

MEMORIA

BORRADOR DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SI-1 "LA EXPLANADA" DEL
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LAGUNILLA DEL JUBERA (LA RIOJA)

Promotor: FASSA HISPANIA S.L.

Redactores: Borja López Rodríguez, Arquitecto

Rocío Marzo Martínez, Arquitecta

Francisco José Fernández, Abogado

Luisa María Mateo, Abogada

Fecha: MARZO 2016

Índice

1. ANTECEDENTES Y OBJETO	1
1.1. Antecedentes.....	1
1.2. Borrador para evaluación ambiental.	1
1.2.1. <i>Aspectos generales</i>	2
1.2.2. <i>Abastecimiento de agua</i>	2
1.2.3. <i>Contaminación atmosférica</i>	2
1.2.4. <i>Paisaje</i>	3
1.2.5. <i>Ruido</i>	3
1.2.6. <i>Informe de la Dirección General de Medio Natural.</i>	3
1.2.7. <i>Consorcio de Aguas y Residuos de La Rioja</i>	3
1.2.8. <i>Dirección General de Carreteras</i>	3
1.2.9. <i>Informe del Centro de Coordinación Operativa (SOS-RIOJA)</i>	4
1.2.10. <i>Informe de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda</i>	4
1.3. Objeto.....	6
1.4. Iniciativa.....	6
2. MEMORIA DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	7
2.1. Ámbito del Sector SI-1 “La Explanada”	7
2.2. Características naturales del Sector	8
2.2.1. <i>Topografía</i>	8
2.2.2. <i>Clima</i>	8
2.2.3. <i>Viento</i>	9
2.2.4. <i>Vegetación</i>	11
2.2.5. <i>Hidrología</i>	13
2.2.6. <i>Paisaje</i>	13
2.3. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes	15
2.3.1. <i>Evolución de los terrenos del sector SI-1 “La Explanada”</i>	15
2.3.2. <i>Usos y edificaciones existentes</i>	17
2.3.3. <i>Infraestructuras existentes</i>	18
2.4. Estructura de la propiedad y planeamiento superior.....	21
2.4.1. <i>Estructura de la propiedad</i>	21
2.4.2. <i>Planeamiento superior</i>	22
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	25
3.1. Conclusiones del estudio de la información urbanística	25

3.2.	Objetivos y criterios fundamentales de la ordenación.....	26
3.3.	Alternativas de ordenación.....	26
3.4.	Descripción y justificación de la ordenación.....	27
3.4.1.	<i>Delimitación del sector.</i>	27
3.4.2.	<i>Conexión viaria</i>	27
3.4.3.	<i>Espacios libres públicos destinados a zonas verdes</i>	32
3.4.4.	<i>Zonificación</i>	33
3.4.5.	<i>Tipología edificatoria</i>	34
3.4.6.	<i>Asignación de usos, tipologías y aprovechamientos</i>	35
3.4.7.	<i>Reservas para dotaciones y zonas verdes públicas</i>	35
3.4.8.	<i>Red viaria</i>	36
3.4.9.	<i>Características de las redes de servicios</i>	36
3.4.10.	<i>Medidas de Integración Paisajística</i>	37
3.4.11.	<i>Medidas de Mitigación de la Contaminación Atmosférica</i>	38
3.4.12.	<i>Riesgos geomorfológicos</i>	39
3.5.	Justificación de la normativa aplicable	39
3.5.1.	<i>Determinaciones vinculantes del planeamiento general</i>	39
3.5.2.	<i>Superficie y Uso Global</i>	40
3.5.3.	<i>Aprovechamiento</i>	40
3.5.4.	<i>Sistema General</i>	40
3.5.5.	<i>Zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local</i>	41
3.5.6.	<i>Legislación en materia de ruido</i>	41
3.5.7.	<i>Previsión de aparcamientos</i>	44
3.6.	Síntesis de la ordenación	44
3.7.	Plan Parcial de iniciativa particular.....	44
3.7.1.	<i>Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización</i>	44
3.7.2.	<i>Relación de propietarios afectados</i>	44
3.7.3.	<i>Modo de ejecución de las obras de urbanización</i>	45
3.7.4.	<i>Compromisos y garantías del promotor de la actuación</i>	45
3.7.5.	<i>Medios económicos para llevar a cabo la actuación</i>	45
4.	GESTIÓN.....	46
4.1.	Sistema de actuación propuesto	46
4.2.	Plan de Etapas	46
4.3.	Evaluación Económica	46
5.	ANEXOS.....	48
5.1.	Índice de planos	48

1. ANTECEDENTES Y OBJETO

1.1. Antecedentes.

El Plan General Municipal vigente en Lagunilla del Jubera fue aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja en sesión de fecha 7 de febrero de 2003.

Posteriormente, en el Boletín Oficial de La Rioja número 145, de 20 de noviembre de 2013, se publicó la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja en el municipio de Lagunilla del Jubera, con objeto de descatalogar del espacio de catálogo Grandes Espacios de Montaña Mediterránea Leza – Cidacos (MM-1) una serie de terrenos entre los que se encuentra el ámbito de actuación de la presente Modificación Puntual.

De forma paralela al presente Plan Parcial, se redacta y tramita la Modificación Puntal del Plan General Municipal de Lagunilla del Jubera para cambio de clasificación de suelo y delimitación el sector de suelo urbanizable delimitado SI-1 “La Explanada”.

1.2. Borrador para evaluación ambiental.

En diciembre de 2014, entró en vigor en la Comunidad Autónoma de La Rioja la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, aplicable a todos los planes cuya evaluación ambiental estratégica se inicie a partir de la entrada en vigor de la misma.

En sesión celebrada el 6 de marzo de 2015, el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja informó el “Documento de Recomendaciones técnicas sobre la interpretación y aplicación de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y otras normativas sectoriales con incidencia en la materia, para coordinar y agilizar el procedimiento de redacción y aprobación del planeamiento urbanístico”. En dicho documento la Dirección General de Calidad Ambiental establece que los Planes Parciales se someterán al procedimiento de evaluación ambiental simplificada previsto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

La Ley 21/2013 de evaluación ambiental regula en la sección 2^a del Capítulo I del Título II el Procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico. Dicho procedimiento conlleva el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada previamente a la aprobación inicial del plan a evaluar ambientalmente.

El presente documento constituye el borrador del Plan Parcial del Sector SI-1 del Plan General Municipal de Lagunilla del Jubera, necesario para la evaluación ambiental estratégica simplificada prevista en la Ley 21/2013 de evaluación ambiental.

Con fecha 13 de enero de 2016, se presentó ante el Órgano Ambiental la solicitud de inicio de evaluación ambiental del presente Borrador de Plan Parcial. El 18 de marzo comunica a los pro-

motores la documentación complementaria necesaria para continuar la tramitación del expediente, en base al resultado de la fase de consultas realizadas a los Organismos Sectoriales.

Se describen a continuación las correcciones y cambios introducidos en el documento, como consecuencia de los informes sectoriales emitidos durante la fase de consultas:

1.2.1. Aspectos generales

Se menciona que la superficie afectada es de 15,95 Ha., para la que se está tramitando una modificación puntual de forma paralela.

Debido a los cambios introducidos en el documento como consecuencia de los informes sectoriales, y en concreto de la propuesta de acceso al sector, se ha modificado la superficie afectada en el Borrador de Plan Parcial del Sector SI-1 "La Explanada".

1.2.2. Abastecimiento de agua

El informe señala lo siguiente: "*Aunque se considera viable el sistema de abastecimiento previsto en esta Modificación para el sector SI-1 "La Explanada", se recomienda plantear un estudio de coste/beneficio de la ejecución de un ramal desde la localidad de Ventas Blancas hacia el nuevo sector, con el fin de valorar con mayor certeza la conveniencia de suministro proyectado frente a la ejecución de dicho ramal por los promotores de la actuación*".

Se ha consultado por parte del equipo redactor al Excmo. Ayuntamiento de Lagunilla del Jubera la opción señalada en el informe de ejecución de un ramal de abastecimiento desde el núcleo de Ventas Blancas. El Ayuntamiento ha informado al equipo redactor de que la conexión podría realizarse en caso de que fuese necesario.

No obstante, no resulta necesaria dicha conexión, debido a que es posible realizar el abastecimiento del sector SI-1 "La Explanada" de forma autónoma, mediante la reutilización de una infraestructura de abastecimiento que ya existe, y que daba servicio a la actividad industrial que se desarrollaba en el ámbito de actuación en años anteriores, tal como se explica en el apartado correspondiente de este documento.

1.2.3. Contaminación atmosférica

El informe señala que "*El Plan parcial deberá contemplar las posibles emisiones contaminantes de la actividad industrial prevista sobre el núcleo urbano de Ventas Blancas y las carreteras LR-346 y LR- 261, incluyendo un análisis de los vientos dominantes, así como las correspondientes medidas preventivas y correctoras de carácter general frente a la contaminación atmosférica, en caso necesario.*

En este sentido, se ha añadido un apartado denominado "Viento" en la Memoria del Plan Parcial, y un apartado "Medidas de mitigación de la contaminación atmosférica", para justificar los aspectos señalados en el informe.

1.2.4. Paisaje

El informe señala lo siguiente:

"La zona objeto de esta actuación presenta alta fragilidad paisajística, ya que se encuentra en una elevación sobre el terreno circundante y tiene una amplia cuenca visual que incluye el núcleo urbano de Ventas Blancas y las carreteras autonómicas LR- 346 y LR- 261. Por ello, el Plan Parcial deberá incluir una propuesta de medidas preventivas y correctoras del impacto paisajístico.

En este sentido, se ha añadido dos nuevos apartados en la Memoria del Plan Parcial relativos al paisaje (2.2.6 “Paisaje”, y 3.4.10 “Medidas de Integración Paisajística), donde se justifican estos aspectos, que suponen cambios en la documentación tanto gráfica como escrita del Borrador de Plan Parcial.

1.2.5. Ruido.

El informe señala que con el fin de comprobar el cumplimiento de las exigencias acústicas establecidas en la legislación vigente en materia de ruido, será necesario realizar la zonificación acústica y justificar, en su caso, de forma simplificada, el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.

Esta cuestión se justifica en el apartado “Legislación en materia de ruido”.

1.2.6. Informe de la Dirección General de Medio Natural.

El informe señala que debe modificarse la zonificación del Plan Parcial con la siguiente directriz:

"Con el fin de minimizar el impacto paisajístico se deberán repoblar las laderas que bordean la plataforma en donde se ubicarán las instalaciones industriales en tres de sus lados orientados al norte, este y oeste, así como establecer una pantalla vegetal en el lado sur de la plataforma superior".

Como se ha señalado anteriormente, se han añadido dos nuevos apartados en la Memoria del Plan Parcial relativos al Paisaje, donde se justifican estos aspectos.

1.2.7. Consorcio de Aguas y Residuos de La Rioja.

El informe señala que deberán tenerse en cuenta las repercusiones del vertido del Sector SI-1 en el medio ambiente, y tramitar la autorización con la administración competente.

Se ha procedido a incorporar la mencionada obligación en las Ordenanzas del Borrador del Plan Parcial SI-1 “La Explanada”.

1.2.8. Dirección General de Carreteras.

El informe señala lo siguiente:

"El Plan Parcial deberá incluir una propuesta de acceso desde las instalaciones a la Red de Carreteras Autonómicas de acuerdo con lo establecido en la Norma 3.1 I.C. de Trazado de la Instrucción de Carreteras, debiéndose tener en cuenta:

- *IMD en las carreteras LR-261 y LR-346*
- *Velocidad de circulación en la carretera LR-346*
- *Número de vehículos pesados y ligeros que accederá de manera diaria a la actividad, en fase de construcción y explotación".*

Se ha procedido a incorporar estos aspectos en el Borrador de Plan Parcial, justificándose en el apartado "Conexión Vial".

1.2.9. Informe del Centro de Coordinación Operativa (SOS-RIOJA).

El informe señala que en el ámbito objeto de la actuación industrial se encuentran laderas con pendientes que pueden superar el 26,79 % de pendiente y rellenos compactados sin determinación de composición o espesor por lo que pueden ser aplicables criterios de riesgo (rellenos antrópicos con espesores superiores a 3 m.; terrenos en zonas susceptibles de sufrir movimientos de ladera; terrenos con desnivel superior a 15º o 26,79%).

El informe señala asimismo que "*Debe redactarse estudio geomorfológico – geotécnico complementario que concrete en el ámbito del desarrollo urbanístico, al menos, caracterización de riesgos, espacios concretos de afección, magnitud o nivel de afecciones, zonas limitantes, consecuencias de afecciones en los usos previstos, grupo de terreno, medidas de evitación o mitigación y cartografía en detalle*".

Tal como indica el informe de SOS-Rioja, en el ámbito del Plan Parcial existen zonas que están afectadas por riesgos geomorfológicos. La ordenación propuesta tiene en cuenta estos riesgos, tal como se explica en el apartado 3.4.12 de esta Memoria.

En cuanto al estudio geomorfológico-geotécnico, se considera conveniente realizarlo junto con el proyecto de edificación de las instalaciones, con el fin de que las catas y exploraciones a realizar se limiten a los terrenos en los que se va a implantar la futura fábrica, ya que como se puede ver en la ordenación, la mayor parte de la parcela industrial no será edificable. También hay que indicar que el promotor de este Plan Parcial, Fassa Hispania S.L., es la empresa que edificará y utilizará las futuras instalaciones, siendo conocedores de las características geomorfológicas de los terrenos. Además, su actividad incluye la extracción de materiales mediante minería a cielo abierto, por lo que tienen sobrada experiencia en terrenos de similares características.

En conclusión, la mayor parte del riesgo geomorfológico se evita a través de la propia ordenación de este Plan Parcial, que impide edificar en las laderas de elevada pendiente o en sus cercanías. En cuanto a los rellenos antrópicos de más de 3 metros de espesor, se deberá realizar el estudio geotécnico junto con el proyecto de edificación que garantice la estabilidad de las futuras edificaciones.

1.2.10. Informe de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda.

El informe de Urbanismo señala lo siguiente:

"El Borrador de Plan Parcial propone una edificabilidad máxima de 2,35 m²t, y una altura máxima de 60 metros que permitan la implantación de la futura instalación productiva FASSA BORTOLO. Los retranqueos propuestos son aproximadamente de 6 metros en todos sus linderos.

Las condiciones de edificabilidad, ocupación, retranqueos, etc. del Plan Parcial deberán tener en cuenta el elevado aprovechamiento y alta edificabilidad, especialmente considerando que este sector se encuentra rodeado principalmente de Suelo Urbanizable No Delimitado. Dichas condiciones deberán incluirse en la normativa.

Además, se deberá justificar y revisar la manera de medir la superficie de techo edificable, explicando qué superficies computan a efectos de edificabilidad.

Se ha procedido a incorporar estos aspectos en el Borrador de Plan Parcial, reduciéndose de forma sustancial la edificabilidad máxima permitida, y estableciendo medidas más restrictivas en relación con la ocupación máxima permitida y los retranqueos, de forma que las edificaciones cuenten con mayor separación al suelo urbanizable no delimitado que rodea el ámbito de actuación.

Se ha modificado asimismo el artículo de las Ordenanzas "Superficie de techo edificable", aclarando el cómputo de la edificabilidad.

