

ÍNDICE

1. OBJETO.....	2
2. CONTENIDO y DETERMINACIONES del PLAN PARCIAL.....	2
2.1. MEMORIA.....	2
2.2. NORMATIVA URBANÍSTICA.....	2
2.3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS.....	2
2.4. RELACIÓN de PARCELAS y PROPIETARIOS AFECTADOS.....	2
3. ENCARGO y EQUIPO REDACTOR.....	3
4. MARCO LEGAL.....	3
4.1. PLAN GENERAL MUNICIPAL.....	3
4.2. MODIFICACIÓN PUNTUAL del PLAN GENERAL MUNICIPAL.....	3
5. ÁMBITO del PLAN PARCIAL.....	4
6. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.....	4
6.1. PLAN GENERAL MUNICIPAL de NALDA.....	4
6.2. MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGM de NALDA NÚMERO 2.....	4
7. JUSTIFICACIÓN de la PROCEDENCIA de la FORMULACIÓN del PLAN PARCIAL.....	5
8. INFORMACIÓN del TERRITORIO.....	5
8.1. ASPECTOS GENERALES.....	5
8.2. ASPECTOS PARTICULARES del ÁMBITO DELIMITADO.....	5
9. EJECUCIÓN del PLAN.....	6
10. CONTENIDO del PLAN PARCIAL.....	6
11. JUSTIFICACIÓN de la PROPUESTA.....	7
12. OBJETIVOS FUNDAMENTALES.....	8
13. SOLUCIÓN ADOPTADA.....	8
13.1. ACCESO y VIARIO.....	8
13.2. APARCAMIENTOS.....	9
13.3. EDIFICABILIDAD y PARCELACIÓN.....	9
13.4. ESPACIOS LIBRES y ZONAS VERDES y o DOTACIONALES.....	9
13.5. CALIDAD URBANA.....	9
13.6. BARRERAS URBANÍSTICAS.....	10
13.7. SISTEMA de ACTUACIÓN.....	10
14. USOS.....	11
14.1. USOS PORMENORIZADOS.....	11
14.2. CONDICIONES ESPECÍFICAS.....	11
15. PLAN DE ETAPAS.....	13
16. EJECUCIÓN, CONSERVACIÓN y MANTENIMIENTO, PLAZOS y GARANTÍAS de las OBRAS de URBANIZACIÓN.....	13
17. TRAMITACIÓN.....	14
18. MEMORIA de SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	15
18.1. IMPLANTACIÓN de INFRAESTRUCTURAS.....	15
18.2. MANTENIMIENTO de las INFRAESTRUCTURAS.....	15
18.3. PRESTACIÓN de SERVICIOS.....	16
18.4. INGRESOS de la ACTUACIÓN para la HACIENDA MUNICIPAL.....	16
18.5. BALANCE ECONÓMICO de la ACTUACIÓN.....	17
19. MEMORIA de VIABILIDAD ECONÓMICA.....	17
20. CONCLUSIÓN.....	19

1. OBJETO.

El objeto del Plan Parcial del Sector S5. Carretera de Albelda, es el desarrollo de un Sector de Suelo Urbanizable Delimitado con la citada denominación, para posibilitar la implantación de una Actuación Industrial en el municipio de Nalda.

El presente documento tiene por objeto contar con un documento con todos los contenidos propios de un Plan Parcial que defina y justifique los criterios, objetivos y soluciones generales propuestas. Se trata de un documento tramitable conforme a la legislación vigente.

2. CONTENIDO y DETERMINACIONES del PLAN PARCIAL.

2.1. MEMORIA.

En este documento se recoge de manera resumida la información y análisis de la situación actual y los antecedentes de la actuación. Se describen las propuestas y se analizan los modos de intervención. Se realiza una descripción y justificación de la ordenación propuesta. Así mismo, se incluye dentro de la Memoria del Plan Parcial el Plan de Etapas para el desarrollo de las determinaciones del Plan Parcial y la Evaluación Económica estimativa de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización y resto de costes repercutibles a la actuación.

2.2. NORMATIVA URBANÍSTICA.

Se trata de un documento normativo en el que se regula a nivel de detalle la actuación del Plan Parcial definiendo Unidades de Ejecución, usos, normas de diseño, etc. El documento de Normativa consta de cinco capítulos:

- Normas Generales y terminología de conceptos.
- Normas Particulares.
- Normas de la Urbanización.
- Normas de la Edificación.
- Normas de Tramitación.

2.3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS.

La documentación gráfica se divide en cuatro tipos de planos en atención a su contenido:

- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.
- Planos de Infraestructuras.
- Planos de Gestión.

2.4. RELACIÓN de PARCELAS y PROPIETARIOS AFECTADOS.

Dentro de los contenidos específicos de un Plan Parcial está la relación de parcelas incluidas en el ámbito de la actuación, identificando a los propietarios de las mismas e incluyendo un plano donde se grafía la estructura de la propiedad del suelo.

Se adjunta a esta Memoria la relación de parcelas y propietarios afectados, con sus datos registrales y catastrales, conforme a la información suministrada por el Ayuntamiento de Nalda. Se adjunta así mismo el plano "Estado actual. Estructura catastral" en el que se identifican las parcelas afectadas.

El contenido del Plan Parcial cumplimenta lo establecido en la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja en el que se establece el objeto y las determinaciones de este tipo de documentos así como las determinaciones para la incorporación de sectores de Suelo Urbanizable No Delimitado.

