

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE TREVIANA

PROYECTO

APROBACIÓN INICIAL 1 23/03/2009 (BOR, 15/04/2009)
APROBACIÓN INICIAL 2
APROBACIÓN PROVISIONAL
APROBACIÓN DEFINITIVA



DICIEMBRE 2016

JOSÉ MARÍA PELÁEZ GONZÁLEZ · ARQUITECTO

P · 230 · 14

C/Bretón de los Herreros, 27- 5ºE · 26001 LOGROÑO · 941200882 – 630501371 · jmp@coar.es

AYUNTAMIENTO DE TREVIANA

Plaza Ildefonso San Millán 1 · 26215 TREVIANA · 941326080 ·

aytotreviana@yahoo.es

DILIGENCIA: Este Documento es APROBADO INICIALMENTE por segunda vez, por acuerdo de Pleno Municipal de de de 2017.
TREVIANA, de de 2017. LA SECRETARIA

1. MEMORIA INFORMATIVA	11
1.1. SÍNTESIS DE LA FASE DE INFORMACION	12
1.1.1. Información del Territorio	12
1.1.1.1. Encuadre geográfico	
1.1.1.2. Medio Físico	
1.1.1.3. Paisaje	
1.1.1.4. Usos del suelo	
1.1.1.5. Régimen de propiedad del suelo	
1.1.1.6. Asentamientos de población	
1.1.1.7. Redes de comunicación y servicios	
1.1.2. Información Socioeconómica	25
1.1.2.1. Tendencias en el desarrollo histórico de la población	
1.1.2.2. Proyecciones de población y empleo	
1.1.2.3. Proyección de los sectores de actividad	
1.1.3. Información del Medio Urbano	27
1.1.3.1. Desarrollo histórico	
1.1.3.2. Usos urbanos del suelo	
1.1.3.3. Edificaciones	
1.1.3.4. Comunicaciones urbanas	
1.1.3.5. Equipamientos urbanos	
1.1.3.6. Servicios básicos urbanos	
1.1.3.7. Ambiente urbano	
1.1.3.8. Régimen de propiedad	
1.1.4. Información sobre Planeamiento y Afecciones	33
1.1.4.1. Planeamiento vigente y afecciones	
1.1.4.2. Organización administrativa. Capacidad de gestión urbana	
1.2. FASE DE PARTICIPACION PÚBLICA	34
1.2.1. Información y Avance	34
1.2.2. Informe de Contestación de Sugerencias	34
1.2.3. Estimación de Sugerencias	47
1.2.4. Aprobación Inicial 1	48
1.2.5. Informe de Contestación de Alegaciones 1.1	48
1.2.6. Informe de Contestación de Alegaciones 1.2	100
1.2.7. Aprobación Inicial 2	128
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA	130
2.1. CONSIDERACIONES GENERALES	131
2.1.1. Contenido del Plan	131
2.1.2. Adecuación a los Instrumentos de Ordenación Territorial	131
2.1.3. Ámbito	131
2.2. OBJETO	132
2.2.1. Suelo Urbano	132
2.2.2. Suelo Urbanizable	134
2.2.3. Suelo No Urbanizable	135
2.3. DETERMINACIONES GENERALES	137
2.3.1. Clasificación y Calificación del Suelo	137
2.3.1.1. Clasificación del Suelo	
2.3.1.2. Calificación del Suelo Urbano	
2.3.1.3. Suelo Urbano. Justificación artículos 41.b y 63.b de la LOTUR	
2.3.2. Estructura General y Orgánica del Territorio	144

2.3.2.1. Cálculo de la población prevista por el Plan	
2.3.2.2. Sistema general de zonas libres públicas	
2.3.2.3. Sistema general de comunicaciones	
2.3.2.4. Sistema general de abastecimiento de agua potable	
2.3.2.5. Sistema general de saneamiento	
2.3.2.6. Sistema general de distribución de energía eléctrica	
2.3.3. Dotaciones	150
2.3.4. Protección del Patrimonio Histórico Artístico	151
2.3.5. Protección de los Valores Medio Ambientales	151
2.3.6. Plazos para el cumplimiento de los Deberes Urbanísticos	151
2.3.7. Señalamiento de circunstancias para la Revisión del Plan	151
2.3.8. Integración Ambiental y Protección de la Salud Pública	151
2.4. DETERMINACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	152
2.4.1. Delimitación del perímetro del Suelo Urbano Consolidado	152
2.4.2. Asignación de Usos, Tipologías y Niveles de Intensidad	152
2.4.3. Delimitación de Espacios Libres y Zonas Verdes	152
2.4.4. Emplazamientos reservados para Dotaciones	152
2.4.5. Reglamentación detallada de la Edificación y el Uso del Suelo	152
2.4.6. Trazado de la Red Viaria y previsión Aparcamientos	152
2.4.7. Infraestructuras	152
2.4.8. Regulación del Uso del Subsuelo	153
2.5. DETERMINACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	154
2.5.1. Aprovechamiento Medio y Evaluación Económica de las Unidades de Ejecución	154
2.5.2. Áreas remitidas a Planeamiento Especial	154
2.6. DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	155
2.6.1. Delimitación de su Ámbito	155
2.6.2. Desarrollo de los Sistemas de la Estructura General	155
2.6.3. Asignación de Intensidades y Usos	155
2.6.4. Infraestructuras	155
2.6.5. División en Sectores	155
2.6.6. Aprovechamiento Medio	155
2.7. DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO	156
2.7.1. Criterios para delimitar los correspondientes sectores	156
2.7.2. Previsión de dotaciones de carácter general	156
2.7.3. Señalamiento de usos incompatibles	156
2.8. DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE	157
2.8.1. Delimitación de su ámbito	157
2.8.2. Régimen de protección en cada categoría	157
2.8.3. Trazado y características de la red viaria pública y de las infraestructuras	157
2.8.4. Condiciones urbanísticas de los usos y actividades previstos	157
2.8.5. Condiciones de formación de Núcleo de Población	157
2.9. PREVISIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL	158
2.10. PROGRAMACIÓN	159
2.10.1. Estrategia del desarrollo a medio y largo plazo	159
2.10.2. Actuaciones de Iniciativa y Responsabilidad Pública	159
2.10.3. Actuaciones de Iniciativa Particular	159
2.11. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO	160
2.11.1. Evaluación del coste de ejecución de los Sistemas Generales	160
2.11.2. Conformidad de otras administraciones	160

2.12. CATÁLOGO	161
2.12.1. Medidas de Protección de la Edificación	161
2.12.2. Entornos de Protección	162
2.12.3. Modificación del Catálogo	162
2.13. DOCUMENTACIÓN	163
2.13.1. Memoria y Estudios Complementarios	163
2.13.2. Planos	163
2.13.3. Normas Urbanísticas	163
2.13.4. Catálogo	163
2.13.5. Programa de Actuación	163
2.13.6. Estudio Económico y Financiero	163
2.13.7. Estudio Ambiental Estratégico	164
3. NORMAS URBANÍSTICAS	165
3.1. GENERALES	166
3.1.1. Objeto y alcance	166
3.1.2. Ámbito Temporal	166
3.1.2.1. Vigencia	
3.1.2.2. Revisión	
3.1.2.3. Modificación	
3.1.3. Ámbito territorial	168
3.1.4. Contenido	168
3.1.5. Obligatoriedad de la Observancia del Plan	168
3.1.6. Contradicciones en los Documentos	168
3.2. PRESENTACIÓN Y TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTES URBANÍSTICOS	169
3.2.1. Plan Parcial	169
3.2.2. Plan Especial	171
3.2.3. Estudio de Detalle	171
3.2.4. Plan de Iniciativa Particular	172
3.2.5. Proyecto de Reparcelación	172
3.2.6. Proyecto de Compensación	173
3.2.7. Proyecto de Expropiación	173
3.2.8. Proyecto de Urbanización	174
3.2.9. Proyecto de Edificación	174
3.3. DISEÑO Y CALIDAD DE PLANES Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN	177
3.3.1. Abastecimiento de Agua Potable	177
3.3.2. Saneamiento y Alcantarillado	178
3.3.3. Alumbrado Público	179
3.3.4. Suministro de Energía Eléctrica	179
3.3.5. Telefonía y otros Servicios por Cable	179
3.3.6. Gas Natural	179
3.3.7. Pavimentación, Jardinería y Mobiliario Urbano	180
3.3.8. Ejecución simultánea de la urbanización y la edificación	181
3.3.9. Plantación de Arbolado	182
3.4. DISCIPLINA E INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO	183
3.4.1. Consulta Pública e información Urbanística	183
3.4.2. Clasificación de Actos sujetos a Licencia	183
3.4.3. Clasificación y Definición de las Intervenciones Constructivas y Urbanizadoras	184
3.4.3.1. Obra de nueva planta y prefabricada o móvil	
3.4.3.2. Obra de reforma, rehabilitación o ampliación	

3.4.3.3. Obra menor y/o de conservación y mejora	
3.4.3.3.1. Obras que requieren Dirección Facultativa	
3.4.3.3.2. Obras que no requieren Dirección Facultativa	
3.4.3.4. Obra de urbanización	
3.4.3.5. Instalación y/o renovación de servicios urbanos	
3.4.3.6. Demolición de edificios	
3.4.3.7. Movimiento de tierras	
3.4.3.8. Cerramiento o cercado de terrenos o solares	
3.4.4. Clasificación y Definición de los Actos de Uso del Suelo y de la Edificación	187
3.4.4.1. Parcelación Urbanística	
3.4.4.2. Licencia Ambiental: Apertura o transformación de actividades sometidas a Licencia Ambiental	
3.4.4.3. Otras Actividades: Apertura o transformación de actividades no sometidas a Licencia Ambiental	
3.4.4.4. Instalación de grúa	
3.4.4.5. Obra, uso o instalación de carácter provisional	
3.4.4.6. Licencia de Ocupación	
3.4.4.7. Otros actos, usos y actividades	
3.4.5. Tramitación de Licencias	192
3.4.5.1. Solicitud	
3.4.5.2. Otorgamiento	
3.4.5.3. Caducidad	
3.4.5.4. Condicionado General de las Licencias	
3.4.6. Conservación de las Edificaciones y Parcelas	194
3.4.7. Órdenes de Ejecución	194
3.4.8. Declaración de Ruina	194
3.5. USO DEL SUELO	196
3.5.1. Clasificación del Suelo	196
3.5.2. Clasificación de los Usos	196
3.5.3. Usos globales y dominantes	197
3.5.3.1. Coeficientes de homogeneización y ponderación	
3.5.4. Usos Pormenorizados. Clasificación, Definición y Condiciones	198
3.5.4.1. Uso residencial	
3.5.4.2. Uso industrial	
3.5.4.3. Uso terciario	
3.5.4.4. Uso dotacional	
3.5.4.5. Otros usos complementarios o compartidos	
3.6. EDIFICACIÓN	207
3.6.1. Definición de Parámetros reguladores de la Edificación	207
3.6.1.1. Sistemas de Ordenación	
3.6.1.1.1. Sistema de Ordenación por Alineación de Calle	
3.6.1.1.2. Sistema de Ordenación por Edificación Aislada	
3.6.1.2. Parámetros urbanísticos	
3.6.1.2.1. Parcela	
3.6.1.2.2. Alineación	
3.6.1.2.3. Linderos	
3.6.1.2.4. Medianera	
3.6.1.2.5. Manzana	
3.6.1.2.6. Rasante	
3.6.1.2.7. Plantas	
3.6.1.2.8. Altura	
3.6.1.2.9. Volumen Existente	
3.6.1.3. Parámetros urbanísticos propios de la ordenación por Alineación	
3.6.1.3.1. Fondo	
3.6.1.3.2. Número de Plantas	
3.6.1.3.3. Vuelos	

3.6.1.3.4. Cubiertas	
3.6.1.4. Parámetros urbanísticos propios de la ordenación por Edificación Aislada	
3.6.1.4.1. Edificabilidad. Superficie construida computable	
3.6.1.4.2. Ocupación	
3.6.1.4.3. Retranqueo	
3.6.1.4.4. Altura Total	
3.6.1.4.5. Densidad	
3.6.1.5. Definición de Tipo de Obra	
3.6.1.5.1. Obra de nueva planta	
3.6.1.5.2. Obra de rehabilitación	
3.6.1.5.3. Obra de consolidación	
3.6.1.5.4. Obra de conservación o mantenimiento	
3.6.1.5.5. Obra de reconstrucción	
3.6.2. Condiciones Técnicas	212
3.6.2.1. Condiciones de Habitabilidad	
3.6.2.2. Condiciones de Accesibilidad	
3.6.2.3. Condiciones Acústicas	
3.6.2.4. Condiciones de Ahorro de Energía, térmicas y de aislamiento	
3.6.2.5. Condiciones de Seguridad	
3.6.2.6. Condiciones de Salubridad e higiénico-sanitarias	
3.6.2.7. Condiciones de Protección contra Incendios	
3.6.2.8. Condiciones exigibles a las Estructuras	
3.6.2.9. Condiciones exigibles a las Instalaciones	
3.6.2.10. Condiciones de las Actividades	
3.6.3. Condiciones de la Construcción y Estéticas generales	214
3.6.3.1. En Suelo Urbano	
3.6.3.1.1. Salvaguarda de la Estética Urbana	
3.6.3.1.2. Ámbito de aplicación	
3.6.3.1.3. Paramentos exteriores. Fachadas	
3.6.3.1.4. Vuelos, salientes y entrantes en fachadas	
3.6.3.1.5. Cubiertas	
3.6.3.1.6. Carpintería y Cerrajería	
3.6.3.1.7. Vallados y Cerramientos	
3.6.3.1.8. Otras condiciones	
3.6.3.2. En Suelo No Urbanizable y Urbanizable No Delimitado	
3.6.3.2.1. Construcciones	
3.6.3.2.2. Caminos Rurales	
3.7. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO	222
3.7.1. Generalidades. Clasificación	222
3.7.2. Protección de Edificios y Elementos del Patrimonio Histórico-Artístico	222
3.7.2.1. Grados de Protección	
3.7.2.2. Actuaciones Autorizadas	
3.7.2.2.1. Obras autorizadas en la Protección Integral	
3.7.2.2.2. Obras autorizadas en la Protección Estructural	
3.7.2.2.3. Obras autorizadas en la Protección Ambiental Grado 1	
3.7.2.2.4. Obras autorizadas en la Protección Ambiental Grado 2	
3.7.3. Entornos de Protección	225
3.7.4. Modificación del Catálogo	225
3.8. ESPECÍFICAS SOBRE SUELO URBANO	226
3.8.1. Generalidades. Clasificación	226
3.8.2. Calificación, Zonas de Ordenación y Desarrollo del Suelo	226
3.8.3. Sistemas Generales y Locales	227
3.8.3.1. Sistemas generales	
3.8.3.2. Sistemas locales	
3.8.4. Reglamentación de los Usos	227
3.8.5. Reconsideración del diseño pormenorizado	227

3.8.5.1. Modificación Puntual	
3.8.5.2. Estudio de Detalle	
3.8.6. Unidades de Ejecución	228
3.8.7. Ejecución Simultánea	228
3.8.8. Fuera de Ordenación	228
3.8.9. Parcelaciones en Suelo Urbano	229
3.8.10. Reparcelación Voluntaria y Normalización de Fincas	229
3.9. ESPECÍFICAS SOBRE SUELO URBANIZABLE	230
3.9.1. Generalidades. Clasificación	230
3.9.2. Suelo Urbanizable No Delimitado	230
3.9.3. Suelo Urbanizable Delimitado	231
3.9.3.1. Aprovechamiento Medio	
3.10. ESPECÍFICAS SOBRE SUELO NO URBANIZABLE	233
3.10.1. Definición. Categorías	233
3.10.2. Definiciones de Usos	234
3.10.3. Definiciones de la Edificación	234
3.10.4. Usos del Suelo No Urbanizable	234
3.10.4.1. Clasificación de los usos pormenorizados	
3.10.4.2. Definiciones y conceptos	
3.10.4.3. Reglamentación. Condiciones Particulares	
3.10.5. Condiciones estéticas generales	249
3.10.6. Régimen especial para la ejecución de obras en edificios existentes	250
3.10.7. Tramitación de los expedientes	250
3.10.8. Protección de las vías de comunicación	250
3.10.8.1. Carreteras Autonómicas	
3.10.8.2. Vías pecuarias	
3.10.9. Instalaciones Eléctricas	253
3.10.10. Instalaciones Hidráulicas	254
3.10.11. Cauces	254
3.10.12. Condiciones de formación de núcleo de población	255
3.11. NORMAS SOBRE RUIDO Y VIBRACIONES	256
3.11.1. Generalidades	256
3.11.1.1. Ámbito de aplicación	
3.11.1.2. Condiciones generales	
3.11.1.3. Nomenclatura y unidades	
3.11.1.4. Vigencia	
3.11.2. Objetivos de calidad acústica exigibles	257
3.11.2.1. Áreas receptoras exteriores	
3.11.2.2. Espacio interior habitable	
3.11.2.3. Vibraciones	
3.11.2.4. Ruido transmitido a locales colindantes	
3.11.2.5. Instalación de maquinaria	
4. FICHERO DE ZONAS DE ORDENACIÓN	260
4.1. SUND. SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO. Régimen Transitorio	261
4.1.1. Descripción, Justificación y Objetivos	
4.1.2. Régimen de Usos	
4.1.3. Condiciones Específicas	
4.2. SNUPA. SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA	263
4.2.1. Descripción, Justificación y Objetivos	
4.2.2. Régimen de Usos	
4.2.3. Condiciones Específicas	

4.3. SNUPL. SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO DE PROTECCIÓN LADERAS / PAISAJE	265
4.3.1. Descripción, Justificación y Objetivos	
4.3.2. Régimen de Usos	
4.3.3. Condiciones Específicas	
4.4. SNUEC. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL CARRETERAS	267
4.4.1. Descripción, Justificación y Objetivos	
4.4.2. Régimen de Usos	
4.4.3. Condiciones Específicas	
4.5. SNUECAU. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL CAUCES	269
4.5.1. Descripción, Justificación y Objetivos	
4.5.2. Régimen de Usos	
4.5.3. Condiciones Específicas	
4.6. SU1. SUELO URBANO. CASCO TRADICIONAL	271
4.6.1. Descripción y Objetivos	
4.6.2. Régimen de Usos	
4.6.3. Condiciones de Edificación	
4.6.4. Otras Condiciones	
4.7. SU2. SUELO URBANO. AMPLIACIÓN DE CASCO	273
4.7.1. Descripción y Objetivos	
4.7.2. Régimen de Usos	
4.7.3. Condiciones de Edificación	
4.7.4. Otras Condiciones	
4.8. SU3. SUELO URBANO. RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	275
4.8.1. Descripción y Objetivos	
4.8.2. Régimen de Usos	
4.8.3. Condiciones de Edificación	
4.8.4. Otras Condiciones	
4.9. SU4. SUELO URBANO. RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	277
4.9.1. Descripción y Objetivos	
4.9.2. Régimen de Usos	
4.9.3. Condiciones de Edificación	
4.9.4. Otras Condiciones	
4.10. SU5. SUELO URBANO. RESIDENCIAL MIXTO TIPO 1	279
4.10.1. Descripción y Objetivos	
4.10.2. Régimen de Usos	
4.10.3. Condiciones de Edificación	
4.10.4. Otras Condiciones	
4.11. SU6. SUELO URBANO. RESIDENCIAL MIXTO TIPO 2	281
4.11.1. Descripción y Objetivos	
4.11.2. Régimen de Usos	
4.11.3. Condiciones de Edificación	
4.11.4. Otras Condiciones	
4.12. SU7. SUELO URBANO. AGROINDUSTRIAL MIXTO	283
4.12.1. Descripción y Objetivos	
4.12.2. Régimen de Usos	
4.12.3. Condiciones de Edificación	
4.12.4. Otras Condiciones	

4.13. SU8. SUELO URBANO. DOTACIONAL	285
4.13.1. Descripción y Objetivos	
4.13.2. Régimen de Usos	
4.13.3. Condiciones de Edificación	
4.13.4. Otras Condiciones	
4.14. SU9. SUELO URBANO. ZONA LIBRE PÚBLICA	288
4.14.1. Descripción y Objetivos	
4.14.2. Régimen de Usos	
4.14.3. Condiciones de Edificación	
4.14.4. Otras Condiciones	
4.15. SU10. SUELO URBANO. ESPACIO LIBRE PRIVADO	289
4.15.1. Descripción y Objetivos	
4.15.2. Régimen de Usos	
4.15.3. Condiciones de Edificación	
4.15.4. Otras Condiciones	
5. FICHERO DE GESTIÓN	291
5.1. SUND. Suelo Urbanizable No Delimitado	292
5.2. SUD. Suelo Urbanizable Delimitado	294
5.3. UE1. Unidad de Ejecución de Suelo Urbano No Consolidado	297
5.4. UE2. Unidad de Ejecución de Suelo Urbano No Consolidado	298
5.5. UE3. Unidad de Ejecución de Suelo Urbano No Consolidado	299
5.6. SUNC1. Suelo Urbano No Consolidado 1	300
5.7. SUNC2. Suelo Urbano No Consolidado 2	302
5.8. SUNC3. Suelo Urbano No Consolidado 3	304
5.9. SUNC4. Suelo Urbano No Consolidado 4	306
5.10. SUNC5. Suelo Urbano No Consolidado 5	307
5.11. SUNC6. Suelo Urbano No Consolidado 6	308
5.12. SUNC7. Suelo Urbano No Consolidado 7	309
5.13. SUNC8. Suelo Urbano No Consolidado 8	311
5.14. SUNC9. Suelo Urbano No Consolidado 9	313
6. CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS Y AFECCIONES	315
6.1. PHA. PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO	
PHA2. Iglesia de Santa María La Mayor	
PHA3. Ermita de Nuestra Señora de la Junquera	
PHA4. Ermita de la Concepción	
PHA5. Muralla.	
PHA6. Muralla de la Iglesia.	
PHA7. Frontón.	
PHA8. Crucero.	
PHA9. Fuente en la Plaza Ildfonso San Millán	
PHA10. Puente de Medio Punto	
PHA11. Puentes en Carretera LR-305	
PHA12. Edificio en la Calle Alta San Miguel 2	
PHA13. Edificio en la Calle Alta San Miguel 22	
PHA14. a-b-c-d. Edificios en Avenida Constitución	
PHA15. Edificio en Avenida Constitución 10	

	PHA17. Edificio en Avenida Constitución 27	
	PHA18. Edificio en Avenida Constitución 39	
	PHA20. Edificio en Avenida Constitución 49	
	PHA21. Edificio en Avenida Constitución 69	
	PHA22. Edificio en Avenida de la Rioja 33	
	PHA23. Edificio en Avenida de la Rioja 37	
	PHA24. Casona. “Convento de las Monjas Blancas” Avenida de La Rioja 41- 43	
	PHA26. Palacete. “Casa del Pasapunte” Avenida de La Rioja 61- 63	
	PHA27. Edificio en Avenida de la Rioja 69	
	PHA28. Edificio en Calle Ceferino Sáenz Rodríguez 1	
	PHA29. “Casa de los Pobes” Calle Ceferino Sáenz Rodríguez 3	
	PHA30. Edificio en Calle Ceferino Sáenz Rodríguez 7	
	PHA31. Edificio en Calle Ceferino Sáenz Rodríguez 17	
	PHA32. Casa con escudo. Calle Hospital 10	
	PHA33. Edificio. Calle Hospital 22	
	PHA34. Edificio. Calle Fuente 8	
	PHA35. Edificio. Calle Llano 22- 24	
	PHA36. Casa Calle Llano 26	
	PHA37. a-b-c. Casas en Calle López Dávalos 4, 6, 14	
	PHA38. Casa Calle Magdalena 19	
	PHA39. Ayuntamiento	
	PHA40. Casa Travesía Constitución 6	
	PHA41. Casa Calle San Miguel 7	
	PHA42. Casa Calle San Miguel 15	
	PHA43. a-b-c. Casas en Calle San Miguel 17, 23, 25	
	PHA44. Casa Calle San Miguel 21	
	PHA45. Palacete Calle La Solana 1- 3	
	PHA46. Anexo Palacete	
	PHA47. Arco en dintel en Travesía Calle Navarra	
	PHA48. Edificio en Travesía Constitución 4	
	PHA49. Casa Calle Vallejo 1	
	PHA50. a-b. Casas en Calle Vallejo 9, 20	
6.2.	CN. CARRETERA NACIONAL	379
6.3.	CA. CARRETERAS AUTONÓMICAS	381
6.4.	TR. TRAVESÍA CARRETERA AUTONÓMICA	384
6.5.	VP. VÍAS PECUARIAS	385
6.6.	A. CAUCES Y RIBERAS	387
6.7.	IA. INFRAESTRUCTURA ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE	390
6.8.	IS. INFRAESTRUCTURA SANEAMIENTO	392
6.9.	IE. INFRAESTRUCTURA ENERGÉTICA Y TELECOMUNICACIONES	393
6.10.	ZI. ZONA INUNDABLE	395
6.11.	ZH. ZONA RIESGO HUNDIMIENTO	397
6.12.	FO. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN	399
	FO 1 - Edificio en Camino Barrio Medina, 1	
	FO 2 - Edificio en Camino Barrio Medina, 7	
	FO 3 - Edificios en Camino Barrio Medina, 11, 13, 15, 17, 19	
	FO 4 - Edificio en Camino Barrio Medina, 5	
	FO 5 - Edificio en Camino Barrio Medina, 39	
	FO 6 - Edificio en Camino Barrio Medina, 39	
	FO 7 - Edificio en Camino Barrio Medina, 23, 25, 27.	
	FO 8 - Edificio en Camino San Juan, 6	
	FO 9 - Edificio en Camino San Juan, 6	
	FO 10 - Edificio en Camino San Juan, 2	
	FO 11 - Edificio en Camino Barrio Medina, 24	
	FO 12 - Edificio en Camino Barrio Medina, 26	
	FO 13 - Edificio en Camino Barrio Medina, 36	

- FO 14 - Edificio en Camino San Juan, 9
- FO 15 - Edificio en Senda San Juan, 1
- FO 16 - Edificio en Avenida La Rioja, 66
- FO 17 - Almacén en Avenida La Rioja, 68
- FO 18 - Edificio en Avenida La Rioja, 64
- FO 19 - Edificio en Avenida La Rioja, 62
- FO 20 - Edificio en Avenida La Rioja, 62
- FO 21 - Edificio en Avenida La Rioja, 52
- FO 22 - Edificio en Avenida La Rioja, 50
- FO 23 - Edificio en Avenida La Rioja, 46
- FO 24 - Edificio en Calle Llano, 122
- FO 25 - Edificio en Calle Espinilla, 11
- FO 26 - Edificio en Travesía Vallejo 3
- FO 27 - Edificio en Camino Valle San Juan (T)

7. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO 425

- 7.1. INTRODUCCIÓN Y CONTENIDO 426**
- 7.2. ESTRATEGIA DEL DESARROLLO A MEDIO Y LARGO PLAZO 427**
- 7.3. PROGRAMACIÓN Y EVALUACIÓN DEL COSTE DE LAS ACTUACIONES DE INICIATIVA Y RESPONSABILIDAD PÚBLICA 428**
- 7.4. PROGRAMA Y EVALUACIÓN DE COSTES DE LAS ACTUACIONES DE INICIATIVA PARTICULAR 430**
- 7.5. CONFORMIDAD DE OTRAS ADMINISTRACIONES 430**

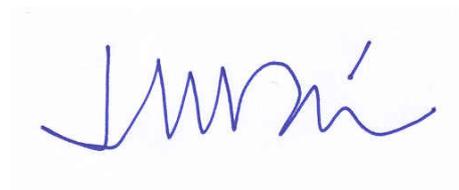
8. PLANOS 432

- 01. CLASIFICACIÓN DEL SUELO 1/10.000**
- 01A. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. Entorno Núcleo Urbano 1/5.000**
- 02. AFECCIONES 1/10.000**

- 03.1 SUELO URBANO. ORDENACIÓN 1/1.000**
- 03.2 SUELO URBANO. ORDENACIÓN 1/1.000**
- 04. SUELO URBANO. GESTIÓN 1/1.500**

- 05. SISTEMAS GENERALES. Núcleo Urbano 1/3.000**
- 06. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE 1/1.500**
- 07. RED DE SANEAMIENTO 1/1.500**
- 08. RED DE ELECTRICIDAD 1/1.500**

- 09. JUSTIFICACIÓN GRÁFICA DEL CUMPLIMIENTO DE LA LOTUR 1/1.500**



Diciembre de 2016

José María Peláez. Arquitecto

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. SÍNTESIS DE LA FASE DE INFORMACIÓN

1.1.1. INFORMACIÓN DEL TERRITORIO

1.1.1.1. ENCUADRE GEOGRÁFICO

Geografía

El término municipal de Treviana se sitúa en el Valle Occidental del Río Tirón, en el somontano obarene, al Noroeste de la provincia o comunidad autónoma de La Rioja, en la región de La Rioja Alta.

El municipio ocupa una superficie total de 34,80 km² (3.480 Ha) según la base cartográfica utilizada; en otros documentos consultados se anota una superficie de 34,65 km². Linda al Norte con los municipios de Foncea y Fonzaleche, al Este con Cuzcurrita de Río Tirón y Ochánduri, al Sur con Leiva y Tormantos, y al Oeste con San Millán de Yécora y la provincia de Burgos (Castilla y León).

El asentamiento de población está concentrado en un único núcleo, emplazado a una altitud media de 587 metros sobre el nivel del mar, junto al curso del Río *Aguanál* o Río *Ea*. La villa está situada en una ladera de cara al Sur, protegida del viento del Norte. A sus pies corre el río. En frente de esta ladera está San Juan o cerro de La Horca. La mayor parte de los edificios y viviendas se sitúan en la ladera habiendo también edificaciones a ambos lados del río y muy próximas a éste.

El municipio de Treviana se inscribe en el Partido Judicial cuya cabecera es Haro.

El núcleo de Treviana dista 56 Km de Logroño, 12 Km de Pancorbo (Burgos), 18 Km de Haro y 20 Km de Santo Domingo de La Calzada. Linda con los términos municipales anteriormente mencionados: Foncea, Fonzaleche, Cuzcurrita de Río Tirón, Ochánduri, Leiva, Tormantos y San Millán de Yécora de La Rioja, y con la provincia de Burgos.

Es dependiente en algunos niveles de los municipios próximos y limítrofes de mayor tamaño; fundamentalmente Haro.

Tiene una población de derecho de 180 habitantes, de acuerdo al padrón de Enero de 2014; la densidad de población es inferior a 6 hab/km². La dinámica poblacional ha sido siempre decreciente: de forma más pronunciada desde la mitad del siglo XX hasta el presente año. Fue más o menos estable desde 1850 a 1950; manifestándose un fuerte proceso demográfico regresivo en las décadas siguientes.