El informe de Urbanismo señala por otra parte lo siguiente:

"Se propone como usos característicos el Industrial y el de Almacenaje, considerando compatibles los usos comercial y de oficina. Sin embargo, no se especifica si estos usos compatibles van ligados a la instalación industrial o pudieran ser independientes.

En este sentido, se ha añadido la siguiente condición en el artículo correspondiente de las Ordenanzas: "Los usos compatibles deberán estar vinculados a la instalación Industrial".

El Informe señala por otra parte:

"El borrador del Plan Parcial propone una cesión mínima de sistemas generales del 5% destinando el mismo a un sistema general viario para el acceso e intersección del sector con la carretera. No obstante, no se justifica el carácter general de la dotación ya que dicho sistema estará al servicio del sector y no de toda la comunidad".

En este sentido, se ha modificado el Borrador de Plan Parcial, de forma que el acceso al sector se prevé mediante una rotonda en el cruce de las carreteras LR- 261 y LR-246, mejorando de esta forma las infraestructuras viarias del ámbito, que dan servicio no sólo al núcleo de Ventas Blancas sino también a los del entorno, de forma que se justifica que el sistema general cuenta con carácter general, encontrándose al servicio no sólo del sector, sino de toda la comunidad.

La Dirección General de Urbanismo y Vivienda informa *"Respecto a los aparcamientos, en el borrador del Plan Parcial se indica que deberá preverse una plaza por cada puesto de trabajo previsto, en lugar de una plaza por cada 100 m² de edificación (Art. 45 del RD 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana)".*

Se ha procedido a modificar este aspecto en el nuevo documento presentado.

El informe señala por último:

"Entre las medidas previstas por el propio DAE se recoge la de "Establecer los criterios de integración paisajística de los nuevos elementos susceptibles de afectarlo negativamente que incluyan las mejores opciones posibles a adoptar (colores, formas, ocultación...). Estas medidas se deberán recoger en la normativa del Plan Parcial. Asimismo, el diseño de las zonas verdes deberá minimizar en lo posible el impacto paisajístico de las edificaciones (pantallas vegetales, etc.)".

Se ha modificado el Borrador del Plan Parcial, tanto en la documentación gráfica como en la escrita, para establecer medidas de mitigación del impacto paisajístico, lo que se justifica en el apartado de la Memoria "Medidas de integración Paisajística".

1.3. Objeto.

El objeto del Plan Parcial del Sector SI-1 "La Explanada" de Ventas Blancas es establecer la ordenación detallada del mismo, con el fin de iniciar su proceso de transformación urbanística de acuerdo con las condiciones marcadas por la Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, y el resto de normativa y legislación que resultan de aplicación.

1.4. Iniciativa.

El Plan Parcial del Sector SI-1 "La Explanada" está promovido por la empresa Fassa Hispania S.L., empresa dedicada a la producción y comercialización de productos y soluciones para la construcción. Se trata por tanto de un Plan Parcial de iniciativa privada.

El Equipo Redactor del Plan Parcial SI-1 "La Explanada" del Plan General Municipal de Lagunilla del Jubera está formado por los arquitectos D. Borja López Rodríguez y Dña. Rocío Marzo Martínez, y por los abogados D. Francisco José Fernández, y Dña. Luisa María Mateo.

2. MEMORIA DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1. Ámbito del Sector SI-1 “La Explanada”

El Sector de Suelo Urbanizable Delimitado SI-1 “La Explanada” se ubica al noroeste del núcleo urbano de Ventas Blancas.

Limita al norte con la carretera LR-346 de Ribafrecha a Ventas Blancas, que confluye en este ámbito con la carretera regional LR-261 de Murillo de río Leza a Ventas Blancas.

Al noreste limita con la carretera LR-621, incluyendo las parcelas catastrales 69, 70, parte de la parcela 77 del Polígono 7, y una franja de terreno junto al cruce de las carreteras LR-346 y LR-261;

Al este limita con un camino (Cordel Ganados); en el límite noreste se incluye el citado camino, y las parcelas catastrales 69 y 70 del Polígono 7, y parte de la parcela 77 del Polígono 7.

Al sur con el límite del espacio de catálogo del PEPMANR Grandes Espacios de Montaña Mediterránea Leza – Cidacos (MM-1), conforme a la Modificación Puntual del PEPMANR en Lagunilla del Jubera aprobada definitivamente en el año 2013.

Al oeste el límite del sector lo constituye una línea sensiblemente recta, que recoge los taludes de encuentro de la plataforma elevada con el resto del terreno, hasta la carretera LR-346.

En conjunto, el sector tiene una forma irregular, y cuenta con una superficie de 169.803 m². En la imagen inferior se muestra una superposición del límite del sector con la ortofoto del año 2014.



Límite del Sector SI-1 “La Explanada” de Lagunilla del Jubera, sobre ortofoto del año 2014 (Fuente: IDERIOJA).

2.2. Características naturales del Sector

2.2.1. Topografía

Los terrenos en los que se ubica el sector SI-1 “La Explanada” se sitúan en una plataforma elevada con respecto al resto de terrenos colindantes que se encuentra a una cota media de 580 metros. Únicamente en los terrenos colindantes al sur del sector encontramos cotas superiores, alcanzando los 615 metros.

En el límite este, la plataforma desciende de forma abrupta hasta el camino, que desciende asimismo paulatinamente hacia su encuentro con la carretera, y cuenta en su parte media con una cota de 573 metros.

En el límite norte, junto a la carretera de Ribafrecha a Ventas Blancas, los terrenos descienden y cuentan con una cota media de 548 metros; y al oeste los terrenos incluidos en el sector descienden hasta una cota media de 551 metros.

En resumen, los terrenos cuentan con una topografía plana en la plataforma elevada, con diferencias de cota de hasta 32 metros en la parte norte del sector.



Imagen de la plataforma elevada tomada desde el sur del ámbito. Fuente: equipo redactor

2.2.2. Clima

Los datos climáticos para el Sector SI-1 “La Explanada” de Lagunilla del Jubera son los procedentes del Observatorio de Agoncillo, por ser la estación meteorológica más cercana que dispone de datos históricos completos.

Las temperaturas medias son suaves tanto en invierno como en verano, si bien puede producirse puntualmente fenómenos de bajas temperaturas mínimas en invierno y altas en verano.

El régimen de precipitaciones anuales aporta un flujo relativamente moderado, con mayor incidencia en los meses de primavera y otoño.

A continuación se muestra una tabla de valores climatológicos obtenidos en la Estación de Agoncillo:

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Temperaturas máximas absolutas	34,2	38,6	38,0	36,8	40,6	37,4	40,6	37,2
Temperaturas mínimas absolutas	-2,8	-5,6	-3,6	-5,4	-9,8	-2,8	-5,8	-5,0
Temperaturas medias								
Medias de máximas	20,2	17,7	19,2	19,8	20,1	19,8	20,3	19,2
Medias de mínimas	8,7	7,9	8,1	8,2	8,2	8,8	9,3	8,5
Medias mensuales	14,5	13,7	13,6	14,0	14,2	14,3	14,8	13,8
Humedad media en porcentaje	70	68	67	66	65	64	66	68
Precipitación Total (mm ³)	574,2	346,2	454,4	386,8	364,2	468,8	558,8	534,3
Nº de días despejados	59	62	46	54	75	36	64	49
Nº de días nubosos	200	197	209	221	195	217	176	203
Nº de días cubiertos	106	106	110	91	95	112	125	114
Nº de horas de sol	2.279	2.293	2.238	2.368	2.504	2.193	2.261	2.249
Presión Media (mm/hg)	730,8	731,7	731,7	731,5	731,6	731,6	731,7	732,1

Valores climatológicos. Estación de Agoncillo. Fuente: Anuario estadístico, INE

Por otra parte, se desglosan a continuación los datos del observatorio de Agoncillo, en los que figura la media de la humedad relativa máxima y mínima mensual de los datos históricos:

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
Hum.Rel. Max (%)	87	80,2	71,7	82,9	81,6	77,6	75	77,6	84,2	81,35	85,9	89,25
Hum.Rel. Min. (%)	70	64,5	59,1	55,2	54,4	51,7	50	51,7	56,1	65,5	69,1	71,8
Hum.Rel. Media	77	71	65	63	62	59	57	59	64	72	76	79

2.2.3. Viento

Se ha empleado para este análisis la información extraída de la publicación “Características de vientos locales en Aragón, La Rioja y Navarra obtenidas a partir de datos de la red de Estaciones Meteorológicas Automáticas” del Ministerio de Medio Ambiente el año 2005.

La ausencia de estaciones de toma de datos más próxima obliga a emplear la información de la estación meteorológica de Agoncillo.

Rosas de los vientos anuales:

- Direcciones medias

El eje dominante de los vientos es el W-E determinado por la trayectoria del Ebro en el tramo donde se encuentra la estación. El número de calmas es del 18,3%.

- Direcciones máximas

Son coincidentes con la rosa de las direcciones medias salvo por que las rachas del W disminuyen en beneficio de las del WSW.

- Velocidades medias:

La rosa presenta simetría radial incluso entre las direcciones menos frecuentes. Los bochornos presentan las mayores velocidades, muy por encima de los cierzos.

- Velocidades máximas

Los flujos cálidos de levante son los más intensos.

Rosas de los vientos estacionales:

- Direcciones medias

Presentan gran similitud a las anuales. En invierno con una mayor frecuencia de componente W y un mayor porcentaje de calma, un 20,7%.

En primavera las calmas suponen un 15,8% y se incrementa levemente la componente NW y NNE.

En verano los cierzos alcanzan su máximo de representación desde el W hasta en NNW y pasando por WNW y NW. Esto se ve favorecido por los flujos de aire caliente que ascienden por el Leza hacia la cordillera Ibérica. Las calmas representan el 12,9 %.

Por último en otoño recupera la forma de las direcciones medias anuales con el máximo de calmas en un 25,2%.

- Direcciones máximas

No hay diferencias significativas respecto a las medias y anuales.

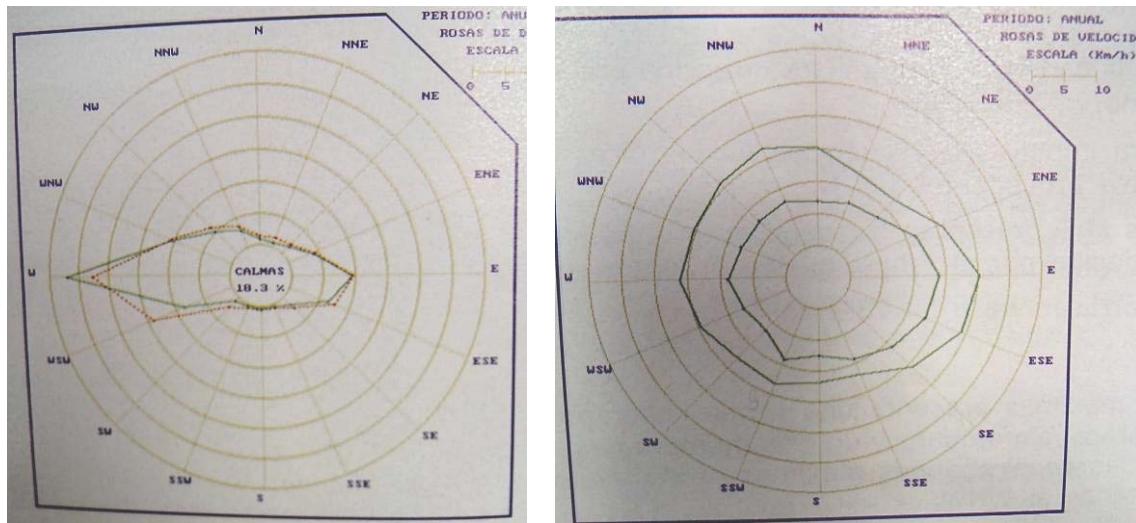
- Velocidades medias:

Los bochornos son más fuertes que los cierzos. En las estaciones cálidas se producen puntas en el SSW debido a fenómenos tormentosos seguramente.

- Velocidades máximas

Sigue la tendencia que las velocidades medias.

En resumen, las direcciones dominantes son W-E, con una fuerte dominancia de componente E, y las velocidades presentan generalmente una rosa de los vientos de simetría radial y velocidades medias de las máximas por debajo de los 25 km/h.

*Rosas direcciones máximas y medias periodo anual**Rosas velocidades máximas y medias periodo anual*

El ámbito del Plan Parcial SI-1 “La Explanada” se ubica al noreste del núcleo urbano de Ventas Blancas.

2.2.4. Vegetación

La mayor parte de los terrenos del sector se encuentran en estado de semi-abandono, lo que ha dado lugar a la proliferación de vegetación natural.

*Imagen de la vegetación existente dentro del sector, en la plataforma elevada. Fuente: Equipo redactor.*

La mayor parte de la vegetación la constituye masas de vegetación de porte arbustivo formada principalmente por salvia y espliego. También han proliferado algunos individuos aún jóvenes de porte arbóreo, todos del género *populus sp* (chopos).



Imagen de la vegetación existente dentro del sector, en la plataforma elevada. Fuente: Equipo redactor.

En el perímetro exterior del sector, en cotas inferiores, existen parcelas de cultivos de secano, una de ellas de almendros, que se muestra en la imagen inferior.



Imagen de cultivos existentes en el límite oeste del sector. Fuente: Equipo redactor.

Al sur del sector, en zona protegida, la vegetación es natural y está constituida por matorral con dominancia de salvia y espliego.

En todo caso, no se han encontrado en el ámbito de actuación elementos vegetales de especial interés para su conservación por su singularidad o valor ambiental.

2.2.5. Hidrología

No hay cursos de agua naturales dentro del ámbito del Sector SI-1 "La Explanada" de Lagunilla del Jubera. Los más cercanos son el río Jubera al este, y el río Salado al sureste, hasta su encuentro con el Jubera.

Por el sector tampoco discurren acequias ni ningún tipo de cursos de agua artificiales.



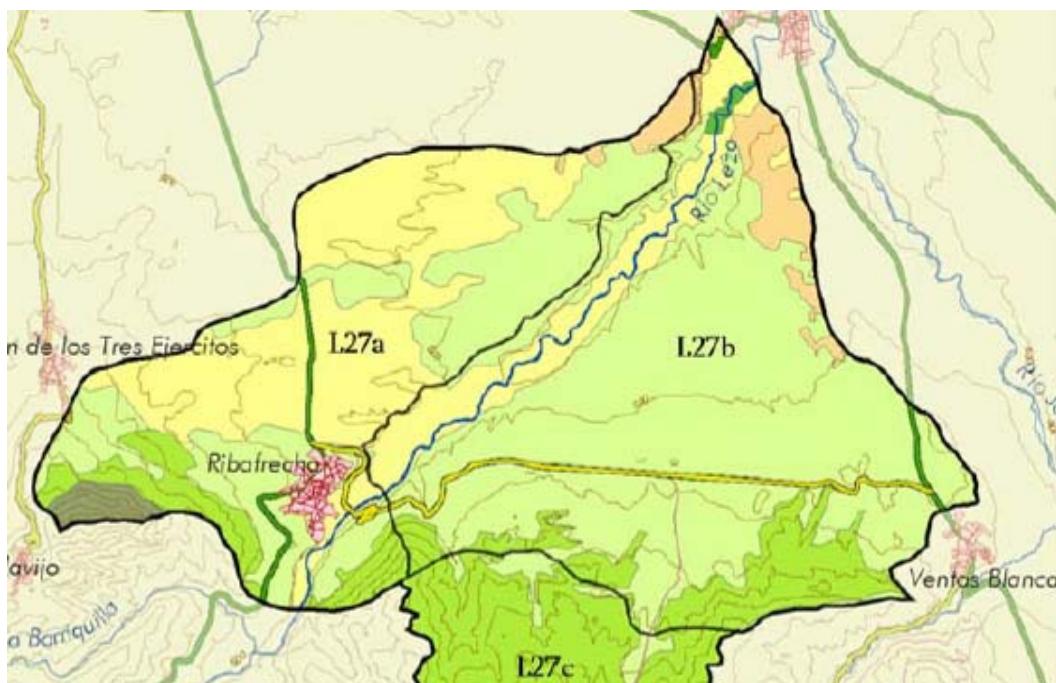
Imagen de los cursos de agua naturales existentes en las cercanías del sector.