3. ENCARGO y EQUIPO REDACTOR.

El documento se redacta por encargo de DESARROLLOS INDUSTRIALES DEL IREGUA, SL, como propietaria mayoritaria del citado Sector. El equipo redactor del Plan Parcial está integrado por:

- César Fuertes Goñi, arquitecto. Colegiado 1.319 del COAVN.
- José Esteban Llop, ingeniero agrónomo. Colegiado nº 589
- Antonio J. García Laso, Letrado nº 1344 del ICAR.

4. MARCO LEGAL.

4.1. PLAN GENERAL MUNICIPAL.

El documento, que se redacta para su tramitación como planeamiento de desarrollo del Plan General Municipal de Nalda, se propone al amparo de lo establecido en los Artículos 89 y 90 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, que facultan a las administraciones públicas y a los particulares para presentar propuestas de desarrollo del planeamiento municipal.

El planeamiento urbanístico municipal vigente es el PGM aprobado definitivamente el 15 de abril de 2.011 y publicado en el Boletín Oficial de La Rioja de fecha de 15 de mayo de 2.011.

4.2. MODIFICACIÓN PUNTUAL del PLAN GENERAL MUNICIPAL.

Con carácter previo al presente Plan Parcial se ha aprobado definitivamente por el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja de fecha de 26 de febrero de 2.016, la Modificación Puntual del Plan General Municipal en la cual se delimita el nuevo Sector S5. Fue publicada en el Boletín Oficial de La Rioja de fecha de 16 de marzo de 2.016. Asimismo se fija la siguiente ficha para el Sector.

S5. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO. SECTOR CARRETERA DE ALBELDA.		
1 DESCRIPCIÓN	Comprende las parcelas situadas en Carretera de Albelda 3, 5, 7, 9, y 11; Camino A.1 y la Parcela 198 del Polígono 6. Limita con suelo urbano, con suelo no urbanizable genérico (PL) y con suelo no urbanizable especial (PC y PB).	
2. USOS	GLOBAL	INDUSTRIAL
	COMPATIBLES	DOTACIONAL Y TERCIARIO
	PROHIBIDOS	RESIDENCIAL
3. SUPERFICIE	24.050 m ²	
4. EDIFICABILIDAD	0,80 m ² /m ²	
5. DENSIDAD MÁXIMA	Número de viviendas	
	Aprovechamiento	8.000 m ² construibles/Hectárea
6. VIVIENDAS PREVISTAS	Máximo	
	Protegidas	
7. GESTIÓN.	Sistema	Compensación
	Plazo	2 años

PLAN PARCIAL SECTOR S-5. NALDA. MEMORIA.

8. OBSERVACIONES.	El aprovechamiento subjetivo correspondiente a los propietarios será el 90% del aprovechamiento del sector.	
9. SISTEMAS GENERALES		
Tipo	Uso	Superficie
Incluidos		
Adscritos		
Conexiones al sistema general viario. Acceso.	<ul style="list-style-type: none">• El Sector ejecutará y costeará a su cargo, la construcción del acceso y las obras complementarias que la Dirección General competente en materia de carreteras apruebe aldañas a la carretera autonómica LR -255• El desarrollo del Sector queda supeditado a la existencia de un acceso adecuado a la carretera LR-255 de acuerdo con la normativa vigente en el momento de su autorización. En consecuencia, no podrán iniciarse los trabajos de urbanización o edificación hasta que haya finalizado la construcción del acceso conforme a dicha autorización de la Dirección General competente en materia de carreteras, y ésta haya comunicado por escrito su conformidad con la ejecución del mismo y de sus obras complementarias.	
10. SISTEMAS LOCALES		
Conforme al artículo 60 de la LOTUR. Su uso, ubicación, ordenación y definición, corresponderán al planeamiento de desarrollo, conforme informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, emitido en fecha 24 de julio de 2.010 se recomienda con carácter orientativo, disponer de zonas verdes y otros espacios libres, en las zonas más cercanas al cauce del barranco de Pini-lla.		
11. VIARIO PROPIO		
Trama interna y viales vinculantes	No se establecen directrices principales y de continuidad.	

Con carácter simultáneo al presente Plan Parcial se tramitará la Evaluación Ambiental Estratégica con carácter simplificado. Dichas determinaciones se incluirán en el documento del Plan Parcial.

5. ÁMBITO del PLAN PARCIAL.

El ámbito del Plan Parcial se refleja en la documentación gráfica tal y como se delimitó en la denominada "Modificación Puntual nº 2 del Plan General Municipal de Nalda". Comprende las parcelas tal y como vienen descritas en la citada modificación puntual. Limita con suelo urbano, con suelo no urbanizable genérico (PL) y con suelo no urbanizable especial (PC y PB). El Sector delimitado tiene una superficie global de 24.050 m².

6. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.

6.1. PLAN GENERAL MUNICIPAL de NALDA.

El Plan General Municipal de Nalda fue aprobado definitivamente el 15 de abril de 2.011 y publicado en el Boletín Oficial de La Rioja de fecha de 15 de mayo de 2.011. El marco legal de referencia de este planeamiento es la Ley 5/2.006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR), así como el resto de normativa de aplicación.

6.2. MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGM de NALDA NÚMERO 2.

Por parte de este Excmo. Ayuntamiento se ha tramitado la correspondiente modificación puntual del PGM, en la cual redelimita el ámbito del citado Sector S-5, y ha sido aprobada definitivamente por la COTUR y publicada en el Boletín Oficial de La Rioja.

7. JUSTIFICACIÓN de la PROCEDENCIA de la FORMULACIÓN del PLAN PARCIAL.

La necesidad de tramitar un Plan Parcial para el desarrollo del Sector “S-5 Carretera de Albelda”, es conforme con el artículo 75 de la LOTUR que establece este tipo de planeamiento como instrumento para el desarrollo del planeamiento urbanístico municipal.