Treviana pertenece a la Zona de Salud de Haro, donde también se cursan los estudios de enseñanza básica y bachillerato, dispone de consultorio médico, oficina de farmacia, panadería, bar, sala de exposiciones ("centro del románico") y complejo recreativo con piscinas. Existen dos oficinas o sucursales de entidad de ahorro.

Las comunicaciones son buenas, por carretera. El acceso a Treviana se produce por la carretera autonómica LR-303, desde la carretera nacional o del Estado N-232. Además Treviana se comunica con Foncea por la LR-304, con San Millán de Yécora por la LR-405, con Leiva por la LR-305 y con Herraméluri por la LR-304. Existe un servicio colectivo de línea de autobuses que conecta Haro y Treviana de Lunes a Viernes.

Historia

La primera noticia escrita conocida sobre Treviana data del año 873. Es una donación en la que aparece el Monasterio de San Andrés de Trepeana en el Cartulario de San Millán. Seguramente el asentamiento de población en la zona es anterior. Hace tan sólo unos años, se encontró de manera casual un As romano del Siglo I d.c., en un lugar cercano al río a poco más de un kilómetro del pueblo. También de la época romana son los restos del trazado de calzada romana

que quedan en el término de Santiago (se supone que enlazaba con la calzada de Obarenes hacia Briviesca).

El carácter fronterizo de la zona de La Rioja durante la dominación musulmana, y la repoblación cristiana posterior, hace que haya habido muchos movimientos de pueblos y culturas.

Treviana se incluye en el Fuero de Cerezo de 1146 y, según parece, aún en el siglo XIV había una sinagoga y una mezquita, además de las iglesias cristianas.

En el Cartulario de San Millán aparece en fechas posteriores mencionada Treviana con motivo de donaciones hechas por nobles de tierras al Monasterio de San Millán.

Parece que durante la repoblación monasterial Treviana fue un foco activo debido a su situación geográfica, que le hacía estar más al resguardo de la existencia de un castillo que pudo situarse en el cerro del Llano.

La tradición oral habla de la existencia de varias ermitas dentro y fuera de la población: San Juan (enfrente del pueblo), La Magdalena y San Miguel, en el interior, San Andrés, Santa Lucía, San Millán, San Julián, San Pedro (La Concepción), San Roque, coincidiendo con términos municipales, en las que hoy, a excepción de la que sería la de San Pedro -que hoy es la capilla del Cementerio, o antigua Iglesia de la Concepción-, y la de Junquera, sólo quedan los nombres y algunos de sus elementos arquitectónicos recolocados en otros lugares del pueblo. En 1555 aparece aún mencionada la Iglesia de San Miguel, por motivo de una reparación, y la de Santa Lucía por su derribo.

En 1162 era alcalde de Treviana un hermano de don Lope Díaz de Haro, Sancho Díaz. La pertenencia de la villa a los Condes de Haro le valió seguramente la incorporación de Junquera y Arto cuando se despoblaron.

La antigua Virgen de Junquera, talla románica policromada del siglo XIII, hoy perteneciente a la Colección Marés de Barcelona, lleva en su base los escudos de los Condes de Haro, además de las armas de Castilla. En el siglo XIV pertenecía a Cerezo, y se menciona la existencia de una Sinagoga. En el siglo XVI sigue perteneciendo al arciprestazgo de Cerezo, cuando se comienza la construcción de la Iglesia de Santa María la Mayor sobre una edificación anterior de la que queda la capilla de los Ocio (s. XIII) o de los Salazar. Por falta de fondos quedaron paralizadas las obras, que se continuaron en el siglo XVII haciendo algunas modificaciones de estilo. Hay partes como el retablo central, el pórtico o el baptisterio, que son del siglo XVIII; fueron años de prosperidad. Es la época de la construcción de bodegas en la zona alta del pueblo y de las grandes casas de piedra sillar y/o de mampostería, con escudos en la fachada, y del edificio del Ayuntamiento.

Durante el siglo XIX Treviana fue lugar próspero donde se daban cita todos los oficios relacionados con el trabajo del campo: forjadores, carreteros, herreros, guarnicioneros y otros de servicio, canteros, panaderos, ebanistas... La mayoría se conservaron durante la primera mitad del siglo XX, además de sastre, zapatero y músicos.

Treviana no tuvo agua corriente hasta aproximadamente 1905, en que Ildefonso San Millán, persona de pro, financió su traida desde los Montes de Foncea. A partir de los años 1950 se produce un paulatino descenso de población por la búsqueda de mejoras económicas y sociales en las zonas industriales de Bilbao, Valladolid, Barcelona.

1.1.1.2. MEDIO FÍSICO

Geología

El mapa geológico del Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja distingue dos eras geológicas en la composición del territorio dentro de este municipio. Casi todo

el término corresponde al *Terciario*, y un área coincidente con el curso del río hacia el Este al *Cuaternario*.

Los materiales que lo conforman son:

- *Terciario*:

Mioceno: areniscas, limolitas, arcillas y conglomerados de borde

- *Cuaternario*:

Conglomerados asociados a los glaciares y acumulaciones aluviales recientes, fundamentalmente conglomeráticas y localmente arcillo-arenosas.

Geomorfología

El plano de unidades morfoestructurales (elementos geomorfológicos) del PEPMAN señala la existencia de dos unidades claramente diferenciadas:

- *Terrazas y glaciares altos* (superiores al nivel III) en la práctica totalidad del término municipal.

- *Terrazas y glaciares bajos* (inferiores al nivel III) en una pequeña zona al Este coincidiendo con el ámbito y curso del río Aguanal.

Relieve

El municipio de Treviana se articula en torno valle del Río Ea o Aguanal. El paisaje se resuelve mediante interfluvios, resto de niveles de glaciares cubiertos de areniscas con moldeado de cerros y colinas.

El relieve es variable con formación de pequeños valles y cerros. El asentamiento de población está emplazado a una altitud media de 587 metros sobre el nivel del mar. La villa está situada en una ladera de cara al Sur, protegida del viento del Norte. A sus pies corre el río. En frente de esta ladera está San Juan o cerro de La Horca de 644 metros de altitud. Acercándose a la plataforma de Carras, hacia el Suroeste el relieve asciende, siendo de destacar la cota de *Cepedo* (698m.) y cerro del *Gallinero* (694m.). Aun así, más al Norte se alcanza la mayor altura dentro del término municipal, 794 metros, en la proximidad de Fuente Ulago. La cota más baja se alcanza al Este en el límite con el término municipal de Cuzcurrita de Río Tirón, 520 metros aproximadamente.

Una pequeña red de arroyos (afluentes del Río Aguanal) ha desmantelado parcialmente la plataforma, excavando ligeros valles separados por interfluvios. El río Aguanal es de pequeño caudal permanente o estacional. Otros arroyos son de caudal variable e intermitente.

PENDIENTES

La topografía tiene una notable influencia sobre numerosas variables que intervienen en la dinámica de los ecosistemas. El clima a escala local, los procesos geomorfológicos y edáficos, el movimiento y la acción del agua y, consecuentemente, los numerosos procesos biológicos condicionados por ellos, se encuentran estrechamente asociados a la forma y altitud de la superficie del terreno en los que se desarrollan.

Esta dependencia ha sido reconocida desde muy antiguo por las ciencias que se ocupan del estudio de tales procesos, de modo que no sólo la geomorfología cuyo objetivo principal es la descripción precisamente de las formas del terreno y los procesos responsables de las mismas, sino la edafología, la climatología, la botánica, zoología, ecología, etc. han recurrido comúnmente a considerar la altitud, la pendiente del terreno o la orientación de las laderas, como variables claves para el entendimiento de muchas cuestiones.

En concreto, la pendiente, combinada con los factores mencionados es la responsable de la generación de riesgos naturales como los deslizamientos o la erosión.

Los deslizamientos son causados cuando la fuerza de la gravedad moviliza la roca, el derrubio o los suelos por una pendiente. Son una de las formas de erosión que se llama desgaste de masas y que se define, de manera general, como el tipo de erosión en el que el agente causante del movimiento es la gravedad.

Dado que la gravedad actúa permanentemente sobre una pendiente, los deslizamientos sólo ocurren cuando la fuerza de la gravedad excede la resistencia del material.

En Treviana la orografía asciende de Este a Oeste, a medida que nos alejamos del valle del Ebro. Las pendientes son reducidas en gran parte del territorio con pendientes muy bajas y amplia cuenca visual. Las pendientes son más pronunciadas en el entorno del emplazamiento del núcleo de población y en el desarrollo de los barrancos y arroyos, con un relieve más accidentado y pendientes superiores al 20%.

A excepción de en la travesía del núcleo urbano, las principales vías de comunicación y servicios se desarrollan en una topografía suave.

EROSIÓN

Se denomina así a los procesos de destrucción y arrastre del suelo realizados por los agentes naturales (agua, viento o hielo) o por el hombre. El proceso erosivo tiene, pues, dos vertientes: una erosión natural, responsable de la destrucción o aplanamiento del relieve a escala de tiempo geológica, si bien puede ser temporalmente intensa (debido a causas climáticas por ejemplo); y una erosión antrópica, que se superpone con la anterior agravándola y que tiene orígenes muy diversos: cambios de usos del suelo, deforestación, baja protección del suelo por cultivos en pendiente, construcción de infraestructuras,...

La región mediterránea ha sufrido históricamente los efectos sistemáticos de la erosión. En efecto, a sus características climáticas (torrencialidad de las lluvias, largos períodos de sequía), se unen factores orográficos (terrenos abruptos y de largas pendientes) y geológicos (extensión de las cuencas terciarias con elevada proporción de terrenos deleznable). Y sobre todo ello, 10.000 años de historia humana que ha dado lugar a un trato esquilante de los suelos, a base de deforestación, sobrepastoreo y un laboreo intenso.

En el caso concreto de la Comunidad de La Rioja cabe indicar que, probablemente, la erosión es uno de los problemas principales de entre los agentes perjudiciales que afectan a sus sistemas forestales. La diferente utilización del territorio y las propias características del medio han dado lugar a distintos niveles de incidencia de este preocupante problema.

Respecto de los usos de suelo, aquellos que producen unas pérdidas medias superiores a la media fijada son:

- Olivar de regadío: pérdidas de 43,21 t/ha/año; pérdida porcentual: 1,01 %
- Erial-Matorral-Pastos: pérdida de 35,63 t/ha/año; pérdida porcentual: 55,21 %
- Frutales de regadío: 30,56 t/ha/año; 2,21 %
- Agricultura intensiva de regadío: 29,56 t/ha/año; 13,76 %
- Viñedo en regadío: 26,26 t/ha/año; 7,06 %

El análisis y diagnóstico de la situación actual se ha realizado a partir del mapa de niveles erosivos de la Comunidad Autónoma de La Rioja. Según éste, en el municipio de Treviana se alternan, fundamentalmente, áreas de erosión moderada-baja (10-25 Tm por ha y año) con otras de erosión ligera (5-10 Tm por ha y año) y muy ligeras o nulas (< 5 Tm por ha y año).

Hidrogeología e Hidrología

El mapa hidrogeológico del PEPMAN diferencia dos pequeñas áreas permeables dentro del término municipal, al Este, de permeabilidad intersticial variable correspondiente a las dos eras geológicas:

- del terciario: conglomerados
- del cuaternario: terrazas y glaciares.

El principal río que surca Treviana es el mencionado Río Ea o Aguanal, afluente a su vez del Río Tirón, en el que desemboca dentro del término municipal de Tirgo. Éste acaba confluyendo con el Oja y desembocando en el Río Ebro.

Los arroyos o barrancos más importantes son:

- Fuente Rudera (surge al Noroeste)

- Fuente Clara (Noreste).
- Arroyo del Cuervo (Este)
- Arroyo de Mariporrines (Centro)

La captación da agua que abastece Treviana es compartida con San Millán de Yécora (X_492362 – Y_4693969). El depósito se emplaza al Suroeste, en el término de Carriposa junto al camino del Olivar (X_495019 – Y_4710635).

Todos ellos forman parte de la red hidrográfica de La Rioja. Exceptuando el primero, con caudal de forma continuada, los restantes recogen agua solo en épocas y días de lluvia.

No se han localizado ni consta la existencia en el término municipal otros recursos hidrológicos de carácter superficial ni subterráneos. Aún en la proximidad del acuífero aluvial del Oja, Treviana no está incluido en la zona de Rioja Alta considerada vulnerable, o que pudiera afectar a la contaminación de las aguas por nitratos. Se considera zona vulnerable a aquella superficie cuya escorrentía o filtración afecte o pueda afectar a la contaminación de las aguas por nitratos derivados de la actividad agraria, con una concentración superior a 50 ml por litro de agua.

El programa de actuación, en este caso, del Gobierno de La Rioja, se centra en disminuir la fertilización excesiva de los cultivos con abonos orgánicos y químicos minerales, para evitar la contaminación de las aguas subterráneas y superficiales, proteger el medio ambiente e incrementar la calidad y seguridad alimentaria. Para conseguir este mayor grado de integración entre agricultura y medio ambiente se han establecido unas medidas de obligado cumplimiento que se basan, en líneas generales, en los siguientes aspectos: Adecuado calendario de abonado, Dosis y condiciones de aplicación de fertilizantes, Prevención de contaminación por escorrentía en los sistemas de riego, Gestión de los residuos de cosecha, Adecuada gestión de estiércoles y purines en las instalaciones ganaderas.

INUNDABILIDAD

Se elabora el *Estudio de Inundabilidad de los arroyos Aguanal y Fuente Rudera a su paso por Treviana por Nolter Ingeniería y Medio Ambiente.*

El territorio atravesado por los arroyos de Fuente Rudera y Aguanal se compone básicamente de dos tipologías básicas: una agrícola en la mayor parte del territorio, con escasa presencia de vegetación arbórea; y la zona urbana de Treviana. Esta tipología, con una fuerte escorrentía superficial asociada, es la que proporciona el elevado número de curva detectado en el primer tramo del estudio.

Por otro lado, el cauce estudiado discurre en parte de su tramo por el casco urbano de Treviana, estando afectado por ello por numerosos puentes y pasos bajo calles y viales. Éstos han sido los principales condicionantes de los cálculos hidrológicos e hidráulicos realizados.

En el estudio Hidrológico se ha considerado la cuenca conjunta de los arroyos Fuente Rudera y Aguanal, no habiéndose considerado otras subcuencas menores, por la homogeneidad en la tipología y tamaño de las mismas. Mediante una metodología rigurosa (Frequency Storm en HEC-HMS), se ha estimado el caudal punta para cada período de retorno la cuenca conjunta, tal y como se expresa en la tabla siguiente:

<u>Período de RetornoT</u>	<u>Qmax (m3/s)</u>
2	2.6
5	6.1
10	9.5
25	14.9
50	19.3
100	24.7
500	39.6

Estos han sido los caudales que se han llevado al estudio hidráulico como base de partida para la

modelización.

En el estudio Hidráulico, para la modelización del terreno, se ha partido de la nube de puntos con información altimétrica procedente del LIDAR, a partir de la cual se ha generado el modelo digital del terreno. Teniendo como base este modelo digital del terreno, se ha hecho correr el programa con los datos de caudal, pendiente (1.5 %) y número de Manning (0.035 para el cauce, y 0.040 para las riberas) obtenidos.

De la misma forma, ha sido necesario modelizar los puentes o pasos de agua, aunque alguno de ellos presenta dimensiones tan reducidas que supone un obstáculo a la circulación de las aguas más que una estructura para facilitar su paso. Ello se puede comprobar fácilmente en el plano en el que se resumen las llanuras de inundación, donde una mayor extensión de estas suele coincidir con la presencia de un puente o paso bajo una calle. A la hora de realizar el modelo digital del terreno, se ha superpuesto la topografía 1/5000 del Gobierno de La Rioja con la existente a escala 1/1000 de la zona urbana. Con la base de este modelo digital del terreno, se ha hecho correr el programa con los datos de caudal, pendiente (1.5 %) y número de Manning (0.040 para el cauce, y 0.045 para las riberas) obtenidos.

LITOESTRATIGRAFÍA

La composición litológica predominante en la cuenca son los conglomerados, arenas, arcillas, margas y calizas continentales de sistemas aluviales y lacustres, que abarca la totalidad de la cuenca objeto de estudio, tal y como se puede apreciar en la imagen inferior. Dicha composición litológica se corresponde con el grupo C, definido por la USDA (*United States Department of Agriculture*), siendo suelos que ofrecen poca permeabilidad cuando están saturados por presentar un estrato impermeable que dificulta la infiltración o porque, en conjunto, su textura es franco-arcillosa o arcillosa.

Climatología

El mapa de temperaturas medias anuales indica en el municipio una temperatura media entre 10 y 12°C en la mitad Oeste y superior a 12°C en la mitad Este.

La isoterma del mes más cálido se encuentra entre 20 y 22 °C. La del mes más frío próxima a 4°C.

La precipitación media anual es de 500-600mm. La precipitación media estival es de 100-150mm al Oeste e inferior a 100mm al Este.

Atendiendo a la *clasificación climática de Allue* en Treviana y su entorno se considera un clima Mediterráneo Semiárido y Menos Seco. El Índice de Humedad es Semiárido (*II 0,50-0,70*).

Calidad del Aire

Se estima que el municipio de Treviana tiene una calidad del aire correcta y que cumple con los preceptos legales (R.D. 1073/2002). La carretera N-232 atraviesa mínimamente el término municipal por su extremo Noreste; aunque el tráfico en ésta es considerable, sin llegar a ser excesivamente alto como para crear problemas graves de polución atmosférica, la distancia de esta carretera al núcleo poblacional es superior a 3km. Tampoco se emplazan en el municipio industrias que pudieran generar molestias.

No se tienen datos actuales de su estado. La red de control de la calidad del aire de La Rioja, se circunscribe al Valle del Ebro, concretamente para la vigilancia de las emisiones existentes en la ciudad de Logroño y en el entorno de las Centrales de ciclo combinado de Arrúbal y Castejón. La medición realizada se combina con parámetros meteorológicos, como la temperatura del aire, la presión atmosférica, la humedad relativa, la radiación solar y la dirección y velocidad del viento.

Los contaminantes a tener en cuenta son aquellos que tienen efectos nocivos para la salud, como el dióxido de azufre, el dióxido de nitrógeno, el ozono, el monóxido de carbono, las partículas en suspensión de diámetro inferior a 10 micras y el benceno.

Los cuatro primeros se producen como consecuencia de la quema de combustibles fósiles, el benceno está relacionado con las gasolinas y las industrias químicas, y las partículas en la atmósfera se relacionan principalmente con cenizas u hollines producidos durante la combustión de diferentes materiales. Las principales fuentes emisoras de estos contaminantes en Treviana serían las siguientes:

- Emisiones gaseosas de los turismos, como fuente de SO₂, NO₂, O₃, CO y benceno.
- Emisiones gaseosas de la maquinaria agrícola, como fuente de SO₂, NO₂, O₃, CO y benceno.
- Quema de combustibles para la calefacción de las viviendas, como origen de SO₂, NO₂, O₃, CO y partículas en suspensión.
- Labores agrícolas y establecimientos ganaderos, como fuente de partículas en suspensión (polvo, en este caso), amoníaco (procedente de fertilizantes y de los excrementos de los animales estabulados) y compuestos orgánicos volátiles (procedentes de pesticidas).

Capacidad Agrológica de los Suelos. Vegetación

De acuerdo con el análisis edafológico o naturaleza y condiciones del suelo, reflejado en el PEPMAN, éste es de forma mayoritaria *Pardo-Calizos Forestales*.

No existe ningún área dentro del término municipal de Treviana catalogada o protegida por el Plan Especial de Medio Ambiente Natural de La Rioja (PEPMAN). En Treviana existe fundamentalmente Matorral Mediterráneo y pequeñas áreas de Bosques de Ribera; y zonas de reforestación.

En Treviana predomina el cultivo de cereal y la vid en las tierras de labor. Por la configuración del terreno, quedan muchos espacios sin cultivar: laderas, cerros, orillas de riachuelos, arroyos... Gran cantidad de especies vegetales propias de este paisaje conviven y se pueden observar con poco esfuerzo.

En las cuestas más áridas la retama con su flor amarilla, la manzanilla de diversas variedades, la achicoria y el tomillo. En caminos y laderas, el hinojo, que en el día del Corpus Christi se utiliza para aromatizar el camino de la procesión y la Iglesia al ser privado, el botón de oro, los cardos (mariano, borriquero, corredor...), la malva común, la amapola, el gordololo, los ajos píos, el lampazo mayor que se pega en la ropa, endrino... En lugares más frescos, al lado de tapias y en arroyos, el saúco, la vincapervinea, las ortigas y la zarzamora. En algunos árboles parasita el muérdago, con su aspecto de nido. Como árboles que mejor se adaptan, cabe destacar el nogal, el almendro, la higuera, los avellanos, las acacias, los álamos y chopos, algún laurel, los olmos... Los frutales son también de secano. La composición de la tierra y la escasez de agua, dan una fruta compacta y de sabor intenso.

No existe ningún área de explotación forestal, municipal ni privada.

VEGETACIÓN POTENCIAL

Se denomina vegetación potencial de un lugar a la comunidad estable que existiría como consecuencia de la sucesión geobotánica progresiva si el hombre dejase de influir y alterar los ecosistemas vegetales. Unido a este concepto aparece el de serie de vegetación, entendido como el conjunto de formaciones vegetales relacionadas, en las cuales se incluyen todas las etapas de sustitución y degradación de una formación considerada como cabecera de serie, generalmente arbórea y que constituiría la vegetación potencial del territorio.

Para establecer cuál sería la vegetación potencial de la zona, se ha consultado la "Memoria del Mapa de Series de Vegetación de España", de Salvador Rivas-Martínez. De acuerdo a ella, la vegetación potencial predominante en el municipio, en concreto en la cuenca de los arroyos fuente ruderana y aguanal, se correspondería con la serie 19b "Serie supra-mesomediterránea castellanoalcarreño- manchega basofila de *Quercus faginea* o quejigo (*Cephalanthero longifoliae-Querceto fagineae sigmetum*)".

VEGETACIÓN ACTUAL

La vegetación actual se compone básicamente de un mosaico de cultivos en régimen de secano en el que predomina por encima de otros productos el cereal y los terrenos en barbecho.

En las laderas aparece el material mediterráneo, formado principalmente por tomillares, aunque con escaso desarrollo y diferenciación específica. La vegetación arbórea es prácticamente inexistente, y se reduce a alguna plantación de almendros en bancales, y a las hileras de chopos discontinuas que acompañan al cauce de los arroyos Fuente Rudera y Aguanal en algunos tramos no urbanos.

Finalmente decir que las muestras de la vegetación potencial con un cierto desarrollo (encinas o quejigos) son prácticamente inexistentes.

Fauna

El interés faunístico de la sierra riojana, como encrucijada zoogeográfica, resulta destacado. Especies europeas propias de los bosques atlánticos encuentran aquí uno de sus límites de distribución meridional en la Península. También abundan otras especies mediterráneas e incluso alpinas. Algunos de los diversos grupos faunísticos constituyen reliquias de pasadas épocas cuaternarias.

En Treviana no se han localizado tampoco áreas de especial interés faunístico, ni por protección particular de alguna especie o área concreta de reserva: no se observan afecciones cinegéticas ni piscícolas. *La concentración parcelaria ha eliminado ribazos, valladares y espacios apropiados para la proliferación de especies animales de medio tamaño. Aun así, el aumento de la vegetación estable en los últimos años está permitiendo una cierta recuperación. Por Treviana se pueden ver corzos, liebres, conejos, perdices, codornices, azores, comadreja, tazugos (tejón), culebras, ranas, sapos, zorros, jabalíes, hurones, palomas, lechuzas, además de insectos y otras aves.*

Existe un coto municipal de caza, en explotación y alquiler.

1.1.1.3. PAISAJE

Atendiendo al *plano de información* del PEPMAN sobre unidades naturales o bioclimáticas se deriva la pertenencia de Treviana a un único piso bioclimático: *Mesomediterráneo seco tendencia subhúmedo*.

El paisaje se resuelve mediante interfluvios descarnados, restos de niveles de glaciares cubiertos de areniscas embaladas en arcillas con un moldeado en cerros y colinas. Existen numerosos puntos dentro del término municipal de observación del paisaje, desde cerros de mediana altura y laderas de regular pendiente.

El valor paisajístico y agrícola de gran parte del término municipal es regular-alto. Existen pequeños espacios de reforestación.

Se considera al paisaje como la expresión espacial y polisensorial del medio. Su incorporación en el estudio del medio físico se justifica por:

- Su carácter de síntesis de todos los elementos que son contemplados de forma aislada: topografía, hidrología, vegetación, etc.
- La escasez de paisajes de valor. En este sentido, el paisaje pasa a ser un recurso más a proteger y a tener en cuenta en los procesos de planificación y ordenación del territorio, así como en los estudios de impacto ambiental.

Su valoración se realiza a partir del análisis de dos variables del mismo: la calidad del paisaje y la fragilidad visual.

La valoración de la calidad del paisaje visual se enfoca generalmente como un ejercicio comparativo y se la suele acusar de subjetivismo. Este subjetivismo proviene de la propia educación recibida, actitudes afectivas y gustos adquiridos, que se ponen de manifiesto cuando un individuo percibe un paisaje y emite un juicio de valor sobre el mismo.

Esta respuesta ante la percepción de un paisaje es, evidentemente, subjetiva. No obstante, se puede racionalizar, de forma que los procesos de evaluación tengan sentido para el público en general y no sólo para el operador que evalúa.

Por otro lado, la fragilidad visual se define como el grado de susceptibilidad de un paisaje al deterioro ante la incidencia de una actuación.

La fragilidad es una característica inherente del territorio y depende de los elementos constitutivos del mismo, independientemente de que se actúe o no sobre él. Es función, principalmente, de los siguientes aspectos:

- La pendiente del terreno.
- La vegetación local.
- La fauna local.
- La singularidad del paisaje.
- La accesibilidad.

La valoración reflejada en este Plan, aparece en el Estudio llevado a cabo por la Dirección General de Política Territorial sobre los paisajes de La Rioja, y oscila de 1 a 5, tanto para la calidad visual, como para la fragilidad visual; asignando el máximo de calidad visual al número 5, y la máxima fragilidad visual, también asociada al valor 5.

La mayor parte del municipio, incluida toda la superficie ocupada por el núcleo urbano y zonas colindantes, tiene una calidad visual media de 3 sobre 5; y una fragilidad similar, también de 3 sobre 5.

En Treviana, de acuerdo con el estudio mencionado, llevado a cabo y posteriormente publicado por la Dirección General de Política Territorial sobre los paisajes de La Rioja, se localizan hasta 6 unidades de paisaje diferentes: la unidad Treviana (68%), la unidad Páramos del Tirón (17%), la unidad Foncea (7%), la unidad Valle del Río Arto (6%), la unidad Casalarreina (1%) y la unidad Fonzaleche (<1%):

UNIDAD TREVIANA

Su carácter es agrícola. Abarca una superficie de 4.567 ha, con una altitud mínima de 510 y una máxima de 765 msnm. Su superficie se reparte entre varios términos municipales, un 52% dentro del término municipal de Treviana. La geología predominante está constituida por areniscas, margas y arcillas del mioceno. Los principales tipos de vegetación y usos del suelo presentes son el mosaico de cultivos, las tierras de labor en secano y el matorral esclerófilo mediterráneo poco denso.

UNIDAD PÁRAMOS DEL TIRÓN (Subunidad Carravacas)

Su carácter es agrícola. Abarca una superficie de 6.802 ha, con una altitud mínima de 535 y una máxima de 805 msnm. Su superficie se reparte entre varios términos municipales, un 30,3% dentro del término municipal de Treviana. La geología predominante está constituida por margas y arcillas del mioceno. Los principales tipos de vegetación y usos del suelo presentes en la subunidad son las tierras de labor en secano y, en menor medida, los mosaicos de cultivos.

UNIDAD FONCEA

Su carácter es mayoritariamente agrícola, aunque presenta carácter forestal-ganadero en su zona norte, dentro de los montes obarenes. Abarca una superficie de 2.045 ha, con una altitud mínima de 610 y una máxima de 997 msnm. Su superficie se reparte entre varios términos municipales, un 13% dentro del término municipal de Treviana. La geología

predominante está constituida por: aluvial y diluvial del cuaternario, margas y arcillas del mioceno, y calizas del cretácico. Los principales tipos de vegetación y usos del suelo presentes son: tierras de labor en secano, matorral esclerófilo mediterráneo poco denso, landas y matorrales mesófilos, y perennifolias esclerófilas (encinares) y quejigares.

UNIDAD VALLE DEL RÍO ARTO

Su carácter es fundamentalmente agrícola. Abarca una superficie de 1.271 ha, con una altitud mínima de 627 y una máxima de 796 msnm. Su superficie se reparte entre San Millán de Yécora y Treviana (16%). La geología predominante está constituida por arcillas y margas yesíferas del mioceno. Los principales tipos de vegetación y usos del suelo presentes son: tierras de labor en secano, matorral esclerófilo mediterráneo poco denso, mosaico de cultivos y bosques de ribera.

1.1.1.4. USOS DEL SUELO

En la agricultura domina el cereal de secano y el regadío es prácticamente nulo. Trigo, vid y cebada ocupan la mayor parte de las 2.700 Ha, completándose con avena, cultivos industriales y legumbres. La cabaña ganadera se reduce a una pequeña presencia de cabezas de ovino, así como a una más reducida de porcinos.

En el núcleo urbano el uso predominante es el residencial, combinado con edificaciones de uso agrícola u otros uso mixtos (almacenes, pabellones,...).

1.1.1.5. RÉGIMEN DE PROPIEDAD DEL SUELO

La propiedad de las fincas rústicas se reduce a 1.015 titulares, con una superficie catastrada de 3.477 Ha.

El número de parcelas es de 4.961, con un valor catastral de 4.200.953,11 €, según datos del año 2007.

No existen Montes de Utilidad Pública. Se localizan dos vías pecuarias: la Colada Abrevadero del Río Arto y la Calzada de los Romanos.

1.1.1.6. ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN

Toda la población se localiza en el centro del término municipal en un único enclave, el núcleo urbano de Treviana, emplazado fundamentalmente en la margen izquierda del río Aguanal o Ea. El asentamiento se ha consolidado desde su origen en una ladera de cara al Sur, protegida del viento del Norte. A sus pies corre el río. En frente de esta ladera está San Juan o cerro de La Horca. La mayor parte de los edificios y viviendas se sitúan en la ladera habiendo también edificaciones a ambos lados del río y muy próximas a éste.