2.2.6. Paisaje.

Partiendo del estudio elaborado por el Gobierno de La Rioja "Cartografía del paisaje en la Comunidad Autónoma de La Rioja", en el ámbito del Plan Parcial encontramos las siguientes unidades de paisaje:

Ribera del río Leza (L27b)

El río Leza discurre de suroeste a noreste y su vega marca el paisaje de la subunidad; los usos presentes del suelo son mosaico de cultivos, tierras de labor de regadío y matorral esclerófilo denso. Cuenta con calidad visual 1, y Fragilidad Visual 4.



Unidad de Paisaje L27b (Cartografía del paisaje en la Comunidad Autónoma de La Rioja).

Ventas Blancas (Lagunilla) (L26)

Los principales tipos de vegetación y usos del suelo son: mosaicos de cultivos, tierras de labor en regadío, perennifolias esclerófilas y quejigares, matorral esclerófilo mediterráneo poco denso, matorral esclerófilo mediterráneo denso, y tierras de labor en secano. Cuenta con calidad visual 2, y Fragilidad Visual 4.



Unidad de Paisaje L26a (Cartografía del paisaje en la Comunidad Autónoma de La Rioja).

En consecuencia, la calidad visual asignada a las unidades de paisaje que se encuentran en el ámbito es Baja y Media-Baja; y la fragilidad es Media-Alta.

2.3. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

2.3.1. Evolución de los terrenos del sector SI-1 “La Explanada”

El Sector SI-1 “La Explanada” se ubica al noroeste del núcleo urbano de Ventas Blancas. Los terrenos se encuentran modificados por la actividad desarrollada en ellos a lo largo de los años: desde 1992 ha existido en el ámbito una fábrica de yeso, de la empresa Escayolas Ebro S.L., y posteriormente la mercantil Yesos Ventas Blancas S.L. En el año 2012 se procedió al desmontaje de la fábrica.

En la ortofoto del año 1956 facilitada por IDERIOJA, se aprecian los terrenos delimitados por la carretera al norte, el camino al este, así como una estructura parcelaria similar a la actual al oeste. En la ortofoto del 1956 se encuentran diferencias en la orografía de la parte alta de los terrenos, que aún no habían sufrido los procesos de transformación posteriores para su adecuación para la instalación de la fábrica de yeso.



Ortofoto de los terrenos del año 1956. Fuente: IDERIOJA.

En la Ortofoto del año 2000, la fábrica de yeso se encuentra en actividad, como puede observarse en la imagen inferior:



Foto aérea del año 2000. Fuente: IDERIOJA.

En la ortofoto del año 2006 se puede aprecia la actividad de la fábrica que continúa operando en el ámbito.



Foto aérea del año 2006. Fuente: IDERIOJA.

Posteriormente los terrenos sufrieron como se ha mencionado un proceso de abandono de la actividad industrial que en ellos se desarrollaba. Esto puede apreciarse en la ortofoto del año 2014, que se muestra en la imagen inferior:



Foto aérea del año 2014. Fuente: IDERIOJA.

2.3.2. Usos y edificaciones existentes

La mayor parte de los terrenos se encuentran en estado de abandono en la actualidad. No obstante, en la parte norte del sector, existe una nave que se encuentra relativamente en buen estado de conservación.



Imagen de edificación existente en la parte norte del sector.

Por otro lado, en la plataforma elevada, persiste una de las edificaciones con que contaba, que se muestra en la imagen inferior:



Imagen de edificación existente en la plataforma elevada.

Por último, junto al acceso a los terrenos, existe una edificación de reducido tamaño que se encuentra en estado ruinoso, como se aprecia en la imagen inferior:



Imagen de edificación existente junto al acceso a los terrenos.

2.3.3. Infraestructuras existentes

Infraestructuras viarias

El sector SI-1 “La Explanada” limita al norte con la carretera de Ribafrecha a Ventas Blancas, y con su encuentro con la carretera de Murillo de Río Leza a Ventas Blancas, desde donde existe un acceso a los terrenos, que se muestra en las imágenes siguientes:



Acceso a los terrenos desde la carretera de Murillo de Río Leza a Ventas Blancas.

Partiendo del acceso al sector, y por el límite este del mismo, discurre un camino que enlaza con el Camino Real de Alberite.

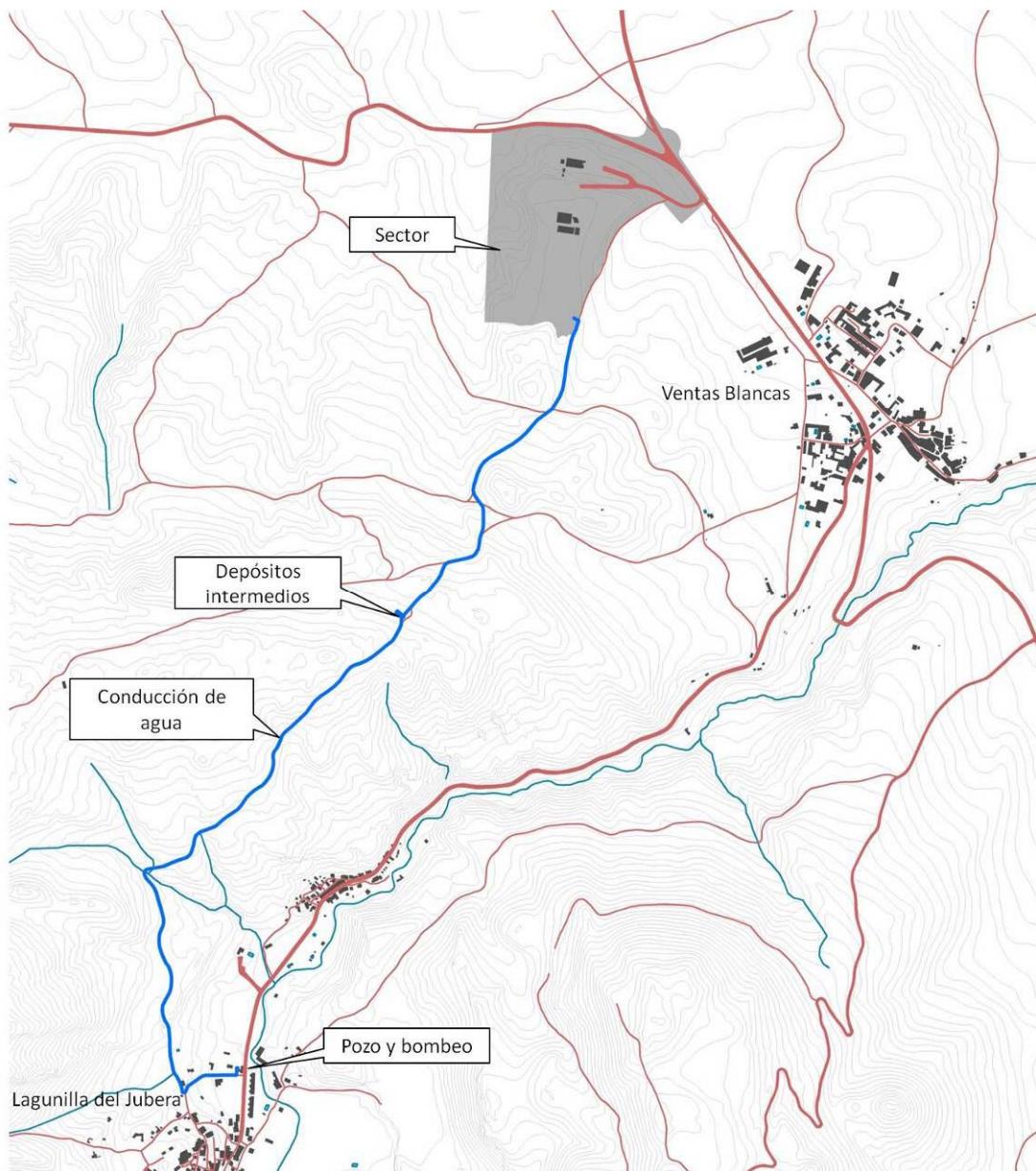


Imagen del camino que discurre por el límite oeste del sector.

Infraestructuras de abastecimiento de agua

Como se ha mencionado anteriormente, en el ámbito de actuación existía una fábrica de yeso de la empresa Escayolas Ebro S.L., posteriormente Yesos Ventas Blancas S.L., que se abastecía de agua de forma independiente de la red municipal, mediante una infraestructura que se describe a continuación:

Se obtiene el agua de un pozo situado al Norte del núcleo urbano de Lagunilla del Jubera, tal como se muestra en el mapa adjunto. Esta captación cuenta con autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro, según resolución del 8 de abril de 2003, "con un caudal medio equivalente en el mes de máximo consumo de 3,75 l/s y un volumen anual de 80.750 m³".



Desde el pozo de captación el agua es bombeada hasta los depósitos intermedios situados en una posición elevada respecto al futuro sector, para desde ahí alcanzar por gravedad el ámbito de actuación.

Infraestructuras de saneamiento

La fábrica de yeso desmontada en el año 2012 contaba con una fosa séptica para la evacuación de aguas residuales, que se ubica al oeste de la explanada, junto al talud.

Infraestructuras eléctricas

Al noreste del sector existe un tendido de red eléctrica de media tensión, correspondiente a la línea eléctrica Agoncillo-Jubera, de 13,2 KV, que parte de la STR de Agoncillo.

Por otra parte, en los terrenos del sector persisten postes del trazado eléctrico que daba servicio a la actividad industrial que se desarrolló en años anteriores, conforme se aprecia en la imagen inferior.



Postes de electricidad que persisten de la red que daba servicio a la actividad desarrollada anteriormente.

2.4. Estructura de la propiedad y planeamiento superior.

2.4.1. Estructura de la propiedad

La estructura de la propiedad se encuentra muy fragmentada, aunque es posible encontrar algunas parcelas de mayor tamaño. No obstante, la mayor parte de las parcelas son propiedad del promotor del presente Plan Parcial.

En cualquier caso, esta estructura deberá ser modificada con la urbanización, puesto que su configuración no resulta adaptable para una ordenación urbana de carácter industrial.



Parcelario del ámbito superpuesto a la ortofoto del año 2014. Fuentes: Sede Electrónica de Catastro e IDERIOJA.

2.4.2. Planeamiento superior

El Borrador de Modificación Puntual del Plan General Municipal de Lagunilla del Jubera para cambio de clasificación de suelo y delimitación del sector de suelo urbanizable delimitado industrial que se tramita de forma paralela al Plan Parcial Sector SI-1 “la Explanada”, establece las condiciones para su desarrollo en la Ficha de características del sector, que se muestra a continuación:

<u>SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SI-1 “LA EXPLANADA”</u>	
Superficie:	16,7 Ha
Clasificación:	Suelo urbanizable delimitado.
Uso característico:	Industrial.

Usos compatibles:	Terciario. Dotacional. Espacios libres.
Usos prohibidos:	Residencial.
<u>PLAZO DE DESARROLLO</u>	
Se establece un plazo de desarrollo del sector de 4 años.	
<u>APROVECHAMIENTO MÁXIMO</u>	
2 m ² t/m ² s de uso característico Industrial.	
<u>CESIONES OBLIGATORIAS</u>	
Cesión para dotaciones de carácter local:	El porcentaje de terrenos destinados a zonas verdes y espacios libres de uso y dominio público y a otras dotaciones públicas será como mínimo el 10 % de la superficie total ordenada.
Cesión de sistemas generales.	Cesión obligatoria de una superficie mínima del 5 por 100 de la superficie total del sector con destino a sistemas generales, con independencia de las dotaciones locales del sector, cumpliendo con lo establecido en el artículo 104.6 de la LOTUR.
Cesión de aprovechamiento:	Conforme al artículo 60 de la LOTUR, se deberá ceder al Ayuntamiento de Lagunilla del Jubera, de forma obligatoria y gratuita, los terrenos ya urbanizados, necesarios para ubicar el 5% del aprovechamiento medio del sector.
<u>CONDICIONES</u>	
Contaminación atmosférica:	El Plan parcial deberá contemplar las posibles emisiones contaminantes de la actividad industrial prevista sobre el núcleo urbano de Ventas Blancas y las carreteras LR-346 y LR- 261, incluyendo un análisis de los vientos dominantes, así como las correspondientes medidas preventivas y correctoras de carácter general frente a la contaminación atmosférica, en caso necesario.
Aguas Residuales:	Deberán tenerse en cuenta las repercusiones del vertido en el medio ambiente y, en su caso, tramitar la autorización con la administración competente.
Paisaje:	Para minimizar el impacto paisajístico de la actuación, deberá acometerse la repoblación forestal de las laderas que rodean la explanada superior y las instalaciones industriales.
<u>OBSERVACIONES</u>	

Infraestructuras:	<p>Los propietarios deberán costear y ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y las obras necesarias para su ampliación o refuerzo (Art. 60.1.f de la LOTUR).</p> <p>Los terrenos ocupados por el acceso al sector podrán ser considerados sistemas generales, de acuerdo con su diseño definitivo según el Plan Parcial.</p>
--------------------------	--

En todo caso, la Modificación Puntual del Plan General Municipal de Lagunilla del Jubera para cambio de clasificación de suelo y delimitación del sector de suelo urbanizable delimitado industrial no cuenta con aprobación definitiva, de forma que sus determinaciones son susceptibles de modificación durante la tramitación de la misma.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1. Conclusiones del estudio de la información urbanística

A continuación se señalan los elementos más destacados del análisis y diagnóstico del apartado de información urbanística del Plan Parcial:

- Los terrenos del sector SI-1 “La Explanada” se sitúan al noroeste del núcleo urbano de Lagunilla del Jubera, junto a las siguientes infraestructuras viarias: la carretera de Ribafrecha a Ventas Blancas, en su encuentro con la carretera de Murillo de Río Leza a Ventas Blancas.
- La topografía de los terrenos suponen un condicionante para el futuro desarrollo del sector, diferenciando la plataforma plana ubicada en la parte alta del sector del resto de terrenos.
- El sector cuenta con taludes en todos sus límites a excepción del sur. Los taludes se encuentran en muchos casos deteriorados.
- En relación con el paisaje, el Estudio de Cartografía del Paisaje de La Rioja asigna a las unidades de paisaje presentes en el ámbito una calidad visual Baja y Media- Baja; y una fragilidad Media – Alta, aspecto que debe tenerse en cuenta.
- Por el límite este de sector discurre un camino a tener en cuenta en la ordenación.
- En cuanto a los usos del suelo, el Sector SI-1 “La Explanada” se encuentra en su mayor parte en desuso, una vez desmontada la fábrica de yeso que funcionaba en años anteriores.
- No se han encontrado en el ámbito de actuación ejemplares arbóreos que resulte interesante conservar por su porte o por su interés ecológico.
- Las preexistencias de construcciones existentes suponen un condicionante para la futura ordenación, aunque su ubicación permite su integración en la ordenación, a excepción de la edificación existente junto al acceso ubicado al noreste. No obstante, se trata de una edificación derruida en su mayor parte, que no está previsto mantener.
- La existencia en el ámbito de una fábrica de yeso en años anteriores, que contaba con infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y electricidad, supone el punto de partida para la previsión de las infraestructuras necesarias para la futura actividad prevista en el ámbito.
- La estructura de la propiedad es heterogénea, con parcelas de diferente tamaño. En todo caso, los promotores del presente Plan Parcial son propietarios de la mayor parte de las parcelas incluidas en el sector.