La previsión de un nuevo polígono industrial parte de la demanda existente de suelo urbanizado para la ubicación de usos industriales, y más concretamente de la mercantil “Desarrollos Industriales del Iregua 2014 S.L.”. La accesibilidad a la zona, la existencia de una industria colindante, su continuidad respecto de otras actuaciones industriales ya consolidadas, y en proceso de consolidación hace que desde el punto de vista de estrategia territorial los terrenos objeto del presente Plan Parcial sean óptimos para la ubicación de un nuevo polígono industrial. Se propone por ello el desarrollo urbanístico del Sector mediante la tramitación de un Plan Parcial para generar una oferta de suelo industrial que permita la ampliación de la citada mercantil, y junto con las cesiones en dotaciones, zonas verdes, etc.

8. INFORMACIÓN del TERRITORIO.

8.1. ASPECTOS GENERALES.

Como el propio Plan General Municipal indica, el relieve del término municipal de Nalda destaca por contar con una zona sensiblemente llana, vinculada al uso agrícola y situada a ambos lados del río. A partir de esa zona el suelo se va plegando, alcanzando los mayores desniveles hacia el Sureste. Como elementos geomorfológicos más singulares, podemos reseñar algunos cerros, como en el que se sitúa el propio núcleo de Nalda y las peñas de Islallana, entre otros. Se puede decir por tanto, que a nivel de pendiente, el municipio tiene dos zonas claramente diferenciadas: El valle del Iregua y la zona montañosa, situada al Este de la Carretera LR 255, en la que está incluido el caso urbano principal, Nalda. Las zonas próximas al río forma parte de una llanura aluvial que se abre al valle del Ebro, compuesta por un terreno, suavemente aterrado, en el que las pendiente medias oscilan en torno no al 3%. La zona montañosa, por el contrario, supone un fuerte contraste, con diferentes elevaciones en torno a los 800/900 m que conforman un paisaje fuertemente reticulado, las pendientes medias en esta zona oscilan entre el 25% y el 50%.

Desde un punto de vista geológico, nos encontramos dentro del ámbito de la Depresión central o valle del Ebro, donde predominan de forma general arcillas, areniscas y conglomerados de terciario, con algo de margas y yesos. De manera particular cuanto más nos acercamos al río Iregua, más predominan las gravas, las arenas y las arcillas.

8.2. ASPECTOS PARTICULARES del ÁMBITO DELIMITADO.

Los terrenos incluidos en el ámbito delimitado para la ubicación de la nueva Actuación Industrial denominada S-5, en el término municipal de Nalda, están situados en la carretera de Albelda y suponen una continuidad de la zona industrial ya existente”. Los terrenos tienen unos límites perfectamente definidos que son los siguientes:

- Norte: barranco Pinilla.
- Sur: suelo urbano industrial (ALEJANDRO MIGUEL S.A.)
- Este: el barranco Pinilla y suelo rústico.
- Oeste: la carretera LR 255.

9. EJECUCIÓN del PLAN.

El Plan Parcial contiene una única unidad de ejecución, que ejecutará la totalidad de la superficie del Sector y llevará a cabo las obligaciones legales de equidistribución de beneficios y cargas, así como urbanizar de forma completa la actuación.

El sistema de ejecución que dispone el Plan Parcial es el de compensación por ser al que da preferencia el artículo 132 de la LOTUR.

Tanto la re-delimitación de la unidad, como su división en dos o más unidades de ejecución, como el cambio en su caso del sistema de actuación, se estará a lo dispuesto en el artículo 124 LOTUR y en el resto de la legislación aplicable.

Se establece para el uso industrial único de todo el Plan Parcial la unidad como coeficiente de ponderación para dar cumplimiento al artículo 75-2b de la Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

10. CONTENIDO del PLAN PARCIAL.

El Plan Parcial se ajusta a lo contenido en el artículo 75 LOTUR, cumpliendo las determinaciones establecidas en el apartado 2, según la relación que sigue:

- Delimitación del área de planeamiento.
- Asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias.
- Delimitación de las zonas que se divide el territorio ordenado por razón de usos o tipologías edificatorias y, en su caso su división en unidades de ejecución.
- Señalamiento de reservas de terrenos para dotaciones, zonas verdes y espacios libres de uso y dominios públicos en proporción adecuada a las necesidades colectivas, y como mínimo las establecidas en el artículo 24 de la LOTUR.
- Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones establecido en el planeamiento municipal, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria, y previsión de aparcamientos.
- Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.
- Identificación de itinerarios peatonales exentos de barreras arquitectónicas y urbanísticas para personas con minusvalías físicas, y acreditación de los equipamientos y servicios de carácter público son accesibles a las personas con minusvalías.
- Evaluación económica estimativa de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
- Plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del plan, en los que se incluya la fijación de los plazos para dar cumplimiento de los deberes de cesión y urbanización de las unidades de ejecución que comprenda el sector y de solicitar licencia de edificación.

El Plan Parcial se ajusta también al Art 58 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y dando cumplimiento a las determinaciones allí establecidas para el contenido de la Memorias del Plan Parcial.