No existen, ni existieron, otros asentamientos en el término municipal a excepción de pequeñas y muy escasas edificaciones aisladas a lo largo de los caminos que no pueden ni deben ser consideradas como núcleos de población.

1.1.1.7. REDES DE COMUNICACIÓN Y SERVICIOS

VÍAS DE COMUNICACIÓN

Por el término municipal de Treviana discurren cuatro tramos de carreteras, LR-303, LR-304, LR-305 y LR-405, de la Red Local (3º orden) de Carreteras de la Comunidad Autónoma de La Rioja, uniendo las pequeñas poblaciones de la comarca y el entorno.

El acceso a Treviana se produce por la carretera autonómica LR-303, desde la carretera nacional N-232; ésta pertenece a la Red General de carreteras del Estado: afecta mínimamente su trazado al término municipal en su límite Noreste. Treviana se comunica con Foncea por la LR-304, con San Millán de Yécora por la LR-405, con Leiva por la LR-305 y con Herramélluri por la LR-304.

Existe además una completa red de caminos, sendas, vías pecuarias y caminos de parcelaria que surcan todo el término municipal.

ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

El municipio de Treviana, sin formar parte de ninguna Mancomunidad, se integra como municipio aislado dentro del Subsistema Oja-Tirón.

En la actualidad la captación de agua potable se emplaza en Quintanar de Rioja; ésta abastece de forma conjunta a los municipios de Treviana y San Millán de Yécora. El depósito de regulación se emplazó al Suroeste, en el término de *Carriposa* junto al camino del Olivar, con una capacidad de 290 m³. En la actualidad existe una amplia red de abastecimiento y distribución de agua potable que da servicio a la práctica totalidad de las edificaciones existentes en el núcleo urbano. Las tuberías son de polietileno en su mayor parte.

Los problemas de abastecimiento de los municipios de las cuencas de los ríos Oja y Tirón son conocidos desde hace tiempo. De hecho, la Comunidad Autónoma de La Rioja, sensible a esta problemática, ha desarrollado en los últimos tiempos varios estudios y proyectos para resolver esta situación. Entre ellos cabe destacar el “Plan Hidráulico de La Rioja” (1995), que describe esquemáticamente las actuaciones globales a desarrollar en toda la Comunidad, así como el “Proyecto de abastecimiento de los núcleos urbanos de las cuencas de los ríos Oja y Tirón (1ª fase)” (1990), que realmente sirve de base al anterior en este sistema.

De acuerdo con el *Plan Director de Abastecimiento a poblaciones de La Rioja 2002 – 2015*, las actuaciones propuestas se basan en este sistema global, añadiendo pequeños cambios debidos fundamentalmente a la disponibilidad de nuevos datos y al esfuerzo por intentar incorporar, con las mínimas modificaciones posibles, las diversas redes ya existentes. Estas redes ya construidas se desarrollaron generalmente para ofrecer soluciones locales a los municipios con problemas más acuciantes, que llevaron a la necesidad de plantear soluciones parciales, pero inmediatas, en aquellas zonas que no podían esperar al desarrollo completo del sistema global, con un horizonte temporal evidentemente más largo. En general, estas redes se corresponden bastante bien con ramales del sistema general, por lo que son prácticamente aprovechables en su totalidad con ligeras modificaciones, dado que, de hecho, fueron inicialmente concebidas como partes de un todo.

Tomando como base el Plan Hidráulico de La Rioja, las actuaciones establecidas para este subsistema consisten en el desarrollo de un sistema global para el río Oja, que se vertebe a partir de una conducción principal, que siga sensiblemente el recorrido del río, a partir de la cual salgan los ramales de las mancomunidades actualmente existentes así como los de otras posibles conexiones.

Los municipios de Tormantos, San Millán de Yécora y Treviana se incorporarían a la red de la Mancomunidad de Leiva, Ochánduri y Herramélluri que, aprovechando su red actual, conectarían al eje principal en Santo Domingo de la Calzada, por el margen izquierdo del río Oja.

En principio y a corto plazo, la opción planteada por el Plan Director es continuar con la explotación del aluvial del Oja, ubicando la captación en la parte alta de la cuenca. Las captaciones actuales, existentes a lo largo del Oja, quedarían sin uso, pero se mantendrían operativas con el fin de ejercer servicio en casos de emergencia.

Además del aluvial del Oja, también se deberá estudiar la viabilidad de las captaciones desde el acuífero carbonatado de la unidad hidrogeológica de Pradoluengo – Anguiano, que cruza la cuenca del Oja a la altura de Ezcaray. Por último, y a más largo plazo, para garantizar las demandas totales previstas, se plantea la explotación de recursos superficiales regulados. En el

momento actual, se están realizando estudios sobre la viabilidad real de esta regulación, analizando soluciones alternativas (una presa única o varios azudes más pequeños...). En resumen, encontramos dos fases en el desarrollo futuro previsto del Subsistema Oja-Tirón:

- Captaciones de aguas subterráneas. Se implantarían a corto plazo a partir de la zona alta del aluvial del Oja, o a partir de Pradoluengo – Anguiano, cuando se evalúe su viabilidad.
- Captaciones de aguas superficiales. Se podrán implantar a medio o largo plazo a partir del embalse o embalses que se construyan para la regulación del Oja. El sistema resultante sería mixto, o incluso podría llegar a basarse únicamente en aguas superficiales.

Siguiendo el criterio básico de las grandes redes de abastecimiento actuales, con una única estación de tratamiento, en cabeza, todo el Sistema del Oja, quedaría abastecido desde una futura E.T.A.P. situada en el municipio de Ezcaray.

La ubicación de la E.T.A.P. se deberá plantear, de tal forma, que le permita recibir y tratar el agua, tanto de origen subterráneo (solución actual) como de origen superficial (solución a medio-largo plazo). Según el Plan Director de Abastecimiento, aunque la localización exacta deberá ser objeto de un estudio más detallado, en principio, se puede plantear que se localizaría entre los núcleos de Ezcaray y Zaldierna, desde donde se dispondría de suficiente cota para dominar toda la red por gravedad.

Las demandas asociadas a Treviana, según el Plan Director, son las siguientes:

Año 2000	45.411 m ³ /año
Año 2010	52.218 m ³ /año
Año 2015	52.218 m ³ /año

Según la *Resolución de 27 de mayo de 2014, aprobada por la Comisión Mixta para las Relaciones con el Tribunal de Cuentas, en relación con el Informe de fiscalización de las Mancomunidades de Aguas de la Comunidad Autónoma de La Rioja* (BOE, 8/10/2014), la Comisión Mixta para las Relaciones con el Tribunal de Cuentas, en su sesión del día 27 de mayo de 2014, a la vista del Informe remitido por ese Alto Tribunal acerca del Informe de fiscalización de las Mancomunidades de Aguas de la Comunidad Autónoma de La Rioja, acordó: Asumir el contenido del citado Informe e instar a los municipios integrantes de las Mancomunidades a Proceder a disolver o liquidar aquellas que se encuentren sin actividad. En tanto que subsistan algunas, deberían mejorar su gestión administrativa y contable; e instar al Gobierno de La Rioja a Fomentar la prestación de los servicios a través de otros instrumentos de menor complejidad, como el convenio específico, o mediante entidades con mayor capacidad de gestión, como el Consorcio Regional de Aguas y Residuos y la Confederación Hidrográfica del Ebro; e instar a la Confederación Hidrográfica del Ebro a Velar por que todas las explotaciones de abastecimiento de agua dispongan de las correspondientes concesiones, actualizando los registros a la realidad en consonancia con la protección del medio ambiente y con los posibles desarrollos urbanísticos.

La Mancomunidad Oja-Tirón integra los siguientes municipios asociados: Anguciana, Bañares, Baños de Rioja, Briñas, Briones, Casalarreina, Castañares de Rioja, Cidamón, Cihuri, Corporales, Cuzcurrita de Río Tirón, Foncea, Fonzaleche, Gimileo, Grañón, Haro, Herramélluri, Hervías, Leiva, Ojacastro, Ollauri, Sajazarra, San Asensio, San Millán de Yécora, San Torcuato, San Vicente de la Sonsierra, Santurde de Rioja, Santurdejo, Tirgo, Treviana, Valgañón, Villarta-Quintana, Zarratón, Zorraquín.

La Mancomunidad de Oja-Tirón no desarrolla ninguna actividad desde principios de 1996, si bien no tiene aprobado ningún acuerdo de disolución. La actuación en el sistema del Oja-Tirón fue declarada de interés general para el Estado por la *Ley 10/2001 del Plan Hidrológico Nacional*. El proyecto determina las infraestructuras necesarias para suministrar agua a 50 municipios o núcleos de población y las obras están prácticamente concluidas. La principal fuente hídrica de este sistema parte de captaciones de aguas subterráneas en las proximidades del núcleo urbano de Ezcaray; el tratamiento se hará en una planta potabilizadora localizada en este mismo municipio, con capacidad para tratar 325 l/s y dotada de un depósito de 7.000 m³ para la regulación del

sistema en cabecera. La red de distribución tiene una longitud de 207 Km, de los que 144 Km corresponden a nuevas conducciones y el resto a las preexistentes. La ejecución de estas obras se realiza por la *Sociedad Estatal Aguas de la Cuenca del Ebro, SA* y se prevé que pueda ponerse en funcionamiento en 2012. Este sistema afecta a municipios actualmente agrupados en mancomunidad para recibir el suministro en alta dado que 63 Km de conducciones actualmente gestionadas por las mancomunidades se integran en el nuevo sistema Oja-Tirón y pasarán a ser administradas por el Consorcio regional. En cuanto entre en funcionamiento el sistema Oja-Tirón, las captaciones actuales de las mancomunidades a lo largo del río Oja quedarán sin uso, aunque se mantendrán operativas por si fuesen necesarias en caso de emergencia.

SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

El *Plan Director de Saneamiento y Depuración de la Comunidad Autónoma de La Rioja 2007-2015* no incluye a Treviana en ninguna de las aglomeraciones urbanas definidas, entendiendo éstas como la unión de los vertidos de diferentes núcleos de población para tratarlos en una estación depuradora común, en función de diferentes estudios que demuestren que resultan viables tanto desde un punto de vista de inversión inicial como de explotación y mantenimiento de las instalaciones.

En la actualidad Treviana dispone un sistema unitario de saneamiento enterrado en el núcleo urbano, y un sistema de depuración, ubicado al Este del núcleo, ligeramente alejado, donde vierten estas aguas y consistente en una Fosa Séptica integrada por tres cámaras, con una capacidad estimada y aproximada de tratamiento de 400 litros/día, según consulta realizada al Consorcio de Aguas y Residuos de La Rioja.

ENERGÍA ELÉCTRICA

Una línea eléctrica aérea de Media Tensión de 13,20 Kv, de la red autonómica y proveniente de la subestación San José, cruza el término municipal de Treviana de Este a Oeste, llega y da servicio a los dos Centros de Transformación del núcleo urbano de Treviana. El suministro en Baja Tensión en el interior del núcleo urbano aéreo, constituido por redes que transcurren por fachada y/o a través de líneas de postes.

El suministro eléctrico proviene de la subestación transformadora de reparto (S.T.R. "Haro"); a través de diversas derivaciones acomete a Cuzcurrita, Tirgo, Treviana, Sajazarra y otros municipios desde la línea de media tensión "Haro Casalarreina" (13,2 Kv).

OTROS SERVICIOS

No existe un vertedero municipal de Residuos Sólidos Urbanos en el municipio. Se emplazan de forma conjunta una *Escombrera* para Residuos Sólidos Inertes de mayor volumen y procedentes de obra y construcción, y un *Punto Limpio* para recogida de elementos domésticos de mayor volumen (electrodomésticos,...), al Norte del núcleo urbano junto a la carretera LR-304 en dirección a Foncea. Este punto está autorizado de acuerdo al *Decreto 46/94 de Gestión de Residuos de la Comunidad Autónoma de La Rioja*. Se prevé el acondicionamiento y mejora del acceso y vallado. La recogida de cartón y de plástico (contenedores específicos existentes azul y amarillo) se realiza por convenio a través del Consorcio de Aguas y Residuos. Su recogida se lleva a cabo en el núcleo urbano una vez al mes. Las basuras o residuos orgánicos de tipo doméstico se recogen en contenedores específicos localizados en diversos puntos en el núcleo; su retirada se efectúa por empresa autorizada tres días a la semana en invierno y cuatro días en verano.

Existe tendido aéreo de *Telefonía* perteneciente a la empresa *Telefónica, S.A.* No existen canalizaciones enterradas en el municipio, las redes transcurren por fachada o a través de líneas de postes. Existen en la proximidad del cerro de La Horca, frente al núcleo urbano, diversas antenas de telecomunicaciones, captación y distribución.

No existe canalización alguna de servicio o suministro de gas natural.

1.1.2. INFORMACIÓN SOCIOECONÓMICA

1.1.2.1. TENDENCIAS DEL DESARROLLO HISTÓRICO DE LA POBLACIÓN

La población de Treviana sufrió un fuerte descenso en sus contingentes a lo largo de la segunda mitad del siglo XX, habiendo permanecido estacionaria durante más de 100 años atrás. El crecimiento desde entonces sigue siendo regresivo, en menor porcentaje desde la entrada en el Siglo XXI: en el año 1900 la población era de 1.217 habitantes, en 1950 de 1.031 habitantes, en 2.000 de 251 habitantes y en 2010 de 197 habitantes. En la actualidad la población empadronada, según los datos del INE a 1/1/2014 es de 180 personas: 96 varones y 84 mujeres.

La población de hecho es inferior, sobre todo en invierno (alrededor de 150-160 habitantes estables); en época primaveral y estival tiende a recuperarse y mantenerse; el pueblo tiende a albergar segundas residencias, de fin de semana o vacaciones de verano (personas vinculadas al pueblo).

La densidad de población alcanza la cifra de 5,17 habitantes por kilómetro cuadrado.

1.1.2.2. PROYECCIONES DE POBLACIÓN Y EMPLEO

La tasa de dependencia (población inferior a 16 años y superior a 64) es del 91,58%, superior a la media de la comunidad autónoma (53,26%). El índice de longevidad (población >84 años / Población > 64) es del 18,18%, ligeramente superior a la media regional (16,90%).

El índice de maternidad es muy bajo, solo se han contabilizado dos nacimientos en los últimos seis años; la tasa es nula frente al 22,39% autonómica (población 0-4 años / Mujeres de 15 a 49). La tasa de reemplazo es del 42,86% frente al 93,93% de La Rioja.

El índice de infancia (población 0-4 años / Población total) es del 4,40% frente al 14,89% en La Rioja; el de juventud (población 15-29 años / Población total) del 10,44% frente al 15,30%; y el de vejez (población >=65 años / Población total) del 42,31% frente al 18,94% de La Rioja.

El paro registrado es estable en los últimos años, aun habiéndose incrementado respecto de la pasada década, donde había sido prácticamente nulo. Constan un total de 5 parados en el año 2014. Se contabilizan un total de 40 afiliados (Marzo 2014) en alta laboral en la Seguridad Social: 17 en régimen general y otros, 9 en autónomo no agrario y 14 en autónomo agrario (SETA).

Economía y población son dos indicadores básicos en el momento de conocer el devenir de un pueblo y su razón de ser a lo largo de la historia.

Desde el punto de vista demográfico Treviana ha sido un municipio que ha ido perdiendo efectivos a lo largo de todo el siglo pasado, fundamentalmente a partir de mediados del mismo. Puede que a partir de ahora se logre una época de recuperación y equilibrio, de mantenimiento social y económico del pueblo; en el siglo XXI, aun existiendo ligeras fluctuaciones, la población de derecho ha seguido descendiendo.

Un primer análisis pone de manifiesto un desigual reparto de la población total, con predominio de los varones frente a las mujeres, así como de mayores frente a los jóvenes. Este hecho puede relacionarse por un lado con la tendencia emigratoria de las mujeres hacia núcleos de población más grandes, debido a que el núcleo rural no ofrecía posibilidad de empleo, y, por otro, al cambio de domicilio por matrimonio. Los jóvenes se han visto obligados, igualmente, a salir buscando otras posibilidades y otros medios de subsistencia.

El proceso de regresión poblacional a lo largo de cada década es similar al que se produce en otros pueblos, aún de características muy diferentes. La dinámica menos regresiva actual se motiva por la general mejora de las comunicaciones, el más fácil y directo acceso a nuevos servicios, una oferta de vivienda más accesible, fundamentalmente en autopromoción, y un nivel de vida más

tranquilo. De aquí deriva un acercamiento entre la población de hecho y la de derecho, y el mantenimiento del incremento de población en épocas vacacionales y fines de semana.

1.1.2.3. PROYECCIÓN DE LOS SECTORES DE ACTIVIDAD

La población activa se dedica principalmente a la agricultura, en menor medida a la construcción, existiendo incluso cuatro o cinco pequeñas empresas, y mínimamente a la ganadería (un rebaño de ovejas). Se deduce un claro predominio del sector primario muy superior a los valores provinciales y nacionales.

SECTOR PRIMARIO

La actividad agrícola se basa, principalmente, en el cultivo en secano del cereal; el regadío es casi nulo. Del total de 3.465 Ha de terreno del municipio, 3.454 Ha corresponden a secano y 11 Ha a regadío.

La superficie de tierras de cultivo es de 2.834 Ha (82% del total del terreno disponible), de las que 2.823 son de secano, 91 Ha (3%) son tierras para pastos y 128 Ha (4%) son terreno forestal.

Del total de superficie agrícola o de cultivo, 2.580 Ha corresponden a cultivos herbáceos (cereales de grano, trigo y cebada fundamentalmente), 149 Ha a cultivos leñosos (132 de viñedo, 8 de frutales y 3 de olivos), y 105 Ha a barbecho u otras tierras.

No constan datos de la cabaña ganadera; parece reducirse a una pequeña presencia de cabezas de ovino.

No existen Montes de Utilidad Pública cuya explotación estaría regulada por la Dirección General de Medio Natural del Gobierno de La Rioja.

SECTOR SECUNDARIO

Las actividades relacionadas con el sector industrial en el Término Municipal de Treviana se reducen a las empresas familiares y personas dedicadas a la construcción (<10 personas de la población activa).

SECTOR TERCIARIO

El nivel de servicios es muy limitado en Treviana, como sucede en pueblos de características similares. Es notable la vinculación parcial de la población activa a este sector en otros municipios.

El comercio de autoservicio es ambulante. Existe una panadería y una farmacia. En la actualidad cuenta con un único Bar, arrendado a un particular, vinculado a los locales multiuso que albergan las diferentes asociaciones de Amas de Casa, Jubilados, Centro Juvenil y Asociación Cultural. Las dos oficinas o sucursales de entidad de ahorro son dirigidas por personal no residente en el municipio.

NOTA: Los datos incluidos en los apartados anteriores, se corresponden con los últimos disponibles del Instituto de Estadística de La Rioja (año 2014).

1.1.3. INFORMACIÓN DEL MEDIO URBANO

1.1.3.1. DESARROLLO HISTÓRICO

El núcleo municipal de Treviana se emplaza junto al curso del Río *Aguanal* o Río *Ea*. La villa está situada en una ladera de cara al Sur, protegida del viento del Norte y expuesta al resto; a sus pies corre el citado río. La mayor parte de los edificios y viviendas se sitúan en ésta, aún habiendo también edificaciones a ambos lados del río y muy próximas a éste.

La estructura urbana responde a un modelo de crecimiento y urbanización en ladera, con calles siguiendo y adaptándose a las curvas de nivel y la escorrentía, siguiendo la línea que marca en su cota inferior la carretera y el semicírculo delimitado por el río. Las calles principales se desarrollan de forma paralela en sucesivos niveles; el resto son perpendiculares a éstas, más cortas, estrechas y empinadas, incluso en ocasiones escalonadas. El trazado así expuesto genera edificaciones de manzanas mayoritariamente alargadas o en hilera.

Los edificios se concentran y agrupan en esta ladera, existiendo al otro lado del río y de la carretera algunas antiguas edificaciones en diseminado y otras más recientes de tipo agroindustrial y adosadas, con una implantación que obedece en el segundo caso más a los límites de propiedad que una ordenación mínimamente planificada.

El casco antiguo principal pudo estar cercado de acuerdo a lo que sugieren algunas de las fachadas y pasos abiertos en el frente de la actual calle o carretera de Avenida de La Rioja, anteriormente denominada calle General Mola.

El enclave y orientación del núcleo urbano son privilegiados, por su dominio y observación del entorno y paisaje.

Treviana se constituye como núcleo único; las unidades urbanas se adosan y vinculan a las calles longitudinales de forma mayoritaria. En el entorno inmediato aparecen, de forma diseminada, construcciones aisladas y antiguas, de piedra algunas, modernas y recientes otras, y más molestas visualmente otras.

Otro poblado o asentamiento de Treviana debió estar junto a la actual Ermita de Nuestra Señora de La Junquera hasta principios del Siglo XIV, en que se deshabitó y pasó a formar parte de la villa de Treviana. En documentos del Siglo X se cita la villa de "Luncaria" que seguramente fue donada en el Siglo XII a los Condes de Haro.

1.1.3.2. USOS URBANOS DEL SUELO

No predomina ni se diferencia ninguna zonificación destacada. Aun así las edificaciones de carácter agrícola (o ganadero en algún caso anterior) se ubican principalmente en el margen Sur del río Ea. El núcleo, al margen Norte del río Ea, concentra sobre todo el uso residencial. En el perímetro exterior se distribuyen de manera aleatoria edificaciones residenciales unifamiliares y otras dedicadas a un uso mixto agrícola o ganadero.

El espacio libre público fluye entre todas ellas. En general, los usos se entremezclan.

1.1.3.3. EDIFICACIONES

La arquitectura y la tipología constructiva más destacable y definatoria en Treviana está integrada por los edificios de vivienda unifamiliar adosados, de 2-3-4 plantas de altura, conformando hileras y manzanas alargadas, asentados en ladera y "acomodados" la mayor parte de las ocasiones a dos niveles, rasantes o calles de muy diferente cota.

Conforman calles estrechas longitudinales, adaptadas a las curvas de nivel. Estas viviendas unifamiliares ocupan edificios de dos y tres alturas, de planta irregular (trapezoidal, cuadrangular,...) entre medianeras. Se escalonan y pueden poseer accesos a distintos niveles. La vivienda generalmente se vincula directamente a otros usos, asociados y dispuestos en planta baja y, a veces, en la planta bajo cubierta: garaje, almacén agrícola,... Edificios no residenciales e intercalados entre éstos mantienen la posibilidad de ser rehabilitados y reconvertidos en vivienda ante posibles nuevas opciones. Si la parcela disponible lo permite, la vivienda suele vincularse a un espacio libre privado, normalmente en la parte trasera, destinado a jardín, huerta o similar.

Los ejemplos tradicionales y más representativos se constituyen con muros de piedra, mampostería ordinaria y sillería, vistos y a veces enfoscados con mortero de color; a veces se ha utilizado el ladrillo caravista sobre todo en las plantas superiores, y las construcciones más modestas en adobe. Existe un destacado número de edificios del primer tipo como así se refleja en el Catálogo o Inventario de Patrimonio Histórico-Artístico de La Rioja consultado. La estructura es a base de muros de carga, pilares de madera y ladrillo y forjados de madera con revoltón de yeso. Las últimas construcciones se generalizan en el uso de la estructura de hormigón y cerramiento a base de ladrillo, aunque puntualmente mantienen la estructura de madera

Fuera del núcleo principal las tipologías son de características diversas y dispares, adaptándose al terreno, al momento y necesidad de su construcción.

El uso agropecuario estableció en un principio una construcción de pequeño bloque de una planta, de piedra y adaptado al terreno (es habitual en las partes altas y en zonas exteriores); las posteriores construcciones se constituyen como naves de carácter industrial, con materiales más modernos y adecuados a este uso, y no tanto al entorno en el que se emplazan (margen del río y otras localizaciones perimetrales).

Existe en Treviana una tipología edificatoria de características constructivas destacadas que merece la pena conservar y mantener. Aún así coexisten a veces dentro del núcleo municipal nuevas edificaciones, elementos y materiales de carácter disonante, entremezclados con edificaciones tradicionales, que suponen pequeños impactos negativos.

El estado general de conservación de la edificación es regular, habiéndose detectado edificaciones en estado de ruina. Es destacable el gran número de unidades o edificios existentes teniendo en cuenta la población establecida, por lo que puede deducirse que en muchos casos la falta de uso u ocupación ha podido generar en ciertos abandonos. Es notable también el uso temporal de algunas viviendas con carácter de segunda residencia o vacacional.

1.1.3.4. COMUNICACIONES URBANAS

La localización de Treviana dispone de un acceso principal e inmediato desde un desvío existente en el trazado de la carretera nacional N-232. Treviana se constituye como paso o tránsito de acceso tan solo al término municipal de San Millán de Yécora. El tráfico dentro del municipio es muy bajo.

Existe un servicio colectivo de línea de autobuses que conecta Haro y Treviana de Lunes a Viernes, así como servicio escolar complementario.

Por el núcleo de Treviana acometen y discurren cuatro tramos de carreteras, LR-303, LR-304, LR-305 y LR-405, de la Red Local (3º orden) de Carreteras de la Comunidad Autónoma de La Rioja, uniendo las pequeñas poblaciones de la comarca y el entorno. El acceso a Treviana se produce por la carretera autonómica LR-303, desde la carretera nacional N-232. Treviana se comunica con Foncea por la LR-304, con San Millán de Yécora por la LR-405, con Leiva por la LR-305 y con Herramélluri por la LR-304. Estas carreteras o travesías en el interior de la trama urbana presentan una pavimentación de aglomerado asfáltico en regular estado de conservación

La mayor parte de las calles interiores presentan un pavimento continuo de hormigón, entre fachadas, sin diferenciar aceras, y con un estado de conservación muy dispar. Diversas actuaciones puntuales de urbanización e instalaciones interiores pueden ir mejorando las características actuales, deficientes en alguna zona. Los tránsitos de carretera mencionados disponen en algún tramo de aceras de dimensiones muy reducidas y en mal estado de conservación.

Debido al trazado urbano y a las características del emplazamiento y del terreno, quedan áreas dentro del núcleo urbano con carencias relativas a su urbanización, éstas se concentran principalmente en la zona alta o Barrio de Llano y algunas zonas perimetrales; y al otro lado del río (margen derecho) donde aún existiendo servicios, la pavimentación no se ha llevado a cabo y debido a la disposición desordenada de construcciones de diferentes condiciones y características.

1.1.3.5. EQUIPAMIENTOS URBANOS

Existe y se diferencia un espacio libre público en el centro del núcleo urbano con unas vistas privilegiadas, constituido por la plaza Ildfonso S. Millán, donde se ubica la iglesia, el Ayuntamiento, la fuente y el mirador, como espacio central, principal y vertebrador del espacio urbano. Otra zona libre pública se localiza en el entorno del río, en el punto más bajo de su curso.

Las dotaciones son limitadas y ajustadas al tamaño de localidad, en el edificio del Ayuntamiento se emplaza la Sala de Asistencia Social y el Consultorio Médico. Desde el punto de vista educacional depende de Haro, donde se trasladan a diario los niños en edad de escolarización, debido a que el edificio de la antigua escuela está desocupado y sin uso desde hace aproximadamente 10 años. Existe un bar en régimen de alquiler y locales multiuso junto a éste, que albergan las diferentes asociaciones de Amas de Casa, Jubilados, Centro Juvenil y Asociación Cultural. La dotación deportiva es buena y amplia. Treviana dispone de un antiguo Frontón en el centro de la trama urbana, una pista polideportiva en la zona Oeste y una piscina. Las tres instalaciones están al aire libre y son de carácter municipal.

A. Equipamientos públicos:

Instalaciones deportivas:

- Frontón municipal. Situado en la Calle Alta S. Miguel. Ocupa una superficie de 200 m² en una parcela de 417 m². Edificio catalogado dentro de los elementos protegidos.
- Pista polideportiva. Situada al Sureste del núcleo urbano. Ocupa una parcela de 1.068 m² con acceso desde el camino Valle S. Juan.
- Piscinas municipales. Situadas en el extremo sureste del núcleo urbano, en una pequeña elevación del terreno. Ocupa una parcela de 8.700 m² donde se ubica un complejo formado por varios edificios para cafetería, vestuarios y actividades deportivas, piscina para niños y para adultos y una gran zona libre de edificación como espacio verde.

Centros administrativos, asistencial, social:

- Edificio del Ayuntamiento. Situado junto a la Iglesia en el centro del núcleo urbano en la plaza Ildfonso San Millán; edificio en dos plantas en una parcela de 256 m² ocupada en su totalidad. Edificio catalogado dentro de los elementos protegidos.
- Edificio social. Ubicado en la Calle Alta S. Miguel en el centro del núcleo urbano; compuesto por casa de cultura y bar-cafetería, ocupando 344 m² en dos parcelas de un total de 417 m², quedando el resto como espacio libre público.

Otros:

- Antiguas escuelas. Situado junto al Río Ea. Complejo formado por dos edificios y un espacio libre privado, ocupando una parcela de superficie total 1.088 m². El edificio de las escuelas actualmente sin uso ocupa una superficie de 210 m². El edificio residencial (vivienda colectiva en régimen de alquiler) ocupa una superficie de 155 m².
- Parcela en previsión en Camino Valle S. Juan, ocupa una superficie de 246 m²; frente a pista polideportiva y zona verde y muy próxima a las piscinas.
- Cementerio. En el borde del núcleo Urbano.

B. Equipamientos privados:

- Iglesia de Santa María La Mayor. Situada en el centro del núcleo urbano, en la plaza Ildefonso San Millán; ocupa 925 m² en una parcela de un total de 1.135 m², quedando libre el resto. Edificio catalogado dentro de los elementos protegidos.
- Ermita de La Concepción (Cementerio). En el borde del núcleo Urbano.
- Ermita de Nuestra Señora de La Junquera. En entorno rústico, alejada del núcleo urbano.

1.1.3.6. SERVICIOS BÁSICOS URBANOS

Respecto a las infraestructuras de servicio, las zonas consolidadas y ocupadas por la edificación disponen de los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

El núcleo de Treviana se abastece desde un depósito regulador enterrado con una capacidad de 290 m³, emplazado en el Suroeste del municipio, en el término de *Carriposa* junto al camino del Olivar. La captación de agua potable se emplaza en Quintanar de Rioja.