- La Modificación Puntual del Plan General de Lagunilla del Jubera para cambio de clasificación de suelo y delimitación del sector SI-1 "La Explanada" establece las condiciones principales para la ordenación detallada del Sector, si bien deberá tenerse en cuenta el resto de la normativa y legislación aplicable en la ordenación pormenorizada de los terrenos.

3.2. Objetivos y criterios fundamentales de la ordenación

El objetivo fundamental de este Plan Parcial es establecer la ordenación detallada del Sector SI-1 "La Explanada" de Lagunilla del Jubera, para permitir la instalación de una planta productiva de la empresa Fassa Bortolo, dedicada a la producción y comercialización de productos y soluciones para la construcción.

La ordenación del Plan Parcial se ve condicionada por diversos factores que se han analizado en la información urbanística, entre los que se destacan la topografía del ámbito y las infraestructuras.

3.3. Alternativas de ordenación

Las particularidades del sector, que se encuentra fuertemente condicionado por la topografía, las infraestructuras, así como su destino para la implantación de una única empresa, conlleva la necesidad de ordenar el ámbito con una parcela única que de respuesta a estos condicionantes, y supone que las posibilidades de actuar en el ámbito con diferentes alternativas se ven muy reducidas.

En todo caso, se muestran a continuación las alternativas de ordenación estudiadas a lo largo del proceso de elaboración del presente Plan Parcial.



ALTERNATIVA 1. Propuesta inicial de ordenación, con planteamiento de viario reducido al ámbito del acceso del camino existente, y zonas verdes distribuidas en una banda junto a la carretera, y otra en el talud ubicado al este del sector. No se prevén dotaciones en esta alternativa.



ALTERNATIVA FINAL. Se modifica el acceso al sector, mediante una rotonda en el encuentro de las carreteras LR-261 y LR-346. Las zonas verdes se ubican al norte y este del sector, destinando una parcela a dotación pública. Se establecen condiciones en la parcela industrial con criterios de mitigación del impacto paisajístico.

3.4. Descripción y justificación de la ordenación

3.4.1. Delimitación del sector

Se ha adoptado la delimitación del sector propuesta por la Modificación Puntual del Plan General Municipal para cambio de clasificación de suelo y delimitación del sector de suelo urbanizable delimitado SI-1 "La Explanada", que se encuentra en tramitación.

3.4.2. Conexión viaria

El Plan Parcial propone la conexión viaria al Sector SI-1 "La Explanada", mediante la previsión de una rotonda en el encuentro de las carreteras LR-261 y LR-346. La solución propuesta se ha consensuado con los servicios técnicos de la Dirección General de Carreteras, en función de las características de tráfico previstas, que se describen a continuación:

Índice Medio Diario de las carreteras LR-261 y LR-346.

El servicio de Carreteras informa en febrero de 2016, que de acuerdo con los datos que obran en el Servicio de Carreteras correspondientes al Plan de Aforos de 2012 las IMDs son las siguientes:

Carretera LR-261, P. K. 10, el IMD_L 651, y el IMD_P es de 22.

Carretera LR-346, P. K. 4, el IMD_L 162, y el IMD_P es de 5.

Características del tráfico generado por la actividad en fase de construcción y de explotación.

Con el fin de evaluar correctamente el impacto del proyecto sobre la viabilidad local es necesario tomar en cuenta distintas situaciones.

A. Tráfico de entrada

Se trata mayoritariamente del transporte de las materias primas que entran a la planta, que son:

- Mineral de yeso
- Arena silícea
- Carbonato de calcio
- Cal
- Cemento
- Otros

La materia prima más importante, sobre todo desde el punto de vista cuantitativo, es el mineral de yeso que procede de las concesiones mineras (Virgen del Pilar y Santa Bárbara 2B), que se encuentran al norte de la “explanada”. El área en la que se realizará la planta se comunica con las áreas mineras mediante pistas interiores, por lo que el transporte de este material no causa ningún impacto sobre la vialidad exterior (carretera LR 261).

Para el transporte del mineral desde las zonas de extracción hasta la planta se utilizarán medios de transporte de obra, con una carga neta de 25-30 t.

Globalmente este tipo de tráfico implica unos 40-50 viajes/día.

Una pequeña parte del mineral de yeso probablemente se venderá a terceros (cementeras); se estima dicha cantidad en unas 30.000 t. /año, lo que equivale a 120 t. /día. En este caso se emplearán cabezas tractoras con semirremolque basculante para el transporte de granulados, y con un peso total de 40 t., una carga neta de 25-27 t., y una incidencia de 4-5 vehículos/día.

Las demás materias primas necesarias, es decir, la arena silícea, la caliza, la cal, el cemento perlita, llegarán a la planta de proveedores externos, que pueden estar ubicados en un radio de 150-200 km.

La arena silícea, la cal, el cemento, la perlita se transportarán por medio de vehículos articulados con remolque o tipo cisternas (silos) basculantes, con una capacidad de 56 m³, que corresponden a unas 25 t. de carga, con una incidencia de 11-12 vehículos /día.

En cuanto al transporte de la caliza, se hará con vehículos articulados con volquete y un peso bruto transportable de 40 t., que corresponde a una carga neta de 25-27 t. y con una incidencia de 22 viajes/día.

B. Mercancías de salida

La producción anual, considerando la configuración máxima de la planta y su funcionamiento a pleno régimen (100% de la capacidad productiva), se estima en 470.000 t./anuales.

Dicha producción se desglosa en distintas tipologías de producto que, por simplificar, hemos subdividido en dos macrocategorías.

- Productos a granel
- Productos ensacados

En estos momentos es muy difícil establecer los porcentajes que corresponden a cada una de dichas macrocategorías, puesto que se trata de un parámetro geográficamente muy variable. En una primera aproximación podríamos estimar un 40 % de producto a granel y un 60% de producto ensacado.

En cuanto al destino, al mercado local se destina únicamente un pequeño porcentaje de la producción total, el 10-20%, con un radio de distribución de 30 -40 km, mientras que la mayor parte irá a otros mercados.

Por lo tanto, se puede afirmar que el 80-90 % de la producción se distribuirá según las siguientes rutas principales:

- Dirección SUR-ESTE: Zaragoza-Barcelona
- Dirección Oeste y Sudoeste: Burgos – Valladolid
- Dirección Sur: Soria-Madrid
- Dirección Noreste: Pamplona-San Sebastián-Biarritz
- Dirección Norte y Noroeste: Bilbao- Santander

Así pues, todo, o casi todo, el tráfico de salida se canalizará a través de la LR 261, que comunica Ventas Blancas con Murillo de Río Leza y que desde ahí sale a la red de carreteras principal, esto es, la N111 y la AP 68 (Bilbao Zaragoza).

Los vehículos utilizados para el transporte de los productos serán mayoritariamente vehículos articulados o cabezas tractoras, de 5 ejes, tipo cisternas o de caja abierta, con una carga bruta de 40 t.

Para transportes a pequeñas distancias se podrán utilizar vehículos con una carga bruta de 24 t.

Por consiguiente, se considera una media de 24 t. de carga útil por vehículo. La incidencia resultante es de 75-80 vehículos/ día.

Hay que tomar en cuenta que estos valores son supuestos y teóricos, es decir, que solo se harán realidad si se dan estas condiciones.

- Finalización de la planta (fase 1+fase 2)
- Funcionamiento de la planta al 100%

Por regla general una planta trabaja como media al 70-80% de su potencial; además, en la primera fase de funcionamiento de la planta los volúmenes de producción serán decididamente inferio-

res y, por consiguiente, la incidencia del tráfico también. Se puede estimar un volumen de un 50% respecto al de la planta terminada. Además de todo esto, el tráfico circulará sobre todo en la fase diaria diurna, con un horario que va desde las 7:00 de la mañana hasta las 20:00 horas.

C. Fase de la obra

En la fase de la obra, las características de los medios de transporte y del tráfico serán distintas; dicha fase tendrá una duración de 15 meses.

Los medios utilizados serán los llamados transportes de obra (excavadoras, palas y camiones).

Por este motivo se producirá un tráfico diario muy reducido. El tipo de medios de transporte serán los siguientes:

- Camiones hormigoneras utilizados para el transporte de morteros de cemento premezclado (1-2 día como media)
- Vehículos pesados para el transporte de materiales de construcción (4-5 viajes al día).

Al tráfico de los vehículos para el transporte de los productos acabados y de las materias primas, hay que añadir también el tráfico que generan los vehículos ligeros (coches de los empleados y de servicio) y de los vehículos comerciales (furgonetas) para la asistencia exterior y suministro de materiales consumibles.

A continuación se muestra una tabla-resumen con los datos anteriores:

	Fase	Tipo de vehículos	p. ta neta t.	Incidencia (viajes/día)		
				Teórica 100%	Media 75%	1ª fase 50%
Materias Primas	Mineral de yeso hacia planta	Transportes de obra	25-30	40-50	30-38	15-20
	Mineral de yeso hacia terceros	Vehículos articulados, con caja abierta, basculantes, de 5 ejes	25-27	4-5	3-4	2
	Arena silícea, cal, cemento, perlita, aditivos	Cabezas tractoras-articulados, tipo cisterna, basculantes de 56 m ³	25	11-12	8-9	4-5
	Caliza	Cabezas tractoras-articulados, camiones de caja abierta	25-27	22-24	16- ⁰ 8	8-9
Productos	Productos acabados a granel	Cabezas tractoras-articulados, tipo cisterna, basculantes de 56 m ³	25	30	26	12
	Productos acabados ensacados	Camiones, cabezas tractoras, vehículos articulados con caja abierta	24	47	34	18

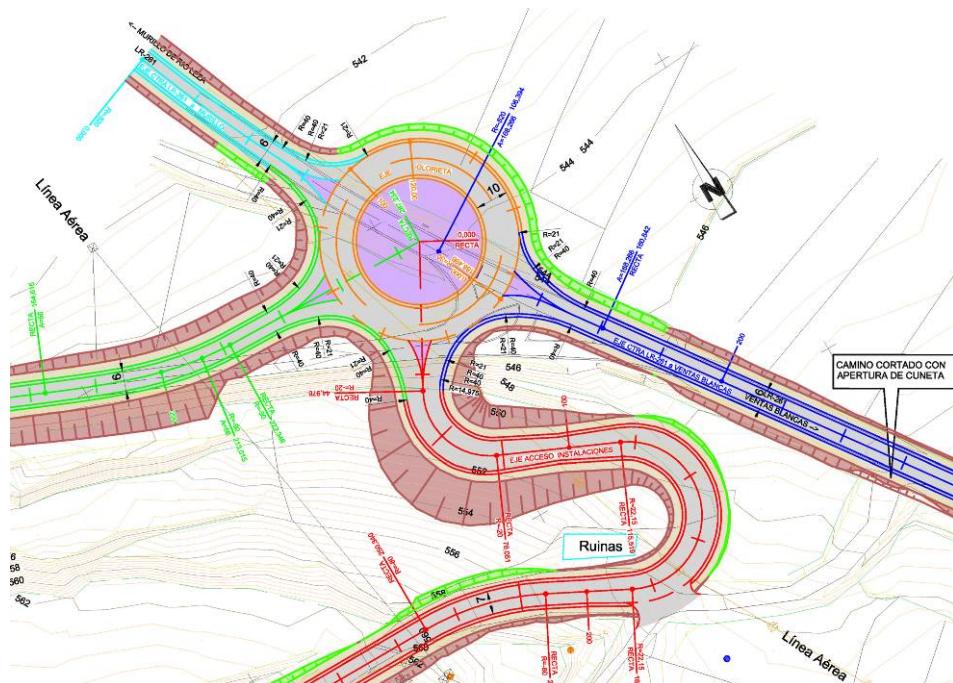
Propuesta de acceso a la red de carreteras autonómicas.

Existe un acceso al emplazamiento que fue utilizado por la instalación productiva anterior que se conecta con la carretera LR-261 a través de un camino rural.

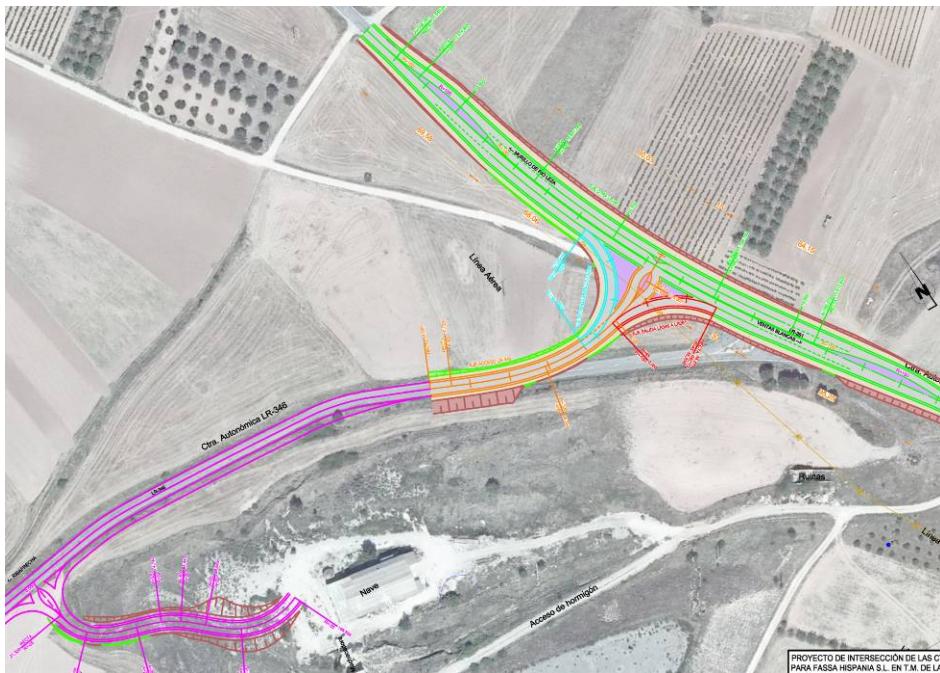
Para la futura instalación industrial prevista, dada la previsión de circulación de camiones que se ha descrito con anterioridad, se estima necesario realizar un nuevo acceso.

