO e I4-LA MAJA.

Respuesta de los promotores:

Las objeciones planteadas por el Ayuntamiento de Arnedo son relativas a la carencia de recursos hídricos y a la existencia de una vía pecuaria y de una planta de placas fotovoltaicas cerca del Sector I4 LA MAJA. En relación al abastecimiento de agua, existe una justificación de la propuesta en el documento denominado "Propuesta de desarrollo urbanístico de un polígono industrial en la finca paraje de "La Maja", que sirvió de base a la tramitación del citado convenio urbanístico entre ayuntamiento y propietarios del sector. Evidentemente, esta propuesta deberá ser justificada y detallada pormenorizadamente en el planeamiento de desarrollo. La vía pecuaria mencionada se ha representado en el plano nº 2 "Afecciones" y el plan parcial que desarrolle el sector deberá estudiar su integración en la trama viaria y de espacios libres. Por último, debe señalarse que la planta de placas fotovoltaicas se encuentra fuera de la delimitación del sector.

En cuanto al sector I2 INMOARNEDO, debe indicarse que el PGM reproduce la modificación puntual aprobada definitivamente el 5 de Julio de 2013 (BOR 22-7-2013) por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja

7. Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado en La Rioja

Aportaciones:

- *Hay una serie de errores en la ficha correspondiente al "Suelo No Urbanizable Especial: Vías de Comunicación"...*
- *Se han observado errores leves en la nomenclatura de la Ley de Carreteras...*
- *...los accesos a los sectores I2 e I3 deberán coordinarse y someterse a la normativa en materia de accesos.*
- *...deberá incluirse en la normativa para las nuevas construcciones próximas a certeras del estado existente so previstas, la necesidad de que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo por parte de los promotores los estudios correspondientes de determinación de niveles sonoros...*

Respuesta de los promotores:

- *Se corrigen los errores existentes en la ficha del Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Vías de Comunicación*
- *Se corrigen los errores en el apartado 5.4.2.3. de las Normas Urbanísticas*
- *Se incluyen las condiciones del acceso a la carretera LR-280 en los sectores I2 e I3*
- *Se incluye en el apartado 2.2.8.4 la condición relativa a la realización de estudios acústicos para el otorgamiento de licencias en construcciones próximas a las carreteras*

8. D. G. de Cultura

Aportaciones:

1. *Pradejón cuenta con un barrio de bodegas ubicado al norte del núcleo urbano. El planeamiento municipal deberá tener en cuenta que las bodegas y los barrios de bodegas se encuentran afectados por la Resolución de incoación de expediente para la declaración como Bien de Interés Cultural del Paisaje Cultural del Vino y el Viñedo de La Rioja (BOR 11-1 1-2013), que en sus apartados 3.3 Bodegas, 3.4 Barrios de bodegas establece las medidas de protección para estos elementos de interés etnográfico.*
2. *En el casco tradicional del municipio la normativa deberá regular las condiciones de composición de fachadas y de volumen y materiales de cubierta de forma que se conserve la tipología constructiva tradicional:*
 - *En la composición de fachadas han de prevalecer las proporciones verticales y el predominio del macizo sobre el vano.*

- *La pendiente máxima de las cubiertas será del 40%. Se regularán las medidas y posición de las mansardas así como la situación de la parte plana de cubierta, que no deberá coincidir en fachada.*
- 3. *Bajo el listado de yacimientos debe figurar lo siguiente:*
 - *Cualquier intervención que se plantee para las parcelas afectadas por los yacimientos recogidos en el listado, deberá ser previamente comunicada a la Dirección General de Cultura, que establecerá las cautelas oportunas en cumplimiento de la legislación vigente.*
 - *Respecto a la Vía Romana se adjunta plano topográfico con trazado. Se establece un régimen de cautela arqueológica, sobre los tramos viarios reconocidos, que condicione cualquier interacción sobre los mismos a una intervención arqueológica para determinar su caracterización, entidad y estado de conservación, actuación previa a toda remoción de terrenos que debe ser debidamente autorizada por la Dirección General de Cultura del Gobierno de La Rioja.*