El sistema de distribución en el núcleo urbano, desde el depósito, es por gravedad; su emplazamiento garantiza la presión suficiente a las edificaciones existentes. La presión de servicio actual alcanza 4 Kg/cm². La distribución y trazado es a través de una red reticulada y ramificada. La tubería utilizada es de polietileno alta densidad en todas las últimas renovaciones y ampliaciones, quedan algunos tramos en fibrocemento. Los diámetros son variables, generalmente entre DN75 y DN125. Se disponen arquetas con válvulas de corte por zonas, y bocas de riego. En la actualidad se da servicio a la práctica totalidad de las edificaciones existentes en el núcleo urbano.

La conducción tiene una longitud aproximada de 483 metros y la red de distribución de agua potable una total de 10.600 metros. El número de viviendas con servicio se aproxima a 295 unidades.

El porcentaje de pérdidas se ha minimizado tras algunas obras de mejora en la instalación y la localización de averías en la red. Las mayores averías proceden de la tubería de traída desde Quintanar, a más de 15 km, que ha sufrido diversas fugas y roturas en los últimos años, ocasionando cortes de suministro y reducciones de presión.

Aun así, Treviana suele precisar en Agosto y en algunos veranos, debido al incremento poblacional (hasta 600 habitantes) o según climatología, suministro extraordinario de agua de boca; 447.500 litros fueron llevados en Agosto de 2013, en cisternas, según dato de la Consejería de Obra Públicas.

SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

La red de alcantarillado tiene una longitud aproximada de 6.300 m, de tubería de PVC u hormigón-fibroceso. Las viviendas con servicio son 295 aproximadamente. La capacidad total de la red es de 40.000 m³/año.

Existe una red municipal enterrada de colectores y pozos, renovada y ampliada en sucesivas obras en diferentes años llevadas a cabo por el Ayuntamiento. Han sido prioritarias las obras encaminadas a la ampliación y mejora de la red, coincidiendo con la pavimentación de algunas calles. El sistema es unitario, para aguas fecales y pluviales, disponiendo de pozos de registro, cámaras de descarga y sumideros. Las nuevas canalizaciones se ejecutan con tubería de PVC color teja, siendo la mayoría y más antiguas de fibroceso (75%). Las aguas pluviales solo se recogen en alguna ocasión, a través de sumideros en tramos de pendiente. La red proporciona servicio a la práctica totalidad del casco urbano consolidado. Todavía se supone existen algunas edificaciones fuera del núcleo que disponen de pozo o fosa séptica. Tras la recogida por gravedad de las aguas residuales, la canalización de saneamiento, al Noreste del casco urbano, discurre paralela al río hasta su desagüe en fosa séptica comunitaria emplazada al Este de la localidad

La Fosa Séptica está integrada por tres cámaras, con un capacidad estimada y aproximada de tratamiento de 400 litros/día, según consulta realizada al Consorcio de Aguas y Residuos de La Rioja. Las dos cámaras primeras son de 9,20 x 4,20 x 2,70 (h) metros y 4,20 x 4,20 x 2,70 (h) metros; la tercera constituye el filtro biológico de 4,80 x 4,20 x 2,70 (h) metros.

La capacidad de depuración se estima próxima a una población de 380-400 personas.

Las aguas residuales vierten posteriormente al río Aguanal. Existe un plan de mantenimiento periódico de limpieza y extracción de lodos y restos de esta fosa (1/1-2años). No existe en la actualidad Depuradora ni la conexión a la de ningún otro municipio; ni proyecto ni previsión. Realizada la consulta al Consorcio de Aguas y Residuos confirma la revisión del Plan Director y su estudio previsto para años futuros; sería en cualquier caso interesante establecer una zona para la ubicación de la misma a una distancia superior a 100 metros del núcleo y a menos de 10 Km. Ésta podría llegar a instalarse próxima al curso del Río Aguanal y Carretera LR-303 en dirección Este.

ENERGÍA ELÉCTRICA

La compañía que suministra el servicio a la zona es Iberdrola. Éste proviene de la línea de media tensión "Haro Casalarreina" (13,2 Kv.) procedente de la subestación transformadora de reparto S.T.R. "Haro"; mediante líneas en derivación a los diversos núcleos de población de la comarca, y a través de varios centros de transformación.

La red de distribución en baja tensión, en el interior del municipio, se realiza con cable trenzado grapado a fachadas o postes y tensado al aire en los lugares que éstas no existen; y tramos subterráneos en cortos trazados de reciente y última ejecución.

La red de distribución de alumbrado público discurre normalmente de forma paralela a la de suministro de energía eléctrica. Las luminarias son ornamentales, colocadas sobre báculo en fachadas o columna. También se colocan sobre báculo en postes de energía eléctrica. El suministro es limitado al núcleo urbano, y presenta déficits en algunas zonas.

El alumbrado público está formado por un total de 229 puntos de luz, con una potencia instalada de 43,51 Kw.

OTROS SERVICIOS

Existe servicio de Telefonía Básica a través de la empresa Movistar-Telefónica, S.A. En el núcleo urbano las redes transcurren por fachada o a través de líneas de postes.

Se recogen en el municipio un total aproximado de 131 Tm de residuos anuales (dato año 2011) en diversos contenedores.

Treviana se incluye en la ruta de recogida consorciada de Rioja Alta, llevada a cabo por la empresa FCC (Enero 2014):

- 18 contenedores “verdes” de carga trasera de recogida de residuos en masa u orgánicos. Ruta de recogida: Lunes y Viernes del 22 de Septiembre al 1 de Junio (temporada baja); Lunes, Miércoles y Viernes del 2 de Junio al 13 de Julio y del 8 al 21 de Septiembre (temporada media); y Lunes, Miércoles, Viernes y Sábado del 14 de Julio al 7 de Septiembre (temporada alta).
- 6 contenedores “amarillos” de carga trasera de recogida selectiva de envases ligeros. Ruta de recogida: todos los Jueves tanto en la temporada normal como en la estival del 30 de Junio al 28 de Septiembre.
- 2 contenedores “azules” de carga lateral de 3.200 l. recogida selectiva de papel-cartón. Ruta de recogida: todos los Miércoles tanto en la temporada normal como en la estival del 30 de Junio al 28 de Septiembre.
- La recogida de voluminosos (punto limpio móvil) se produce de forma mensual cada primer Miércoles de mes.
- La recogida selectiva de pilas y acumuladores se efectúa en Noviembre.

Según datos facilitados por el Consorcio de Aguas y Residuos de la Rioja, para la zona de ruta de recogida de residuos de Rioja Alta en la que está incluido Treviana, el desglose medio de residuos sólidos urbanos generados por habitante y año es el siguiente:

Año 2014	Kg habitante / día	Kg habitante / año	Tn / año
Basura Orgánica	1,60	582,50	3.968

1.1.3.7. AMBIENTE URBANO

La configuración del núcleo y casco urbano constituyen en su conjunto un elemento de interés por su morfología, desarrollado sobre una ladera orientada al Sur, condicionado por el curso del río Ea o Aguanal. Tanto el trazado de sus calles como la tipología y características constructivas de varias de sus edificaciones conforman este conjunto de interés, acrecentado puntualmente por algunas de ellas.

El principal espacio y el área más atractiva en el interior del núcleo es la *Plaza de Don Ildefonso San Millán*, presidida por el edificio del Ayuntamiento y la Iglesia Parroquial de Santa María La Mayor, la propia Fuente construida a principios de Siglo XX y financiada por el *títular* de la Plaza, y un edificio de piedra de sillería de finales del siglo XIX de dos plantas; este espacio fluye y se entremezcla con las diversas calles que le acometen a diferentes niveles y con el espacio circundante de la Iglesia que a su vez se constituye en mirador (muralla).

1.1.3.8. RÉGIMEN DE PROPIEDAD

El catastro de urbana identifica un total de 819 parcelas, de las que 565 se encuentran construidas. El número de solares es de 254. La superficie total catastrada es 411.689 m², con un valor catastral de 7.250.288 € (año 2007).

El ámbito definido por el *Catastro de Urbana* es más amplio y abarca mayor superficie que el área delimitada como Suelo Urbano por la *Delimitación de Suelo Urbano*, planeamiento municipal vigente desde el año 1979.

<i>Suelo Urbano</i>	<i>Superficie</i>
- Planeamiento: D.S.U. (1979):	301.132 m ²
- Catastro Urbana	411.689 m ²

1.1.4. INFORMACIÓN SOBRE EL PLANEAMIENTO Y AFECCIONES

1.1.4.1. PLANEAMIENTO VIGENTE Y AFECCIONES

El municipio de Treviana tiene en vigor una **Delimitación de Suelo Urbano** redactada en Diciembre de 1977 por el *Grupo Gatecour* encabezado por los Ingenieros de Caminos Carlos Peraita y Alfredo Peraita. La Aprobación Definitiva, por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo, es de 13/06/1979; no consta su publicación en el B.O.R. La Aprobación Inicial se produjo el 01/07/1978 (*BOR 86, 27/07/1978*) y la Aprobación Provisional el 18/10/1978.

No consta con posterioridad y hasta la fecha actual tramitación y aprobación de ninguna otra figura de planeamiento general, modificación o de desarrollo.

De forma paralela, las principales determinaciones que afectan al municipio son las siguientes:

- Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR)
- Plan Especial de Protección del Medio Ambiente de la Rioja (PEPMAN)
- Normas Urbanísticas Regionales (NUR)

Se identifican también afecciones correspondientes a:

- Elementos del Patrimonio Histórico Artístico (Inventario)
- Carreteras Nacional y Autonómicas concurrentes en el término municipal, y a sus travesías y/o tramos urbanos a su paso por el núcleo urbano de Treviana
- Cauces y riberas del río Aguanal-Ea y otros arroyos (Fuente Rudera, Mariporrines, Cuervo, Fuente Clara y Arceniaga)
- Zona inundable del Aguanal y Arroyo Fuente Rudera (estudio de Inundabilidad) definida por la avenida con un periodo de retorno de 500 años (T-500)
- Riesgo de Hundimiento
- Vías Pecuarias (Coladas Abrevadero del Río Arto y Calzada Romana)
- Infraestructuras de abastecimiento de agua potable, saneamiento, energía y telecomunicaciones

1.1.4.2. ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA. CAPACIDAD DE GESTIÓN URBANA

El Ayuntamiento de Treviana está presidido por un Alcalde y cuatro Concejales, elegidos y renovados de forma democrática.

Dispone de servicios contratados de Secretario-Interventor y Auxiliar dos días por semana (Miércoles y Viernes). El Arquitecto Técnico atiende un Viernes cada dos semanas y el Asistente Social cada Miércoles.

La evolución del presupuesto municipal, según los datos disponibles (Instituto de Estadística de La Rioja), ha sido la siguiente:

Año	Gastos	Ingresos
2007	362.659 €	362.659 €
2008	642.670 €	642.670 €
2009	450.000 €	450.000 €
2010	697.200 €	697.199 €
2011	341.086 €	369.970 €
2012	530.598 €	530.598 €
2013	537.538 €	537.538 €
2014	494.580 €	494.580 €
2015	372.223 €	372.223 €
2016	350.100 €	350.100 €

1.2. FASE DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

1.2.1. INFORMACIÓN Y AVANCE

El *Avance* del Plan General Municipal de Treviana se redacta (Diciembre de 2007) por encargo de la Consejería de Turismo, Medio Ambiente y Política Territorial del Gobierno de La Rioja. Se somete a Información Pública durante el plazo de un mes a partir de su publicación y anuncio en el BOR el 25 de Marzo de 2008.

Se redacta el correspondiente Informe de Sostenibilidad por la empresa *Ambiental Rioja*, de forma paralela y por encargo de la Consejería de Turismo, Medio Ambiente y Política Territorial, en cumplimiento de la *Ley 9/2006 de 28 de Abril sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente*.

1.2.2. INFORME DE CONTESTACIÓN DE SUGERENCIAS

Tras la remisión al redactor el 9 de Octubre de 2008, por parte de la Consejería de Turismo, Medio Ambiente y Política Territorial del Gobierno de La Rioja, de las Sugerencias presentadas, se procedió a su contestación.

La relación de la Sugerencias presentadas fue la siguiente:

01. D. Andrés Ozalla Fuente.
parcela 6021501VN9162S0001XP; C/ Crucifijo, 23.
02. D. Claudio Cantabrana Alonso
02.1 parcela 6219701VN9161N0001LI; Camino Valle S. Juan, 13.
02.2 parcela 5618802VN9151N0001TR; C/ Peral, 4.
02.3 parcela 6121811VN9162S0001BP; Avda. La Rioja, 70.
02.4 parcela 5917118VN9151N0001LR; Camino Barrio Medina, 9.
02.5 parcela 5714201VN9151S0001DS; Tr. Tejera, 2.
03. D. Jesús Alonso Sagredo.
parcela 5719401VN9151N0001MR; C/ Llano, 35.
04. Dña. Vanesa Mardones Gómez.
parcela 6123502VN9162S0001; C/ Espinilla, 22(A).
05. D. Alfonso Corcuera Ozalla.
parcela 6019601VN9161N0001II; Camino Valle S. Juan, 9.
06. D. Juan Francisco Angulo Ruiz (en representación de D. Pedro Angulo Ruiz)
parcela 5920512VN9152S0001RY; C/ Vallejo, 8.
07. D. Juan Francisco Angulo Ruíz.
parcela 6021506VN9162S0001ZP; C/ Crucifijo 13 y 13A.
08. D. Francisco Javier Armas Angulo (en representación de D^a. María Milagros Angulo Cantabrana)
parcela 5920509VN9152S0001RY; C/ Vallejo, 2.
09. D. Ángel Mardones Ruiz.
parcela 6021508VN9162S0001HP; C/ Crucifijo 9 -11.
10. D. José María Gadea Gómez.
parcela 6221407VN9162S0001PP. Senda San Juan, 7.
11. D. Valeriano Cantabrana Alonso.
11.1 parcela 5917712VN9151N0001SR; Camino Barrio Medina, 2.
11.2 parcela 5917709VN9151N0001SR; Camino Barrio Medina, 8.

12. D. Luciano Mardones Díez (en representación de Cooperativa de Explotación en Común San Millán) parcela 5618803VN9151N0001FR; C/Peral 4.
13. D. José Antonio Barcina Mardones. parcela 5920208VN9152S0001YY; C/Ceferino Sáenz Rodríguez, 3.
14. Dña. Dolores Cantabrana Güemes. Polígono 503; parcela 5297.
15. Dña. Ainara García Álava / D. Sergio Hernández López-Pastor. parcela 5821901VN9152S0001UY; C/Llano, 30.
16. D. Daniel Cantabrana Urbina. parcela 6219605VN9161N0001TI; Camino Valle S. Juan, 13.
17. Dña. María Teresa Azofra Santamaría. Polígono 505; parcela 6012.
18. D. José María Sáenz Pascual y Dos más. parcela 5819805VN9151N0001ZR; C/ Alta S. Miguel, 6.
19. D. José Luis Gadea López-Angulo. parcela 5821109VN9152S0001QY; C/Llano, 46.
20. D. Félix Lacalle Barahona / D. Juan José Lacalle Barahona. parcela 6021517VN9162S0001QP; C/ Crucifijo, 25.
21. Dña. Josefina Alonso Ruiz. parcela 5717205VN9151N0001KR; Avda. La Rioja, 10 Suelo.
22. D. Julio Cantabrana Díez. parcela 5917701VN9162N; Camino Barrio Medina, 24.
23. Dña. Isabel Lacalle Mardones. parcela 6218310VN9162N; C/ San Juan, 50. parcela 6218309VN9162N; C/ San Juan, 48.
24. Dña. Isabel Lacalle Mardones. parcela 6123503VN9162S01; C/ Espinilla, 24.
25. D. José Luis Medina Cantabrana (en representación de Dña. Rosa María Medina Martínez) parcela 5717208VN9151N0001XR; Avda. La Rioja, 16 Suelo.
26. D. José Luis Medina Cantabrana (en representación suya y de Dña. Esperanza Cantabrana Ortiz, Dña. Felicitas Medina Cantabrana y Dña. María del Carmen Medina Cantabrana) parcela 5920001VN9152S000RY; Avda. Constitución, 49.
27. D. José Luis Medina Cantabrana (en representación suya y de Dña. Esperanza Cantabrana Ortiz, Dña. Felicitas Medina Cantabrana y Dña. María del Carmen Medina Cantabrana) parcela 6221406VN9162S; Senda S. Juan 7 (C) Suelo parcela 6221404VN9162S; Senda S. Juan 9. Suelo.
28. Dña. Teresa López-Angulo Valgañón y Dos más. parcela 6121814VN9162S0001QP; Avda La Rioja, 88.
29. D. José Luis Ozalla Arce parcela 6121810VN9162S0001AP; Avda. La Rioja, 72.
30. D. Gabriel Ruiz Olalla (en representación de la sociedad José Antonio Ruiz Olalla e Hijos, S.L.) parcela 6221409VN9162S0001TP; Senda S. Juan 3. Suelo. parcela 6221408VN9162S0001TP; Senda S. Juan 5. Suelo.

- También suscriben el documento
D. José Luis Ozalla Arce parcela 6121810VN9162S0001AP
D. Claudio Cantabrana Alonso. parcela 6121811VN9162S0001BP
31. Dña. María Concepción Ozalla Barahona.
parcela 5816801VN9151N0001HR; Camino Barrio Medina, 3.
parcela 5816803VN9151N0001AR; Camino Barrio Medina, 3 Suelo.
 32. D. José Antonio Busto Medina (en representación de María Luisa Medina Ozalla)
parcela 5715405VN9151N0001HR; C/ Tejera, 6.
 33. D. José Antonio Busto Medina (en representación de D^a. Adoración Busto Medina)
parcela 6221411VN9162S0001LP; Camino S. Juan, 11.
 34. D. Macario Buendía Moreno.
parcela 5613502VN9151S0001FS; Travesía Tejera, 23.
 35. D. Marcelino Oñate Arnáiz.
Polígono 505; parcela 5032.
 36. D. Blas López-Angulo Ozalla.
parcela 6121801VN9162S0001EP; Avda La Rioja, 88 Suelo.
 37. Dña. Antonia Mardones Ozalla.
parcela 6219603VN9161N0001PI; Camino Valle S. Juan 7.
 38. D. Saturnino Sagredo Ibáñez.
parcela 5717116VN9151N0001QR, Camino Barrio Medina, 13.
 39. D^a. María Piedad Medina Barahona.
parcela 5717206VN9515N0001RR; Avda. La Rioja, 14.
 40. D. Alfonso Ruiz-Olalla Cantabrana / D. Ángel Ruiz-Olalla Cantabrana.
parcela 5717207VN9151N0001DR; Avda. La Rioja, 14.
 41. D. Alfonso Ruiz-Olalla Cantabrana.
parcela 6021505VN9162S0001SP; C/ Crucifijo, 15D.
parcela 6021514VN9162S0001SP; C/ Crucifijo, 15.
parcela 6021518VN9162S0001SP; C/ Crucifijo, 15.
 42. D. Moisés López-Molina Alonso.
parcela 6021302VN9162S0002QA; C/ Espinilla, 1.
 43. Dña. Dolores Díez Díez / Dña. Teresa Díez Díez / Dña. María Jesús Alonso Díez.
parcela 6221810VN9162S0001EP; Senda S. Juan, 2 Suelo.
 44. Dña. María Josefa Alonso Díez.
Término de Vallejo. No se aporta Referencia
 45. D. Luis Manuel Gadea Cantabrana.
parcela 6221401VN9162S0001WP; Senda S. Juan, 13 Suelo.
parcela sin identificar
 46. D. David Ozalla.
46.1 parcela 6019601VN9161N0001II; Camino S. Juan, 9.
46.2 parcela 6123507VN9162S0001OP; C/ Espinilla, 10.
 47. D. Fernando Medina Ozalla.
Referencia Catastral errónea. Parcela no identificada
 48. D. Sergio Sagrado Clemente.
parcela 5618801VN9151N0001LR; C/ Peral, 4 (D).
 49. D. Luciano Mardones Díez.

- C/ San Juan. Parcela no identificada.
50. D. Luciano Mardones Díez (en representación de Cooperativa de Explotación)
parcela 5618803VN9151N0001FR; C/Peral 4.
51. D. Vicente Barrasa Ruiz.
parcela 6221802VN9162S0001RP; Senda S. Juan, 14.
52. D. Luis Antonio González-Urria y Dña. Elena Fernández Linaje.
parcela 5917117VN9151N0001PR; Camino Barrio Medina, 11.
53. Dña. María Jesús Alonso Díez.
parcela 5819806VN9151N0001UR; C/ Alta S. Miguel, 6.
54. D. Moisés Cantabrana Barcina.
parcela 6221405VN9162S0001GP; Senda S. Juan 7 Suelo.
55. Dña. Josefa Cantabrana Barcina.
parcela 6221405VN9162S0001GP; Senda S. Juan 7 Suelo.
56. D. Manuel Varona Mardones.
56.1 parcela 6123510VN9162S0001OP; C/ Espinilla, 22 Suelo.
56.2 parcela 6221801VN9162S0001KP; Senda S. Juan, 12 Suelo.
56.3 parcela 5715413VN9151N0001GR; C/ Tejera, 16 Suelo.

Se presentan un total de 56 sugerencias, haciendo referencia a 70 parcelas. Todas se clasifican en varios grupos, unificándose solicitudes y comentarios en algún caso e informándose de forma conjunta y/o individual.

**PARCELAS DE SUELO URBANO INCLUIDAS O CONTIGUAS A LA UE-4
(Actualmente UE-14)**

- Sugerencias 01. parcela 6021501VN9162S0001XP; C/ Crucifijo, 23.
07. parcela 6021506VN9162S0001ZP; C/ Crucifijo 13 y 13A.
09. parcela 6021508VN9162S0001HP; C/ Crucifijo 9,11.
20. parcela 6021517VN9162S0001QP; C/ Crucifijo, 25.
41. parcela 6021505VN9162S0001SP; C/ Crucifijo, 15D.
parcela 6021514VN9162S0001SP; C/ Crucifijo, 15.
parcela 6021518VN9162S0001SP; C/ Crucifijo, 15.**

Estas sugerencias hacen referencia a la eliminación del vial proyectado, en algún caso, y/o a la reducción de la anchura del mismo y al mantenimiento tan solo del tramo inicial, en otros. La primera de ellas, sin embargo, solicita el mantenimiento del acceso hasta la parte superior de su finca.

La primera de las parcelas (sugerencia 01) dispone de acceso en la actualidad a través de la calle Crucifijo, parte inferior de la misma; debido al fuerte desnivel la misma parcela dispone de una era en la parte alta a la que ha venido accediendo a través de otras propiedades, sin existir un camino o servidumbre reflejados en el plano de propiedad catastral.

El fuerte desnivel condiciona la apertura de un vial que pueda dar acceso a todas las fincas; algunas de las emplazadas en el interior de la manzana, tras el análisis de los titulares de las mismas, carecen de acceso desde vial público.

Por tanto, tras este análisis, se considera adecuado el mantenimiento de la Unidad de Ejecución modificando su delimitación: practicando la apertura de vial público al Oeste (acceso parcelas 60215.15 y 60215.16), incluyendo la porción elevada o era de la parcela 60215.01 y proponiendo la apertura de una vial interior (público o privado), en la parte intermedia de la manzana, pendiente de la parcelación resultante y de la topografía particular de la misma. En la parte Norte se mantiene libre el paso existente, posibilitando su ampliación y urbanización a pesar del desnivel existente. Para todas las parcelas incluidas en la Unidad se mantiene la calificación establecida - *SU3-Residencial Media Densidad* - incluso para la porción de la nueva parcela incorporada que la modifica respecto del Avance (*SU8-Bodega Tradicional*).

Esta Unidad de Ejecución permite la mejora del sistema general de espacios libres públicos con un desarrollo y ordenación lógicos de la manzana, procurando al acceso a todos sus titulares (condición establecida en Suelo Urbano por la LOTUR) y eliminando servidumbres de paso; el desarrollo de una Unidad de Ejecución garantiza la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización.

**PARCELAS DE SUELO URBANO INCLUIDAS EN LA UE-9
(Actualmente UE-9.1 y 9.2)**

Sugerencias 02.3 parcela 6121811VN9162S0001BP; Avda. La Rioja, 70.
29. parcela 6121810VN9162S0001AP; Avda. La Rioja, 72.
30. parcela 6221409VN9162S0001TP; Senda S. Juan 3.
parcela 6221408VN9162S0001TP; Senda S. Juan 5.
43. parcela 6221810VN9162S0001EP; Senda S. Juan, 2.

Se presentan cuatro sugerencias de manera individual a este equipo redactor, aunque la sugerencia considerada número 30 presentada por Gabriel Ruiz Olalla también aparece suscrita por José Luis Ozalla Arce y por Claudio Cantabrana Alonso.

Esta sugerencia conjunta plantea una serie de puntos a tratar:

- Reducción del ámbito de la UE-9 con el objeto de facilitar la gestión de la unidad de ejecución.
- Se propone una reordenación de la superficie edificable y una reordenación de la zona libre pública.
- Se plantea también la reubicación del vial interior y la conexión de éste con la calle General Mola.
(Aportan croquis adjunto de la propuesta)

La sugerencia número 43 muestra rechazo al vial transversal propuesto y solicita una cesión proporcional en la calle longitudinal planteada.

De acuerdo con el espíritu y el carácter de ordenación pretendido, el emplazamiento y curso del río, el paso elevado de la carretera; y tras conversaciones mantenidas con el Ayuntamiento y consultas en el Servicio de Urbanismo no se estima FAVORABLE la presente sugerencia.

Se reduce la anchura de los viales, eliminando porcentaje de cesión, pero se estima necesaria la apertura del vial transversal para completar una correcta red viaria y establecer las conexiones necesarias entre las calles planteadas.

Se reordenan y redelimitan las manzanas y se incluye en ésta UE o en otra a las parcelas previas, ahora ya incluidas en Suelo Urbano, y que resultaban desfavorecidas por el porcentaje de cesión resultante.

No se considera asimismo favorable ni funcional la conexión del vial interior con la calle General Mola, dada la diferencia de altura existente y la "geometría" resultante; no se considera apropiada la reordenación de la edificación propuesta ocupando también la banda de zona verde prevista entre el río y la calle General Mola. Se adjunta croquis donde se representa la solución planteada.

Esta Unidad de Ejecución permitirá la mejora del sistema general de espacios libres públicos con un desarrollo y ordenación lógicos de la manzana; el desarrollo de una Unidad de Ejecución garantiza la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización.

**PARCELAS DE SUELO URBANO UBICADAS EN MANZANA CALIFICADA SU7-AGROINDUSTRIAL
(Actualmente SU8-Agroindustrial Adosado. UE-5.1 y 5.2)**

Sugerencias 02.4 parcela 5917118VN9151N0001LR; Camino Barrio Medina, 9.
38. parcela 5717116VN9151N0001QR, Camino Barrio Medina, 13.
52. parcela 5917117VN9151N0001PR; Camino Barrio Medina, 11.

Se sugiere el mantenimiento de un acceso a algunas de las fincas por un paso o espacio libre en el interior de la manzana, el mantenimiento de las alineaciones actuales, y se hace referencia en el caso de la *Sugerencia 2.4* a una franja inedificada de 5,5 metros de anchura mantenida libre en el momento de la construcción de la edificación actual.

La presente manzana presenta una problemática especial derivada y motivada por diversos aspectos: la parcelación es muy diversa y desigual, existen parcelas de muy pequeña superficie, parcelas interiores sin acceso directo desde vial público, construcciones irregulares en disposición, alineación, volumen, uso, antigüedad y características constructivas. Ha de plantearse una ordenación que intente corregir todos esos aspectos manteniéndolos dentro de Suelo Urbano. Es imprescindible por tanto la delimitación de una Unidad de Ejecución.

Se mantiene en esta zona y en las contiguas el uso Agroindustrial, por ser el más generalizado y por haber sido así solicitado por diversos vecinos. La posibilidad de su transformación en Residencial podría resultar interesante desde el punto de vista urbanístico, pero solo el paso del tiempo y la evolución poblacional determinarán esa necesidad, el cambio o su mantenimiento.

Esta Unidad de Ejecución permite la mejora del sistema general de espacios libres públicos con un desarrollo y ordenación lógicos de la manzana, procurando al acceso a todos sus titulares (condición establecida en Suelo Urbano por la LOTUR) y eliminando servidumbres de paso; el desarrollo de una Unidad de Ejecución garantiza la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización.

En la ordenación y definición de la misma se han barajado diversas propuestas, dadas las exigencias y complejidad.

PARCELAS DE SUELO URBANO QUE SOLICITAN CAMBIO DE CALIFICACIÓN, MODIFICACIÓN LÍMITES DE PROPIEDAD, ALINEACIÓN, USO

**Sugerencias 18. parcela 5819805VN9151N0001ZR; C/ Alta S. Miguel, 6.
53. parcela 5819806VN9151N0001UR; C/ Alta S. Miguel, 6.**

Ambos propietarios son titulares de las fincas mencionadas situadas en el núcleo urbano. Como tales reclaman para sí su propiedad y la no cesión a espacio libre público.

Verificados tales extremos y advertido el error se recogerán en el plano de ordenación de Proyecto dichas parcelas privadas, dentro de la alineación establecida en la manzana, y se las calificará de igual manera que las contiguas: *SU1-Casco Tradicional*. Se informan FAVORABLES las sugerencias.

Asimismo en la parte posterior de ambas parcelas se localiza un resto de la Muralla integrado por un lienzo de sillarejo y mampostería reforzado con contrafuertes; dicho elemento se cita entre los Elementos de Interés incluidos en el Inventario de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico-Artístico de La Rioja. Por tanto, aún sin haberse establecido todavía grado de protección, se estima obligado su mantenimiento y la solicitud previa de Informe, sobre cualquier actuación directa sobre la misma, al Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

**Sugerencias 05. parcela 6019601VN9161N0001H; Camino Valle S. Juan, 9.
16. parcela 6219605VN9161N0001TI; Camino Valle S. Juan, 13.**

Ambas parcelas calificadas en el Avance como *SU7-Agroindustrial* solicitan se establezcan como uso residencial.

Se informan FAVORABLES estas sugerencias. Aún estando prevista la posibilidad del establecimiento de vivienda dentro del Uso Agroindustrial en determinadas condiciones; dadas las características de estas parcelas y su emplazamiento, se propone su inclusión y calificación dentro de un Suelo de Uso Mixto o mezclado que permita la diversidad de usos.

**Sugerencia 23. parcela 6218310VN9162N; C/ San Juan, 50.
parcela 6218309VN9162N; C/ San Juan, 48.**

Parcelas calificadas en el Avance como *SU7-Agroindustrial* solicita se establezcan como uso residencial. Asimismo se aporta documentación anexa que pretende corregir los límites de propiedad de las mismas.