Se han estudiado diversas soluciones con los responsables del Servicio de Carreteras del Gobierno de La Rioja y se ha concluido que puede realizarse dos opciones para resolver el acceso:

- Construcción de una glorieta con unas dimensiones mínimas de 40 m. de diámetro interior y 60 m. de diámetro exterior, sobre la actual intersección de las dos carreteras regionales. De esta forma se resuelve dicha intersección, añadiendo desde la propia glorieta un acceso al sector industrial.
- Construcción de un acceso desde la carretera LR-346 en el extremo Noroeste del sector y modificación de la intersección de las dos carreteras para adecuarla al incremento de tráfico pesado previsto.



Esquema de acceso al Sector SI-1 desde nueva rotonda en la intersección de las carreteras LR-261 y LR-346



Esquema de acceso desde la carretera LR-346 y modificación de la intersección con la carretera LR-261.

Se ha optado por la primera solución para resolver el acceso, tal como se recoge en la documentación gráfica del presente Borrador de Plan Parcial. La inclusión del nudo de carreteras en el Plan Parcial ha supuesto la modificación del límite del sector, para dar cabida al mismo.

Límite de edificación.

La ordenación pormenorizada del Plan Parcial respeta el límite de edificación de 18 metros que se establece en el Plan General Municipal de Lagunilla del Jubera.

Autorización sectorial de la Dirección General de Obras Públicas y Transportes.

Para la zona de afección de carreteras, se establece la siguiente regulación en las Ordenanzas del Plan Parcial:

"De manera previa a la aprobación del proyecto de urbanización deberá solicitarse y obtenerse la correspondiente autorización sectorial de la Dirección General de Obras Públicas y Transportes, para todas las obras e instalaciones situadas dentro de la zona de afección de las carreteras LR-346 y LR-261. En ningún caso podrán iniciarse las obras de urbanización o concederse licencias de edificación dentro de la zona de afección sin que exista conformidad expresa de la Dirección General de Obras Públicas y Transportes".

3.4.3. Espacios libres públicos destinados a zonas verdes.

Los espacios libres públicos destinados a zonas verdes se ubican en dos zonas:

- Al norte y noreste del sector, estableciendo una banda de separación con las carreteras LR-346 y LR-261

- En el límite Este del sector, sobre el terraplén de la plataforma hacia el camino rural existente y el acceso a la propia plataforma.



Imágenes de los terrenos del sector junto a la carretera LR-346. Fuente: Google Earth.

Dadas las características del sector industrial “La Explanada”, concebido para el establecimiento de una instalación productiva de la empresa FASSA BORTOLO, y que se encuentra separado de los núcleos urbanos de Lagunilla del Jubera, se propone una Entidad Urbanística de Conservación para el mantenimiento de las zonas verdes y espacios libres públicos del sector. Este aspecto se recoge en las Ordenanzas del Plan Parcial.

3.4.4. Zonificación

Las zonas de ordenación que se proponen en el Plan Parcial Sector SI-1 “La Explanada” de Lagunilla del Jubera son las siguientes:

- Industrial
- Dotacional público
- Espacios libres públicos
- Viario público

Las zonas establecidas en el presente Plan Parcial no responden con exactitud a las establecidas para el suelo urbano por el Plan General vigente en Lagunilla del Jubera, de forma que las Orde-

nanzas del Plan Parcial regulan condiciones específicas para las zonas de ordenación previstas en el mismo.

3.4.5. Tipología edificatoria

La ordenación del Plan Parcial propone una única parcela de grandes dimensiones, con los espacios públicos situados al norte, noreste y este del sector. En la parcela industrial se establece un límite del área edificable con dos objetivos: establecer una separación con los límites del sector, que posibilite el establecimiento de pantallas vegetales para mitigar el impacto paisajístico en la medida de lo posible; y establecer una separación de las edificaciones de los límites del talud, por motivos de estabilidad y seguridad.

El área de movimiento de la edificación que se establece en la ordenación del Plan Parcial, supone que únicamente se puede edificar una superficie de 54.866 m². Esto supone un 41,4 % del total de la zona calificada como Industrial, cuya superficie es de 132.474 m². En consecuencia, el 58,6 % de la Zona Industrial estará libre de edificación.

La altura máxima permitida es de 60 metros, para poder acoger los cuerpos verticales necesarios para los procesos de fabricación de la instalación productiva de FASSA BORTOLO.

A continuación se muestran imágenes de algunas de las instalaciones productivas con que cuenta la empresa en Italia.



Imagen de Fassa Artena (Roma, Italia). Fuente: www.fassabortolo.es



Imagen de Fassa Popoli (Pescara, Italia). Fuente: www.fassabortolo.es

3.4.6. Asignación de usos, tipologías y aprovechamientos

Como se explica más adelante, el Borrador de Modificación Puntual para cambio de clasificación de suelo y delimitación del sector de suelo urbanizable delimitado SI-1 “La Explanada”, establece las condiciones en las que se basa el Plan Parcial para distribuir el aprovechamiento asignado.

En el Borrador de Modificación Puntual en tramitación se establece un aprovechamiento máximo permitido para el sector de $2 \text{ m}^2/\text{t}/\text{m}^2$ s de uso característico industrial.

No obstante, debido a que resulta un aprovechamiento muy elevado, y conforme a las indicaciones de los informes sectoriales recibidos, se propone una reducción del mismo, de forma que el aprovechamiento máximo del sector se establezca en $0,75 \text{ m}^2/\text{t}/\text{m}^2$ s. Esto supone, aplicado a la superficie total del sector de 169.803 m^2 :

- Edificabilidad máxima de uso industrial: 127.352 m^2 construidos.
- Aprovechamiento máximo: 127.352 m^2 construidos.

El Plan Parcial no establece coeficientes de ponderación, debido a que se establece un solo uso lucrativo, el industrial.

3.4.7. Reservas para dotaciones y zonas verdes públicas

El sistema de zonas verdes públicas

Como se ha mencionado anteriormente, las zonas verdes públicas se ubican en la parte del norte y noreste del sector, junto a las carreteras LR-346 y LR-261, y en la zona este, sobre el terraplén de la plataforma.

Dotaciones públicas de carácter local.

Se prevé una parcela dotacional al noreste del sector, junto al acceso al sector.

Los usos permitidos en la parcela dotacional se restringen a los relacionados con los servicios e infraestructuras, conforme se regula en las Ordenanzas del Plan Parcial. Se prohíben expresamente los usos sanitarios, docentes, culturales, recreativos y de espectáculos.

3.4.8. Red viaria

La red viaria prevista en el Plan Parcial se limita al acceso previsto para el sector desde la carretera, que servirá a la zona industrial, además de a las zonas verdes y dotación públicas. La red vial contiene asimismo previsión de aparcamiento de camiones junto al acceso al sector.

3.4.9. Características de las redes de servicios

El presente Plan Parcial cuenta con unas características especiales, debido a que su objetivo es permitir la construcción de una única industria por parte de los promotores del Plan Parcial, y se ordena con ese objetivo la totalidad del suelo lucrativo en una única parcela. El resto de terrenos se califican como espacios libres públicos, viario público y dotacional público.

Los espacios libres públicos del Plan Parcial deberán tratarse de forma natural, conservando la permeabilidad del terreno, conforme se establece en las Ordenanzas.

La parcela calificada como Dotacional Público se destina a infraestructuras.

En consecuencia, el Plan Parcial ordena el ámbito previendo la implantación de una única instalación productiva de la empresa FASSA BORTOLO, consistente en dos líneas de producción dedicadas a obtener productos de construcción a base de yeso y a base de cal/cemento. Los promotores tienen previsto realizar el proyecto en fases progresivas.

Por tanto, la previsión de las infraestructuras necesarias en el presente Plan Parcial se limita a describir brevemente las conexiones fundamentales de los servicios de agua, saneamiento y energía.

Red de abastecimiento.

En el ciclo de producción de la fábrica no está previsto utilizar agua, de forma que las necesidades de abastecimiento de agua se reducen a las necesarias para vestuarios y cocina de los 60 trabajadores previstos, a lo que se añade el agua necesaria para limpieza de locales. La estimación del volumen de agua necesaria en la fase de mayor rendimiento de la instalación no superará en ningún caso 10.000 m³ al año, siendo probablemente menor.

Para satisfacer la demanda prevista se propone la reutilización del sistema de abastecimiento que daba servicio a la actividad industrial que se desarrollaba en años anteriores.

Dicho sistema es independiente de la red de abastecimiento municipal y obtiene el agua de un pozo situado al Norte del núcleo urbano de Lagunilla del Jubera. Esta captación cuenta con autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro, según resolución del 8 de abril de 2003, "con un caudal medio equivalente en el mes de máximo consumo de 3,75 l/s y un volumen anual de

80.750 m³”, según indica la resolución. Por tanto, la disponibilidad de agua es muy superior a la demanda.

Red de saneamiento.

El sistema de saneamiento de aguas residuales de la industria será completamente autónomo, dado el escaso consumo de agua previsto, sin conexión con la red municipal de Lagunilla del Jubera o de Ventas Blancas. Se optará por un sistema de fosa séptica de nueva construcción, aunque también se podrá optar por sistemas que permitan reutilizar el agua depurada para el riego de las zonas verdes que se proyectarán como medida de reducción del impacto paisajístico de la instalación.

En todo caso, el Proyecto de Urbanización que desarrolle el sector contendrá descripción específica del sistema de saneamiento propio propuesto. Será en fase de urbanización cuando se tramiten los permisos necesarios para el vertido de las aguas, en caso de ser necesario.

En las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector SI-1 “La Explanada”, en el apartado “Condiciones Generales de la Urbanización”, se establece la siguiente condición: Deberán tenerse en cuenta las repercusiones del vertido en el medio ambiente y, en su caso, tramitar la autorización con la administración competente.

Red de energía eléctrica.

Al noreste del sector existe un tendido de red eléctrica de media tensión al que se conectará la industria según las necesidades de la misma, y en coordinación con la empresa de distribución de energía eléctrica.

3.4.10. Medidas de Integración Paisajística.

Las necesidades de producción de la futura instalación de la empresa FASSA BORTOLO, suponen la previsión de un volumen edificado muy elevado, tanto en ocupación de suelo, como especialmente en altura, en un ámbito que cuenta con una fragilidad visual Media- Alta. Para minimizar el impacto paisajístico de la actuación, se proponen una serie de medidas que se describen a continuación:

Se establece en las Ordenanzas del Plan Parcial la obligación de repoblar las laderas que bordean la plataforma en donde se ubicarán las instalaciones industriales en tres de sus lados orientados al norte, este y oeste, así como establecer una pantalla vegetal en el lado sur de la plataforma superior.

Se prevé un sistema de saneamiento que permita reutilizar las aguas depuradas para el riego de las cuantiosas zonas verdes que han de servir de pantalla vegetal para integrar paisajísticamente las edificaciones. El objetivo es contar con un excedente de agua para riego que posibilite la creación de una mayor masa vegetal en el ámbito, que entre otros aspectos ayude a mitigar el impacto paisajístico de la instalación.

Se establecen condiciones para los materiales del futuro proyecto, de forma que se prohíben materiales reflectantes, etc., buscando en la medida de lo posible su integración en el entorno.

Se establecen un área de movimiento de la edificación, que garantice que las futuras edificaciones se separen ampliamente de los límites del sector, estableciendo retranqueos mayores de 100 metros en el límite oeste, y retranqueos mayores de 30 y 40 metros en el resto, a excepción del límite sur y sureste donde el retranqueo es de 8 metros. El resto de espacios privados de la parcela industrial deberán quedar libres de edificación, con excepción de aquellos elementos que resulten necesarios para el funcionamiento de la actividad industrial.

Se ordena dentro de la parcela industrial un “Área de restauración paisajística”, que se corresponde con los taludes de mayor pendiente existentes en la parcela. Dichas zonas contarán con medidas de restauración con criterios paisajísticos, lo que deberá justificarse en el proyecto que se presente para solicitud de licencia.

Los ámbitos señalados en el plano de ordenación como “Área de restauración paisajística” no son vinculantes, pudiendo variar sus límites por la realización de movimientos de tierra necesarios para la ejecución del acceso al sector, de las obras de edificación, u otros motivos que deberán justificarse en el proyecto de edificación.

En consecuencia, se han establecido en el Borrador de Plan Parcial una serie de medidas que buscan mitigar el impacto paisajístico de la futura instalación industrial. En todo caso, la regulación que se establece (en el área de movimiento de la edificación, y las áreas de restauración paisajística) permite la instalación de elementos que resulten necesarios para la actividad industrial, así como la variación de los límites en el caso de las áreas de restauración paisajística, puesto que se trata de modificaciones y elementos que no comprometen el objetivo último de establecer pantallas vegetales (en las Ordenanzas se establece de forma vinculante la obligación de repoblar las laderas que bordean la plataforma superior en tres de sus lados orientados al norte, este y oeste, así como establecer una pantalla vegetal en el lado sur de la plataforma superior), pero permiten cierta flexibilidad a la hora de adaptarse a los cambios en la topografía que puedan surgir durante las obras de urbanización y edificación.

3.4.11. Medidas de Mitigación de la Contaminación Atmosférica.

Las Ordenanzas del Plan Parcial, en el artículo “Condiciones del proyecto de edificación”, establecen la obligación de justificar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la normativa vigente en materia de contaminación atmosférica.

La justificación del cumplimiento de las medidas de mitigación de la contaminación atmosférica se establece en la fase de solicitud de licencia de edificación, debido a que es en dicho momento cuando se detallarán las características de la instalación que se va a desarrollar en el ámbito.

De esta forma, con el proyecto de la futura instalación, y en función de las características de la misma, se deberán justificar las medidas de mitigación de la contaminación atmosférica adoptadas, mencionando aspectos como medidas adoptadas en los hornos utilizados en el proceso, las medidas de filtrado establecidas, etc.

3.4.12. Riesgos geomorfológicos

Existen posibles riesgos de tipo geomorfológico asociados a los siguientes tipos de terrenos que se encuentran dentro del sector:

Rellenos antrópicos con espesores superiores a 3 m.

La gran plataforma horizontal que ocupa la zona Suroriental del sector es artificial, creada en su mayor parte mediante rellenos sobre el terreno natural. Estos rellenos alcanzan espesores superiores a 3 metros, al menos, en todo su tercio norte. Puesto que esta plataforma será el espacio ocupado por la mayor parte de las instalaciones industriales previstas, se realizará un estudio geotécnico junto con el proyecto de edificación de las instalaciones, a fin de calcular la cimentación y las medidas de estabilización de los terrenos de acuerdo con las características derivadas de dicho estudio.

Terrenos en zonas susceptibles de sufrir movimientos de ladera.

Los bordes de la plataforma horizontal están formados por los terraplenes resultantes de su creación, por lo que existe un riesgo de movimientos de ladera, si bien no se ha producido ninguno desde entonces. No obstante, este Plan Parcial establece que dichas laderas deberán tratarse mediante vegetación que ayude a estabilizar los terrenos, así como para favorecer la integración paisajística de la futura fábrica. Además de esto, se ha fijado en los planos de ordenación una separación obligatoria de las edificaciones respecto al borde de la plataforma, para evitar que resultasen afectadas en caso de movimiento de la ladera.

Terrenos con desnivel superior a 15º o 26,79%.

Todos los terrenos del sector que superan una pendiente del 25% han quedado ordenados como zonas verdes o como áreas de restauración paisajística, de tal forma que no podrán edificarse, debiendo ser ajardinadas.

3.5. Justificación de la normativa aplicable

3.5.1. Determinaciones vinculantes del planeamiento general

El Borrador de Modificación Puntual del Plan General Municipal de Lagunilla del Jubera para cambio de clasificación de suelo y delimitación del sector SI-1 "La Explanada" establece las siguientes determinaciones urbanísticas vinculantes:

Superficie: 16,7 Ha.