La memoria de los Planes parciales habrá de justificar la adecuación de la ordenación a las directrices del planeamiento de rango superior que desarrolle, demostrando su coherencia interna, la correlación entre la información y los objetivos del Plan con la ordenación propuesta, así como las posibilidades de llevar a la práctica sus previsiones dentro de las etapas establecidas para su ejecución. La memoria de los Planes parciales se referirá a los siguientes extremos:

1. Justificación de la procedencia de su formulación en relación con el programa del Plan general o del Plan de Etapas del programa de actuación urbanística que desarrollen, o de su conveniencia y oportunidad si desarrollan las determinaciones contenidas en una norma subsidiaria de planeamiento.
2. Información urbanística, incluyendo los estudios que sean necesarios, que deberá considerar todos los aspectos que puedan condicionar la estructura urbanística del territorio.
3. Características naturales del territorio, como geológicas, geotécnicas, topográficas y otras.
4. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.
5. Estudio de la estructura de la propiedad del suelo.
6. Objetivos y criterios de la ordenación del territorio en función de las determinaciones del Plan general, de la información urbanística verificada y de los estudios complementarios realizados.
7. Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas que pudieran plantearse por la extensión y entidad del Plan y justificación de la que resultase elegida. Habrá de acreditarse que la solución propuesta constituye una unidad funcional perfectamente conectada con las áreas colindantes mediante la adecuada relación con su estructura urbana.
8. Como anexo a la memoria se incluirá una síntesis de la misma, acompañada de cuadros de características sobre superficies, módulos, usos cuantificados, edificabilidades y volúmenes y demás aspectos relevantes.

11. JUSTIFICACIÓN de la PROPUESTA.

Este Plan Parcial tiene por objeto el desarrollo, en un entorno de calidad ambiental urbana, de espacios adecuados para el asentamiento de actividades de servicios a las empresas, almacenaje, comercialización y/o industria limpia; con posibilidad de admitir tipologías edificatorias idóneas, sin alcanzar, en lo referente a actividades industriales y/o de almacenaje, escalas excesivas, que tenderían a incompatibilizarlas con el resto. Como criterios generales.

- a) Usos pormenorizados y característicos: prioritariamente de industria, almacenaje y afines compatibilizados con usos complementarios de índole terciaria.
- b) Trazado viario: mallado, con claridad de conexión, prioritariamente rectilíneo, de anchura, radios y rasantes adecuados a vehículos articulados, con soluciones de aparcamiento, carga y descarga resueltas bien en las propias parcelas o en espacios comunes exteriores al viario.

- c) Morfología: manzanas o alineaciones de forma regular y, tamaño pequeño y medio, que pueden ser de uso individual o colectivo en una o varias parcelas.
- d) Tipología: edificación de poco número de plantas; (PB+2) en parcelas con cierto nivel de ajardinamiento; formando edificios o conjuntos edificados.

12. OBJETIVOS FUNDAMENTALES.

El objetivo fundamental en el diseño de este polígono industrial es conjugar los costes derivados del desarrollo del sector con una adecuada calidad urbana. Un diseño adecuado minimiza las excesivas cargas de urbanización que pueden dificultar la comercialización del suelo industrial. Los objetivos fundamentales dirigidos a esta optimización son los siguientes:

- Adecuado diseño del trazado viario obteniendo una buena relación de superficie de parcela industrial.
- Diseño del trazado viario en función de la topografía del terreno de manera que se eviten grandes movimientos de tierras.
- Costes de urbanización moderados.
- Parcelación regular y con superficies adecuadas a las necesidades del mercado.

Los criterios de diseño que se han tenido en cuenta a la hora de obtener una adecuada calidad urbana son:

- Parcelación regular y con superficies adecuadas a las necesidades del mercado.
- Adecuada integración del sector en la red general de comunicaciones.
- Localización adecuada de las zonas verdes, áreas que incrementen la calidad urbana, y no relegarlo a zonas residuales.
- Localización de la dotación en un lugar preferente y visible que favorezca la implantación de la misma.
- Especial cuidado en la imagen de conjunto del polígono, acabado de urbanización, zonas ajardinadas, viario, mobiliario urbano, etc.

13. SOLUCIÓN ADOPTADA.

13.1. ACCESO y VIARIO.

Se proyecta un único acceso rodado desde la Carretera Regional LR 255, y todo ello con las prescripciones indicadas por la Dirección General de Obras Públicas de La Rioja, y en la propia modificación puntual del PGM de Nalda. Por ello se presentó el correspondiente proyecto de accesos, firmado por técnico competente, y que ha sido aprobado por la Dirección General de Obras Públicas de La Rioja. Dicho acceso fue recogido en el documento de la modificación puntual del PGM-2 de Nalda y aprobada recientemente.

La estructura viaria en el interior del sector ha buscado cumplir los objetivos anteriores. Dentro del polígono se plantean unos viales con calzadas de anchura de 9 metros, más que suficientes para la empresa o empresas que se instalen en el sector.

Las aceras tendrán uso exclusivo de tránsito peatonal. Los itinerarios peatonales se tratarán de manera que estén exentos de barreras arquitectónicas y urbanísticas para personas con movilidad reducida.

13.2. APARCAMIENTOS.

Se prevé la construcción de 25 aparcamientos en batería en línea en los viales públicos, con lo que se cumple sobradamente con los requisitos reglamentarios. Se reservará un 2% de las plazas aparcamientos para personas con movilidad reducida, es decir 1 plaza. El resto de las plazas de garaje y un mínimo de 140, se ubicarán dentro de la parcela privada.

13.3. EDIFICABILIDAD y PARCELACIÓN.

La disposición de parcelas ha tenido en cuenta la imagen exterior del conjunto. La parcelación, en caso de ser necesaria, se realizará de acuerdo con lo dispuesto en la Normativa específica. Se permitirán las agregaciones, segregaciones y divisiones siempre que se den las condiciones que marca el planeamiento.