Se informa FAVORABLE la sugerencia, de forma similar a las dos anteriores. Se corrige la delimitación de la calificación, eliminando la cesión prevista para dar paso a la parcela posterior, ajustando la línea posterior (camino) y redibujando la zona verde. En relación con el Uso, aún estando prevista la posibilidad del establecimiento de vivienda dentro del Uso Agroindustrial en determinadas condiciones; dadas las características de estas parcelas y su emplazamiento, se propone su inclusión y calificación dentro de un Suelo de Uso Mixto o mezclado que permita la diversidad de usos y la ocupación, en este caso, inferior al 100%, con disposición libre en el interior de la parcela sin alineaciones obligatorias.

Sugerencia 32. parcela 5715405VN9151N0001HR; C/ Tejera, 6.

Parcela calificada en el Avance como *SU8-Bodega Tradicional* solicita se establezca como uso residencial.

Se informa FAVORABLE esta sugerencia. Calificada así por asimilación al conjunto en el que se integra, este tipo de suelo permite el establecimiento de vivienda unifamiliar; dadas las características de esta parcela y las contiguas y su emplazamiento, se propone su inclusión y calificación dentro de un Suelo de Uso Mixto o mezclado que permita la diversidad de usos, por supuesto el de Vivienda y, en este caso, una ocupación del 100% y ajuste a las Alineaciones.

Sugerencia 06. parcela 5920512VN9152S0001RY; C/ Vallejo, 8.

Se solicita que el espacio existente entre las parcelas 59205.12 y 59205.10, ahora calificado como vial o espacio libre público, se recoja como terreno de titularidad privada de acuerdo a la servidumbre existente. Se adjunta copia parcial de Escritura.

Se informa FAVORABLE esta sugerencia. Se calificará como Espacio Libre Privado, aún manteniéndose la servidumbre de paso reflejada en Escrituras de Propiedad.

Sugerencia 08. parcela 5920509VN9152S0001RY; C/ Vallejo, 2.

Se solicita que el espacio existente entre las parcelas 59205.01 y 59205.09 y el de la plazoleta situada en la esquina ahora calificados como vial o espacio libre público, se recojan como terreno de titularidad privada de acuerdo a las servidumbres existentes. Se adjunta copia parcial de Escritura.

Se informa FAVORABLE esta sugerencia. Se calificarán como Espacio Libre Privado ambos espacios, definiéndose o delimitándose en el segundo caso de acuerdo a la cartografía disponible de Propiedad Urbana de Catastro; manteniéndose las servidumbres reflejadas en Escrituras de Propiedad.

Sugerencia 11.2. parcela 5917709VN9151N0001SR; Camino Barrio Medina, 8.

No es clara la solicitud o sugerencia.

La parcela de referencia se mantiene en su totalidad a excepción de una pequeña esquina, corrección practicada en el entronque y apertura de la calle de anchura mínima 7,0 metros, incluida y calificada como Suelo Urbano *Agroindustrial*.

Sugerencia 19. parcela 5821109VN9152S0001QY; C/Llano, 46.

Se plantea el mantenimiento de un paso o acceso a dicha parcela a través de unas fincas de titularidad municipal de acuerdo a la cartografía de catastro.

Se reordena la manzana, alineaciones y uso *Residencial*, incluyendo dicha parcela dentro de una Unidad de Ejecución: ésta permitirá la mejora del sistema general de espacios libres públicos con un desarrollo y ordenación lógicos de la manzana. El desarrollo de una Unidad de Ejecución garantiza la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización.

Sugerencia 33. parcela 6221411VN9162S0001LP; Camino S. Juan, 11.

Se solicita el mantenimiento de las Alineaciones de acuerdo a los límites de Propiedad.

Se informa Favorable en parte. La alineación al frente se mantiene de acuerdo con la línea límite de propiedad; en el lateral se determina una pequeña franja de cesión de acuerdo y en previsión de la urbanización y apertura de una nueva calle proyectada para un correcto crecimiento y desarrollo hacia el Oeste. Podría incluirse la parcela dentro de una Unidad de Ejecución con el fin de equidistribuir las cargas. Se pretende su calificación *Residencial* de acuerdo y de forma similar a las parcelas contiguas posteriores.

Sugerencia 46.1 parcela 6019601VN9161N0001II; Camino S. Juan, 9.

Se solicita el mantenimiento de las Alineaciones de acuerdo a los límites de Propiedad.

Se corrige parcialmente la alineación planteada en la calle; el paso libre actual inferior a 5,50 m se estima insuficiente para el desarrollo y consolidación de la zona; se proyecta un vial de 9,0 metros de anchura en continuidad con el planteado en el tramo y manzanas previas. Podría incluirse la parcela dentro de una Unidad de Ejecución con el fin de equidistribuir las cargas.

Sugerencia 46.2 parcela 6123507VN9162S0001OP; C/ Espinilla, 10.

En el desarrollo y estudio más detallado de la problemática municipal y del núcleo urbano, tanto esta parcela como las contiguas no pueden incluirse dentro de la clasificación de Suelo Urbano; las parcelas no reúnen las características que establece la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR) para ser consideradas como urbanas.

Para alcanzar la condición de Suelo Urbano un terreno ha de tener acceso rodado desde la malla urbana y servicios de abastecimiento de agua potable, saneamiento o evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica. Las vías de comunicación entre núcleos y las carreteras no servirán de soporte para la clasificación como urbanos de los terrenos adyacentes.

Sugerencia 26. parcela 5920001VN9152S000RY; Avda. Constitución, 49.

Solicita que el espacio existente entre las parcelas 59200.01 y 59208.01 sea recogido como *Casco Tradicional*, justificando el ser de su propiedad y existiendo sobre él una servidumbre de paso.

Siendo así, y aún no estando reflejado en la cartografía de propiedad catastral, se propone ahora su calificación como Espacio libre Privado. Ha de solicitarse su corrección en la Gerencia Territorial de Catastro. Se mantienen las servidumbres descritas en Escritura aportada.

**Sugerencia 31. parcela 5816801VN9151N0001HR; Camino Barrio Medina, 3.
parcela 5816803VN9151N0001AR; Camino Barrio Medina, 3 Suelo**

Solicita sea recogida como de su propiedad la parcela 58168.03.

Esta parcela no aparece reflejada en la documentación gráfica del catastro de urbana; en la documentación aportada dice medir 15m2. En el plano de Ordenación se recoge entre alineaciones la edificación existente, reflejando como cesión a calle el "triángulo" lateral coincidente con una pequeña acera. La parcela se puede incluir ahora dentro de una Unidad de Ejecución: ésta permitirá completar la urbanización pendiente y la mejora del sistema general de espacios libres públicos con un desarrollo y ordenación lógicos de la manzana. El desarrollo de una Unidad de Ejecución garantiza la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización.

Sugerencia 34. parcela 5613502VN9151S0001FS; Travesía Tejera, 23.

Solicita la clasificación de Suelo Urbano para toda la finca.

Se informa Favorable la presente Sugerencia calificándose la Parcela como *Residencial Baja* y quedando incluida dentro de una Unidad de Ejecución: esta U.E. permitirá la mejora del sistema

general de espacios libres públicos con un desarrollo y ordenación de esta zona, completando su urbanización; el desarrollo de una Unidad de Ejecución garantiza la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización. Han de ejecutarse y completarse además del acceso rodado desde la malla urbana, los servicios de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

Sugerencia 2.5. parcela 5714201VN9151S0001DS; Tr. Tejera, 2.

Solicita que la parcela sea considerada como Bien Urbano.

Dicha Parcela y la contigua, incluidas en Suelo Urbano, se habían recogido por error en el Avance como Espacio Libre Público; su emplazamiento junto al curso del río y dimensiones no permiten por sí mismas un aprovechamiento edificatorio. Se incluyen ahora dentro de una Unidad de Ejecución, aún manteniendo ese ámbito concreto como Espacio Libre Público o Vial: esta U.E. permitirá la mejora del sistema general de espacios libres públicos con un desarrollo y ordenación de esta zona, completando su urbanización; el desarrollo de una Unidad de Ejecución garantiza la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización.

Sugerencia 44. Término de Vallejo. No se aporta Referencia

Parece referirse a la titularidad privada de un ámbito calificado como Espacio Libre Público entre las parcelas catastrales 59214 02, 59214 03, 59219 01, 59219 06.

Estas parcelas conforman unas pequeñas manzanas, calificadas como *Casco Tradicional*, entre las que fluye el espacio Libre Público; de acuerdo con la documentación manejada de Catastro de Urbana la propiedad se concreta en las alineaciones ya definidas. No procede su modificación o análisis mientras no se verifique documentalente (Escrituras de Propiedad y modificación catastral).

PARCELAS SOBRE LAS QUE SE SOLICITA SU CLASIFICACIÓN COMO SUELO URBANO O AMPLIACIÓN DEL MISMO

- Sugerencia 10.** parcela 6221407VN9162S0001PP. Senda San Juan, 7.
27. parcela 6221406VN9162S; Senda S. Juan 7 (C) Suelo
parcela 6221404VN9162S; Senda S. Juan 9. Suelo.
28. parcela 6121814VN9162S0001QP; Avda La Rioja, 88.
36. parcela 6121801VN9162S0001EP; Avda La Rioja, 88 Suelo.
45. parcela 6221401VN9162S0001WP; Senda S. Juan, 13 Suelo.
parcela sin identificar.
51. parcela 6221802VN9162S0001RP; Senda S. Juan, 14.
54. parcela 6221405VN9162S0001GP; Senda S. Juan 7 Suelo.
55. parcela 6221405VN9162S0001GP; Senda S. Juan 7 Suelo.
56.2. parcela 6221801VN9162S0001KP; Senda S. Juan, 12 Suelo.

Se solicita la ampliación de Suelo Urbano. Se aporta como argumento para su clasificación el estar incluidas dentro de la delimitación de catastro de urbana. Todas estas parcelas se emplazan en el extremo Noreste del núcleo urbano, a ambos márgenes del curso del río.

Aún existiendo el trazado de redes enterradas de agua y saneamiento, ninguna de las parcelas propuestas en las sugerencias cumple las condiciones establecidas en el artículo 41 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR); para obtener la condición de Suelo Urbano han de disponer además de acceso rodado desde la malla urbana y de los servicios mencionados y suministro de energía eléctrica de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir. Las vías de comunicación entre núcleos y las carreteras no servirán de soporte para la clasificación como urbanos de los terrenos adyacentes.

La superficie de las parcelas ocupadas por la edificación en la delimitación del Suelo Urbano realizada en el Avance representa casi el 50% de la superficie total de las parcelas aptas para la edificación. De acuerdo a la LOTUR no cabe la previsión de más suelo urbano; además debe tenerse en cuenta que la capacidad total de las parcelas libres se estima en 1.300 habitantes, frente a los 218 que componen la población actual. No parece conveniente incrementar más la población sin

garantizar la previsión de nuevas infraestructuras, espacios libres y dotaciones públicas mediante los correspondientes planes parciales en suelo urbanizable.

Ni siquiera las optimistas previsiones de la Delimitación de Suelo Urbano de 1979 han provocado el crecimiento y consolidación de este Suelo en muchas de las áreas así previstas.

Se informan DESFAVORABLEMENTE las sugerencias, manteniéndose como propuesta la clasificación de dichas parcelas como Suelo Urbanizable Delimitado, ya previsto en el Avance. De esta forma, se da la posibilidad de incrementar el suelo urbano, de acuerdo a las sugerencias presentadas mayoritariamente, garantizando la ejecución de las infraestructuras necesarias y la cesión de suelo para zonas libres públicas y dotaciones.

En esta propuesta de clasificación y ordenación se ha corregido además el trazado correcto de la carretera.

- Sugerencia 2.2.** parcela 5618802VN9151N0001TR; C/ Peral, 4.
12-50 parcela 5618803VN9151N0001FR; C/Peral 4.
21. parcela 5717205VN9151N0001KR; Avda. La Rioja, 10 Suelo.
25. parcela 5717208VN9151N0001XR; Avda. La Rioja, 16 Suelo.
39. parcela 5717206VN9151N0001RR; Avda. La Rioja, 14.
40. parcela 5717207VN9151N0001DR; Avda. La Rioja, 14.
48. parcela 5618801VN9151N0001LR; C/ Peral, 4 (D).

Se solicita la ampliación de Suelo Urbano. Se aporta como argumento para su clasificación el estar incluidas dentro de la delimitación de catastro de urbana. Todas estas parcelas se emplazan en el extremo Suroeste del núcleo urbano, en la proximidad del cementerio. En la sugerencia 50 se solicita además la ejecución por el Ayuntamiento de una acometida de saneamiento.

Ninguna de las parcelas propuestas en estas sugerencias cumple las condiciones establecidas en el artículo 41 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR); para obtener la condición de Suelo Urbano han de disponer de acceso rodado desde la malla urbana y de los servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

La superficie de las parcelas ocupadas por la edificación en la delimitación del Suelo Urbano realizada en el Avance representa casi el 50% de la superficie total de las parcelas aptas para la edificación. De acuerdo a la LOTUR no cabe la previsión de más suelo urbano; además debe tenerse en cuenta que la capacidad total de las parcelas libres se estima en 1.300 habitantes, frente a los 218 que componen la población actual. No parece conveniente incrementar más la población sin garantizar la previsión de nuevas infraestructuras, espacios libres y dotaciones públicas mediante los correspondientes planes parciales en suelo urbanizable.

Ni siquiera las optimistas previsiones de la Delimitación de Suelo Urbano de 1979 han provocado el crecimiento y consolidación de este Suelo en muchas de las áreas así previstas.

Se informan DESFAVORABLEMENTE las sugerencias, proponiéndose como alternativa la clasificación de esta área como Suelo Urbanizable Delimitado. De esta forma se ofrece la posibilidad de incrementar el suelo urbano, de acuerdo a las sugerencias presentadas mayoritariamente, garantizando la ejecución de las infraestructuras necesarias y la cesión de suelo para zonas libres públicas y dotaciones.

- Sugerencia 4.** parcela 6123502VN9162S0001; C/ Espinilla, 22(A).
56.1. parcela 6123510VN9162S0001OP; C/ Espinilla, 22 Suelo.

Se solicita la ampliación de Suelo Urbano. Se aporta como argumento para su clasificación el estar incluidas dentro de la delimitación de catastro de urbana. Estas dos parcelas, contiguas, se emplazan al Norte del núcleo urbano.

Ninguna de las parcelas propuestas en estas sugerencias cumple las condiciones establecidas en el artículo 41 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR); para obtener la condición de Suelo Urbano han de disponer de acceso rodado desde la malla urbana y de los

servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir.

La superficie de las parcelas ocupadas por la edificación en la delimitación del Suelo Urbano realizada en el Avance representa casi el 50% de la superficie total de las parcelas aptas para la edificación. De acuerdo a la LOTUR no cabe la previsión de más suelo urbano; además debe tenerse en cuenta que la capacidad total de las parcelas libres se estima en 1.300 habitantes, frente a los 218 que componen la población actual. No parece conveniente incrementar más la población sin garantizar la previsión de nuevas infraestructuras, espacios libres y dotaciones públicas mediante los correspondientes planes parciales en suelo urbanizable.

Ni siquiera las optimistas previsiones de la Delimitación de Suelo Urbano de 1979 han provocado el crecimiento y consolidación de este Suelo en muchas de las áreas así previstas.

Se informan DESFAVORABLEMENTE las sugerencias, clasificándose como Suelo Urbanizable No Delimitado.

Sugerencia 11.1. parcela 5917712VN9151N0001SR; Camino Barrio Medina, 2.

Se solicita la ampliación de Suelo Urbano. Se aporta como argumento para su clasificación el estar incluida dentro de la delimitación de catastro de urbana.

La parcela, de pequeño tamaño, se emplaza contigua a un área de Suelo Urbano calificado como *Agroindustrial*.

Se informa FAVORABLE esta sugerencia quedando la Parcela calificada de igual manera e incluida en una Unidad de Ejecución, con la necesidad y obligación de completar la urbanización y ceder los terrenos precisos para ello. Esta Unidad de Ejecución permitirá la mejora del sistema general de espacios libres públicos con un desarrollo y ordenación lógicos; el desarrollo de una Unidad de Ejecución garantiza la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización entre todos los propietarios integrantes de la misma.

**Sugerencia 2.1. parcela 6219701VN9161N0001II; Camino Valle S. Juan, 13.
22. parcela 5917701VN9162N; Camino Barrio Medina, 24.
24. parcela 6123503VN9162S01; C/ Espinilla, 24. NO
37. parcela 6219603VN9161N0001PI; Camino Valle S. Juan 7.**

Se solicita la ampliación de Suelo Urbano. Se aporta como argumento para su clasificación el estar incluidas, total o parcialmente, dentro de la delimitación de catastro de urbana y en la Delimitación de Suelo Urbano de 1979. Son todas ellas parcelas de borde de núcleo urbano y emplazamiento en ladera.

Ninguna de las parcelas propuestas en estas sugerencias cumple las condiciones establecidas en el artículo 41 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR); para obtener la condición de Suelo Urbano han de disponer de acceso rodado desde la malla urbana y de los servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir.

La superficie de las parcelas ocupadas por la edificación en la delimitación del Suelo Urbano realizada en el Avance representa casi el 50% de la superficie total de las parcelas aptas para la edificación. De acuerdo a la LOTUR no cabe la previsión de más suelo urbano; además debe tenerse en cuenta que la capacidad total de las parcelas libres se estima en 1.300 habitantes, frente a los 218 que componen la población actual. No parece conveniente incrementar más la población sin garantizar la previsión de nuevas infraestructuras, espacios libres y dotaciones públicas mediante los correspondientes planes parciales en suelo urbanizable.

Ni siquiera las optimistas previsiones de la Delimitación de Suelo Urbano de 1979 han provocado el crecimiento y consolidación de este Suelo en muchas de las áreas así previstas.

Se informan DESFAVORABLEMENTE las sugerencias, clasificándose como Suelo Urbanizable No Delimitado.

Sugerencia 56.3. parcela 5715413VN9151N0001GR; C/ Tejera, 16 Suelo.

Se solicita la ampliación de Suelo Urbano. Se aporta como argumento para su clasificación el estar incluida, total o parcialmente, dentro de la delimitación de catastro de urbana y en la Delimitación de Suelo Urbano de 1979.

La parcela se sitúa en el extremo Suroeste, próxima a la Carretera. Teniendo en cuenta la posibilidad de crecimiento y la Licencia concedida y obra residencial iniciada en una de las parcelas anteriores, se informa FAVORABLE esta sugerencia quedando la Parcela calificada como Suelo Residencial Media Densidad e incluida, como las parcelas contiguas, en una Unidad de Ejecución, con la necesidad y obligación de completar la urbanización y ceder los terrenos precisos para ello. Esta Unidad de Ejecución permitirá la mejora del sistema general de espacios libres públicos con un desarrollo y ordenación lógicos; el desarrollo de una UNIDAD DE EJECUCIÓN garantiza la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización entre todos los propietarios integrantes de la misma. Han de ejecutarse además del acceso rodado desde la malla urbana, los servicios de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir; las vías de comunicación entre núcleos y las carreteras no sirven de soporte para la clasificación como urbanos de los terrenos adyacentes.

Sugerencia 3. parcela 5719401VN9151N0001MR; C/ Llano, 35.

Se solicita la ampliación de Suelo Urbano. Se aporta como argumento para su clasificación el estar incluida, total o parcialmente, dentro de la delimitación de catastro de urbana y en la Delimitación de Suelo Urbano de 1979.

La parcela se sitúa en el Barrio Llano, en un área de acceso reducido; aún disponiendo de acometida a los servicios no está completada la urbanización. Teniendo en cuenta la posibilidad de crecimiento y sus uso actual, se informa FAVORABLE esta sugerencia quedando la Parcela calificada como Suelo *Tejido Mixto* e incluida, con las dos parcelas contiguas, en una Unidad de Ejecución, con la necesidad y obligación de completar la urbanización y ceder los terrenos precisos para ello. Esta Unidad de Ejecución permitirá la mejora del sistema general de espacios libres públicos con un desarrollo y ordenación lógicos; el desarrollo de una UNIDAD DE EJECUCIÓN garantiza la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización entre todos los propietarios integrantes de la misma. Han de completarse además del acceso rodado desde la malla urbana, los servicios de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

Sugerencia 35. Polígono 505; parcela 5032.

Se solicita la ampliación de Suelo Urbano. Se aporta como argumento para su clasificación el estar incluida, total o parcialmente, dentro de la Delimitación de Suelo Urbano de 1979.

La parcela se sitúa en el Barrio Llano, en un área de acceso reducido, próxima y de similares características a la anterior. Teniendo en cuenta la posibilidad de crecimiento, se informa FAVORABLE esta sugerencia quedando la Parcela calificada como Suelo *Tejido Mixto* e incluida, con las dos parcelas contiguas, en una Unidad de Ejecución, con la necesidad y obligación de completar la urbanización y ceder los terrenos precisos para ello. Esta Unidad de Ejecución permitirá la mejora del sistema general de espacios libres públicos con un desarrollo y ordenación lógicos; el desarrollo de una UNIDAD DE EJECUCIÓN garantiza la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización entre todos los propietarios integrantes de la misma. Han de completarse además del acceso rodado desde la malla urbana, los servicios de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

Sugerencia 14. Polígono 503; parcela 5297.

Se solicita la ampliación de Suelo Urbano.

Se trata de una parcela de borde en el Barrio Llano, emplazada en ladera, al Norte del núcleo, rústica de acuerdo a la delimitación de Catastro.

La parcela no cumple las condiciones establecidas en el artículo 41 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR); para obtener la condición de Suelo Urbano ha de disponer de acceso rodado desde la malla urbana y de los servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir.

La superficie de las parcelas ocupadas por la edificación en la delimitación del Suelo Urbano realizada en el Avance representa casi el 50% de la superficie total de las parcelas aptas para la edificación. De acuerdo a la LOTUR no cabe la previsión de más suelo urbano; además debe tenerse en cuenta que la capacidad total de las parcelas libres se estima en 1.300 habitantes, frente a los 218 que componen la población actual. No parece conveniente incrementar más la población sin garantizar la previsión de nuevas infraestructuras, espacios libres y dotaciones públicas mediante los correspondientes planes parciales en suelo urbanizable.

Ni siquiera las optimistas previsiones de la Delimitación de Suelo Urbano de 1979 han provocado el crecimiento y consolidación de este Suelo en muchas de las áreas así previstas.

Se informa DESFAVORABLEMENTE la sugerencia, clasificándose como Suelo Urbanizable No Delimitado.

Sugerencia 15. parcela 5821901VN9152S0001UY; C/Llano, 30.

Se solicita la ampliación de Suelo Urbano. Se aporta como argumento para su clasificación el estar incluida, total o parcialmente, dentro de la Delimitación de Suelo Urbano de 1979 y Catastro de Urbana.

La parcela se sitúa en el Barrio Llano, en un área de acceso reducido, compleja en su definición, ya que de acuerdo al Catastro parece grafiada en gran parte como espacio libre público. Teniendo en cuenta la posibilidad de crecimiento y su acceso a los servicios se informa FAVORABLE esta sugerencia, quedando la Parcela calificada como *Residencial Media*, practicando la apertura de un vial necesario, e incluida, con las parcelas contiguas, en una Unidad de Ejecución, con la necesidad y obligación de completar la urbanización y ceder los terrenos precisos para ello. Esta Unidad de Ejecución permitirá la mejora del sistema general de espacios libres públicos con un desarrollo y ordenación lógicos; el desarrollo de una UNIDAD DE EJECUCIÓN garantiza la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización entre todos los propietarios integrantes de la misma. Han de completarse además del acceso rodado desde la malla urbana, los servicios de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

Sugerencia 17. Polígono 505; parcela 6012.

Se solicita la ampliación de Suelo Urbano.

Se trata de una parcela que cumple las condiciones para obtener la clasificación de Suelo Urbano: la parcela dispone de acceso rodado desde la malla urbana y de acceso a los servicios urbanos en el frente de la misma.

Se informa FAVORABLEMENTE la sugerencia, clasificándose como Suelo Urbano.

OTRAS

Sugerencia 13. parcela 5920208VN9152S0001YY; C/Ceferino Sáenz Rodríguez, 3.

No procede Informe. La solicitud hace referencia una modificación o solicitud que ha de tramitarse, de forma particular, ante la Gerencia Territorial de Catastro.

Sugerencia 42. parcela 6021302VN9162S0002QA; C/ Espinilla, 1.

Se solicita modificación de datos catastrales.

La totalidad de la parcela, de acuerdo a los límites de propiedad extraídos de la cartografía catastral, se clasifica en el Avance como Suelo Urbano *Casco Tradicional*. Se mantiene así e informa Favorable la sugerencia. Cualquier otra modificación catastral habría de tramitarse ante la Gerencia Territorial.

PARCELAS NO IDENTIFICADAS NI LOCALIZADAS

Sugerencia 47. Referencia Catastral errónea. Parcela no identificada.
49. C/ San Juan. Parcela no identificada.

No procede Informe al no poder identificarse las parcelas ni su localización concreta.

1.2.3. ESTIMACIÓN DE SUGERENCIAS

Tras la contestación y el estudio de las Sugerencias, su puesta en común con el Servicio Técnico de Política Territorial y el Ayuntamiento, se acuerda por este último su estimación de acuerdo a los Informes favorables y/o desfavorables emitidos por el equipo redactor de este Plan. A su vez se derivan otras recomendaciones que se incluyen como Modificaciones en el presente Documento o Proyecto de Aprobación Inicial.

Se describen a continuación las Modificaciones recogidas en la cartografía y memoria del presente Proyecto.

SUELO URBANO

- Se reduce y modifica la delimitación de Suelo Urbano en el extremo Norte y en alguna zona perimetral.

Muchas de las sugerencias presentadas solicitaban la ampliación de Suelo Urbano, aportando como argumento para su clasificación el estar incluidas dentro de la delimitación de catastro de urbana o en la vigente DSU. Algunas de estas parcelas no cumplen las condiciones establecidas en el artículo 41 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR); para obtener la condición de Suelo Urbano han de disponer además de acceso rodado desde la malla urbana y de los servicios mencionados y suministro de energía eléctrica de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir.

La superficie de las parcelas ocupadas por la edificación en la delimitación del Suelo Urbano realizada en el Avance representaba casi el 50% de la superficie total de las parcelas aptas para la edificación. No parece conveniente incrementar más la población sin garantizar la previsión de nuevas infraestructuras, espacios libres y dotaciones públicas mediante los correspondientes planes parciales en suelo urbanizable.

Ni siquiera las optimistas previsiones de la Delimitación de Suelo Urbano de 1979 han provocado el crecimiento y consolidación de este Suelo en muchas de las áreas así previstas.

- Se incrementa la superficie de Suelo Urbano No Consolidado. En relación con lo expuesto y debido en parte a la carencia durante mucho tiempo de unas líneas de ordenación en el núcleo, y a la falta de desarrollo de las áreas de una forma controlada, siguen existiendo zonas y edificaciones que no disponen, en correctas y adecuadas condiciones, de sus accesos e infraestructuras.

En el intento de completar la trama existente con una ordenación y tipología adecuadas, de resolver y ampliar el trazado de viales y el sistema de espacios libres públicos, de garantizar el acceso a todas las parcelas, se hace necesario el planteamiento de nuevas Unidades de Ejecución: de las 9 delimitadas en el Avance se pasa ahora a 20. Numeradas del 1 al 15, algunas de ellas se desdoblan en el intento de posibilitar, por su tamaño, una más fácil gestión.

- Se aumenta el tipo de calificaciones o zonas de ordenación, diferenciando dos calificaciones de *Agroindustrial* y creando calificaciones de *Tejido Mixto*, en el intento de recoger y respetar las preexistencias en lo posible y de regular de la forma más precisa posible el desarrollo de un núcleo de carácter rural como éste, de gran diversidad y mezcla de tipologías y usos.

SUELO URBANIZABLE

- Se definen tres áreas de Suelo Urbanizable Delimitado, frente a la una delimitada en el Avance. De acuerdo a las optimistas y amplias perspectivas de desarrollo consideradas en la DSU y determinadas en Catastro, a la reducción de Suelo Urbano estimada en esta Fase que si no hubiera implicado la consideración de más áreas de Suelo Urbano No Consolidado, se opta por potenciar o facilitar como estrategia de crecimiento urbano principal el desarrollo de sectores de Suelo Urbanizable Delimitado.
- Se mantienen las áreas clasificadas como Suelo Urbanizable No Delimitado, para posibilitar los crecimientos a muy largo plazo; de carácter residencial el primero, y de carácter industrial el emplazado en la parte oriental del término municipal.

SUELO NO URBANIZABLE

- Como consecuencia de las modificaciones anteriores en la clasificación del suelo, las categorías de Suelo No Urbanizable sufren ligeras variaciones en sus límites, tanto genéricos como especiales.

1.2.4. APROBACIÓN INICIAL 1

La **Aprobación Inicial** del Proyecto de *Plan General Municipal* se produce por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Treviana en sesión celebrada el día 23 de Marzo de 2009 y publicación del anuncio en el *BOR* el 15 de Abril de 2009. En la misma fecha se anuncia la Aprobación del **Informe de Sostenibilidad Ambiental**, encargado y promovido igualmente por la Dirección General de Política Territorial y elaborado por la empresa *Ambiental Rioja, S.L.*

El proceso de información pública, por un plazo de 30 días, se llevó a cabo de conformidad con lo previsto en el *Art. 87.1 de la LOTUR*. De igual manera se produjo por el Ayuntamiento un simultáneo traslado de dicha aprobación a los municipios colindantes y Administraciones afectadas, de acuerdo con el *Art. 87.2 de la LOTUR*.

1.2.5. INFORME DE CONSTESTACIÓN DE ALEGACIONES 1.1

El presente Documento incluye los Informes Técnicos de contestación a las *Alegaciones* presentadas durante el período de exposición pública del *Proyecto* del **Plan General Municipal de Treviana** (Diciembre de 2008), tras la Aprobación Inicial del mismo.

Con posterioridad a la **Aprobación Inicial** se advierte la necesidad y obligación de disponer de un **Estudio de Inundabilidad del Municipio de Treviana**. Dicho documento se redacta por la empresa *Ambiental Rioja, S.L.* promovido por el Ayuntamiento de Treviana.

El estudio y redacción de éste con posterioridad a la elaboración del Proyecto de Plan General Municipal impidió la plasmación de las conclusiones del primero en este último, a efectos de ordenación territorial para la prevención de riesgos de inundación en las futuras parcelas edificatorias.

El presente Informe de contestación de Alegaciones se retrasa y vincula, por tanto, a las afecciones derivadas e influencias en la clasificación y ordenación, que éste pudiera condicionar.