Uso Característico: Industrial.

Aprovechamiento medio máximo: 2 m²t/m²s de uso característico industrial.

Cesión de Sistemas Generales: Cesión obligatoria de una superficie mínima del 5% de la superficie total del sector con destino a sistemas generales, con independencia de las dotaciones locales del sector, cumpliendo con lo establecido en el artículo 104.6 de la LOTUR.

Estas determinaciones se han cumplido en la redacción del Plan Parcial del Sector SI-1 "La Explanada" de Lagunilla del Jubera, tal como se explica en los apartados siguientes.

3.5.2. Superficie y Uso Global.

La superficie total del sector recogida en el Plan Parcial es de 169.803 m², ligeramente superior a la recogida en el Borrador de Modificación Puntual, debido a la inclusión de la rotonda dentro del Sector SI-1 "La Explanada".

El uso global Industrial es el que se asigna en la ordenación del Plan Parcial para la parcela de uso lucrativo ordenada.

3.5.3. Aprovechamiento.

El Borrador de Modificación Puntual del Plan General Municipal de Lagunilla del Jubera establece un aprovechamiento medio máximo de 2 m²t/m²s de uso característico industrial, que aplicado a la superficie del sector supone un aprovechamiento máximo de 319.052 m²t de uso industrial.

No obstante, debido a que resulta un aprovechamiento muy elevado, y conforme a las indicaciones de los informes sectoriales recibidos, se propone una reducción del mismo, de forma que el aprovechamiento máximo del sector se establezca en 0,75 m²t/m²s. La Modificación Puntual del Plan General de Lagunilla del Jubera que se tramita de forma paralela al presente Borrador de Plan Parcial, se modificará en el mismo sentido.

El aprovechamiento de 0,75 m²t/m²s aplicado a la superficie total del sector de 169.803 m² supone el siguiente aprovechamiento total:

$$\text{Aprovechamiento máximo del Plan Parcial} = 169.803 \times 0,75 = 127.352 \text{ m}^2\text{t uso industrial.}$$

El Plan Parcial Sector SI-1 "La Explanada" de Lagunilla del Jubera ordena el ámbito con una zona industrial a la que se asigna una edificabilidad máxima de 127.350 m²t, conforme se establece en las Ordenanzas del Plan Parcial.

3.5.4. Sistema General.

La Modificación Puntual del Plan General Municipal de Lagunilla del Jubera establece, conforme a lo dispuesto en el artículo 104.6 de la Ley de Ordenación de Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR) lo siguiente:

Cesión obligatoria de una superficie mínima del 5% de la superficie total del sector con destino a sistemas generales, con independencia de las dotaciones locales del sector.

El Plan Parcial incluye en el sector un sistema general viario, consistente en una rotonda en el encuentro de las carreteras La Rioja-261 y La Rioja-346, desde la que se produce el acceso al sector. El sistema general viario se recoge en la documentación gráfica del Plan Parcial, y cuenta con una superficie de 10.011 m², lo que supone el 5,8% de la superficie total del Sector.

3.5.5. Zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local

El artículo 60.1 de la LOTUR regula las obligaciones de los propietarios de suelo urbanizable delimitado, entre las que está:

"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 zonas verdes y espacios libres de uso y dominio público y a otras dotaciones públicas será como mínimo:

(...)

3º Municipios cuya población no supere mil habitantes: el 10 por 100 de la superficie total ordenada se destinará a zonas verdes, espacios libres de uso y dominio público y dotaciones públicas, en la proporción que reglamentariamente se establezca. Su destino podrá ser genérico o podrá estar determinado por el plan parcial".

En el presente Plan Parcial se destinan 493 m² para dotaciones públicas, y 19.771 m² para zonas verdes públicas. Esto supone un total de 20.264 m² de suelo destinado a espacios libres y dotaciones públicas, equivalente al 12 % de la superficie del sector, de forma que se cumple con lo establecido en el artículo 60 de la LOTUR.

Asimismo, la ordenación propuesta da cumplimiento a lo establecido en el Art. 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978, de 23 de junio), puesto que las zonas verdes que se proponen cuentan con una superficie mayor de 1.000 m² y puede inscribirse en ellas una circunferencia de 30 metros de diámetro.

3.5.6. Legislación en materia de ruido

La Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido, y el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley de Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental, y el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley de ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, establecen la necesidad de realizar la zonificación acústica, así como de justificar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.

El presente Borrador de Plan Parcial incorpora un plano de zonificación acústica del ámbito de actuación, conforme a lo establecido en el Artículo 13 "Zonificación acústica y planeamiento" del RD 1367/2007, de 19 de octubre. La totalidad del ámbito de actuación a excepción del acceso, queda zonificado dentro de la categoría "Sector del territorio con predominio de uso industrial" y siendo una zona no urbanizada aún, los objetivos de calidad acústica serán L_d = 70 dB, L_e = 70 dB y L_n = 60 dB. El acceso al sector se zonifica como "Suelo afectado por infraestructuras de transporte".

En el presente caso, la única fuente emisora de ruidos son las dos carreteras regionales situadas al norte del sector. La Dirección General de Calidad Ambiental aporta la siguiente tabla para justificar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de forma simplificada:

IMD	Velocidad	Distancia mínima para área residencial
2000-3000	90 km/h	45 m
	50 km/h	20 m
1000-2000	90 km/h	30 m
	50 km/h	15 m
≤1000	90 km/h	15 m
	50 km/h	7 m

IMD: Índice Medio Diario de Trafico en un eje viario, medido en vehículos/día

Las IMD de las carreteras LR-261 y LR-346 son en ambos casos menores de 1000, tal como se muestra en el informe facilitado por el Servicio de Carreteras del Gobierno de La Rioja adjunto:

www.larioja.org



**Gobierno
de La Rioja**

Fomento y Política
Territorial

C/ Marqués de Murrieta, 76
26071 Logroño. La Rioja.
Teléfonos: 941 291 100
Fax: 941 291 461

Obras Públicas y Transportes | Carreteras

ILMO. SR. DIRECTOR GENERAL DE
OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

ASUNTO: SOLICITUD DE DATOS DE TRÁFICO.

En relación con la solicitud realizada por FASSA HISPANIA, S.L. recibida en esta Consejería con fecha 4 de febrero de 2016, relativa a las intensidades de tráfico existentes en las carreteras LR-261 y LR-346, se informa lo siguiente:

- 1º. De acuerdo con los datos que obran en el Servicio de Carreteras correspondientes al Plan de Aforos de 2012 las IMDs son las siguientes:

CARRETERA	P.K.	IMD_L	IMD_P
LR-261	10	651	22
LR-346	4	162	5

- 2º. En cualquier caso, conviene aclarar que los datos que debe aportar el promotor de la Modificación Puntual, deben incluir también un estudio específico del tráfico generado por la propia actividad que se implantará en el ámbito de la Modificación Puntual.

De todo lo cual se informa para su conocimiento y efectos oportunos.


Francisco Soto Fernández
 Jefe de Área de Planificación y Proyectos



dirección General de
Obras Públicas y Transportes


José Miguel Mateo Valerio
 Jefe de Servicio de Carreteras

Vº Bº

Según la tabla de referencia, la distancia mínima para un área residencial nueva debe ser de 15 metros. En el caso del sector propuesto, la distancia mínima desde cualquier edificación industrial hasta la carretera será mayor de 18 metros, ya que se mantiene la limitación indicada por la legislación de carreteras autonómicas, tal como se recoge en la documentación gráfica del Plan parcial.

Por tanto, puesto que la distancia es mayor que la indicada en la tabla de referencia y el uso es menos restrictivo en cuanto los objetivos de calidad acústica, queda justificado el cumplimiento de los mismos.

3.5.7. Previsión de aparcamientos

El artículo 75 de la LOTUR establece la obligación de que los Planes Parciales contengan, entre otras determinaciones, la previsión de aparcamientos en el sector.

El Plan Parcial establece en las Ordenanzas la siguiente obligación: Previsión de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación, en el interior de la parcela de uso industrial.

La ordenación del Plan Parcial prevé asimismo un aparcamiento de camiones en espacio calificado como vial público, junto al acceso al sector.

3.6. Síntesis de la ordenación

El siguiente cuadro recoge las superficies, en m² de suelo, ocupadas por cada una de las zonas previstas en el plano de ordenación O-01.

SUPERFICIES ORDENADAS	
Zona de Ordenación	
Industrial	132.474
Dotacional Público	493
Espacios Libres Públicos	19.771
Sistema General Viario	10.011
Viario público	7.054
TOTAL SECTOR	169.803

3.7. Plan Parcial de iniciativa particular.

Los planes de iniciativa particular se regulan en los artículos 94 y siguientes de la LOTUR. En los apartados siguientes se justifica la documentación contenida en el Plan Parcial Sector SI-1 "La Explanada" exigida por el Art. 95 de la LOTUR.

3.7.1. Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización

La necesidad y conveniencia del Plan Parcial SI-1 "La Explanada" se justifica para dotar al municipio de Lagunilla del Jubera de suelo industrial, necesario para permitir la implantación de la instalación productiva de la empresa FASSA BORTOLO, consistente en dos líneas de producción dedicadas a obtener productos de construcción a base de yeso y de cal/cemento.

3.7.2. Relación de propietarios afectados

La relación de propietarios afectados se aporta en el Plan Parcial en un documento aparte, que acompañe al expediente en la exposición al público y en sus diferentes fases de tramitación, para

cumplir la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y su Reglamento, aprobado por Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre.

3.7.3. Modo de ejecución de las obras de urbanización.

La totalidad de las obras de urbanización, incluidas las obras de conexión del sector con la carretera, se ejecutarán por parte y a costa de los propietarios del sector.

La futura conservación de las obras de urbanización de los espacios públicos del sector, incluida la conexión con la carretera, será asimismo a cargo de los propietarios del sector, que deberán constituirse en una Entidad de Conservación.

3.7.4. Compromisos y garantías del promotor de la actuación.

El artículo 95.e) de la LOTUR establece que los planes de iniciativa particular deberán contener las garantías para el cumplimiento de los compromisos entre el promotor y el Ayuntamiento, por importe del 3% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial. Este aspecto se incorporará en la fase final de la tramitación del Plan Parcial.

3.7.5. Medios económicos para llevar a cabo la actuación.

Los promotores del presente Plan Parcial cuentan con medios económicos para llevar a cabo la actuación. FASSA HISPANIA es una filial de FASSA BORTOLO, multinacional líder en el sector de productos y soluciones para la construcción.

4. GESTIÓN

4.1. Sistema de actuación propuesto

En el presente Plan Parcial se delimita una única unidad de ejecución, que abarca la totalidad del Sector SI-1 "La Explanada" del Plan General Municipal de Lagunilla del Jubera.

El sistema de actuación propuesto para la unidad de ejecución es el de Cooperación.

El artículo 131 de la LOTUR, que regula la elección del sistema de actuación de las unidades de ejecución, da preferencia al sistema de compensación, salvo cuando por razones de urgencia o necesidad sea conveniente cualquiera de los otros sistemas de actuación.

El Plan Parcial establece el sistema de cooperación, lo que se justifica por la necesidad de disponer de suelo industrial para el establecimiento de la instalación de la empresa FASSA BORTOLO, en el menor tiempo posible.

4.2. Plan de Etapas

De acuerdo con lo establecido en el artículo 75.2.j) de la LOTUR, los Planes Parciales deben tener un 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 del sector, y de solicitar licencia de edificación.

El Plan Parcial SI-1 "La Explanada" establece los siguientes plazos máximos:

- Para la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación, 2 años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Para la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, 2 años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.
- Para la ejecución de la urbanización, 2 años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.
- Para la solicitud de la primera licencia de edificación, 2 años desde la recepción de las obras de urbanización por parte de la administración actuante. No se establece plazo para solicitud de posteriores licencias de ampliación de la instalación.

En cuanto a las etapas de desarrollo del sector, se considera lo más adecuado establecer una sola etapa, que corresponde con la única unidad de ejecución que se propone. El proyecto de Urbanización será único y abarcará todo el Sector.

4.3. Evaluación Económica

El carácter del presente documento, que constituye el borrador del Plan Parcial del Sector SI-1 del Plan General Municipal de Lagunilla del Jubera necesario para la evaluación ambiental estratégica

simplificada prevista en la Ley 21/2013 de evaluación ambiental, supone que no se cuentan con datos suficientes para la estimación de los costes de urbanización.

En todo caso, el resultado definitivo de los costes de urbanización sólo podrá desprenderse del posterior Proyecto de Urbanización.

Este documento de Memoria del Plan Parcial del Sector SI-1 "La Explanada" de Lagunilla del Jubera se redacta en marzo de 2016,

Los redactores,



Borja López Rodríguez,
ARQUITECTO



Rocío Marzo Martínez,
ARQUITECTA



Francisco José Fernández,
ABOGADO



Luisa María Mateo,
ABOGADA

5. ANEXOS

5.1. Índice de planos

Información:

- I-01 Situación del sector.
- I-02 Topográfico. Estado actual.
- I-03 Parcelario actual.

Ordenación:

- O-01 Ordenación.
- O-02 Zonificación acústica

Propuesta de imagen:

- P-01 Imagen de la propuesta (no vinculante).

ORDENANZAS

DEL BORRADOR DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SI-1 "LA EXPLANADA" DEL
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LAGUNILLA DEL JUBERA (LA RIOJA)

Promotor: FASSA HISPANIA S.L.

Redactores: Borja López Rodríguez, Arquitecto

Rocío Marzo Martínez, Arquitecta

Francisco José Fernández, Abogado

Luisa María Mateo, Abogada

Fecha: MARZO 2016

Índice

1. DISPOSICIONES GENERALES	1
Artículo 1.- Naturaleza y Ámbito de aplicación.	1
Artículo 2.- Vigencia y modificaciones del Plan Parcial.	1
Artículo 3.- Interpretación de los documentos que componen el Plan Parcial.	1
Artículo 4.- Remisión normativa.....	1
2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	2
Artículo 5.- Calificación de suelo	2
Artículo 6.- Zona Industrial.....	2
Artículo 7.- Zona Dotacional.	2
Artículo 8.- Espacios Libres Públicos.	2
Artículo 9.- Parcelación.....	2
3. NORMAS DE EDIFICACIÓN	3
Artículo 10.- Superficie de techo edificable.	3
Artículo 11.- Alturas.	3
Artículo 12.- Límite de área edificable.	3
Artículo 13.- Condiciones de edificabilidad Zona Industrial.....	3
Artículo 14.- Aparcamientos.....	3
Artículo 15.- Fachadas.	4
Artículo 16.- Cubiertas.....	4
Artículo 17.- Rótulos.	4
Artículo 18.- Instalaciones auxiliares.....	4
Artículo 19.- Tratamiento de la parcela.	4
Artículo 20.- Normas de Integración Paisajística.....	4
Artículo 21.- Condiciones del proyecto de edificación.....	5
4. NORMAS DE URBANIZACIÓN	6
Artículo 22.- Condiciones generales de la urbanización.....	6
5. GESTIÓN.....	7
Artículo 23.- Unidades de ejecución.....	7
Artículo 24.- Entidad urbanística de conservación.	7

1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Naturaleza y Ámbito de aplicación.