13.4. ESPACIOS LIBRES y ZONAS VERDES y o DOTACIONALES.

Se prevé una cesión total para espacios libres y zonas verdes y/o dotacionales de 4.209,24 m² de los cuales son computables a efectos de justificar las cesiones locales de zonas verdes y dotaciones, correspondiendo de éstos 3.578,93 metros a sistema local de espacios libres y 630,31 metros a dotación local (DL) y que se situarán tal y como se muestra en los planos del presente documento. La disposición de la zona verde se ha realizado con el propósito de proteger los valores ambientales. Dicha zona de cesión cumple con lo dispuesto en el artículo 4.a) del Anexo al Reglamento Urbanístico, en cuanto a superficie y tratamiento y de forma que pueda inscribirse una circunferencia de treinta metros de diámetro mínimo para el supuesto que finalmente se use como zona verde.

Como se puede comprobar la cesión de zonas verdes y espacios libres públicos es superior a la prevista por la LOTUR para municipios menores de 1.000 habitantes como es el caso de Nalda y que es del 10% de la superficie total de la actuación.

En el diseño del Plan Parcial se ha tenido en cuenta tanto la Carretera Regional LR 255 existente como la existencia del barranco Pinilla que bordean este suelo urbanizable de-limitado.

El uso es bastante amplio dentro de las condiciones del uso dotacional para que se pueda instalar alguna actividad que sea de interés para la actuación, como puede ser una cafetería, quiosco de información, etc.

Asimismo se cumplen el resto de las determinaciones del Plan General Municipal y de la Ley 5/2006, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como del Reglamento de Planeamiento.

13.5. CALIDAD URBANA.

Las condiciones de la edificación se desarrollarán en la documentación gráfica que detalla las condiciones urbanísticas, además en la normativa que se acompaña que complementa lo previsto en el Plan General Municipal de Nalda, estableciéndose la tipología, dimensiones de la edificación, altura, retranqueos, vuelos etc.

Uno de los principales objetivos de la ordenación, consiste en la obtención y optimización del binomio coste-calidad, conscientes de que ambos parámetros son decisivos para el éxito de la operación.

Esta búsqueda de la calidad se traduce en una múltiple orientación:

- El acabado y la calidad de las unidades constructivas.
- El tratamiento esmerado de los elementos vistos, tales como columnas de alumbrado, centros de transformación, centros de mando etc.
- La utilización de pavimentos diferenciados en las distintas partes del viario facilitando su lectura espacial etc.
- El arbolado y el ajardinamiento selectivo de las zonas verdes, con especies arbustivas propias que no precisen excepcionales costes de mantenimiento.

Con todo ello, se busca dar una imagen de calidad a la urbanización que sea el santo y seña de una urbanización que dinamice a todo el municipio.

El proyecto de urbanización deberá pues incluir en su caso entre sus determinaciones el ajardinamiento apropiado, isletas y zonas verdes, el diseño de una señalización informativa adecuada etc.

13.6. BARRERAS URBANÍSTICAS.

En la redacción del presente Plan Parcial, se ha tenido en cuenta la Orden VIV/561/2.010. Aunque será el Proyecto de Urbanización el que debe entrar más en detalles en el cumplimiento del citado reglamento, los perfiles de las calles del presente Plan Parcial, se han diseñado de tal forma que el nivel de accesibilidad sea adaptado de acuerdo con el artículo 4 del mencionado decreto. Tanto los itinerarios de tráfico peatonales, como las aceras, rampas, pendientes de viales y vados, cumplen con amplitud los mínimos que se exigen para que los viarios se califiquen como adaptados, estando por tanto, exentos de barreras urbanísticas. Las plazas de aparcamiento cumplirán los siguientes requisitos:

- a) Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,50 por 5 metros.
- b) La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a 20 metros cuadrados.
- c) Del total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial se reservará un 2% como mínimo, para usuarios con movilidad reducida. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,50 por 5 metros.

13.7. SISTEMA de ACTUACIÓN.

Se delimita en este Plan Parcial una única unidad de ejecución UE-1 y a los efectos señalados en el artículo 131 y 132 de la LOTUR, se fija como sistema de actuación para la misma el de COMPENSACIÓN.

14. USOS.

14.1. **USOS PORMENORIZADOS.**

Uso industrial:

B.2 Industrias y almacenes en general: Actividades de obtención, transformación, elaboración conservación y distribución de materias y productos.

Uso dotacional:

- D.1 Servicios públicos y administrativos: Conjunto diverso de equipamientos prestados por la administración o, subsidiariamente, por entidad autorizada para ello. Comprende los usos correspondientes a las actividades propias de la Administración, de la protección ciudadana y de los servicios especiales como servicio contra incendios, servicios de correos y teléfonos, cocheras, comisaría, cementerios, etc.
- D.2 Religioso: Culto y/o actividades complementarias (administración, catequesis, etc.)
- D.3 Cultural: Bibliotecas, cinematógrafos, teatros, salas de conciertos, de exposiciones, de reuniones o de conferencias y servicios relacionados con la difusión de la cultura.
- D.4 Sanitario: Dotaciones relacionadas con la salud: Consultorios, dispensarios, casa de socorro, clínicas, hospitales, tanatorios.
- D.5 Asistencial: Servicios sociales que facilitan la satisfacción de ciertas necesidades individuales y comunitarias de la población, principalmente niños y ancianos. Pueden ser locales específicos o acompañados de espacios de uso residencial comunitario.
- D.6 Deportivo: Práctica, enseñanza o exhibición de deportes. Podrá ser público o privado y tener capacidad para espectadores o restringirse a usuarios.
- D.7 Escolar: Guarderías.
- D.8 Escolar: Escuelas, centros de enseñanza en general.
- D.9 Infraestructuras: Usos correspondientes a las redes de servicios precisas para proporcionar el abastecimiento de agua, energía, saneamiento, transporte o similares.