Dada la numerosa presentación de Alegaciones firmadas por los propietarios y vecinos del municipio y Consultas recabadas por la Dirección General de Política Territorial, en total más de setenta, y la influencia que ahora tiene este Estudio de Inundabilidad en la ordenación planteada, es necesario acompañar de modo complementario al **Informe de Alegaciones** la nueva ordenación que tenga en cuenta las consideraciones y resultados del Estudio, de acuerdo a la LOTUR y a las prescripciones transmitidas fundamentalmente desde *SOS Rioja - Dirección General de Política Territorial del Gobierno de La Rioja* en relación con la siguiente normativa:

1. *Plan Territorial de Protección Civil de la C.A.R., aprobado por el Decreto 40/2004, de 9 de Julio.*
2. *Resolución nº 866, de 18 de Diciembre de 2006, del Director General de Calidad Ambiental por la que se aprueba el documento de referencia para los planes urbanísticos e instrumentos de ordenación del territorio de La Rioja.*
3. *Resolución de 31 de Enero de 1985, de la Secretaría de Estado de Interior, por la que se dispone la publicación del acuerdo del Consejo de Ministros por el que se aprueba la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante Riesgos de Inundaciones.*

Teniendo en cuenta estas circunstancias se han mantenido reuniones de consulta con los técnicos de la Comunidad Autónoma, Jose Ramón Remartínez de *Ordenación del Territorio* y José Fermín Galilea de *SOS Rioja*, en relación con las medidas a adoptar y a tener en cuenta de acuerdo con los resultados. Entre las consultas recabadas al PGM todavía no existe la de *SOS Rioja*, ya que habían derivado la realización de su Informe hasta tener en posesión el correspondiente Estudio de Inundabilidad.

El presente redactor ha intentado en este período de tiempo, bien a través de la empresa redactora, bien a través del Ayuntamiento y remisión del Documento a Ordenación del Territorio, que el documento (Estudio de Inundabilidad) fuera informado por *SOS Rioja*, teniendo en cuenta que, durante las consultas realizadas con el Departamento, se plantearon dudas en relación con la plasmación de los resultados del mencionado Estudio.

Ahora muchas de las alegaciones tienen su respuesta condicionada a estos resultados, por situarse las parcelas en áreas afectadas por la Inundabilidad.

De cualquier manera, de acuerdo con el elevado número de alegaciones, la solicitud o pretensión de muchas de ellas y la afección derivada de las conclusiones del Estudio de Inundabilidad, documento éste último que estimo hubiera facilitado muchas decisiones de haberse dispuesto del mismo con anterioridad al inicio de la realización y redacción del presente PGM, se considera que: tras la aceptación o rechazo por el Ayuntamiento del Informe de Alegaciones, Éste ha de proceder a la apertura de un nuevo período de información pública por veinte días, de acuerdo a la Ley, antes de otorgar la Aprobación Provisional. Por todo lo expuesto las modificaciones que ahora se derivan y plantean significan, a mi entender, un cambio sustancial del Plan General inicialmente aprobado.

La relación de **ALEGACIONES** remitidas es la siguiente:

01. D. Pedro María Gadea Cantabrana, D. Luis Manuel Gadea Cantabrana, D. Raúl Barrón Miguel y D. Enrique García Puente
parcela 6023703VN9162S0001SP; C/ Espinilla, 17
parcela 6023704VN9162S0001ZP; C/ Espinilla, 15
parcela 6023716VN9162S0001PP; C/ Espinilla, 13 C
Referencia Catastral errónea. Parcela no identificada
02. D. Pedro María Gadea Cantabrana

- parcela 6023703VN9162S0001SP; C/ Espinilla, 17
03. D. Luis Manuel Gadea Cantabrana
parcela 9500, polígono 505 según referencia SIGPAC
04. D. Luis Manuel Gadea Cantabrana
parcela 6019602VN9161N0001JJ; Camino S. Juan, 7
parcela 6019603VN9161N0001EI; Camino S. Juan, 5
05. D^a. Julia Busto Alonso
parcela 6018702VN9161N0001HI, Camino Barrio Medina, 30
06. D^a. Pilar Alonso Cantabrana
Parcela 5917711VN9151N0001ER, Camino Barrio Medina, 4
07. D^a. Julia Mardones
Parcela 5918713VN9151N0001ER, Camino Barrio Medina, 45
08. D. Alfonso Ruiz-Olalla Cantabrana y D. Ángel Ruiz-Olalla Cantabrana
Parcela 5717207VN9151N0001DR, Avenida La Rioja, 14
09. D. Alfonso Ruiz-Olalla Cantabrana
Parcela 6021505VN9162S0001SP, C/ Crucifijo, 15D
Parcela 6021514VN9162S0001BP, C/ Crucifijo, 15
Parcela 6021518VN9162S0001PP, C/ Crucifijo, 15
10. D^a. Teresa López-Angulo Valgañón
Parcela 6121814VN9162S0001QP, Avda. La Rioja, 88
11. D. Jesús Ruiz-Olalla Alonso
Parcela 6118901VN9162N0001UI, Camino San Juan, 30.
12. D. David Ozalla
12.1 Parcela 6019601VN9161N0001II, Camino San Juan, 9
12.2 Parcela 6123507VN91620001OP, C/ Espinilla, 10
13. D. Pablo Martínez de Monterrubio Calvo
Parcela 6018201VN9161N0001PI, Camino San Juan, 2
14. D. Gabriel Ruiz-Olalla Angulo, en representación de la sociedad “Jose A. Ruiz-Olalla Alonso e Hijos, S.L.”
15. D. Luciano Mardones Díez.
Parcela en C/ San Juan. No se especifica ubicación.
16. D. Luciano Mardones Díez, en representación de la Cooperativa de Explotación en Común “San Millán”
Parcela 5618803VN91510001FR, en C/ Peral, 4
17. D^a. Petra Cantabrana Cantabrana
18. D^a M^a Carmen Angulo Alonso.
Parcela 5918709VN9151N0001JR, Camino Barrio Medina, 47 (T)
19. D^a M^a Josefa Alonso Díez
Parcela 5921906VN9152S0001ZY, C/ Vallejo, 24
Parcela 5921901VN9152S0001XY, C/Vallejo, 22
Parcela 5921403VN9152S0001BY, Camino Vallejo, 14A
20. D. Claudio Cantabrana Alonso
20.1 Parcela 6121811VN9162S0001BP, Avda La Rioja, 70
20.2 parcela 6219701VN9161N0001LI, Camino Valle San Juan, 13
21. D. Claudio Cantabrana Alonso

- Parcela 5618802VN9151N0001TR, C/ Peral, 4, Suelo
22. D^a. Juana Cantabrana Barahona
Parcela 6020512VN9162S0001BP, C/ Magdalena, 28
23. D^a. Piedad Medina Barahona
Parcela 5717206VN9515N0001RR, Avda. La Rioja, 12 Suelo.
24. D. José Luis Ozalla Arce
Parcela 6118304VN9161N0001PI, Camino San Juan, 20
25. Alegación presentada de forma conjunta recogiendo 111 firmas.
26. D. Julio Cantabrana Díez
Parcela 5917701VN9162N0001OR, Camino Barrio Medina, 24
27. D. Ángel Mardones Ruiz
Parcela 6021508VN9162S0001HP, C/ Crucifijo, 9
Parcela 6021507VN9162S0001UP, C/ Crucifijo, 11
28. D. Manuel Martínez Alonso
Parcela 6019605VN9161N0001ZI, Camino San Juan, 1.
29. D. Vicente Barrasa Ruiz
No se especifica la ubicación concreta de las parcelas
29.1. Parcela 6221802VN9162S0001RP, Senda San Juan, 14
29.2. Parcela 6122903VN9162S0001UP, C/ Espinilla 16, Suelo
30. D^a. Vanesa Mardones Gómez
Parcela 5360, Polígono 507. Referencia catastral errónea aportada
31. D. José Luis Oñate Arnáiz
31.1. Redes en Barrio Llano
31.2. Rotulación "camino" en planos
32. D. José Ángel Barahona Alonso
Parcela 5815903VN9151N0001PR, Travesía Tejera, 3 Suelo
33. D^a. Pilar Alonso Cantabrana
Parcela 5917711VN9151N0001ER, Camino Barrio Medina, 4
34. D. José Luis Ozalla Arce, D. Julián Ozalla Arce, D. Luciano Mardones Díez, D. Manuel Martínez Alonso
Parcela 6118303VN9161N0001QI; Camino San Juan, 18
Parcela 6118304VN9161N0001PI; Camino San Juan, 20 Suelo
Parcela 6118315VN9161N0001DI; Camino San Juan, 20(D)
Parcela 6118312VN9161N0001OI; Camino San Juan, 14
Parcela 6118313VN9161N0001KI; Camino San Juan, 14 Suelo
Parcela 6019604VN9161N0001SI; Camino San Juan, 3 Suelo
Parcela 6019605VN9161N0001ZI; Camino San Juan, 16
35. D. Andrés Arnáiz Ozalla
Parcela 6221410VN9162S0001PP; Senda San Juan, 1
36. D. Andrés Arnáiz Ozalla
Parcela 5920801VN9152S0001DY; C/ Constitución, 47
37. D. Luis Antonio González-Urria y D^a. Elena Fenández Linaje
Parcela 5917117VN9151N0001PR; Camino Barrio Medina, 11
38. D. David Ozalla Ruiz
Parcela 6019601VN9161N0001II; Camino S. Juan, 9

39. D. Nicomedes Ocejo Velasco
Parcela 5919505VN9151N0001QR; Avda. Constitución, 10.
40. D. Saturnino Sagredo Ibáñez.
Parcela 5917116; Camino Barrio Medina, 13
41. D. Moisés López-Molina Alonso
Parcela 6021302VN9162S0002QA; C/ Espinilla, Es:1, Pl:00, Pt: IZ
42. D. Alfonso Ruiz-Olalla Cantabrana
Parcela 6021505VN9162S0001SP; C/ Crucifijo, 15D
Parcela 6021514VN9162S0001BP; C/ Crucifijo, 15
Parcela 6021518VN9162S0001PP; C/ Crucifijo, 15
43. D. Benjamín Gadea López-Angulo
Parcela 5717209VN9151N0001IR; Avda. La Rioja, 18
44. D. Luis Manuel Gadea Cantabrana
parcela 6019603VN9161N0001EI; Camino S. Juan, 5
45. D. Pablo Martínez de Monterrubio Calvo
Parcela 6018201VN9161N0001PI; Camino S. Juan, 2
46. D. Francisco J. Armas Angulo, en representación de D^a. M^a Milagros Angulo Cantabrana
parcela 5920509VN9152S0001RY; C/ Vallejo, 2.
47. D. Arcadio Ocejo Alonso
Parcela 5816802VN9151N0001WR; Camino Barrio Medina, 1
48. D. Saturnino Sagredo Ibáñez.
Parcela 5917116; Camino Barrio Medina, 13
49. D. José Antonio Barcina Mardones
Parcela 5920208VN9152S0001YY; C/ Ceferino Sáenz Rodríguez, 3
Parcela 5920407VN9152D0001TY; C/ José M^a López-Dávalos 13 (B) Suelo
50. D^a. Jesusa Alonso Díez, D^a. M^a Dolores Díez Díez, D^a. Teresa Díez Díez.
Parcela 6221810VN9162S0001EP, Senda S. Juan, 2 (Suelo)
51. D^a. Jesusa Alonso Díez, D^a. M^a Dolores Díez Díez, D^a. Teresa Díez Díez.
Parcela 6221810VN9162S0001EP, Senda S. Juan, 2 (Suelo)
52. D. Fernando Mardones Úbeda, D. Benjamín Gadea López-Angulo
Parcela 5917120VN9151N0001PR; Camino Barrio Medina, 5
Parcela 5917114VN9151N0001YR; Camino Barrio Medina, 17
Parcela 5917119VN9151N0001TR; Camino Barrio Medina, 7
53. D. Antonia Mardones Ozalla
Parcela 6219603VN9161N0001PI; Camino Valle S. Juan, 7
54. D. Gabriel Ruiz Olalla Angulo, en representación de la sociedad José Antonio Ruiz Olalla e Hijos,
S.L.
Parcela 6221409VN9162S0001TP, Senda S. Juan, 3
Parcela 6221408VN9162S0001LP, Senda S. Juan, 5
55. D. José Luis Medina Cantabrana, en representación de D^a. Rosa M^a Medina Martínez.
Parcela 5717208VN9151N0001XR, Avda. La Rioja, 16
56. D. José Luis Medina Cantabrana, en representación suya y de D^a Esperanza Cantabrana Ortiz y D^a.
Felicitas Medina Cantabrana y D^a. M^a del Carmen Medina Cantabrana.
Parcela 6221406VN9162S, Senda S. Juan, 7
Parcela 6221404VN9162S, Senda S. Juan, 9
57. D^a. Isabel Lacalle Mardones

- Parcela 6218310VN9162N0001YI; C/ S. Juan, 50
Parcela 6218309VN9162N0001QI; C/ S. Juan, 48
58. D. Julián Medina Ruiz
Parcela 6018703VN9161N0001WI; Camino Barrio Medina, 26
59. D. Luis Manuel Gadea Cantabrana (sin registro de entrada)
Parcela 6018701VN9161N0001UI; Camino Barrio Medina, 28
Parcela 5917702VN9151N0001KR; Camino Barrio Medina, 22
60. D. Sergio Hernández López Pastor (sin registro de entrada)
Parcela 58219.01; Barrio Llano.
61. Ayuntamiento de Treviana
61.1. Delimitación SU según DSU
61.2. Anchura de las calles proyectadas
62. *Resultado de Consultas recabadas por la Dirección General de Política Territorial, Consejería de Turismo, Medio Ambiente y Política Territorial del Gobierno de La Rioja, en relación con el proceso de evaluación ambiental.*
62.1 Dirección General de Turismo
62.2 Consejería de Hacienda, Secretaría General Técnica
62.3 Dirección General de Industria y Comercio
62.4 Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado en La Rioja
62.5 Dirección General de Cultura
62.6 Dirección General de Calida Ambiental
62.7 Dirección General de Carreteras
62.8 Dirección General de Medio Natural
62.9 Consorcio de Aguas y Residuos

Dadas las características y número de alegaciones y resultado de consultas presentadas, se incluyen y contestan de forma individualizada en el orden establecido en la entrega remitida por parte del Ayuntamiento, sin hacer referencia o clasificación previa de acuerdo a su localización, clase de suelo o petición.

AFECCIÓN DEL ESTUDIO DE INUNDABILIDAD DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE TREVIANA

Dicho documento se redacta por la empresa Ambiental Rioja, S.L. promovido por el Ayuntamiento de Treviana, y se entrega al equipo redactor del presente PGM en Octubre de 2009.

El estudio y redacción de éste con posterioridad a la elaboración del Proyecto de Plan General Municipal impidió la plasmación de las conclusiones del primero en este último, a efectos de ordenación territorial para la prevención de riesgos de inundación en las futuras parcelas edificatorias.

Analizadas las conclusiones de este Estudio se deriva una gran influencia y afección sobre el área urbana delimitada, concretada en las avenidas de período de retorno de 10, 50, 100 y 500 años en el cauce del Río Ea. En los ámbitos de alcance definidos por éstas se ven directamente afectadas parcelas edificadas y libres, parcelas de Suelo Urbano consolidado y no consolidado, así como amplias áreas previstas con anterioridad (*Aprobación Inicial*) como Suelo Urbanizable Delimitado (SUD-1).

No se aprecian ni existen afecciones en el curso del cauce del Río *Arroyo de Fuente Rudera*, de acuerdo al Estudio y a las consultas posteriores realizadas a la empresa redactora del mismo

En la definición del Proyecto de Plan General, y en su nueva Clasificación y Ordenación, se adoptan las correcciones posibles en cuanto a minimizar la afección y aumentar la prevención ante riesgos de inundación: sobre la cartografía de Ordenación y Gestión del *Suelo Urbano* se grafían las líneas o curvas de inundabilidad extraídas del Estudio.

Las áreas de suelo urbano residencial no consolidado y urbanizable se ajustarán a los límites definidos por las avenidas determinadas: se ha de prohibir la nueva edificación en las zonas afectadas, habrán de señalarse *fuera de ordenación* algunas edificaciones existentes y otras parcelas se calificarán como espacio libre privado y/o público o zona verde, asignándoseles en algún caso su aprovechamiento en otras áreas, incluidas en una Unidad de Ejecución.

En otras áreas, edificadas y consolidadas por la edificación, incluso antes de la redacción del presente Plan General, se dictarán las determinaciones oportunas a evitar, en función de los parámetros críticos de calados, velocidades y el producto de ambos parámetros, los problemas derivados: prohibición de construcción de plantas sótano y prohibición de establecimiento de uso vivienda, dotacional y terciario, excepto aparcamiento, en plantas Bajas.

Otras correcciones se observarán en el desarrollo del presente Documento y en la confección del Proyecto definitivo.

USOS RECOMENDABLES dentro de los límites de una vía de intenso desagüe:

- Uso residencial: espacio libre de jardines, césped, zonas de juegos.
- Uso industrial / terciario-comercial: áreas de almacenaje temporal, zonas de aparcamiento,...
- Uso Dotacionales abiertos: recreativos públicos y privados, pistas deportivas al aire libre, zonas de descanso, circuitos de excursionismo, de equitación, cotos de caza,...
- Uso agrícola: tierras de labranza, pastos, horticultura, viticultura, césped, selvicultura, viveros al aire libre, cultivos silvestres,...

ORDENACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO AFECTADO

La nueva ordenación prevista a lo largo del cauce del Río Ea, en sus dos márgenes, mantiene e incrementa de forma obligada la pretensión o proyecto de consolidación de una franja o vía verde contigua al río. Las edificaciones se han construido a lo largo del tiempo de forma desordenada y muy próximas al cauce en algún caso, de espaldas a éste en otras, e impidiendo en varios tramos la continuidad del corredor fluvial.

Dentro de la dificultad que conlleva esa recuperación se suceden diferentes “situaciones”:

Tramo Sur. Puente LR-304 – camino Barrio Medina

Las edificaciones existentes se emplazan muy próximas al cauce manteniendo espacio libre entre éste y la carretera; se califican, dentro de Suelo Urbano, *Residencial Baja Densidad* (SU4).

La consolidación de las edificaciones en muchas de las parcelas obliga al mantenimiento de las mismas dentro de Suelo Urbano consolidado; su calificación y la disposición de espacio libre no afectado por la inundabilidad condicionan a las futuras edificaciones. En el caso de reedificaciones, éstas habrán de emplazarse en las áreas no afectadas, no permitiéndose ampliaciones o nuevas construcciones en la ubicación actual afectada: se limitan los usos en planta Baja y prohíbe la ejecución de plantas Sótano. Estas condiciones se establecen en la Ficha de Afección de *Zona Inundable* (ZI) y en la correspondiente de la Zona de Ordenación (SU4).

En el tramo posterior las parcelas están libres y la afección o zona inundable es mayor. En la nueva ordenación proyectada se destaca el mantenimiento del *corredor fluvial* como espacio libre público (zona verde contigua los viales). Las parcelas afectadas y colindantes se incluyen en la nueva Unidad de Ejecución UE-17 (Suelo Urbano no consolidado), de gran superficie y desarrollable o divisible en dos fases. Se califican los terrenos edificables como *Residencial Baja Densidad* (SU4). Se amplía y mejora la conexión con la travesía de la LR-304. Esta UE permite la mejora del sistema general de espacios libres públicos, con un desarrollo y ordenación condicionados por la zona inundable, y un aprovechamiento residencial óptimo en edificación aislada. La gestión de la misma garantiza unas correctas reparcelación y compensación entre todos los integrantes, y la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización.

El resto de terrenos del margen derecho, anteriores o más alejados del núcleo urbano, se clasifican como *Suelo Urbanizable Delimitado* (SUD1), y la zona afectada por inundabilidad *Suelo No Urbanizable Especial Cauces* (SNUECAU) de acuerdo con el *Artículo 45.b* de la LOTUR.

Tramo Central. Camino Barrio Medina – Camino de San Juan

En este tramo la disposición de las edificaciones es muy irregular y desigual; en el margen izquierdo existen edificios en Suelo Urbano Consolidado, preferentemente de carácter residencial- vivienda; en el margen derecho la mezcla de usos, condiciones de las edificaciones, antigüedad, estado de conservación, es muy variada y entremezclada. La afección de la avenida de inundación es también extensa e irregular en la parte derecha.

En el margen izquierdo, de acuerdo a la consolidación de muchas de las edificaciones, ya antiguas en su mayoría, se ordenan unas manzanas lineales irregulares paralelas al cauce, entre éste y la travesía de la LR-303. Las diferentes parcelas se califican como *Ampliación de Casco* (SU2) y/o *Espacio Libre Privado* (SU11). En algún caso, en parcelas edificadas, se pretende tras esta calificación el traslado de su aprovechamiento y derechos edificatorios consolidados a la parte de terreno no afectado; se entiende así en el caso de una

reedificación, manteniendo los edificios actuales fuera de ordenación: no podrán realizarse en éstos obras de consolidación, aumento de volumen y modernización, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del inmueble.

En el margen derecho las manzanas, sobre todo la primera, presentan una problemática especial derivada y motivada por diversos aspectos: la parcelación es muy diversa y desigual, existen parcelas de muy pequeña superficie, parcelas interiores sin acceso directo desde vial público, construcciones irregulares en disposición, alineación, volumen, uso, antigüedad y características constructivas. Ha de plantearse una ordenación que intente corregir todos esos aspectos manteniéndolos dentro de Suelo Urbano. Es imprescindible en la mayoría de los casos la delimitación de diversas Unidades de Ejecución.

De acuerdo a la afección se proyecta el mantenimiento del *corredor fluvial* o zona verde pública coincidiendo con ésta, prolongándola "*especialmente*" en algunos casos con la calificación de espacios libres privados. Algunas edificaciones de carácter agrícola-industrial, u otras en mal estado de conservación y sin uso determinado, se señalan fuera de ordenación de acuerdo a las directrices y recomendaciones exigidas y transmitidas desde *SOS Rioja* y legislación vigente. Los derechos edificatorios consolidados se trasladan a otras áreas ordenadas, según diferentes calificaciones o zonas de ordenación; se gestionan, reparcelan y compensan, mediante la delimitación de cada UE. Cada Unidad de Ejecución permite la mejora del sistema general de espacios libres públicos con un desarrollo y ordenación lógicos de las manzanas, procurando al acceso a todos sus titulares (condición establecida en Suelo Urbano por la LOTUR) y eliminando, en algún caso, servidumbres de paso; el desarrollo de una Unidad de Ejecución garantiza la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización.

Las parcelas afectadas libres de edificación y sin consolidar sus derechos se califican como espacio Libre Privado. Las circunstancias de la redacción de este Estudio de Inundabilidad las declara no edificables.

En las dos primeras manzanas (UE-2 y UE-3) se mantiene el uso predominante, industrial-agrícola; en el resto se tiende a la calificación de usos mixto y residencial. En el primer caso la posibilidad de su transformación en residencial podría resultar interesante desde el punto de vista urbanístico, pero solo el paso del tiempo y la evolución poblacional determinarán esa necesidad, el cambio o su mantenimiento.

Tramo Norte. Camino de San Juan – Norte

Tan solo se ven afectadas dos parcelas edificadas: una de propiedad municipal (edificio de viviendas en alquiler y antiguo edificio de Escuelas) en el margen izquierdo, y una Nave en el derecho. A partir de aquí no existen otras edificaciones.

En este último tramo el criterio de actuación es similar al anterior. Se proyecta la continuación de un corredor fluvial o *zona libre pública* / zona verde (SU10), en relación con otras áreas de espacio libre privado.

Se mantiene con uso dotacional la parcela municipal, delimitando una cesión y manteniendo fuera de ordenación el primer edificio.

La primera parcela más elevada, en el camino de San Juan, se mantiene como Suelo Urbano directo, ya incluida con anterioridad en la *Delimitación de Suelo Urbano* de 1979, calificada como *Residencial Media Densidad* (SU3).

Al lado del puente se delimita una Unidad de Ejecución (UE-7) discontinua, integrada por cuatro propietarios, ya incluidos anteriormente en Suelo Urbano. Los derechos edificatorios consolidados de las dos naves existentes (incluida una del tramo anterior) se reubican en suelo urbano calificado como *Ampliación de Casco* (SU2) y *Espacio Libre Privado* (SU11). Esta UE permite la mejora del sistema general de espacios libres públicos, con un desarrollo y ordenación muy condicionados por la zona inundable, y un aprovechamiento residencial óptimo en bloque según alineaciones (*SU2. Ampliación de Casco*). La gestión de la misma garantiza unas correctas reparcelación y compensación entre todos los integrantes, y la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización. La pequeña parcela integrada del Barrio de San Juan se incluye por proximidad, evitando, en su caso, su cesión mediante gestión de una unidad independiente por expropiación (zona libre pública).

A continuación se delimita otra Unidad de Ejecución (UE-8) integrada por varias parcelas emplazadas a ambos lados del río y en las que, desde el principio de la tramitación y desarrollo de este planeamiento, se ha demostrado un especial interés por su desarrollo, urbanización y construcción. Esta UE permite la mejora del sistema general de espacios libres públicos, con una ordenación muy condicionada por la zona inundable, y un aprovechamiento residencial diferenciado en bloque según alineaciones (*SU2. Ampliación de Casco*), y en edificación aislada (*SU3. Residencial Media Densidad*). El desarrollo de la Unidad de Ejecución garantiza la

equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización. El aprovechamiento resultante en el conjunto se estima óptimo, a pesar de la obligada calificación de amplias zonas de espacio libre.

A partir de aquí, en el Proyecto Aprobado Inicialmente, se había previsto la clasificación de una amplia área de Suelo Urbanizable Delimitado, estimando ésta como un terreno apto para acoger los futuros crecimientos urbanos, por presentar adecuadas características de orientación, topografía y fácil conexión de los viales y servicios municipales. El Estudio de Inundabilidad presentado imposibilita esta clasificación: el área inundable se clasifica como *Suelo No Urbanizable Especial Cauces (SNUECAU)* de acuerdo al Artículo 45.b de la LOTUR. A partir del estudio realizado (última sección) se mantiene esta misma clasificación (dominio público hidráulico) y la de *Suelo Urbanizable No Delimitado (SUND)*. En el caso de delimitación de nuevos sectores o ampliaciones de Suelo Urbano, en SUND o SNU, contiguos al SNUECAU (río Ea), y a partir de los puntos o secciones donde se ha concluido el Estudio de Inundabilidad, se realizará de forma previa la parte del Estudio pendiente, con los mismos criterios utilizados con anterioridad, sin perjuicio del proyecto técnico o consideraciones del departamento administrativo competente de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Se adjunta la Ficha de Gestión de la *Zona Inundable (ZI)* a incluir en el capítulo 6. *Catálogo de Elementos Protegidos y Afecciones* de la Memoria del Proyecto Tramitable.

6.10. ZONA INUNDABLE

ZI

DESCRIPCIÓN. LOCALIZACIÓN. CLASIFICACIÓN

A partir del Estudio de Inundabilidad desarrollado se reflejan y delimitan dentro del Suelo Urbano, de acuerdo a las secciones de Estudio, las llanuras de inundación de período de retorno 500 años y la de 500 años con un calado de 40 cm, coincidentes en casi la totalidad de las secciones y límite definido.

Las limitaciones de los usos y construcciones admisibles por parte del planeamiento urbanístico no se aplican de forma estricta al suelo urbano consolidado, ni a las edificaciones o conjuntos de edificaciones que sean objeto de protección por su valor histórico, artístico, arquitectónico o industrial. El planeamiento urbanístico general, de acuerdo con lo que determine "la administración hidráulica", tiene que prever las actuaciones necesarias para la adopción de las medidas de protección frente a los riesgos de inundación en los referidos ámbitos, así como la programación y ejecución de las obras correspondientes. El planeamiento urbanístico general puede condicionar las actuaciones de transformación de los usos, o reimplantación de usos preexistentes, a la ejecución, a cargo de la actuación, de las infraestructuras necesarias que adecuen el riesgo de inundación a la ordenación urbanística.

Esta área definida como Zona Inundable se superpone sobre otras áreas de calificación (SU1-SU11) en el plano de Gestión.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SU. SUELO URBANO (Diferentes Zonas de Ordenación)
SNUECAU. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL CAUCES

ZONA DE AFECCIÓN

La superficie afectada dentro del SUELO URBANO (Río Ea) es:

1. Llanura inundable o avenida 500 años: m2
2. Zona de riesgo vital. Avenida 500 años con calado por encima de 0,40 metros: m2

La superficie afectada de terrenos fuera del núcleo o Suelo Urbano se incluye en el suelo clasificado como Suelo No Urbanizable Especial Cauces de acuerdo al artículo 45b de la LOTUR.

NORMATIVA

- Ley de Aguas. Texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio.

RESUMEN DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN

Artículo 11: Las zonas inundables.
1. Los terrenos que puedan resultar inundados durante las crecidas no ordinarias de los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos, conservarán la calificación jurídica y la titularidad dominical que tuvieren.
2. Los Organismos de cuenca darán traslado a las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo de los datos y estudios disponibles sobre avenidas, al objeto de que se tengan en cuenta en la planificación del suelo y, en particular, en las autorizaciones de usos que se acuerden en las zonas inundables.
3. El Gobierno, por Real Decreto, podrá establecer las limitaciones en el uso de las zonas inundables que estime necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes. Los Consejos de Gobierno de las Comunidades Autónomas podrán establecer, además, normas complementarias de dicha regulación.

Este resumen es únicamente orientativo, siendo de aplicación la totalidad del RDL 1/2001

RECOMENDACIONES SOBRE CRITERIOS DE AUTORIZACION EN ZONA DE POLICÍA

Usos recomendables dentro de los límites de una vía de intenso desagüe (avenida de retorno de 100 años)

- Uso agrícola, como tierras de labranza, pastos, horticultura, viticultura, césped, selvicultura, viveros al aire libre y cultivos silvestres.
- Uso industrial comercial, como áreas no edificadas de almacenaje temporal, zonas de aparcamiento, etc.
- Usos residenciales como jardines, césped, zonas de juegos.
- Usos recreativos públicos y privados como campos de golf, pistas deportivas al aire libre, zonas de descanso, circuitos de excursionismo, de equitación, cotos de caza, etc.

CONDICIONES ADICIONALES EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

Zona 1. Llanura inundable o avenida de retorno de 500 años:

- No permitido construcción de Planta Sótano.
- Usos Prohibidos en Planta Baja: Residencial excepto portal y garaje-aparcamiento, Industrial (pequeños talleres), Terciario, Dotacional cerrado.