Las presentes Ordenanzas forman parte del Plan Parcial Sector SI-1 "La Explanada" de Lagunilla del Jubera, y constituyen las disposiciones normativas de aplicación en el ámbito territorial del Plan Parcial.

Artículo 2.- Vigencia y modificaciones del Plan Parcial.

El presente Plan Parcial entrará en vigor al día siguiente de la publicación en el Boletín Oficial de La Rioja de su aprobación definitiva, y mantendrá su vigencia indefinidamente en tanto no se revise o modifique.

Las modificaciones de cualquiera de los elementos que componen el presente plan, se ajustarán a lo dispuesto en el Capítulo V del Título III de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR), o normativa que la sustituya.

Artículo 3.- Interpretación de los documentos que componen el Plan Parcial.

En el supuesto de que existieran contradicciones entre los distintos documentos del Plan Parcial, serán resueltas con base en el conjunto de la documentación, a las finalidades y objetivos que ésta pretende, y a la coherencia con el Plan General Municipal (PGM) de Lagunilla del Jubera.

Artículo 4.- Remisión normativa.

Todos los aspectos no regulados expresamente en estas Ordenanzas se regirán por lo establecido en el Plan General Municipal y en las disposiciones legales al efecto.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 5.- Calificación de suelo

La totalidad del suelo ordenado por el presente Plan Parcial se incluye en alguna de las siguientes zonas de ordenación, que se recogen en el plano O-01 "Ordenación":

- Industrial
- Dotacional público
- Espacios libres públicos.
- Viario público.

Artículo 6.- Zona Industrial.

Los usos característicos en la Zona Industrial son el uso Industrial y de almacenaje.

Los usos Comercial y de oficina se consideran compatibles en la Zona Industrial. La proporción máxima de los usos compatibles debe ser en todo caso menor del 25% de la edificabilidad máxima permitida en la parcela.

Los usos compatibles deberán estar en todo caso vinculados a la instalación Industrial.

En la Zona Industrial se considera compatible el uso de vivienda ligada a la instalación industrial para el personal encargado de la vigilancia y conservación, con una superficie construida máxima de 150 m². No se admitirán soluciones, como la división horizontal, que desvinculen la vivienda de la industria.

Artículo 7.- Zona Dotacional.

La parcela calificada como Dotacional Público en el presente Plan Parcial se destina a infraestructuras de servicios.

Se prohíben expresamente los usos sanitarios, docentes, culturales, recreativos y de espectáculos.

Artículo 8.- Espacios Libres Públicos.

Los espacios libres públicos destinados a zonas verdes contarán con un tratamiento natural, con superficies no pavimentadas que preserven el drenaje natural del terreno.

Se dará preferencia a los árboles y arbustos pertenecientes a especies autóctonas y adaptadas.

Artículo 9.- Parcelación.

Se definirá una única parcela cuyo ámbito se corresponderá con la Zona Industrial completa.

3. NORMAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 10.- Superficie de techo edificable.

Expresada en m²t., indica la suma de todas las superficies cubiertas cerradas de las plantas situadas sobre rasante, incluyendo edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares. No computan a estos efectos:

- Los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, etc.
- Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones de edificio (paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc).
- Las superficies de las plantas sótano y semisótano.
- Los forjados de servicio a las instalaciones y maquinaria de la industria, siempre que no supongan la estancia permanente de personas.

Artículo 11.- Alturas.

Expresada como "h" en metros lineales, es la distancia vertical entre la rasante del terreno y la cara superior del último forjado o cubierta.

La altura máxima se señala en el plano O-01 "Ordenación".

Artículo 12.- Límite de área edificable.

En el plano O-01 "Ordenación" se señala el "Límite de área edificable", que indica el ámbito en el que pueden ubicarse edificaciones.

El resto de espacios privados de la parcela industrial deberán quedar libres de edificación, con excepción de aquellos elementos que se justifiquen por motivos de necesidad para el funcionamiento de la actividad, y que en ningún caso supondrán un aumento de la edificabilidad máxima permitida en la parcela industrial. Su justificación deberá realizarse en el proyecto que se presente para solicitud de licencia.

Artículo 13.- Condiciones de edificabilidad Zona Industrial.

Se establece una edificabilidad máxima permitida en la Zona Industrial de 127.350 m²t.

Artículo 14.- Aparcamientos.

La totalidad de aparcamientos necesarios para el funcionamiento de la actividad se resolverá en el interior de la parcela. Este aspecto se justificará en la solicitud de licencia de edificación.

Como mínimo, deberá preverse una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m² de edificación.

Artículo 15.- Fachadas.

Todo paramento exterior tendrá tratamiento de fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada, con prohibición expresa de materiales reflectantes.

Artículo 16.- Cubiertas.

Las cubiertas deberán tratarse con el mismo grado de calidad y diseño de materiales que las fachadas, quedando prohibidos los materiales que no combinen adecuadamente con lo indicado para las fachadas, con prohibición expresa de materiales reflectantes.

Artículo 17.- Rótulos.

Se permite la instalación de rótulos en el interior de la parcela, y en las fachadas de los edificios.

El diseño de los rótulos deberá realizarse con respeto a los elementos arquitectónicos de las fachadas, integrándose en su forma y composición, y evitando que se origine confusión formal por la superposición a realizar.

Artículo 18.- Instalaciones auxiliares.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de la industria deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca la estética del conjunto. Dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

Artículo 19.- Tratamiento de la parcela.

El proyecto que se presente para la concesión de licencia resolverá la urbanización complementaria a la edificación de la totalidad de la parcela, de manera que queden claramente definidas todas sus nivelaciones, alzados definitivos de la edificación, y tratamiento superficial de la parcela privada.

Asimismo, el proyecto de jardinería deberá acompañar al de edificación para solicitar la preceptiva licencia.

En todo momento deberá garantizarse la buena imagen y conservación de los espacios libres privados, indistintamente de si se encuentran o no ajardinados.

Artículo 20.- Normas de Integración Paisajística.

En el plano O-01 "Ordenación" se señalan los ámbitos como "Área de restauración paisajística", que se corresponden con los taludes de mayor pendiente existentes en la parcela.

Las Áreas de restauración paisajística contarán con medidas de restauración con criterios paisajísticos, lo que deberá justificarse en el proyecto que se presente para solicitud de licencia.

Los ámbitos señalados en el plano de ordenación como “Área de restauración paisajística” no son vinculantes, pudiendo variar sus límites por la realización de movimientos de tierra necesarios para la ejecución del acceso al sector, de las obras de edificación, u otros motivos que deberán justificarse en el proyecto de edificación.

En todo caso, se establece la obligación de repoblar las laderas que bordean la plataforma en donde se ubicarán las instalaciones industriales en tres de sus lados orientados al norte, este y oeste, así como establecer una pantalla vegetal en el lado sur de la plataforma superior.

Artículo 21.- Condiciones del proyecto de edificación.

El proyecto que se presente para la concesión de licencia contendrá la descripción de los criterios formales y compositivos del edificio proyectado, su relación con el programa funcional y los tratamientos y materiales escogidos para realizar las fachadas y las cubiertas, haciendo además un análisis y justificación del encaje del edificio en el entorno.

En concreto, el proyecto contendrá justificación de las medidas de mitigación de impacto paisajístico adoptadas, justificando entre otras la adopción de materiales y colores que propicien en la medida de lo posible la integración en el paisaje.

Se establece la obligación de redactar un estudio geomorfológico- geotécnico, que acompañará al proyecto que se presente para solicitud de licencia.

Con el proyecto que se presente para solicitud de licencia, se deberá justificar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la normativa vigente en materia de contaminación atmosférica.

4. NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 22.- Condiciones generales de la urbanización

La urbanización del sector, será objeto de un único Proyecto de Urbanización. El proyecto incluirá la totalidad de las conexiones exteriores necesarias de las redes de infraestructuras.

De manera previa a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, deberá solicitarse y obtenerse la correspondiente autorización sectorial de la Dirección General de Obras Públicas y Transportes, para todas las obras e instalaciones situadas dentro de la zona de afección de las carreteras LR-346 y LR-261. En ningún caso podrán iniciarse las obras de urbanización o concederse licencias de edificación dentro de la zona de afección sin que exista conformidad expresa de la Dirección General de Obras Públicas y Transportes.

En cuanto a la evacuación de aguas residuales, deberán tenerse en cuenta las repercusiones del vertido en el medio ambiente y, en su caso, tramitar la autorización con la administración competente

5. GESTIÓN

Artículo 23.- Unidades de ejecución.

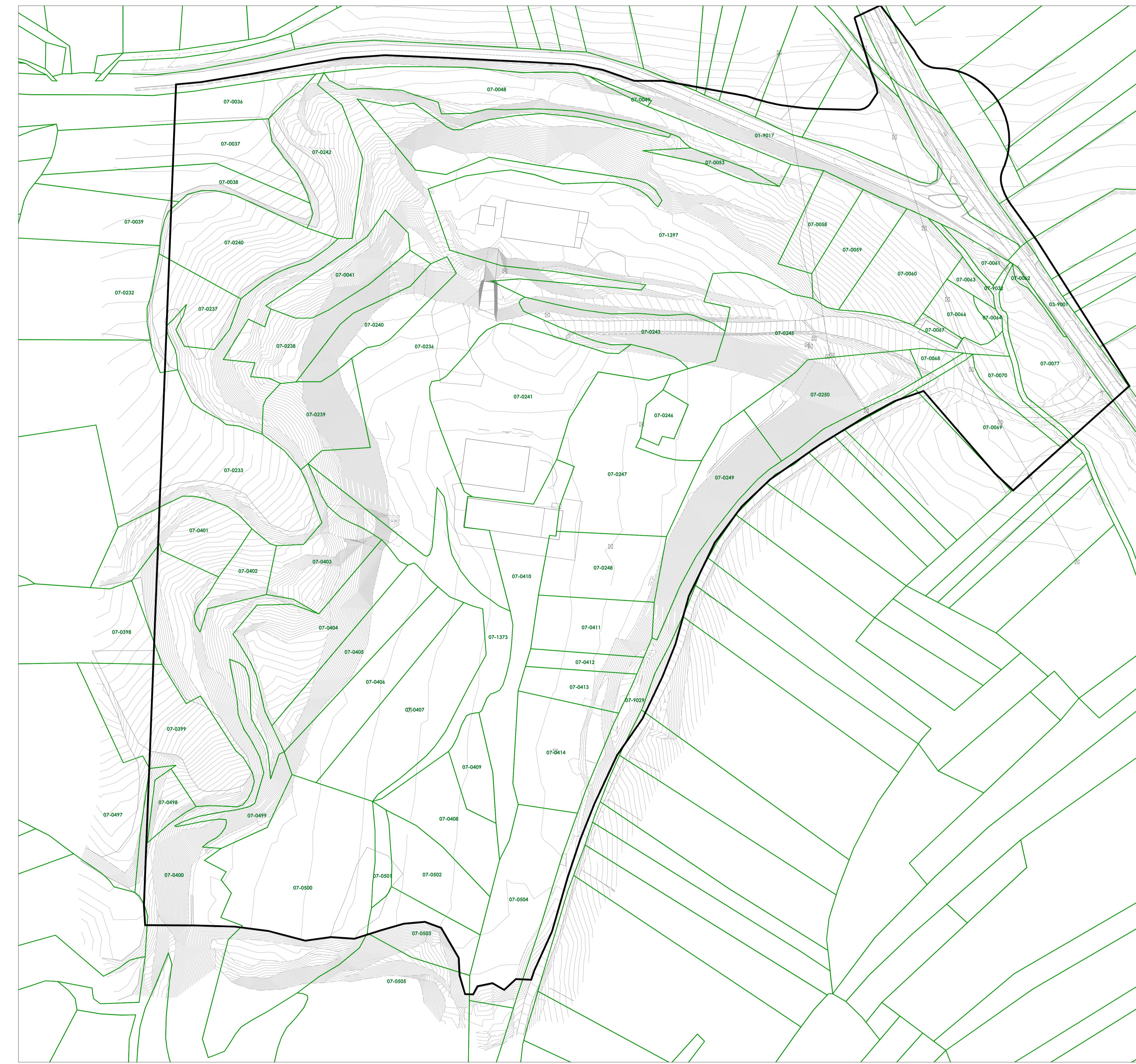
Se delimita una única Unidad de Ejecución, que abarca la totalidad del Sector SI-1 "La Explanada" de Lagunilla del Jubera.

Para la Unidad de Ejecución delimitada se establece el sistema de actuación por Cooperación.

Artículo 24.- Entidad urbanística de conservación.

Deberá constituirse una Entidad Urbanística de Conservación para el mantenimiento de las obras de urbanización del Sector SI-1 "La Explanada" de Lagunilla del Jubera.





Leyend

Ámbito del Plan Parcial (Sector SI-1)

_____ Límite de parcela catastral

1

07-0061 Referencia catastral (polígono - parcela) de las parcelas incluidas total o parcialmente en el sector
Según la información descargada de la Sede Electrónica del Catastro (www.sedecatastro.gob.es) el 26 de noviembre de 2015

Diligenci

Escalas 1:1.000 (DIN A1) 1:2.000 (DIN A3)

BORRADOR DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SI-1 "LA EXPLANADA". LAGUNILLA DEL JUBERA (LA RIOJA)