14.2. **CONDICIONES ESPECÍFICAS.**

Uso industrial:

- Ley 34/2007, de 15 de Noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.
- Ley 5/2002, de 8 de Octubre, de Protección del Medio Ambiente de La Rioja.
- Decreto 62/2006, de 10 de Noviembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo del título I, "Intervención Administrativa", de la Ley 5/2002, de 8 de Octubre.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de Octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de Noviembre, del Ruido, en lo referente a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Decreto 19/2000, de 28 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad en relación con las Barreras Urbanísticas y Arquitectónicas, en desarrollo parcial de la Ley 5/1994, de 19 de julio.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de Marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Capítulos 6 (NORMAS SOBRE LA EDIFICACIÓN) y 8 (NORMAS ESTÉTICAS) de la Normativa del Plan Municipal y documento IV. FICHERO DE ORDENACIÓN.
- La maquinaria, aparatos y otras instalaciones similares que fueran necesarias, así como la totalidad del establecimiento industrial en que se hallen estarán sujetas de manera general, a las condiciones señaladas en la normativa sectorial que les resulte de aplicación por causa de la actividad industrial de que se trate, y en cualquier caso, a inspecciones periódicas que pueda efectuar el Ayuntamiento, u otro Organismo competente, para comprobar y verificar su correcto funcionamiento.

- Sin perjuicio de lo establecido en la normativa sectorial o laboral que, según el caso, resulte de aplicación, la luz y la ventilación de los locales serán, generalmente, naturales, con huecos de ventilación, de superficie total no inferior a 1/8 de la superficie en planta, tolerándose la iluminación y ventilación artificial, previa presentación del correspondiente proyecto justificativo de la solución adoptada.

Uso dotacional:

- Normas de Habitabilidad de La Rioja, aprobadas mediante Decreto 51/2002 de 4 de Octubre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de La Rioja, sí como la concesión y control de las cédulas de habitabilidad.
- Ley 34/2007, de 15 de Noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.
- Ley 5/2002, de 8 de Octubre, de Protección del Medio Ambiente de La Rioja.
- Decreto 62/2006, de 10 de Noviembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo del título I, "Intervención Administrativa", de la Ley 5/2002, de 8 de Octubre.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de Octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de Noviembre, del Ruido, en lo referente a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Decreto 19/2000, de 28 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento de Accesibilidad en relación con las Barreras Urbanísticas y Arquitectónicas, en desarrollo parcial de la Ley 5/1994, de 19 de julio.
- Ley 4/2000 de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de La Rioja.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de Marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Capítulos 6 (NORMAS SOBRE LA EDIFICACIÓN), 7 (NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO) y 8 (NORMAS ESTÉTICAS) de la Normativa del Plan Municipal y documento IV. FICHERO DE ORDENACIÓN.
- La maquinaria, aparatos y otras instalaciones similares que fueran necesarias, así como la totalidad del establecimiento dotacional en que se hallen estarán sujetas de manera general, a las condiciones señaladas en la normativa sectorial que les resulte de aplicación por causa de la actividad industrial de que se trate, y en cualquier caso, a inspecciones periódicas que pueda efectuar el Ayuntamiento, u otro Organismo competente, para comprobar y verificar su correcto funcionamiento.
- Sin perjuicio de lo establecido en la normativa sectorial o laboral que, según el caso, resulte de aplicación, la luz y la ventilación de los locales serán, generalmente, naturales, con huecos de ventilación, de superficie total no inferior a 1/8 de la superficie en planta, tolerándose la iluminación y ventilación artificial, previa presentación del correspondiente proyecto justificativo de la solución adoptada.
- Sin perjuicio de lo establecido en la normativa sectorial o laboral que, según el caso, resulte de aplicación, en los locales destinados a los usos de los subgrupos D.1., D.2., D.3., D.4., D.5., D.6., D.7. y D.8. la superficie útil no será inferior a 6 m² por trabajador y a 20 m² de superficie total.
- Sin perjuicio de lo establecido en la normativa sectorial o laboral que, según el caso, resulte de aplicación, en los locales destinados a los usos de los subgrupos D.1., D.2., D.3., D.4., D.5., D.6., D.7. y D.8. se destinará una superficie máxima de 8 m² para atención al público; además, en todos los casos se dispondrán aseos independientes para señoras y caballeros, agrupados o no, según el caso, determinando su cuantía mínima en función de la superficie útil a que sirven, aplicando los siguientes baremos y fracciones: A partir de 400 m²:por cada 400 m² o fracción que exceda, se aumentarán los servicios en un lavabo y un inodoro para los de señoras, y un lavabo y un urinario para los de caballeros.

15. PLAN DE ETAPAS

Al tratarse de un Plan Parcial industrial y dada la gran demanda de suelo industrial en la región, se configura la totalidad del Sector como una fase única, puesto que además se trata de un planeamiento de propietario único.

La tramitación del Plan Parcial seguirá las condiciones o plazos previsto en la Ley, actuándose conforme a lo dispuesto en el artículo 90 de la LOTUR. En el desarrollo del Plan Parcial, se seguirán las condiciones y plazos previstos en la Ley, actuándose sobre la totalidad de la superficie calificada.