Zona 2. Zona de riesgo vital. Avenida de retorno 500 años con calado por encima de 0,40 metros:

- No permitida ninguna construcción, tan solo vallados "abiertos" (no opacos que pudieran suponer la retención o cambio de dirección de las aguas).
- Usos Prohibidos: Todos excepto espacio libre privado o público (zona verde) y dotacional abierto.

CONDICIONES ADICIONALES EN SUELO URBANIZABLE Y SUELO NO URBANIZABLE

- En el caso de delimitación de nuevos sectores o ampliaciones de Suelo Urbano, en SUND o SNU, contiguos al SNUCAU (río Ea), y a partir de los puntos o secciones donde se ha concluido el Estudio de Inundabilidad, se realizará de forma previa la parte del Estudio pendiente, con los mismos criterios utilizados con anterioridad, sin perjuicio del proyecto técnico o consideraciones del departamento administrativo competente de la Comunidad Autónoma de La Rioja.
- Tras este estudio, la superficie de terreno afectada por Inundabilidad fuera del núcleo o Suelo Urbano se clasificará como Suelo No Urbanizable Especial Cauces, en cumplimiento del artículo 45b de la LOTUR.
- En Suelo Urbanizable se prohíben nuevos usos edificatorios (excepto depuradoras con medios de drenaje, defensa y protección) o instalaciones que alteren el flujo de las aguas en la zona afectada por la avenida con período de retorno de 500 años que refleje calados superiores a 0,40 metros.

CONTESTACIÓN DE ALEGACIONES

Con el presente Informe se adjunta una nueva Documentación Gráfica (planos de *Clasificación del Suelo (01)*, *Afecciones (02)*, *Ordenación del Suelo Urbano (04)* y *Gestión del Suelo Urbano (05)*) dando respuesta a las presentes alegaciones y recogiendo las modificaciones observadas anteriormente y otras anotadas en las consultas realizadas a los Servicios Técnicos del Gobierno de La Rioja.

El Documento completo se lleva a una nueva Exposición Pública.

1. D. Pedro María Gadea Cantabrana, D. Luis Manuel Gadea Cantabrana, D. Raúl Barrón Miguel y D. Enrique García Puente

Parcela 6023703VN9162S0001SP; C/ Espinilla,17
Parcela 6023704VN9162S0001ZP; C/ Espinilla, 15
Parcela 6023716VN9162S0001PP; C/ Espinilla, 13 C
Parcela 6023713VN9162S0001YP; Camino Vallejo, 3(D)

Solicita que se corrija el trazado del vial planteado en dirección Norte-Sur, al Oeste de la manzana 60237, evitando la ocupación de las parcelas de referencia.

Las parcelas de referencia se incluyen en la U.E.14, con un uso asignado de *Residencial Baja Densidad*, a excepción de la parcela 6023703 que se clasifica como *Suelo Urbanizable Delimitado (SUD3)*. Se considera necesario el acondicionamiento y urbanización del vial coincidiendo con el trazado del camino ya existente, y la conexión del mismo con la carretera local LR-304 (entronque en "T"). Se corrige la alineación manteniendo dentro de la misma los vallados existentes en alguna de las parcelas de referencia. Se redefine el ámbito de la Unidad de Ejecución hasta los 7,0 m. de anchura de "semicalle", manteniéndose la anchura última total en 11,0 m. La inclusión de las parcelas en la unidad de ejecución garantiza la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización.

2. D. Pedro María Gadea Cantabrana

Parcela 6023703VN9162S0001SP; C/ Espinilla,17.

La alegación hace referencia a la existencia de una fuga de aguas en C/ La Espinilla y solicita la reparación de la misma.

No procede informe.

3. D. Luis Manuel Gadea Cantabrana

Parcela 9500, polígono 505 según referencia SIGPAC

La alegación parece estar en desacuerdo con la no inclusión en Suelo Urbano de la citada parcela.

No es posible ubicar la parcela de referencia. No se encuentra una referencia catastral aclaratoria de la misma.

La delimitación de Suelo Urbano realizada responde a los criterios expuestos en el Proyecto, bajo el cumplimiento de la Ley del Suelo vigente y, recogiendo en algún caso, las alegaciones presentadas en este período de exposición pública, dentro de las posibilidades previstas por la misma Ley citada.

4. D. Luis Manuel Gadea Cantabrana

Parcela 6019602VN9161N0001JI; Camino S. Juan, 7

Parcela 6019603VN9161N0001EI; Camino S. Juan, 5

La alegación muestra su desacuerdo con la anchura del vial previsto junto a su parcela en la C/ Camino San Juan considerándolo excesivo. Solicita la reducción de la anchura del mismo previsto de 9,0m siendo la anchura actual de 3,0 m.

La anchura de las calles tiene que ser acorde con los usos y condiciones edificatorias establecidos, y garantizar las debidas condiciones higiénicas, de salubridad, seguridad y accesibilidad. El tramo de calle citado se traza ahora en continuidad con el Espacio Libre calificado, de acuerdo a la nueva ordenación exigida por la afección de la *Zona Inundable* definida por el Estudio de Inundabilidad del río Ea. Se *corrigen* algunas alineaciones y se dimensiona el vial de 7,50 metros de anchura, intentando mantener el frente de las edificaciones existentes. Los terrenos cedidos a calle se incluyen en la UE-6 para su gestión y compensación.

La nueva ordenación se desarrolla y justifica en el *apartado 3* del presente Documento y en los planos correspondientes.

5. D^a Julia Busto Alonso

Parcela 6018702VN9161N0001HI, Camino Barrio Medina, 30

La alegación solicita la inclusión en Suelo Urbano de la parcela de referencia.

La parcela se emplaza en una zona elevada de fuerte pendiente. En la fase de Proyecto esta parcela se clasificaba como *Suelo No Urbanizable Genérico de Protección a Laderas / Paisaje*; en la DSU de 1979 se incluía dentro de la delimitación de Suelo Urbano.

Tras el deseo expresado por varios propietarios se propone ahora la clasificación de la citada parcela como *Suelo Urbano No Consolidado*, integrando la unidad de ejecución UE-15.2, asignándole un Uso de *Residencial Baja Densidad*. Se considera necesario el plantear esta nueva unidad de ejecución para garantizar la ejecución de la urbanización del vial de acceso y de los servicios básicos de agua, saneamiento y electricidad en las condiciones adecuadas. El planteamiento de una unidad de ejecución permite el desarrollo y ordenación de la zona, garantizando la equidistribución de cargas y beneficios derivado de la urbanización.

Debido a la ubicación concreta y a la difícil orografía de la zona, se considera necesario para llevar a cabo la gestión y ejecución de la UE-15.2 el desarrollo previo de la UE-15.1 o de la UE-15.3, para poder disponer de la adecuada conexión desde la malla urbana. La subdivisión de la UE-15 busca facilitar la gestión de la misma reduciendo el número de propietarios integrantes en cada caso.

6. D^a Pilar Alonso Cantabrana

Parcela 5917711VN9151N0001ER, Camino Barrio Medina, 4.

La alegación manifiesta el desacuerdo con la anchura definida en el vial de Camino Barrio Medina.

El uso predominante y establecido es el Industrial. Se reduce la anchura del vial a 9,0 metros, antes 10,0, de acuerdo a la dificultad de su trazado y al mantenimiento de las edificaciones previas existentes (alineaciones), donde se genera un estrechamiento o paso puntual incluso inferior.

La parcela de referencia se incluye en la Unidad de Ejecución UE-2 (anteriormente UE-4), pretendiendo ordenar el desarrollo de una trama agroindustrial, completando la urbanización de la calle Camino Barrio Medina y estableciendo una zona libre pública junto al río (afección inundabilidad).

7. D^a. Julia Mardones

Parcela 5918713VN9151N0001ER, Camino Barrio Medina, 45

La alegación manifiesta desacuerdo con la anchura del vial previsto junto a su parcela en la C/ Camino San Juan considerándolo excesivo. Solicita la reducción de la anchura del mismo.

La anchura de las calles tiene que ser acorde con los usos y condiciones edificatorias establecidos, y garantizar las debidas condiciones higiénicas, de salubridad, seguridad y accesibilidad. El tramo de calle citado se mantiene con la anchura establecida de 9,0 metros de acuerdo a la nueva ordenación exigida por la afección de la **Zona Inundable** definida por el Estudio de Inundabilidad del río Ea.

La citada parcela se clasifica como *Suelo Urbano No Consolidado* e incluye en la Unidad de Ejecución UE-4; en la actualidad no dispone de acceso desde espacio o vial público. Se considera necesaria la apertura de este vial en relación con el nuevo trazado urbano propuesto. La gestión de la Unidad de Ejecución por sistema de compensación garantiza la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización entre todos los propietarios integrantes de la misma.

La nueva ordenación se desarrolla y justifica en el **apartado 3** del presente Documento y en los planos correspondientes.

8. D. Alfonso Ruiz-Olalla Cantabrana y D. Ángel Ruiz-Olalla Cantabrana

Parcela 5717207VN9151N0001DR, Avenida La Rioja, 14

Se solicita la inclusión en Suelo Urbano de la parcela de referencia. Se aporta como argumento para su clasificación el estar incluida dentro de la delimitación de catastro de urbana.

La parcela no cumple las condiciones establecidas en el artículo 41 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR); para obtener la condición de Suelo Urbano han de disponer de acceso rodado desde la malla urbana y de los servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

La superficie de las parcelas ocupadas por la edificación en la delimitación del Suelo Urbano realizada en el Proyecto de Aprobación Inicial representa casi el 50% de la superficie total de las parcelas aptas para la edificación. De acuerdo a la LOTUR no cabe la previsión de más suelo urbano. No es correcto incrementar la superficie de Suelo Urbano sin garantizar la previsión de nuevas infraestructuras, espacios libres y dotaciones públicas.

Ni siquiera las optimistas previsiones de la Delimitación de Suelo Urbano de 1979 han provocado el crecimiento y consolidación de este Suelo en muchas de las áreas así previstas.

Se informa desfavorable, proponiéndose como alternativa la clasificación de esta área como Suelo Urbanizable Delimitado (SUD-3). De esta forma se ofrece la posibilidad de incrementar el suelo urbano, de acuerdo a las sugerencias presentadas mayoritariamente, garantizando la ejecución de las infraestructuras necesarias y la cesión de suelo para zonas libres públicas y dotaciones.

09. D. Alfonso Ruiz-Olalla Cantabrana

Parcela 6021505VN9162S0001SP, C/ Crucifijo, 15D

Parcela 6021514VN9162S0001BP, C/ Crucifijo, 15

Parcela 6021518VN9162S0001PP, C/ Crucifijo, 15

Se solicita la eliminación de un vial planteado dentro de la UE.13 (anteriormente UE-14), al considerar que las fincas a las que da acceso son de su propiedad.

Se informa favorable, y se suprime el trazado de esa calle. Se reestudia la ordenación manteniendo la delimitación de la Unidad de Ejecución UE-13.2 (anteriormente UE-14), en Suelo Urbano no consolidado

Se considera necesario la apertura de un vial al Oeste, así como el mantenimiento del paso libre existente en la parte Norte, posibilitando su urbanización y ampliación a pesar del fuerte desnivel existente.

Se incluye además dentro de la UE-13.2 la parte alta de la finca 6021501, a la que se accedía a través de otras propiedades, asignándole el aprovechamiento correspondiente tras la reparcelación y gestión de la unidad por sistema de compensación.

Se excluyen de dicha Unidad, algunas parcelas pequeñas actualmente edificadas en el frente sur de la misma, y se amplía su ámbito de actuación recogiendo unas parcelas en ladera al Norte, permitiendo completar la urbanización del vial anteriormente citado y el establecimiento de una zona verde. Se subdivide esta Unidad en tres Unidades menores con el objetivo de facilitar su gestión, a las UE-13.1 y UE-13.2 se les asigna un Uso Residencial Media Densidad y a la UE-13.3 se le asigna un Uso Residencial Baja Densidad y cesión a Zona Libre Pública. La gestión mediante Unidades de Ejecución garantiza la correcta equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización entre el conjunto de propietarios integrantes de la misma.

10. D^a. Teresa López-Angulo Valgañón

Parcela 6121814VN9162S0001QP, Avda. La Rioja, 88

La alegación solicita la inclusión dentro de Suelo Urbano de la parcela de referencia. Se aporta como argumento para su clasificación el estar incluida dentro de la delimitación de catastro de urbana.

La parcela se emplaza entre el Río Ea y la antigua carretera de acceso al municipio.

La parcela no cumple las condiciones establecidas en el artículo 41 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR); para obtener la condición de Suelo Urbano han de disponer de acceso rodado desde la malla urbana y de los servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. Las vías de comunicación entre núcleos y las carreteras no servirán de soporte para la clasificación como urbanos de los terrenos adyacentes.

No se estima coherente ni posible la clasificación de más Suelo Urbano, de acuerdo a la LOTUR, sin garantizar la previsión de nuevas infraestructuras, espacios libres y dotaciones públicas. La superficie de las parcelas ocupadas por la edificación en la delimitación del Suelo Urbano, en el Proyecto de Aprobación Inicial, representa casi el 50% de la superficie total de las parcelas aptas para la edificación.

Ni siquiera las optimistas previsiones de la Delimitación de Suelo Urbano de 1979 han provocado el crecimiento y consolidación de este Suelo en muchas de las áreas así previstas.

La parcela se clasifica como *Suelo Urbanizable Delimitado* (SUD-3). Dicha clasificación ofrece la posibilidad al conjunto de propietarios de promover su transformación a Suelo Urbano, mediante el desarrollo del correspondiente Plan Parcial, garantizando la ejecución de las infraestructuras necesarias y la cesión de suelo para zonas libres públicas y dotaciones.

11. D. Jesús Ruiz-Olalla Alonso

Parcela 6118901VN9162N0001UI, Camino San Juan, 30.

La alegación hace referencia a una parcela en el Sureste del Suelo Urbano, en el Camino de San Juan, parcialmente construida. Se solicita la propiedad como suya sin cesión del área libre de edificación.

Se reconoce la propiedad de acuerdo a la cartografía de Catastro. La parcela se califica como *Tejido Mixto Adosado* (SU10) y *Espacio Libre Privado* (SU11); se adaptan y corrigen las alineaciones

exteriores en continuidad con el vial planteado en el desarrollo de la UE-15.3. Se plantea una pequeña cesión en la esquina.

12.1. D. David Ozalla

Parcela 6019601VN9161N0001II, Camino San Juan, 9

La alegación manifiesta el desacuerdo con la cesión de terreno planteada para el desarrollo del vial propuesto. Solicita el mantenimiento de las alineaciones de acuerdo con los límites de propiedad y construcción actual.

El paso libre actual es inferior a 5,50 m, insuficiente para el desarrollo y consolidación de la zona. La anchura de las calles tiene que ser acorde con los usos y condiciones edificatorias establecidos, y garantizar las debidas condiciones higiénicas, de salubridad, seguridad y accesibilidad.

Este tramo de calle se traza ahora en continuidad con el Espacio Libre calificado, de acuerdo a la NUEVA ORDENACIÓN exigida por la afección de la **Zona Inundable** definida por el Estudio de Inundabilidad del río Ea. Se corrigen y compensan algunas alineaciones o límites de propiedad y se dimensiona el vial con 7,50 metros de anchura, intentando mantener el frente de las edificaciones existentes.

Se proyecta el mantenimiento del corredor fluvial prolongado “espacialmente” con la calificación de espacios libres privados. El edificio existente de nave industrial-agrícola se señala *Fuera de Ordenación*, de acuerdo a las directrices y recomendaciones exigidas y transmitidas desde SOS Rioja y legislación vigente. En él no podrán realizarse obras de aumento de volumen, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiese la higiene, ornato y conservación del inmueble. Los derechos edificatorios consolidados se trasladan a otra área ordenada.

La parcela se incluye en la Unidad de Ejecución UE-7, discontinua, integrada por cuatro propietarios o terrenos ya clasificados anteriormente como Suelo Urbano. Los derechos edificatorios consolidados de las naves existentes se reubican en suelo urbano calificado como *Ampliación de Casco* (SU2) y *Espacio Libre Privado* (SU11). Esta UE permite la mejora del sistema general de espacios libres públicos, con un desarrollo y ordenación muy condicionados por la zona inundable, y un aprovechamiento residencial óptimo en bloque según alineaciones (*SU2. Ampliación de Casco*). La gestión de la misma garantiza unas correctas reparcelación y compensación entre todos los integrantes, y la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización.

La nueva ordenación se desarrolla y justifica en el **apartado 3** del presente Documento y en los planos correspondientes.

12.2. D. David Ozalla

Parcela 6123507VN91620001OP, C/ Espinilla, 10

Mantenimiento del pajar.

En el desarrollo y estudio más detallado de la problemática municipal y del núcleo urbano, tanto esta parcela como las contiguas no pueden incluirse dentro de la clasificación de Suelo Urbano; las parcelas no reúnen las características que establece la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR) para ser consideradas como urbanas.

Para alcanzar la condición de Suelo Urbano un terreno ha de tener acceso rodado desde la malla urbana y servicios de abastecimiento de agua potable, saneamiento o evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica. Las vías de comunicación entre núcleos y las carreteras no servirán de soporte para la clasificación como urbanos de los terrenos adyacentes.

La parcela se clasifica parcialmente como Suelo No urbanizable Especial Carreteras (SNUEC dominio público); el resto se clasifica como Suelo Urbanizable Delimitado (SUD-3). La clasificación como Suelo Urbanizable Delimitado ofrece la posibilidad al conjunto de propietarios de promover su transformación a Suelo Urbano, mediante el desarrollo y presentación al Ayuntamiento del correspondiente Plan Parcial, de forma que se garanticen la ejecución de las infraestructuras necesarias y las cesiones de suelo para zonas libre públicas y dotaciones.

13. D. Pablo Martínez de Monterrubio Calvo

Parcela 6018201VN9161N0001PI, Camino San Juan, 2

Mantenimiento de la cochera.

La parcela y el edificio se emplazan, en su totalidad, incluidos en la **Zona Inundable** definida por el Estudio de Inundabilidad presentado.

La afección de la **Zona Inundable** exige reducir al máximo el desarrollo de edificaciones en la misma. Este edificio, de uso complementario, se señala *Fuera de Ordenación*, de acuerdo a las directrices y recomendaciones exigidas y transmitidas desde SOS Rioja y legislación vigente. En él no podrán realizarse obras de aumento de volumen, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiese la higiene, ornato y conservación del inmueble. Los derechos edificatorios consolidados se trasladan a otra área ordenada.

La parcela se incluye en la Unidad de Ejecución UE-5.1. El aprovechamiento correspondiente se *reubica* en suelo urbano calificado como *Ampliación de Casco* (SU2) y *Espacio Libre Privado* (SU11). Esta UE permite la mejora del sistema general de espacios libres públicos, con un desarrollo y ordenación muy condicionados por la zona inundable, y un aprovechamiento residencial óptimo en bloque según alineaciones (*SU2. Ampliación de Casco*). La gestión de la misma garantiza unas correctas parcelación y compensación entre todos los integrantes, y la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización.

La nueva ordenación se desarrolla y justifica en el **apartado 3** del presente Documento y en los planos correspondientes.

14. D. Gabriel Ruiz-Olalla Angulo, en representación de la sociedad “Jose A. Ruiz-Olalla Alonso e Hijos, S.L.”

La alegación solicita una reunión con el alcalde para “tratar el tema del Plan Urbanístico de nuestra localidad”

No procede informe.

15. D. Luciano Mardones Díez

Parcela en C/ San Juan. No se especifica ubicación.

A pesar de su no identificación, se supone hace referencia a la parcela 60196.04, al firmar como propietario de la misma en la alegación conjunta nº 34. Manifiesta su desacuerdo con el vial planteado en el Camino San Juan.

La parcela se emplaza en su totalidad incluida en la **Zona Inundable** definida por el Estudio de Inundabilidad presentado. Se califica como *Espacio Libre Privado* (SU11).

El desarrollo y trazado de esa calle se estima coherente y necesario en la ordenación de la trama urbana en el margen Sur del Río, garantizando los servicios mínimos a todas las parcelas. La urbanización de este vial se llevará a cabo mediante la gestión de una Unidad de Ejecución que garantizará la correcta equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización entre el conjunto de propietarios integrantes de la misma. Se corrigen y compensan algunas alineaciones o límites de propiedad y se dimensiona el vial con 7,50 metros de anchura, intentando mantener el frente de las edificaciones existentes.

La nueva ordenación se desarrolla y justifica en el **apartado 3** del presente Documento y en los planos correspondientes.

16. D. Luciano Mardones Díez, en representación de la Cooperativa de Explotación en Común “San Millán”

Parcela 5618803VN91510001FR, en C/ Peral, 4

Solicita la inclusión en Suelo Urbano de la parcela de referencia (almacén de la cooperativa). Se aporta como argumento para su clasificación el estar incluida dentro de la delimitación de catastro de urbana.

La parcela no cumple las condiciones establecidas en el artículo 41 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR); para obtener la condición de Suelo Urbano han de disponer de acceso rodado desde la malla urbana y de los servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

No se estima coherente ni posible la clasificación de más Suelo Urbano, de acuerdo a la LOTUR, sin garantizar la previsión de nuevas infraestructuras, espacios libres y dotaciones públicas. La superficie de las parcelas ocupadas por la edificación en la delimitación del Suelo Urbano, en el Proyecto de Aprobación Inicial, representa casi el 50% de la superficie total de las parcelas aptas para la edificación. Ni siquiera las optimistas previsiones de la Delimitación de Suelo Urbano de 1979 han provocado el crecimiento y consolidación de este Suelo en muchas de las áreas así previstas.

Se informa desfavorable, proponiéndose la clasificación de esta área como Suelo Urbanizable Delimitado (SUD-2). La clasificación como Suelo Urbanizable Delimitado de ésta y otras parcelas contiguas y cercanas, de acuerdo a las alegaciones presentadas, ofrece la posibilidad al conjunto de propietarios de promover su transformación a Suelo Urbano, mediante el desarrollo del correspondiente Plan Parcial, de forma que se garanticen la ejecución de las infraestructuras necesarias y las cesiones de suelo para zonas libre públicas y dotaciones.

17. D^a. Petra Cantabrana Cantabrana

“Parcelas 10 y 20 de San Juan”

Solicita la inclusión en Suelo Urbano de las parcelas de referencia. Se aporta como argumento para su clasificación el estar incluida dentro de la delimitación de catastro de urbana.

No es posible ubicar con precisión las parcelas de referencia. Tras la consulta al listado catastral se localiza bajo su titularidad la parcela 6221401VN9162S0001WP en Senda S. Juan, 13, libre de edificación.

La parcela no cumple las condiciones establecidas en el artículo 41 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR); para obtener la condición de Suelo Urbano han de disponer de acceso rodado desde la malla urbana y de los servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

No se estima coherente ni posible la clasificación de más Suelo Urbano, de acuerdo a la LOTUR, sin garantizar la previsión de nuevas infraestructuras, espacios libres y dotaciones públicas. La superficie de las parcelas ocupadas por la edificación en la delimitación del Suelo Urbano, en el Proyecto de Aprobación Inicial, representa casi el 50% de la superficie total de las parcelas aptas para la edificación.

Ni siquiera las optimistas previsiones de la Delimitación de Suelo Urbano de 1979 han provocado el crecimiento y consolidación de este Suelo en muchas de las áreas así previstas.

En la anterior fase de Proyecto dicha parcela se clasificada como *Suelo Urbanizable Delimitado* (SUD-1); tras la presentación del Estudio de Inundabilidad se proyecta su clasificación como Suelo Urbanizable No Delimitado (SUND): el área inundable ya definida se clasifica como *Suelo No Urbanizable Especial Cauces (SNUECAU)* de acuerdo al *Artículo 45.b* de la LOTUR. A partir del estudio realizado (última sección) se mantiene esta misma clasificación (dominio público hidráulico) y la de *Suelo Urbanizable No Delimitado (SUND)*.

En el caso de delimitación de nuevos sectores o ampliaciones de Suelo Urbano, en SUND o SNU, contiguos al SNUECAU (río Ea), y a partir de los puntos o secciones donde se ha concluido el Estudio de Inundabilidad, se realizará de forma previa la parte del Estudio pendiente, con los mismos criterios utilizados con anterioridad, sin perjuicio del proyecto técnico o consideraciones del departamento administrativo competente de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

La nueva ordenación se desarrolla y justifica en el *apartado 3* del presente Documento y en los planos correspondientes.

18. D^a. M^a Carmen Angulo Alonso

Parcela 5918709VN9151N0001JR, Camino Barrio Medina, 47 (T)

La alegación solicita la clasificación como Suelo Urbano de la parcela de referencia.

La parcela no dispone de acceso independiente desde calle o vial público, condición indispensable para su clasificación como suelo urbano; se supone accede a través de otra propiedad. Se propone su clasificación como *Suelo Urbano No Consolidado* incluida en la Unidad de Ejecución UE-4. La gestión mediante Unidades de Ejecución garantiza la correcta equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización entre el conjunto de propietarios integrantes de la misma.

La edificación anexa a la misma no aparece catastrada ni como construcción ni como suelo.

19. D^a. M^a Josefa Alonso Díez

Parcela 5921906VN9152S0001ZY, C/ Vallejo, 24

Parcela 5921901VN9152S0001XY, C/Vallejo, 22

Parcela 5921403VN9152S0001BY, Camino Vallejo, 14A

Se solicita que el espacio existente entre las parcelas de referencia, ahora calificado como vial o espacio libre público se recoja como terreno de titularidad privada. Solicita asimismo la inclusión de dicho tema en pleno municipal.

Estas parcelas conforman unas pequeñas manzanas o edificaciones aisladas, calificadas como *Casco Tradicional* (SU1). De acuerdo con la documentación manejada de Catastro de Urbana la propiedad se concreta en las alineaciones ya definidas y el espacio intermedio se refleja como vial público.

En la copia de escritura aportada se cita: "*según el título y según el catastro tiene una superficie de cuatrocientos cincuenta metros cuadrados, de los cuales el pajar tiene una superficie en planta de ciento un metros cuadrados, siendo su superficie construida de doscientos dos metros cuadrados, y el resto, es decir, trescientos cuarenta y nueve metros cuadrados a los terrenos...*" Según se comprueba en los datos de las parcelas de referencia (catastro) el pajar tiene 101 m², y la suma de las otras dos parcelas (280 m² y 69 m²) 349 m² de terreno, similar al dato de Escritura.

No procede su modificación hasta su aprobación y verificación documental (Catastro).

20.1. D. Claudio Cantabrana Alonso

Parcela 6121811VN9162S0001BP, Avda La Rioja, 70

Se solicita la exclusión de su parcela de la Unidad de Ejecución 9.2, su clasificación como Suelo Urbano directo y la no calificación como Espacio Libre Público. Argumenta para ello disponer de acceso y de todos los servicios.

La citada parcela se emplaza al norte del cauce del río Ea. Sólo una parte de la misma se incluía dentro de la Delimitación de Suelo Urbano de 1979.

Tanto el acceso como los servicios disponibles no son de las características adecuadas. La parcela se clasifica ahora como Suelo Urbano no consolidado, incluida en una nueva Unidad de Ejecución (UE-8).

Esta UE está integrada por varias parcelas emplazadas a ambos lados del río y permite la mejora del sistema general de espacios libres públicos, con una ordenación muy condicionada por la zona inundable, y un aprovechamiento residencial diferenciado en bloque según alineaciones (*SU2. Ampliación de Casco*), y en edificación aislada (*SU3. Residencial Media Densidad*). El desarrollo de la Unidad de Ejecución garantiza la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización. El aprovechamiento resultante en el conjunto se estima óptimo, a pesar de la obligada calificación de amplias zonas de espacio libre.

La nueva ordenación se desarrolla y justifica en el *apartado 3* del presente Documento y en los planos correspondientes.

20.2. D. Claudio Cantabrana Alonso

Parcela 6219701VN9161N0001LI, Camino Valle San Juan, 13

La alegación solicita la inclusión como Suelo Urbano de la parcela de referencia. Argumenta para ello disponer de los servicios de agua y saneamiento y de acceso rodado, estar incluido dentro de la delimitación de Suelo Urbano del año 1979 y dentro del catastro de urbana.

La parcela no cumple las condiciones establecidas en el artículo 41 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR); para obtener la condición de Suelo Urbano directo.

Se propone su inclusión, junto con otras parcelas colindantes, en *Suelo Urbano No Consolidado* formando parte de la Unidad de Ejecución UE-16. Se ordena la zona planteando un vial, en pendiente y ladera pronunciadas, que posibilite el acceso a las parcelas, estableciendo un uso de *Residencial Baja Densidad* (SU4); garantizando la ejecución de las infraestructuras necesarias y la correcta equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización, entre el conjunto de propietarios integrantes de la misma.

21. D. Claudio Cantabrana Alonso

Parcela 5618802VN9151N0001TR, C/ Peral, 4, Suelo

La alegación solicita la clasificación como Suelo Urbano de la parcela de referencia. Se aporta como argumento el estar incluida dentro de la delimitación de catastro de urbana y disponer de los servicios de agua, luz y acceso rodado.

La parcela no cumple las condiciones establecidas en el artículo 41 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR); para obtener la condición de Suelo Urbano ha de disponer de acceso rodado desde la malla urbana y de los servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

El acceso se produce a través de la parcela de otra propiedad y los servicios son insuficientes.

No se estima coherente ni posible la clasificación de más Suelo Urbano, de acuerdo a la LOTUR, sin garantizar la previsión de nuevas infraestructuras, espacios libres y dotaciones públicas. La superficie de las parcelas ocupadas por la edificación en la delimitación del Suelo Urbano, en el Proyecto de Aprobación Inicial, representa casi el 50% de la superficie total de las parcelas aptas para la edificación. Ni siquiera las optimistas previsiones de la Delimitación de Suelo Urbano de 1979 han provocado el crecimiento y consolidación de este Suelo en muchas de las áreas así previstas.

La parcela se clasifica casi en su totalidad como *Suelo Urbanizable Delimitado* (SUD-2), excepto una porción junto al arroyo Fuente Rudera clasificada como *Suelo No Urbanizable Especial Cauces* (SNUCAU). La clasificación como Suelo Urbanizable Delimitado de ésta y otras parcelas contiguas y cercanas, de acuerdo a las alegaciones presentadas, ofrece la posibilidad al conjunto de propietarios de promover su transformación a Suelo Urbano, mediante el desarrollo del correspondiente Plan Parcial, de forma que se garanticen la ejecución de las infraestructuras necesarias y las cesiones de suelo para zonas libre públicas y dotaciones.

22. D^a. Juana Cantabrana Barahona

Parcela 6020512VN9162S0001BP, C/ Magdalena, 28

La alegación solicita que la alineación de referencia en el límite de su parcela discurra por los límites de su propiedad.