PARCELARIO ACTUAL

Equipo redacto

3

Rocío Marzo Martínez
ARQUITECTA

Francisco José
ABOGADO

Rocío Marzo Martínez
ARQUITECTA

Borja López Rodríguez
ARQUITECTO



Francisco José García
ABOGADO



Luisa M. Muñoz Fernández
ABOGADA

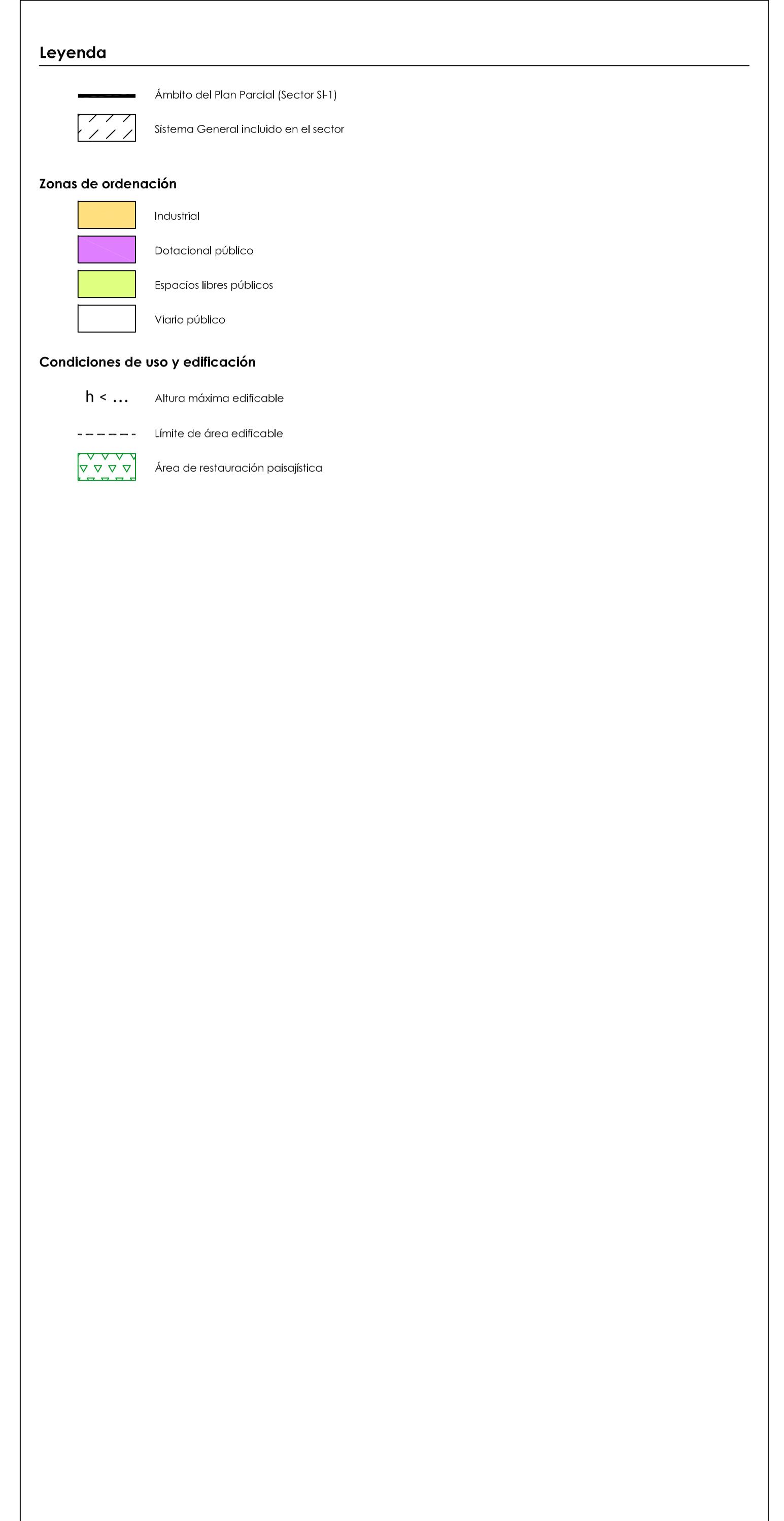
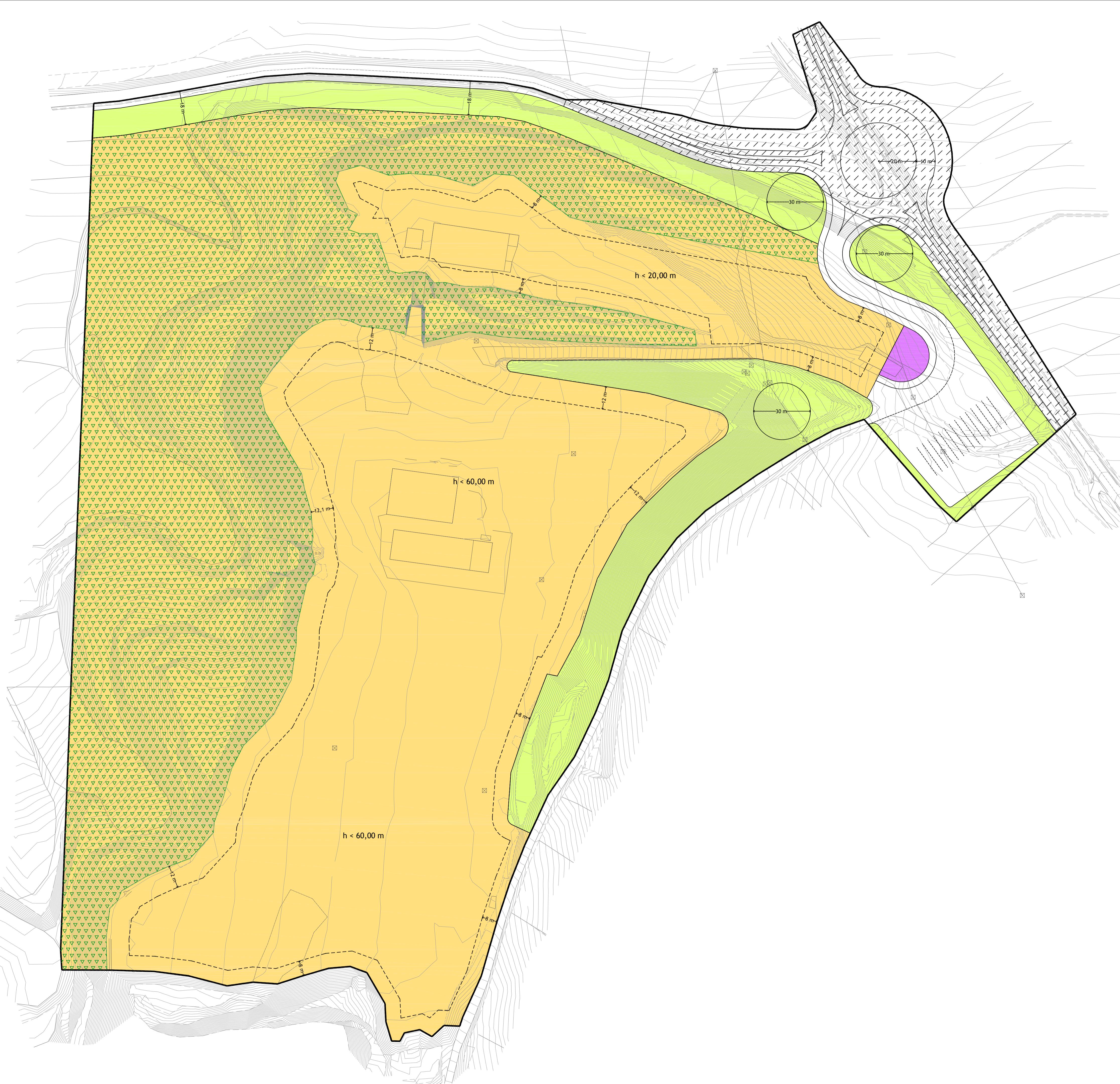
ANSWER

Marzo 2016

Plano:

-03

FASSA BORTOLO
FASSA HISPANIA S.L.



Diligencias

Escalas 1:1.000 (DIN A1) 1:2.000 (DIN A3) Marzo 2016
BORRADOR DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SI-1
"LA EXPLANADA". LAGUNILLA DEL JUBERA (LA RIOJA) Plano:
O-01 Promotor:
 Equipo redactor:

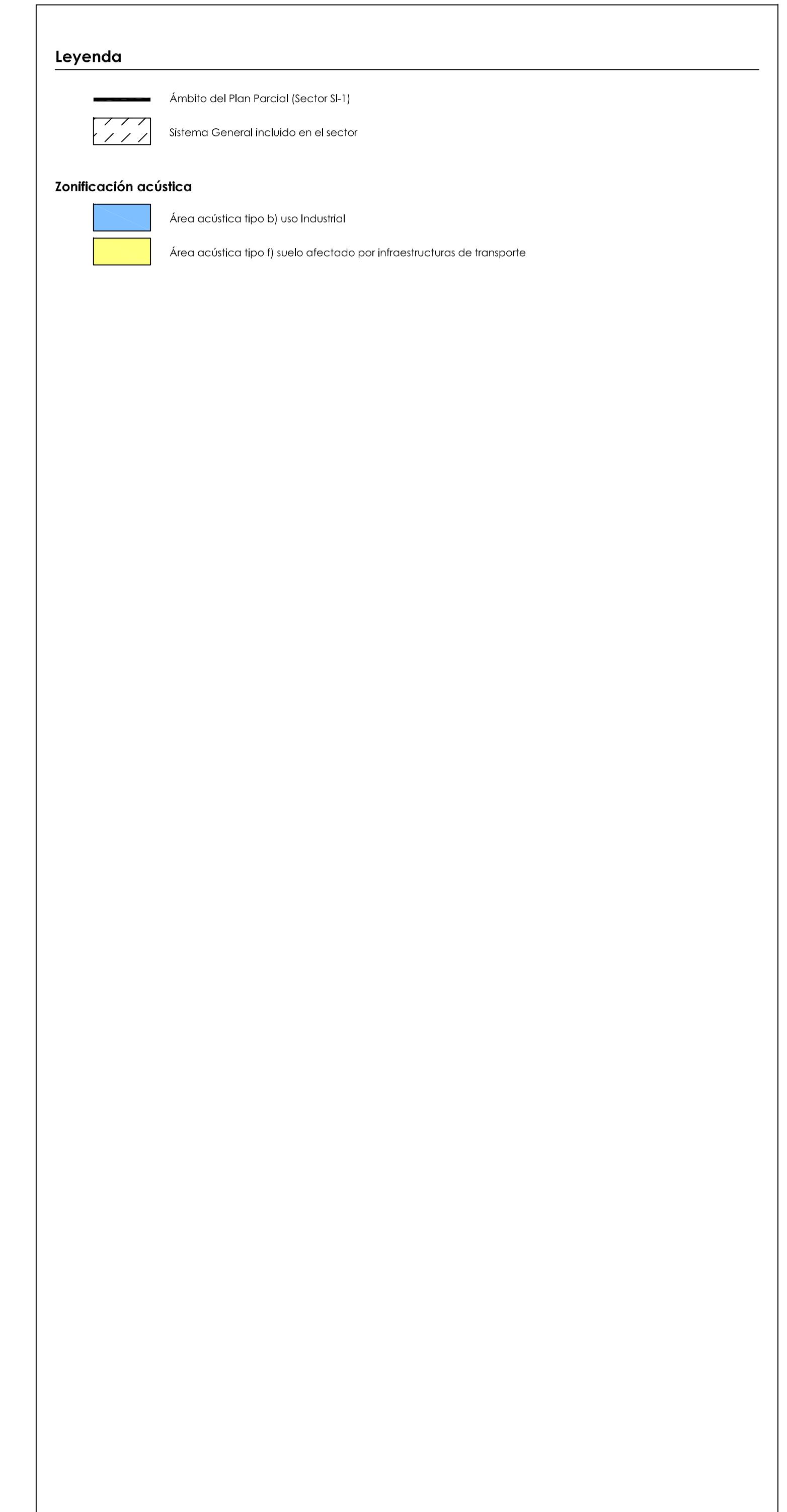
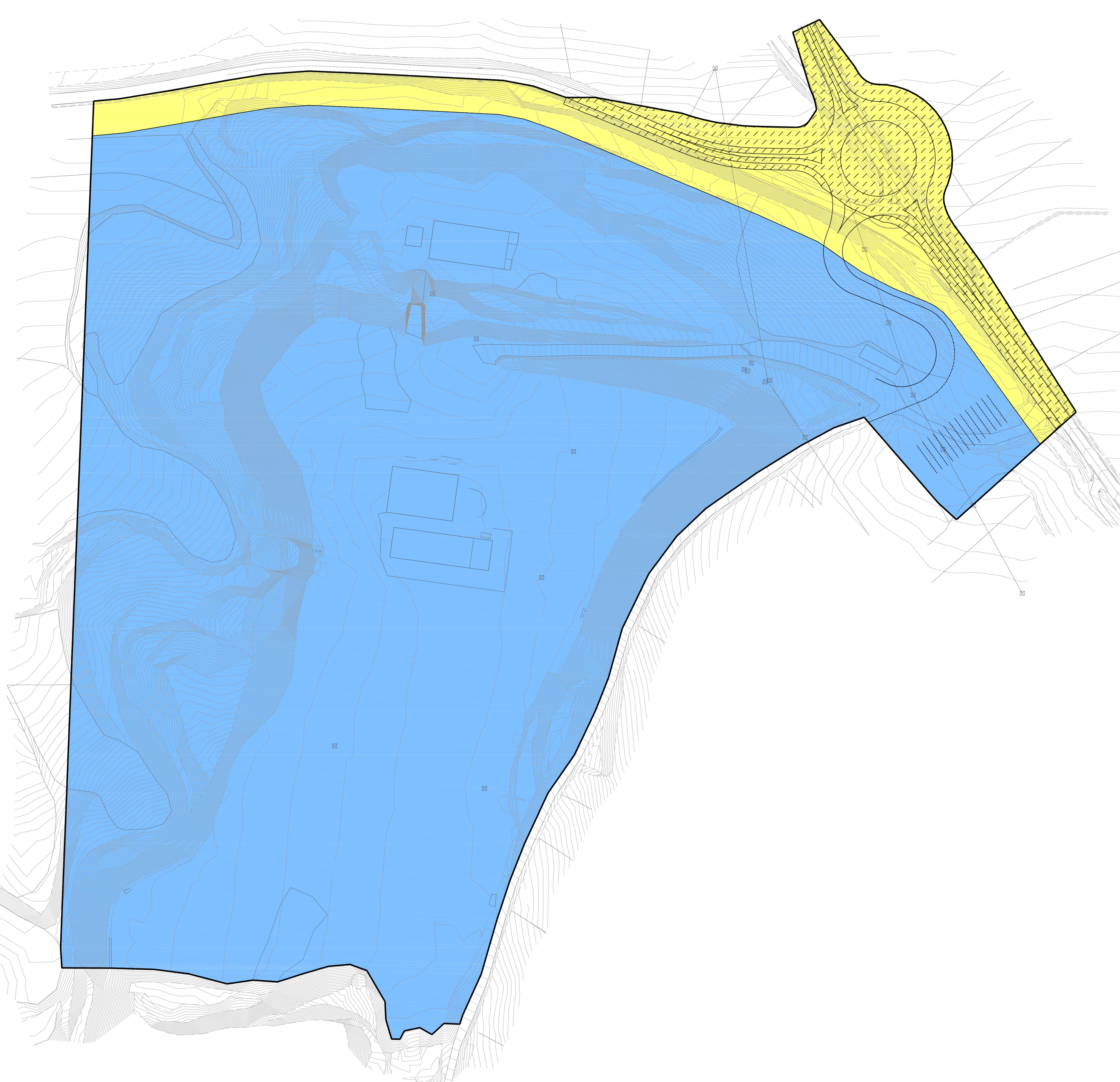
 Rocío Marzo Martínez ARQUITECTA

 Borja López Rodríguez ARQUITECTO

 Francisco José Fernández García ABOGADO

 Luisa Mª Mateo Fernández ABOGADA

FASSA BORTOLO
 FASSA HISPANIA S.L.



Escalas 1:1.000 (DIN A1) 1:2.000 (DIN A3) Marzo 2016
BORRADOR DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SI-1
"LA EXPLANADA". LAGUNILLA DEL JUBERA (LA RIOJA) Plano:
ZONIFICACIÓN ACÚSTICA O-02 Promotor:
 Equipo redactor:
 Rocío Marzo Martínez ARQUITECTA
 Francisco José García ABOGADO
 Borja López Rodríguez ARQUITECTO
 María José Martínez García ABOGADA

FASSA BORTOLO
 FASSA HISPANIA S.L.



Leyenda

— Ámbito del Plan Parcial (Sector SI-1)

Diligencias

Escala 1:1.000 (DIN A1) 1:2.000 (DIN A3)

BORRADOR DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SI-1
"LA EXPLANADA". LAGUNILLA DEL JUBERA (LA RIOJA)

Marzo 2016

Plano:

IMAGEN NO VINCULANTE

P-01

Promotor:

Equipo redactor:

Rocío Marzo Martínez
ARQUITECTA

Borja López Rodríguez
ARQUITECTO

Francisco José
ABOGADO

arcia
Luzma M. Muñoz Remón
ABOGADA



FASSA HISPANIA S.L.