Además, se consideran prácticas no recomendables respecto al trazado de la Vía:

 - *Roturación indebida de los taludes visibles.*
 - *Seccionamiento incontrolado del vial.*
 - *Ocupación temporal o definitiva.*
 - *Mejoras incontroladas de los afirmados.*

9. D.G. Medio Natural

Aportaciones:

- *Una parte de los terrenos forestales se han incluido dentro de la categoría de suelo no urbanizable genérico de protección forestal, quedando algunos cerros y laderas, parte de ellas reforestadas, fuera de esta categoría*
- *La normativa sobre regulación de usos incluida en las correspondientes fichas de suelo no urbanizable hace referencia a una serie de artículos de las normas urbanísticas que no tienen relación con la citada regulación, por lo que no queda claro cuál es el régimen de aplicación en cada una de ellas*
- *Las vías pecuarias se han reflejado en el correspondiente mapa de afecciones no habiéndose cartografiado correctamente el trazado de la Cañada Real Soriana*

Respuesta de los promotores:

- *Se revisa la delimitación del suelo no urbanizable genérico de protección forestal, incrementando su superficie en 224,82 ha. Se modifica el plano nº 1 y el apartado 2.4 Justificación de usos del ISA (Pág. 4 y 5).*
- *El resto de alegaciones no afectan al ISA.*

10. Consorcio de Aguas y Residuos

Aportaciones:

No tiene nada que aportar.

11. Dirección General de Contratación Centralizada y Patrimonio

Aportaciones:

- *Se solicita que en la revisión del PGM se garantice la viabilidad actual y futura, desde el punto de vista de la regulación urbanística, de las instalaciones y de la actividad de la planta de compostaje sita en las parcelas catastrales nº 52 del polígono 9 y nº 291 del polígono 10, posibilitando tanto su mantenimiento como las actuaciones de ampliación y mejora que fueran necesarias para su funcionamiento.*
- *Se solicita también que, en todo caso, se justifique adecuadamente el cambio de planeamiento que sea de aplicación en las parcelas de la planta de compostaje y en concreto su afección a la actividad que en ellas se desarrolla y a su viabilidad futura*

Respuesta de los promotores:

- *Se modifica el artículo 4.7.13 de las normas urbanísticas incluyendo el uso de "Vertedero Controlado de Residuos del Champiñón y de las instalaciones vinculadas a dicho uso"*
- *Se cambia el plano de clasificación del ISA.*

12. D.G. Calidad Ambiental

Aportaciones:

1. *Según el documento de aprobación inicial de la Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja, existen dos áreas catalogadas que cuentan con valores ambientales dignos de protección y que no han sido clasificados como tal en este Plan General: Área esteparia de Amedo- Pradejón (Paisaje agrario de interés) y El Salobral y Yasa Majillonda (Área de vegetación singular). Por ello, se recomienda revisar la clasificación de Suelo No Urbanizable Genérico realizada en el Plan a este respecto.*
2. *Se deberán tomar medidas para evitar la existencia de los vertidos ilegales de aguas residuales mencionados en el ISA.*
3. *Respecto al abastecimiento de agua potable, se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:*
 - a) *La previsión final de la demanda del Plan General Municipal es de 1.884.495 m (excluyendo el sector industrial I-4), más del doble del consumo actual del municipio y tres veces su concesión administrativa.*
 - b) *Pradejón cuenta con una concesión de 23,65 l/s con un total de 601.762 m/año, insuficiente para los volúmenes de agua tanto previstos como los que se detraen actualmente. Por ello, se deberá prever la necesidad de incrementar los caudales máximos y volúmenes de dicha concesión administrativa.*
 - c) *El depósito nuevo de regulación tiene 2.000 m de capacidad y el antiguo 1.000 m. Deberá preverse una futura ampliación del mismo si los volúmenes demandados son muy superiores a los volúmenes actuales.*
 - d) *Por todo ello, previamente a la ejecución del desarrollo urbanístico asociado a este Plan deberá garantizarse adecuadamente el suministro de agua potable, de forma que quede satisfecha la demanda de agua prevista a través de las infraestructuras de captación, tratamiento, distribución o almacenamiento necesarias para ello. En, este sentido, se recomienda condicionar el desarrollo de todos los sectores de suelo urbanizable, ya sea en sus fichas o en su normativa particular, a la disponibilidad real del recurso, es decir el agua y las Infraestructuras de bombeo, distribución y almacenamiento, como ya se ha previsto para el sector I-4. Para ello, las nuevas Infraestructuras previstas deberán quedar reflejadas en el Estudio de Viabilidad Económica del Plan General Municipal.*
4. *El ISA menciona la existencia de vertederos incontrolados de residuos de construcción y demolición en graveras abandonadas y otros puntos del municipio, así como de acopios ilegales de residuos de compost de champiñón. En este sentido, deberá procederse al sellado y restauración de los mismos, según las competencias atribuidas a las Entidades Locales en esta materia en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados. Además se deberá tener en cuenta lo dispuesto en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.*
5. *Las actuaciones de sellado y restauración de puntos incontrolados de residuos deberán recogerse en el Estudio de Viabilidad Económica del Plan General Municipal, a no ser que se hallen incluidas en los 12.000 € presupuestados para el Plan de Vigilancia Ambiental, ya que forman parte de sus indicadores de seguimiento. En todo caso, deberán detallarse los gastos atribuidos a estos 12.000 € de seguimiento ambiental. Se recuerda al Ayuntamiento de Pradejón la obligación de cumplir todas las medidas ambientales que finalmente se propongan en su ISA durante el periodo de vigencia del Plan General Municipal*
6. *El plano de zonificación acústica se deberá revisar, ya que no coincide en superficie y usos con lo establecido en el Plan General, siendo conveniente que dicho plano forme parte de la colección de planos del propio Plan General.*
7. *También se deberá estudiar alguna zona de transición entre las áreas colindantes de uso industrial y residencial. Asimismo, dentro de las Normas Urbanísticas, se deberán establecer los condicionantes particulares en estas zonas de transición, indicando los Objetivos de Calidad Acústica que se deben cumplir.*
8. *Se ha realizado un estudio acústico para justificar el cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica (OCA) en nuevas áreas residenciales e industriales con una línea de edificación alejada 18, 25 o 50 metros de la carretera o de la vía férrea. Se recuerda que esta franja de terreno no puede ser destinada a zona estancial, debiendo reflejar esta condición en las Normas Urbanísticas del Plan General.*
9. *El Estudio Acústico recoge una zona de protección acústica especial (ZPAE) en torno a la calle de la Carretera (LR-280) concluyendo que existen 164 personas expuestas a niveles altos de ruido, esta zona debe ser reflejada en los planos del Plan General. Además en el Plan General se*

- deberán establecer los condicionantes particulares en esta ZPAE, de acuerdo con el artículo 25 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido. Sin embargo el ISA recoge que este punto ha sido ya resuelto mediante la colocación de policías tumbados y de regulación semafórica, por lo que se deberá aclarar esta incongruencia. Se recomienda realizar un seguimiento en el Plan de Vigilancia Ambiental.
10. Se deberán aportar los valores de los índices Medios Diarios de Tráfico (IMD) utilizados, tanto de las carreteras nacionales y regionales como de la vía férrea, que deberán provenir de organismos oficiales, con referencia al año utilizado.
 11. En cuanto a las mediciones realizadas para poder validar el modelo, se deberá aclarar o subsanar lo siguiente:
 - a) Se han realizado a una altura de 1.5 m y no a 4 m. como establece la normativa
 - b) No se ha incluido ningún conteo de los vehículos que han circulado durante el tiempo de medición.
 - c) No se ha realizado ninguna medición en periodo noche.
 12. Debido a la existencia de carreteras nacionales que discurren por el municipio cuyos mapas estratégicos de ruido (MER) ya han sido publicados pro el Ministerio Competente en la materia, los resultados de los mismos (zonas de servidumbre, isófonas, etc.) deben ser incorporados a este Plan general Municipal, comparando su equivalencia y validez con el estudio acústico presentado