1. Aprobación inicial de las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación UE-1. Dos meses desde la aprobación definitiva del plan parcial.
2. Aprobación definitiva de las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación UE-1. Dos meses desde la aprobación inicial de las bases y estatutos, siempre y cuando no existan alegaciones u otros motivos ajenos al Ayuntamiento que generen la necesidad de ampliar el plazo.
3. Aprobación definitiva del Proyecto de Compensación y del Proyecto de Urbanización UE-1. Catorce meses desde la publicación de la aprobación definitiva de las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación UE-1, siempre y cuando no existan alegaciones u otros motivos ajenos al Ayuntamiento que generen la necesidad de ampliar el plazo.
4. Inicio de las obras de urbanización. Seis meses desde la publicación de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.
5. Finalización de las obras de urbanización. Dieciocho meses desde el inicio de las obras indicadas en el punto anterior.
6. Solicitud de las correspondientes licencias de obras. Cinco años desde la anterior.

16. EJECUCIÓN, CONSERVACIÓN y MANTENIMIENTO, PLAZOS y GARANTÍAS de las OBRAS de URBANIZACIÓN.

Las obras de urbanización se ejecutarán respecto al proyecto de urbanización que se apruebe en su día. Serán adjudicadas de la manera que se considere conveniente.

Al tratarse de una única unidad de ejecución, las obras de urbanización se realizarán de un modo unitario, atendándose a los plazos que el propio proyecto de urbanización especifique y de acuerdo con las condiciones de propio PGM y de la modificación puntual nº 2, de dicho planeamiento.

17. TRAMITACIÓN.

El Plan Parcial deberá ser objeto de una tramitación conforme a lo establecido en el Art. 90 de la Ley 5/06, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

“Artículo 90. Tramitación de planes parciales y planes especiales que desarrollen planeamiento urbanístico”.

1. *La tramitación de planes parciales y especiales que desarrollen determinaciones del planeamiento municipal se sujetará a las siguientes reglas:*
 - a) *La aprobación inicial se otorgará por el Ayuntamiento que lo hubiera formulado, sometiéndolo a continuación a información pública, como mínimo, durante un mes, mediante anuncio en el "Boletín Oficial de La Rioja" y, al menos, en un diario de difusión local.*

Si hubiese algún municipio colindante con el ámbito afectado, se comunicará el acuerdo al Ayuntamiento correspondiente.

El plazo para acordar o denegar la aprobación inicial, en los supuestos de planes de iniciativa particular, será de dos meses desde la presentación de la documentación completa en el Registro municipal.
 - b) *A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento lo aprobará provisionalmente, con las modificaciones que procediesen. Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial del plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo período de información pública por veinte días, antes de otorgar la aprobación provisional.*

El plazo para acordar sobre la aprobación provisional de los planes de iniciativa pública o privada no podrá exceder de seis meses desde la aprobación inicial.
 - c) *Una vez otorgada la aprobación provisional, la aprobación definitiva corresponderá:*
 - 1.1 *En municipios que superen los veinticinco mil habitantes, al Ayuntamiento previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo.*
 - 1.2 *En municipios que no superen los veinticinco mil habitantes, a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo; salvo que cuentes con la existencia de medios técnicos municipales o comarcales adecuados para la supervisión del cumplimiento de la legalidad y la garantía de un adecuado desarrollo urbano derivada de la correcta planificación efectuada por el instrumento de planeamiento general, en cuyo caso la aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.*
 - 1.3 *En municipios que no superen los veinticinco mil habitantes, a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo.*
2. *El informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo se comunicará al Ayuntamiento en el plazo máximo de dos meses. El informe se entenderá favorable si no se produce en el plazo señalado, contado desde la recepción del expediente completo.*
3. *El plazo de aprobación definitiva será de tres meses desde la entrada del expediente completo en el Registro del órgano competente para su otorgamiento, transcurrido el cual se entenderá producida por silencio.*

Cuando la aprobación definitiva corresponda al Ayuntamiento, el plazo de tres meses se contará desde el acuerdo de aprobación provisional.

18. MEMORIA de SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2.015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana señala:

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

El desarrollo del presente Plan Parcial no supone la obligatoriedad de construcción de nuevos equipamientos por parte del Ayuntamiento de Nalda.

Al ser una promoción privada, la urbanización no tendrá coste alguno para la Administración Local, y habremos de justificar la viabilidad del mantenimiento de la actuación y la prestación de servicios a lo largo del tiempo.

18.1. IMPLANTACIÓN de INFRAESTRUCTURAS.

Como hemos señalado en el inicio del epígrafe, la implantación y ejecución de las infraestructuras necesarias para el desarrollo del Sector S-5 no supone coste alguno para la administración.

18.2. MANTENIMIENTO de las INFRAESTRUCTURAS.

- 17.2.1 Red viaria. Las labores de mantenimiento de la red viaria, suponen la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y aceras, el conjunto de la evacuación de las aguas pluviales (cunetas, sumideros, bordillos, arquetas, etc.), el mantenimiento de la señalización y el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado.

Consideramos un estándar de 1,00 €/m² anual de mantenimiento del viario. Por lo que el coste anual de este mantenimiento de acuerdo con la superficie viaria del Sector S-5 será de **2.795,82 €/año**

- 17.2.2 Zonas verdes públicas. El mantenimiento corresponderá a la limpieza y el cuidado de la vegetación, posible abono y riego, y al mantenimiento de la señalización y mobiliario urbano.

Consideramos un estándar de 0,50 €/m² anual de mantenimiento del viario. Por lo que el coste anual de este mantenimiento de acuerdo con la superficie viaria del Sector S-5 será de **1.753,17 €/año**

- 17.2.3 Abastecimiento de agua potable. Mediante la imposición de tarifas de abastecimiento se sufraga el coste que pueda generar el servicio, por lo que no supone carga para el Ayuntamiento.

- 17.2.4 Saneamiento de aguas fecales. El coste de mantenimiento de la red de aguas fecales, y el de la depuración de las aguas negras, lo paga el usuario a través de la cuota de servicio. Por esta razón no le supone una carga al Ayuntamiento.

17.2.5 Suministro eléctrico. Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez ejecutadas, se entregarán y serán mantenidas por empresa cualificada. El coste de mantenimiento y renovación de estas infraestructuras eléctricas, se carga directamente a los usuarios.

17.2.6 Infraestructura de telecomunicaciones. Las infraestructuras de telecomunicaciones, una vez ejecutadas, también se entregarán y serán mantenidas por empresa cualificada. El coste de mantenimiento y renovación de estas infraestructuras eléctricas, se carga directamente a los usuarios.

18.3. PRESTACIÓN de SERVICIOS.

17.3.1 Recogida de Resíduos Sólidos Urbanos. Mediante la imposición de la tasa de recogida y tratamiento de los Resíduos Sólidos Urbanos, correspondiente se sufraga la prestación del servicio. Por lo tanto, no supone carga para el Ayuntamiento.

18.4. INGRESOS de la ACTUACIÓN para la HACIENDA MUNICIPAL.

Para la administración municipal, los ingresos derivados de la actuación derivarán básicamente de los siguientes conceptos:

17.4.1 El impuesto de Bienes Inmuebles (IBI). Las nuevas edificaciones supondrán un incremento en la recaudación del IBI, por su incorporación a los bienes de naturaleza urbana. Considerando un tipo medio del 0,57 %; un incremento de suelo urbano de parcela privada de 16.998,88 m² con un valor medio de 22,95 €/m² y aplicando la edificabilidad prevista del Plan Parcial, 13.599, 10 m² con un valor unitario de 170 €/m² obtendremos una recaudación anual de **15.401,24 €**

17.4.2 El Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM). No se prevé un incremento significativo de los vehículos de la empresa, dado el sistema logístico empleado. El incremento será fundamentalmente en el departamento comercial, pero como decimos, no resulta significativo a efectos de ingresos para la administración.

17.4.3 El impuesto construcciones instalaciones y obras (ICIO). Para el cálculo del importe de las Licencias de Obras de la Edificación para la edificación prevista en el Plan Parcial, podemos hacer una estimación considerando un presupuesto de 200,00 €/m²
El ICIO fijado por el Ayuntamiento de Nalda en las ordenanzas fiscales es el 3,0%
En el caso de construir la totalidad de la edificabilidad prevista en el Plan, (13.599,10 m²) el impuesto ascendería a la cantidad de 81.594,60 €. Suponiendo así mismo una vida útil de los edificios de 50 años, podríamos prorratear el valor a una repercusión anual de **1.631,89 €**

18.5. BALANCE ECONÓMICO de la ACTUACIÓN.

Como resultado de las estimaciones de los nuevos gastos e ingresos que producirán las nuevas actuaciones urbanizadoras vemos el impacto sobre la Hacienda Local obteniendo el saldo resultante del incremento de los gastos e ingresos.

17.5.1	<u>Gastos.</u>	
	Mantenimiento de infraestructura viarias	2.795,82 €/año
	Mantenimiento de zonas verdes públicas	1.753,17 €/año
	Total gastos	4.598,99 €/año
17.5.2	<u>Ingresos.</u>	
	Impuesto de Bienes Inmuebles	15.401,24 €/año
	Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica0,00 €/año
	Impuesto de Construcciones Instalaciones y Obras.....	1.631,89 €/año
	Total ingresos	17.033,13 €/año

Por lo tanto el balance de la actuación es económicamente favorable para la Administración Local.

19. MEMORIA de VIABILIDAD ECONÓMICA.

El artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2.015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana señala:

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivadas de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:
 - a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, suelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.
 - b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.
 - c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

- d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.
- e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

Se trata de comprobar que la actuación produce unos solares de valor suficiente para financiar las cargas de urbanización y retribuir a la propiedad de los terrenos aportados.

Las cargas que ha de soportar la ejecución del Plan Parcial vienen definidas por los siguientes extremos:

- Proyecto de Reparcelación Voluntaria	1.815,00 €
- Proyecto de Urbanización	13.067,25 €
- Dirección de Obra de Urbanización	11.200,80 €
- Obra de Urbanización	233.349,88 €
- Gestión, Inscripción registral y tramitaciones	3.000,00 €
 Total cargas soportadas	 262.432,93 €

Las cargas detalladas, responden básicamente a los costos de las Obras de Urbanización, los honorarios técnicos correspondientes y los gastos de gestión y tramitación del expediente. El valor del suelo corresponde al valor del suelo aportado para la configuración del sector. Esto es, 24.050,15 m² a un precio real de mercado de 15 €/m² supone un valor de 360.752,25 €

Luego la valoración del suelo resultante, con un total de 16.998,88 metros cuadrados de uso industrial debe compensar las cargas soportadas. Para ello el valor del suelo urbanizado y listo para edificar debe superar los 36,66 €/m² valor fácilmente asumible por el mercado.

20. CONCLUSIÓN.

El presente documento compuesto de Memoria, Normativa y Planos contiene los aspectos necesarios para su tramitación, conforme a lo dispuesto en la legislación vigente.

En consecuencia se firma el presente documento en Logroño, a 21 de abril de 2.016.

César Fuertes Goñi
arquitecto

José Esteban Llop
ingeniero agrónomo

Antonio J. García Laso
abogado