Respuesta de los promotores:

- La mayor parte de estos vertidos se producen en los terrenos clasificados como suelo no urbanizable genérico inadecuado para el desarrollo urbano (champiñoneras). Tanto el planeamiento vigente como la presente revisión proponen la redacción de un plan especial de saneamiento para resolver este problema. No obstante, no se ha incorporado su coste al estudio económico del plan especial, por lo que se corrige este apartado, proponiendo su redacción en el primer cuatrienio que en el ISA tiene su reflejo en el cambio del apartado 9.- INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA de las Pág. 87 y 95 y se establece una medida correctora donde se define el alcance de dicho plan de acción en el apartado 7 MEDIDAS AMBIENTALES PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS (Pág. 77 y 93).
- El ISA incluye en el apartado 6.1 IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES GENERADOS POR LAS ACCIONES PLANEADAS" A la entrada en funcionamiento del Subsistema Cidacos, en las próximas revisiones del Plan Director de Abastecimiento deberá solicitarse incrementos en la dotación ajustados al crecimiento poblacional previsto".
- Además se la ampliación del depósito se ha contemplado en el apartado Abastecimiento de agua del capítulo 4.- FACTORES AMBIENTALES Y EVOLUCION ESPERADA del ISA (Pág. 49 y 86), y se ha evaluado en el estudio económico del 9.- INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA de las Pág. 87 y 95.
- Se incluyen las actuaciones de sellado y restauración de vertederos en el estudio económico
- Se ha evaluado en el estudio económico del punto 9.- INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA de las Pág. 87 y 95. En lo que respecta a la ley de suelos contaminados, se incluye en el ISA, apartado 7 MEDIDAS AMBIENTALES PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIA, el protocolo a seguir en relación a esta norma que incluye la elaboración de Informes de Situación cuando se presuma riesgo de contaminación (Pág. 77).
- Se detallan los gastos atribuidos al Plan de Vigilancia Ambiental en el 9.- INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA de las Pág. 87 y 95
- Se incorpora un nuevo plano de zonificación acústica (nº 10) al PGM y se corrigen los planos del estudio acústico en el anexo correspondiente.
- Se utilizan las zonas verdes previstas en el PGM como zonas de transición entre el suelo de uso residencial y el de uso industrial. Se incluye un nuevo apartado en las normas urbanísticas (5.6) donde se detallan los objetivos de calidad acústica en cada zona.
- Se incluye en el apartado 5.6 de las normas urbanísticas la condición de que no podrán dedicarse a zonas estanciales las áreas de los nuevos sectores incluidas dentro de las líneas de edificación de carreteras (18, 25 o 50 metros) detalladas gráficamente en el plano nº 2 y que coinciden con las zonas de protección definidas en el estudio acústico.
- Se ha definido la zona de protección acústica en el plano nº 4 y se han establecido las condiciones particulares de la misma en el apartado 5.6 de las normas urbanísticas, incluyendo el coste de las actuaciones previstas en el estudio económico. Se ha actualizado el Informe de Sostenibilidad Ambiental a este respecto
- Se aportan los IMD en el anexo al estudio acústico
- Se justifican las mediciones realizadas en el anexo al estudio acústico
- Se subsana esta deficiencia en el anexo al estudio acústico

13. D.G. Obras Públicas y Transportes

Aportaciones:

- *La clasificación del suelo debería ser revisada*
- *Se considera conveniente la revisión de las líneas de edificación junto a la carretera LR-280...*
- *En el punto 2.2 "Suelo no Urbanizable" (página 32 y siguientes) de la Memoria se ha detectado un error en cuanto a la identificación y descripción de las carreteras autonómicas...*
- *En el punto 5.4.2.3 "Carreteras" de las Normas Urbanísticas se añadirá un párrafo con el siguiente contenido: "Cualquier obra o instalación situada dentro de las líneas delimitadoras de las zonas de afección tal y como se representan en el Plano nº 2 Afecciones, requerirán la autorización previa de los organismos titulares de las carreteras. En cualquier caso, no podrán concederse licencias de edificación en terrenos situados dentro de las líneas límite de edificación en terrenos situados dentro de las líneas límite de edificación de las carreteras, tal y como se representan en el Plano nº 2 Afecciones"*
- *En la ficha del Suelo no Urbanizable Especial: Vías de Comunicación se añadirá lo siguiente: "Condiciones específicas: Cualquier obra o instalación situada dentro de las líneas delimitadoras de las zonas de afección, tal y como se representan en el Plano nº 2 Afecciones, requerirán la autorización previa de los organismos titulares de las vías de comunicación. "Condiciones de edificación: No podrán concederse licencias de edificación en terrenos situados dentro de las líneas límite de edificación de las carreteras, tal y como se representan en el Plano nº 2 Afecciones"*
- *En la ficha del Sector I4 La Maja se realizarán las siguientes correcciones: "Acceso: El acceso deberá ser autorizado por la Dirección General competente en materia de carreteras de manera previa a la aprobación del plan parcial. La tipología del acceso se decidirá en la autorización sectorial de la Dirección General competente en materia de carreteras, debiendo ser compatible con el proyecto de desdoblamiento de la carretera LR- 134, y adecuarse a lo dispuesto en la normativa vigente en materia de carreteras y a los condicionantes establecidos en la propia autorización sectorial. "Observaciones: El desarrollo del sector queda supeditado a la existencia de accesos adecuados a la red de carreteras autonómicas, de acuerdo con las directrices que en su momento establezca la Dirección General competente en materia de carreteras. En consecuencia, no podrán iniciarse los trabajos de urbanización en tanto que no se haya finalizado la construcción de los accesos conforme a la autorización otorgada por la Dirección General competente en materia de carreteras y esta haya comunicado por escrito su conformidad con la ejecución de los mismos. El Sector ejecutará y costeará a su cargo la construcción de los accesos y las obras complementarias que la Dirección General competente en materia de carreteras apruebe en las zonas aledañas a las carreteras autonómicas."*
- *En los planos de "Clasificación del Suelo" se deberá:*
 - *Incluir el código de la carretera LR-282.*
 - *Deberán eliminarse las zonas de suelo urbano situadas junto a la carretera LR-280 que no figuran como tales en el planeamiento vigente.*
 - *De acuerdo con el criterio consensuado con el Servicio de Urbanismo del Gobierno de La Rioja, el suelo no urbanizable especial de protección de vías de comunicación deberá limitarse a la zona de dominio público de las carreteras actuales conforme se describe en el artículo 17 de la Ley 211991, de 7 de marzo, de Carreteras de la C.A.R. No obstante lo anterior, las líneas de edificación y delimitadoras de la zona de afección se representarán en el plano de afecciones, conforme a los trazados aprobados para la construcción de la "Variante de Pradejón" y del "Desdoblamiento de la carretera LR-123 Arnedo a Calahorra".*
- *En los planos de "Afecciones" se deberá:*
 - *Incluir el código de la carretera LR-282.*
 - *Delimitar claramente las líneas límite de edificación y delimitadoras de la zona afección en la carretera LR-134 (Existe un problema en el grafiado de las líneas que no permite apreciarlas con claridad).*
- *En los planos de "Ordenación" se deberá:*
 - *Como ya se ha indicado en un punto anterior, sería deseable que se revisaran las líneas de edificación junto a la carretera LR-280, en aquellas parcelas pendientes de edificación, con objeto de garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.*

Respuesta de los promotores:

- *Se ha corregido la denominación de las carreteras autonómicas en el apartado 2.2 de la memoria justificativa*
- *Se incluye la aclaración solicitada sobre la autorización de obras dentro de la zona de afección en el apartado 5.4.2.3. de las normas urbanísticas*

- *Se incluyen las condiciones sobre obras dentro de la zona de afección y sobre la prohibición de otorgar licencias dentro de las líneas límite de edificación en la ficha del suelo no urbanizable especial de vías de comunicación*
- *Se han incorporado a la ficha del sector I4 las condiciones sobre el acceso requeridas por la Dirección General de Obras Públicas y Transportes*
- *Se grafía el código de la carretera LR-282 en el plano nº 1. En el apartado 5.2.1 de la memoria informativa se justifica la clasificación de los terrenos situados en torno a la carretera LR-280 como suelo urbano conforme al artículo 41.1.b de la LOTUR, por estar integrados en zonas ocupadas por la edificación en más de un 50%. En el plano nº 1 se modifica el límite del suelo no urbanizable de especial protección de vías de comunicación para adaptarlo a la zona de dominio público de las carreteras actuales y no de las previstas. Este cambio afecta también al cuadro de superficies del apartado 3.1 de la memoria justificativa*
- *Se grafía el código de la carretera LR-282 en el plano nº 2 y se aclara la definición gráfica de las líneas de edificación y de afección*
- *Se delimita una Zona de Especial Protección Acústica en la travesía de la carretera LR-280. Para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en la zona.*

14. Fondo Riojano para el Estudio y la Conservación Ambiental (FRECA-ECOLOGISTAS EN ACCIÓN DE LA RIOJA)

Aportaciones:

- Solicitan la ampliación del área del Salobar
- Solicitan el cambio de clasificación del Área del cerro Tudelilla y olivares de La Maja de urbanizable a no urbanizable de protección a la agricultura.

Respuesta de los promotores:

- *En relación a la delimitación del humedal "El Salobar", se ha utilizado la realizada por la Directriz de Protección del Suelo Urbanizable de La Rioja: Espacio natural protegido VS-50 "El Salobar y Yasa Majillonda" y la propuesta de humedales de La Rioja a incluir en el inventario nacional de zonas Húmedas (BOR 14-4-2007)*
- *En lo relativo a "La Maja" no resulta contradictorio que se proponga la transformación de un suelo agrícola en un suelo de uso industrial, especialmente considerando que la iniciativa parte de los propietarios de este suelo y está aprobada por el Ayuntamiento mediante un convenio urbanístico.*

15. Confederación Hidrográfica del Ebro

Aportaciones:

- *...desde el punto de vista medioambiental, la documentación aportada se considera adecuada y suficiente...*
- *En lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, informar favorablemente las actuaciones incluidas en el Plan General Municipal...*
- *En lo que respecta a las nuevas demandas hídricas, informar favorablemente las actuaciones incluidas en el Plan General Municipal...*
- *A la hora de desarrollar los ámbitos previstos, y en relación con al red de saneamiento, se tendrá en cuenta las criterios indicados por el Área de Control de vertidos en su informe del que se adjunta copia.*

16. SOS-Rioja

Aportaciones:

- *No se plantean objeciones*

17. D.G. Urbanismo y Vivienda

Aportaciones:

- *En el análisis de la documentación se han detectado una serie de deficiencias en el PGM...*

Respuesta de los promotores:

- *Se ha procedido a realizar las correcciones oportunas.*

Como ya se ha comentado, para incorporar estas alegaciones se redactó otro ISA en noviembre de 2014 subsanando las deficiencias detectadas en la fase de consultas.

Según establece el artículo 15.3 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, durante la fase de consultas sobre los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización, deberán de recabarse los informes tanto de la Administración Hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico, como de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras. Además, se hace especial referencia a que estos informes serán determinantes para el contenido de la Memoria Ambiental. Los informes de Demarcación de Carreteras del Estado y la Confederación Hidrográfica del Ebro están recogidos en los párrafos anteriores.

IX. ACUERDO DEL ÓRGANO AMBIENTAL A LA PRESENTE MEMORIA AMBIENTAL

Con fecha 01.10.2015 se hizo entrega al órgano ambiental de la Comunidad Autónoma de La Rioja de la propuesta de Memoria Ambiental del PGM de Pradejón, como requerimiento previo para dar su conformidad a la misma; según lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 20/2009, de 3 de abril.

X. CONCLUSIONES FINALES DEL PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

De acuerdo con lo expuesto en los apartados anteriores referentes al proceso de evaluación ambiental y al contenido de la presente Memoria Ambiental, se considera que:

- Se redactó el Informe de Sostenibilidad Ambiental correspondiente al PGM de Pradejón, el cual se ajusta a lo establecido en el Anexo I del Decreto 20/2009, de 3 de abril, por el que se regula el procedimiento administrativo de evaluación ambiental de Planes y Programas.
- Se llevó a cabo un proceso de Consultas, según los términos del Decreto 20/2009, de 3 de abril.
- Se considera que se han tenido en cuenta las aportaciones de los diferentes informes y alegaciones, presentados durante las fases de Consultas y que se ha justificado su incorporación a los documentos del PGM de Pradejón. Todo ello con carácter previo a la aprobación definitiva del mismo.
- Se deberá observar lo indicado en el Informe de Sostenibilidad Ambiental, tanto respecto a las Medidas de Control y Seguimiento, como respecto a las Medidas Ambientales Preventivas, Correctoras y Compensatorias propuestas.
- El Ayuntamiento de Pradejón, como órgano promotor, deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la ejecución de su PGM; además de identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos. El órgano ambiental de la Comunidad Autónoma de La Rioja participará en dicho seguimiento.
- Una vez aprobado definitivamente el PGM de Pradejón, y como actuación final del proceso de evaluación ambiental, se deberá de dar publicidad de la información sobre la aprobación de dicho Plan, en los términos establecidos por el artículo 9 del Decreto 20/2009, de 3 de abril.
- La evaluación ambiental del PGM de Pradejón; realizada según la normativa vigente y de la cual esta Memoria Ambiental forma parte, no excluirá la aplicación de la legislación sobre evaluación de impacto ambiental de proyectos.
- Se solicitó al órgano ambiental de la Comunidad Autónoma de La Rioja su acuerdo a la presente Memoria Ambiental.
- El contenido de la presente Memoria Ambiental será tenido en cuenta en la toma de decisiones.

ASUNTO: ACUERDO DEL ÓRGANO AMBIENTAL A LA MEMORIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE PRADEJÓN

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 20/2009, de 3 de abril, por el que se regula el procedimiento administrativo de evaluación ambiental de planes y programas, que exige el acuerdo del órgano ambiental previo a su aprobación definitiva, y una vez examinados:

- La documentación aportada por el promotor acerca del Plan General Municipal de referencia a lo largo de la tramitación de su procedimiento de evaluación ambiental.
- La Memoria Ambiental presentada por la Dirección General de Urbanismo y Vivienda con fecha 1 de octubre de 2015.
- El informe emitido a este respecto por el Servicio de Integración Ambiental con fecha 13 de octubre de 2015.

Se considera que este Plan resulta conforme con los principios del desarrollo sostenible, siempre y cuando se cumplan las medidas contempladas en su Informe de Sostenibilidad Ambiental y su documentación complementaria.

Respecto a su seguimiento ambiental, el órgano promotor del Plan remitirá un informe cuatrienal en el que se hará referencia a los aspectos indicados en el Programa de Vigilancia Ambiental propuesto, se evaluará la eficacia de las medidas adoptadas y, en su caso, se propondrán medidas adicionales.

Del examen de esta documentación podrán derivarse modificaciones de las actuaciones previstas, en función de una mejor consecución de los objetivos de la Memoria Ambiental.

A la vista de lo anterior, se considera ADECUADA la valoración realizada en la Memoria Ambiental de los aspectos ambientales integrados en la propuesta del Plan General Municipal de Pradejón.