Se corrige la alineación de acuerdo al trazado y ejecución de los muros de contención actuales. La parcela está calificada como *Casco Tradicional* (SU1) y *Residencial Media Densidad* (SU3).

23. D^a. Piedad Medina Barahona

Parcela 5717206VN9515N0001RR, Avda. La Rioja, 12 Suelo.

La alegación solicita la clasificación como Suelo Urbano de la parcela de referencia. Se aporta como argumento el estar incluida dentro de la delimitación de catastro de urbana.

La parcela no cumple las condiciones establecidas en el artículo 41 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR); para obtener la condición de Suelo Urbano ha de disponer de acceso rodado desde la malla urbana y de los servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

No se estima coherente ni posible la clasificación de más Suelo Urbano, de acuerdo a la LOTUR, sin garantizar la previsión de nuevas infraestructuras, espacios libres y dotaciones públicas. La superficie de las parcelas ocupadas por la edificación en la delimitación del Suelo Urbano, en el Proyecto de Aprobación Inicial, representa casi el 50% de la superficie total de las parcelas aptas para la edificación. Ni siquiera las optimistas previsiones de la Delimitación de Suelo Urbano de 1979 han provocado el crecimiento y consolidación de este Suelo en muchas de las áreas así previstas.

La parcela se clasifica casi en su totalidad como *Suelo Urbanizable Delimitado* (SUD-2), excepto una pequeña área junto al arroyo *Fuente Ruderá* clasificada como *Suelo No Urbanizable Especial Cauces* (SNUCAU). La clasificación como Suelo Urbanizable Delimitado de ésta y otras parcelas contiguas y cercanas, de acuerdo a las alegaciones presentadas, ofrece la posibilidad al conjunto de propietarios de promover su transformación a Suelo Urbano, mediante el desarrollo del correspondiente Plan Parcial, de forma que se garanticen la ejecución de las infraestructuras necesarias y las cesiones de suelo para zonas libre públicas y dotaciones.

24. D. José Luis Ozalla Arce

Parcela 6118304VN9161N0001PI, Camino San Juan, 20

La alegación hace referencia a los límites de propiedad de citada parcela.

Los límites de propiedad se encuentran definidos en el plano *L_02* de la fase de *Información* del presente Plan General Municipal. Se han considerado los límites de propiedad de acuerdo a la cartografía digitalizada de Catastro. La confusión puede deberse a la representación en plano dos líneas que hacen referencia a una curva de nivel y a la separación de la zona pavimentada.

La parcela de referencia se clasifica como Suelo Urbano no consolidado, incluida en la Unidad de Ejecución UE-6 (antes UE-8).

25. Varios

Suelo Urbano en el municipio de Treviana

Se solicita que se mantenga la Delimitación de acuerdo al Documento de la Dirección General del Catastro del año 1990.

La *Delimitación de Suelo Urbano* (DSU), aprobada el 13 de Junio de 1979, clasificaba como Suelo Urbano una amplia superficie del núcleo urbano y de su entorno inmediato. En todo este tiempo muchas de estas áreas no han llegado a desarrollarse plenamente ni a consolidarse desde el punto de vista urbanístico (LOTUR).

Muchas de estas áreas no se han edificado debido en algún caso a sus características orográficas, y en otros debido a la falta de demanda o necesidades de la población, cuyo número ha ido en regresión.

Por tanto ahora, habiendo estudiado las características del emplazamiento, el alcance y adecuación de las infraestructuras, las edificaciones y usos existentes, las posibilidades lógicas de crecimiento, la demanda, las sugerencias y alegaciones presentadas, se han redefinido las áreas de Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado.

En *Suelo Urbano Consolidado* se plantea como objetivo primero el completar la ordenación mediante la regulación detallada del uso de los terrenos y de las condiciones de la edificación.

Dentro de éste se establecen diferentes sistemas o zonas de ordenación, fijándose los parámetros reguladores en cada caso encaminados fundamentalmente a establecer las directrices para la conservación, mantenimiento y sustitución de la edificación existente según los casos, y para procurar de forma coherente un correcto diálogo e integración en la actual imagen urbana de Treviana, de considerable valor tipológico y ambiental.

En las áreas de *Suelo Urbano No Consolidado*, fundamentalmente nuevas y antiguas zonas de crecimiento perimetrales sin completo desarrollo, se pretende delimitar unidades de gestión que garanticen un crecimiento controlado del núcleo, la previsión de nuevas zonas libres públicas y/o viales y la equidistribución de las cargas y beneficios derivados de la urbanización. De igual manera se delimitan algunas áreas interiores que presentan deficiencias en cuanto a la disponibilidad de servicios y/o precisan la cesión de porciones de terreno para permitir la apertura o ampliación de viales y espacios libres públicos adecuados.

Las características actuales de desarrollo y consolidación han generado de forma inevitable la delimitación de numerosas unidades de ejecución que, en muchos de los casos, van a presentar complicaciones y dificultades para su desarrollo. El crecimiento se orienta en un primer paso a la consolidación del núcleo actual y ordenación del entorno inmediato.

La actual delimitación de Suelo Urbano casi alcanza la totalidad de la antigua DSU.

La delimitación de Hacienda o Catastro del año 1990 era mucho más amplia: ésta sigue teniendo efectos exclusivamente fiscales y contributivos y no genera, por tanto, ningún derecho urbanístico añadido. Ésta, probablemente, fue así de acuerdo a unos intereses, deseos particulares y previsiones muy optimistas por parte del municipio.

El paso del tiempo, 20 y 30 años de cada una, ha demostrado que ni ésta ni la primera delimitación urbana (DSU) han logrado su consolidación debido al escaso desarrollo y nula generación de necesidades de ampliación de nuevo suelo en el municipio. Por todo ello se estima contradictoria ahora la reiterada solicitud de clasificación de tanto Suelo Urbano.

En el desarrollo del actual PGM se debe observar el necesario cumplimiento de la *Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR)* y las condiciones que en ella se establecen para la consideración de Suelo Urbano, la proporción máxima definida entre las parcelas libres y las edificadas, y un aumento razonable de la previsión de la población teniendo en cuenta las infraestructuras necesarias para ello.

Tras consulta municipal a la Consejería de Turismo, Medio Ambiente y Política Territorial del Gobierno de La Rioja se constata la necesidad de disponer de un Planeamiento Municipal adaptado a la Ley en vigor.

26. D. Julio Cantabrana Díez

Parcela 5917701VN9162N0001OR, Camino Barrio Medina, 24

La alegación solicita que la parcela de referencia pase a formar parte del Suelo Urbano dentro de una Unidad de Ejecución, en un ámbito de baja densidad, que permita su futuro desarrollo y su conexión con la trama urbana existente.

En la anterior fase de proyecto la parcela se clasificaba como *Suelo No Urbanizable Genérico de Protección a Laderas / Paisaje*, por error en la contestación de la sugerencia (nº22) se afirmaba que su clasificación era la de *Suelo Urbanizable No Delimitado*.

La parcela se emplaza en una zona de topografía irregular y complicada, con gran pendiente.

Tras el deseo expresado por varios propietarios se propone ahora la clasificación de la citada parcela como *Suelo Urbano No Consolidado*, integrando la unidad de ejecución UE-15, asignándole un Uso de *Residencial Baja Densidad (SU4)*. Se considera necesario el plantear esta nueva unidad de ejecución para garantizar la ejecución de la urbanización del vial de acceso desde la trama urbana y la instalación de los servicios básicos de agua, saneamiento y electricidad en las condiciones adecuadas. El planteamiento de una unidad de ejecución permite el desarrollo y ordenación de la zona, garantizando la equidistribución de cargas y beneficios derivado de la urbanización.

Esta nueva Unidad de Ejecución (UE-15) se subdivide en tres unidades con el objeto de facilitar la gestión de las mismas. La edificación existente en la parcela de referencia se considera ahora fuera de ordenación de acuerdo a la alineación establecida en el plano de ordenación. En él no podrán realizarse obras de aumento de volumen, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiese la higiene, ornato y conservación del inmueble.

Se ubica concretamente en la UE-15.1.

27. D. Ángel Mardones Ruiz

Parcela 6021508VN9162S0001HP, C/ Crucifijo, 9
Parcela 6021507VN9162S0001UP, C/ Crucifijo, 11

La alegación hace referencia a dos parcelas anexas en la Calle Crucifijo. Se expone que se ha redactado Proyecto de Ejecución, con informe favorable de Habitabilidad del Servicio de Vivienda del Gobierno de la Rioja, y presentado en el Ayuntamiento de Treviana en espera de licencia para la construcción de una vivienda unifamiliar, previo derribo de la edificación existente. Se expone además que en la redacción de este Proyecto se tuvieron en cuenta las consideraciones estimadas en la fase de Avance de este Plan General retranqueándose 1,10 m la fachada del nuevo edificio con respecto a la alineación actual. La alegación solicita la corrección de las alineaciones establecidas en la fase de Proyecto, tanto al Este como al Oeste de la citada parcela.

La parcela de referencia se encontraba incluida dentro de la Unidad de Ejecución UE-4, estableciéndose para ella un uso, en la fase de Aprobación Inicial, de *Residencial Media Densidad* (SU3). Se propone ahora la exclusión de esta parcela de dicha Unidad de Ejecución, estableciendo un uso para la misma de *Casco Tradicional* (SU1). Se suprime el vial al Este y se ajustan las alineaciones en el nuevo vial planteado al Oeste, de anchura variable hasta alcanzar los 7,0 m, quedando ajustada a alineación la vivienda unifamiliar proyectada.

Se ha observado en la parcela posterior un cambio y redefinición de los límites de propiedad; se han tenido en cuenta en la redelimitación de la Unidad de Ejecución.

28. D. Manuel Martínez Alonso

Parcela 6019605VN9161N0001ZI, Camino San Juan, 1.

Mantenimiento de la Huerta y de la Tapia.

La anchura de las calles tiene que ser acorde con los usos y condiciones edificatorias establecidos, y garantizar las debidas condiciones higiénicas, de salubridad, seguridad y accesibilidad. Los tramos de calle de influencia se trazan ahora en continuidad con el Espacio Libre calificado, de acuerdo a la nueva ordenación exigida por la afección de la *Zona Inundable* definida por el Estudio de Inundabilidad del río Ea.

Se *corrigen* algunas alineaciones o límites de propiedad y se dimensionan los viales de 7,50 y 9,00 metros de anchura, intentando mantener el frente de las edificaciones existentes en el primer caso. Se mantiene el uso de *Espacio Libre Privado* (SU11). Los terrenos cedidos a calle se incluyen en la UE-6 para su gestión y compensación.

La nueva ordenación se desarrolla y justifica en el *apartado 3* del presente Documento y en los planos correspondientes.

29. D. Vicente Barrasa Ruiz

Parcelas en San Juan y Espinilla.

No se especifica la ubicación concreta de las parcelas. La alegación parece mostrar su disconformidad con la clasificación como Urbanizables de las parcelas de su propiedad, solicitando su clasificación como Suelo Urbano. Tras la comprobación de los datos de titularidad catastral las parcelas de referencia parecen ser las siguientes:

Parcela 6221802VN9162S0001RP, Senda San Juan, 14
Parcela 6122903VN9162S0001UP, C/ Espinilla 16, Suelo

29.1. D. Vicente Barrasa Ruiz

Parcela 6221802VN9162S0001RP, Senda San Juan, 14

En el Proyecto de Aprobación Inicial se clasificó como *Suelo Urbanizable Delimitado* (SUD-1), ahora Suelo Urbanizable No Delimitado (SUND).

La parcela no cumple las condiciones establecidas en el artículo 41 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR); para obtener la condición de Suelo Urbano han de disponer de acceso rodado desde la malla urbana y de los servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

No se estima coherente ni posible la clasificación de más Suelo Urbano, de acuerdo a la LOTUR, sin garantizar la previsión de nuevas infraestructuras, espacios libres y dotaciones públicas. La superficie de las parcelas ocupadas por la edificación en la delimitación del Suelo Urbano, en el Proyecto de Aprobación Inicial, representa casi el 50% de la superficie total de las parcelas aptas para la edificación. Ni siquiera las optimistas previsiones de la Delimitación de Suelo Urbano de 1979 han provocado el crecimiento y consolidación de este Suelo en muchas de las áreas así previstas.

En la anterior fase de Proyecto dicha parcela se clasificada como *Suelo Urbanizable Delimitado* (SUD-1); tras la presentación del *Estudio de Inundabilidad* se proyecta su clasificación como Suelo Urbanizable No Delimitado (SUND): el área inundable ya definida se clasifica como *Suelo No Urbanizable Especial Cauces* (SNUECAU) de acuerdo al *Artículo 45.b* de la LOTUR. A partir del estudio realizado (última sección) se mantiene esta misma clasificación (franja de dominio público hidráulico) y la de *Suelo Urbanizable No Delimitado* (SUND).

En el caso de delimitación de nuevos sectores o ampliaciones de Suelo Urbano, en SUND o SNU, contiguos al SNUECAU (río Ea), y a partir de los puntos o secciones donde se ha concluido el Estudio de Inundabilidad, se realizará de forma previa la parte del Estudio pendiente, con los mismos criterios utilizados con anterioridad, sin perjuicio del proyecto técnico o consideraciones del departamento administrativo competente de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

La nueva ordenación se desarrolla y justifica en el **apartado 3** del presente Documento y en los planos correspondientes.

29.2. D. Vicente Barrasa Ruiz

Parcela 6122903VN9162S0001UP, C/ Espinilla 16, Suelo

La parcela no cumple las condiciones establecidas en el artículo 41 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR); para obtener la condición de Suelo Urbano han de disponer de acceso rodado desde la malla urbana y de los servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. Las vías de comunicación entre núcleos y las carreteras no servirán de soporte para la clasificación como urbanos de los terrenos adyacentes.

No se estima coherente ni posible la clasificación de más Suelo Urbano, de acuerdo a la LOTUR, sin garantizar la previsión de nuevas infraestructuras, espacios libres y dotaciones públicas. La superficie de las parcelas ocupadas por la edificación en la delimitación del Suelo Urbano, en el Proyecto de Aprobación Inicial, representa casi el 50% de la superficie total de las parcelas aptas para la edificación. Ni siquiera las optimistas previsiones de la Delimitación de Suelo Urbano de 1979 han provocado el crecimiento y consolidación de este Suelo en muchas de las áreas así previstas.

La parcela se clasifica como *Suelo Urbanizable Delimitado* (SUD-3). Dicha clasificación ofrece la posibilidad al conjunto de propietarios de promover su transformación a Suelo Urbano, mediante el desarrollo del correspondiente Plan Parcial, garantizando la ejecución de las infraestructuras necesarias y la cesión de suelo para zonas libres públicas y dotaciones.

30. D^a. Vanesa Mardones Gómez

Parcela 5360, Polígono 507. Referencia catastral errónea aportada

Se solicita la inclusión de la parcela en Suelo Urbano.

Tras la comprobación de datos en el padrón catastral se estima que la parcela de referencia es la Parcela 360, Polígono 507 en el paraje *Cruz de la Torre*. Dicha parcela se emplaza al Norte del Núcleo urbano, de los límites de la Delimitación de Suelo Urbano de 1979 y de la Delimitación de Catastro de Urbana

La parcela no cumple las condiciones establecidas en el artículo 41 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR); para obtener la condición de Suelo Urbano han de disponer de acceso rodado desde la malla urbana y de los servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. Las vías de comunicación entre núcleos y las carreteras no servirán de soporte para la clasificación como urbanos de los terrenos adyacentes.

Se clasifica el terreno como *Suelo Urbanizable No Delimitado* (SUND); en la ficha de ordenación correspondiente a este tipo de suelo se establecen las condiciones transitorias hasta la delimitación de sectores.

31.1. D. José Luis Oñate Arnáiz

Redes de abastecimiento y saneamiento en Barrio Llano.

En el proceso de clasificación de Suelo Urbano, intentando alcanzar los límites de la antigua DSU tras las numerosas y repetitivas sugerencias y alegaciones, es inevitable, de acuerdo a la LOTUR, la delimitación de muchas unidades de ejecución para garantizar la ejecución de la urbanización de los viales desde la trama urbana consolidada y la instalación de los servicios básicos de agua, saneamiento y electricidad en las condiciones adecuadas. Así pasa en el Barrio de Llano, donde existen algunas áreas interiores que presentan deficiencias en cuanto a la disponibilidad de servicios y/o precisan la cesión de porciones de terreno para permitir la apertura o ampliación de viales y espacios libres públicos adecuados.

También cabría la opción de la ejecución por parte del Ayuntamiento de las obras necesarias de renovación y ampliación de redes y la repercusión, si fuera el caso, del coste de las obras por contribuciones especiales entre los afectados.

31.2. D. José Luis Oñate Arnáiz

Rotulación "camino" en planos

Se elimina dicho rótulo y texto de los planos de Proyecto para evitar la confusión; procedía de la cartografía digitalizada original.

32. D. José Ángel Barahona Alonso

Parcela 5815903VN9151N0001PR, Travesía Tejera, 3 Suelo

La alegación presentada muestra su disconformidad con el hecho de haber incluido la parcela de referencia dentro de una Unidad de Ejecución.

La parcela se sitúa al Sur de la travesía LR-304 y del cauce del río Ea o Aguanal.

La parcela estaba incluida en la delimitación urbana de Catastro pero no en la DSU de 1979. La parcela, de acuerdo a la LOTUR, no dispone de las características y servicios adecuados para ser calificada como Suelo Urbano directo. Ahora la parcela queda parcialmente afectada por la **Inundabilidad** de acuerdo al Estudio de Inundabilidad presentado.

Este último hecho la hace inedificable, en el ámbito de la avenida T500 y calado superior a 40cm. Cabe la opción, por tanto, de la clasificación de la zona afectada como Suelo No Urbanizable Especial según el artículo 45.b de la LOTUR o como Espacio Libre en Suelo Urbano.

De acuerdo a la *Nueva Ordenación* proyectada en Suelo Urbano en el ámbito del curso del río a lo largo de éste, se destaca el mantenimiento del *corredor fluvial* como espacio libre público. La parcela se incluye en la nueva Unidad de Ejecución UE-17 (Suelo Urbano no consolidado), de gran superficie y desarrollable o divisible en dos fases. Se califican los terrenos edificables como *Residencial Baja Densidad* (SU4). Esta UE permite la mejora del sistema general de espacios libres públicos, con un desarrollo y ordenación condicionados por la zona inundable, y un aprovechamiento residencial óptimo en edificación aislada. La gestión de la misma garantiza unas correctas reparcelación y compensación entre todos los integrantes, y la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización.

La nueva ordenación se desarrolla y justifica en el **apartado 3** del presente Documento y en los planos correspondientes.

33. D^a. Pilar Alonso Cantabrana

Parcela 5917711VN9151N0001ER, Camino Barrio Medina, 4

La alegación presentada muestra su disconformidad con el hecho de haber incluido la parcela de referencia dentro de una Unidad de Ejecución.

La parcela estaba incluida casi en su totalidad en la delimitación urbana de la DSU de 1979. La parcela, de acuerdo a la LOTUR, no dispone de las características y servicios adecuados para ser calificada como Suelo Urbano directo.

La parcela se incluye como Suelo Urbano No Consolidado dentro de la Unidad de Ejecución UE-2. El planeamiento de esta unidad de ejecución busca el desarrollo de una trama de uso industrial-agrícola, con la calificación de una zona libre pública al lado del cauce del río, de acuerdo a la afección por inundabilidad, y completar la urbanización de la calle Camino Barrio Medina.

Se considera el planteamiento de una unidad de ejecución, en este caso en gestión por sistema de compensación, la forma más adecuada de garantizar el correcto desarrollo de las infraestructuras urbanas necesarias para la consolidación de esta zona, consiguiendo la correcta equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización entre todos los propietarios integrantes de la misma.

34. D. José Luis Ozalla Arce, D. Julián Ozalla Arce, D. Luciano Mardones Díez, D. Manuel Martínez Alonso

Parcela 6118303VN9161N0001QI; Camino San Juan, 18
Parcela 6118304VN9161N0001PI; Camino San Juan, 20 Suelo
Parcela 6118315VN9161N0001DI; Camino San Juan, 20(D)
Parcela 6118312VN9161N0001OI; Camino San Juan, 14
Parcela 6118313VN9161N0001KI; Camino San Juan, 14 Suelo
Parcela 6019604VN9161N0001SI; Camino San Juan, 3 Suelo
Parcela 6019605VN9161N0001ZI; Camino San Juan, 16

Alegaciones con referencia a la actual delimitación de la Unidad de Ejecución UE-6 (antes UE-8).

34.1 La alegación muestra su disconformidad con el trazado de unas escaleras proyectadas dentro de la citada UE

Se considera necesaria la conexión entre los dos viales trazados, más ahora con la ampliación de suelo urbano consolidado al Sur, en ladera, de acuerdo a la petición de varios propietarios (UE-15). Debido a la fuerte pendiente se prevé al menos una conexión de carácter peatonal mediante las escaleras "representadas": el dimensionado, disposición y características se definiría en el Proyecto de urbanización correspondiente.

34.2 La alegación solicita que se excluya a la parcela 6218327VN9161N0001JI de la Unidad de Ejecución al encontrarse al margen del resto de parcelas

Esta parcela se ha incluido ahora en la UE-7, de forma discontinua y por proximidad, evitando, en su caso, su cesión mediante gestión de una unidad independiente por expropiación (zona libre pública y vial). En el intento de facilitar la gestión "municipal" y de acuerdo con el aprovechamiento urbanístico y edificatorio de las parcelas incluidas en la misma Unidad, se traslada a ésta (UE-7).

34.3 Solicita la corrección de los límites de propiedad de la parcela 6118304VN9161N0001PI, ajustándose a los del catastro.

Los límites de propiedad se encuentran definidos en el plano *I 02* de la fase de *Información* del presente Plan General Municipal. Se han considerado los límites de propiedad de acuerdo a la cartografía digitalizada de Catastro. La confusión puede deberse a la representación en plano dos líneas que hacen referencia a una curva de nivel y a la separación de la zona pavimentada.

34.4 La alegación considera excesivo la anchura considerada para el vial que da frente a la parcela 6118313VN9161N0001KI.

La anchura de las calles tiene que ser acorde con los usos y condiciones edificatorias establecidos, y garantizar las debidas condiciones higiénicas, de salubridad, seguridad y accesibilidad. El tramo de calle citado se traza ahora, manteniendo la alineación actual, teniendo en cuenta la ampliación de suelo urbano consolidado al Sur, en ladera, de acuerdo a la petición de varios propietarios (UE-15).

Se redefinen los límites de la Unidad, incluyendo tan solo unas porciones de las parcelas de la manzana 60196 necesarias para la apertura y urbanización del vial delantero, en continuidad con el Espacio Libre privado calificado de éstas (afección de la *Zona Inundable* definida por el Estudio de Inundabilidad del río Ea). Se *corrigen* algunas alineaciones y se dimensiona el vial con 7,50 metros de anchura, intentando mantener el frente de las edificaciones existentes. Los terrenos cedidos a calle se incluyen en la UE-6 para su gestión y compensación.

La nueva ordenación se desarrolla y justifica en el **apartado 3** del presente Documento y en los planos correspondientes.

35. D. Andrés Arnáiz Ozalla

Parcela 6221410VN9162S0001PP; Senda San Juan, 1

Solicita que la citada parcela sea Suelo Urbano directo sin estar incluida dentro de ninguna Unidad de Ejecución. Manifiesta la intención de seguir desarrollando su actividad agrícola / ganadera en el pabellón actualmente existente.

La parcela está afectada ahora por la *Zona Inundable* definida en el Estudio de Inundabilidad del río Ea, incluyendo la totalidad de la nave existente dentro de ésta. Se proyecta una nueva ordenación exigida por estas circunstancias.

Se proyecta el mantenimiento del corredor fluvial prolongado “espacialmente” con la calificación de espacios libres privados. El edificio existente de nave industrial-agrícola se señala *Fuera de Ordenación*, de acuerdo a las directrices y recomendaciones exigidas y transmitidas desde SOS Rioja y legislación vigente. En él no podrán realizarse obras de aumento de volumen, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiese la higiene, ornato y conservación del inmueble. Los derechos edificatorios consolidados se trasladan a otra área ordenada.

La parcela se incluye en la Unidad de Ejecución UE-7, discontinua, integrada por cuatro propietarios o terrenos ya clasificados anteriormente como Suelo Urbano. Los derechos edificatorios consolidados de las naves existentes se reubican en suelo urbano calificado como *Ampliación de Casco* (SU2) y *Espacio Libre Privado* (SU11). Esta UE permite la mejora del sistema general de espacios libres públicos, con un desarrollo y ordenación muy condicionados por la zona inundable, y un aprovechamiento residencial óptimo en bloque según alineaciones (*SU2. Ampliación de Casco*). La gestión de la misma garantiza unas correctas reparcelación y compensación entre todos los integrantes, y la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización.

La nueva ordenación se desarrolla y justifica en el **apartado 3** del presente Documento y en los planos correspondientes.

36. D. Andrés Arnáiz Ozalla

Parcela 5920801VN9152S0001DY; C/ Constitución, 47

La alegación solicita la clasificación como vial o Espacio libre público de un terreno ahora calificado como Espacio libre privado. Aporta certificación catastral.

De acuerdo a la anterior Sugerencia en Fase de *Avance*, presentada por D.José Luis Medina Cantabrana, este espacio se calificó como *Libre Privado*, de acuerdo a la Escritura de Propiedad, donde se definía e incluía esa porción de solar y se reflejaba una servidumbre de paso para la parcela colindante.

No quedando clara su titularidad, tras la consulta municipal realizada, y no teniendo el presente documento como objeto el resolver estos asuntos o “cuestiones” se pospone su concreción hasta la

próxima fase, solicitándose su justificación mediante certificado catastral corregido y emitido por la *Gerencia Territorial de Catastro*, y justificante del abono de la correspondiente contribución.

De momento se mantiene como Espacio Libre Privado abierto, sin posibilidad de cerramiento; en el caso de demostrarse la titularidad municipal se calificaría como vial.

37. D. Luis Antonio González_Urria y D^a. Elena Fenández Linaje

Parcela 5917117VN9151N0001PR; Camino Barrio Medina, 11

La alegación hace referencia a una parcela, en *Suelo Urbano No Consolidado*, incluida dentro de la manzana agroindustrial al Sur del río Ea, dentro de la Unidad de Ejecución UE-3.1 (anteriormente UE5.1). La alegación estima los siguientes puntos:

- que la propuesta planteada impide el acceso a su parcela, ya que la fachada de la vía a la que da frente se encuentra a 1,20m por encima del nivel del edificio
- que la nave agrícola existente cedió el acceso a la parcela de su propiedad y a la colindante
- solicita un cambio de uso
- solicita que se corrija la alineación en Camino Barrio Medina adecuándose a los límites de propiedad.

La manzana y parcela de referencia están afectadas ahora por la **Zona Inundable** definida en el Estudio de Inundabilidad del río Ea, incluyendo parte de edificación existente. Se proyecta una nueva ordenación exigida por estas circunstancias. Se incluye en la UE-3.1.

La presente manzana, tanto en la Fase de Avance, como en la de Aprobación Inicial y en la actual, conlleva una dificultad y problemática añadidas por diversos motivos: la parcelación es muy diversa y desigual, existen parcelas de muy pequeña superficie, parcelas interiores sin acceso directo desde vial público, construcciones irregulares en disposición, alineación, volumen, uso, antigüedad y características constructivas. Ha de plantearse una ordenación que intente corregir todos esos aspectos manteniéndolos dentro de Suelo Urbano. Es imprescindible la delimitación de Unidades de Ejecución.

De acuerdo a la afección por Inundabilidad se proyecta el mantenimiento del *corredor fluvial* o zona verde pública coincidiendo con ésta. Algunas edificaciones de carácter industrial y agrícola, u otras en mal estado de conservación y sin uso determinado, se señalan fuera de ordenación de acuerdo a las directrices y recomendaciones exigidas y transmitidas desde *SOS Rioja* y legislación vigente, y otras en la corrección y trazado de los correspondientes viales. Los derechos edificatorios consolidados se trasladan a otras áreas ordenadas; se gestionan, reparcelan y compensan, mediante la delimitación y desarrollo de cada UE. La Unidad de Ejecución permite la mejora del sistema general de espacios libres públicos con un desarrollo y ordenación de la manzana adaptados a los condicionantes, procurando al acceso a todos sus titulares (condición establecida en Suelo Urbano por la LOTUR) y eliminando, en algún caso, servidumbres de paso; el desarrollo de una Unidad de Ejecución garantiza la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización.

Se plantea la anchura del vial posterior en 7,0 metros ante la dificultad de su trazado y en el intento de mantenimiento de las edificaciones existentes (alineaciones).

El uso predominante y establecido es el Industrial. Se mantiene este uso de acuerdo a la solicitud de varios propietarios y al uso genérico actual establecido, en un área casi única y exclusiva en el municipio. En esta zona de Barrio Medina, en las dos primeras manzanas (UE-2 y UE-3), se mantiene éste; en el resto se tiende a la calificación de usos mixto y residencial.

La posibilidad de su transformación en residencial podría resultar interesante desde el punto de vista urbanístico, pero solo el acuerdo entre los implicados, o el paso del tiempo y la evolución poblacional determinarán esa necesidad, el cambio o su mantenimiento.

La nueva ordenación se desarrolla y justifica en el **apartado 3** del presente Documento y en los planos correspondientes.

38. D. David Ozalla Ruiz

Parcela 6019601VN9161N0001II; Camino S. Juan, 9

La alegación coincide en parte con la presentada anteriormente con el número 12.1; solicita que la actual nave agrícola no quede fuera de ordenación, promediando la cesión o planteando la posibilidad de la reducción de la anchura del vial planteado pasando de 9,0 a 7,0 m.

El paso libre actual es inferior a 5,50 m, insuficiente para el desarrollo y consolidación de la zona. La anchura de las calles tiene que ser acorde con los usos y condiciones edificatorias establecidos, y garantizar las debidas condiciones higiénicas, de salubridad, seguridad y accesibilidad.

Este tramo de calle se traza ahora en continuidad con el Espacio Libre calificado, de acuerdo a la NUEVA ORDENACIÓN exigida por la afección de la **Zona Inundable** definida por el Estudio de Inundabilidad del río Ea. Se corrigen y compensan algunas alineaciones o límites de propiedad y se dimensiona el vial con 7,50 metros de anchura, intentando mantener el frente de las edificaciones existentes.

Se proyecta el mantenimiento del corredor fluvial prolongado “espacialmente” con la calificación de espacios libres privados. El edificio existente de nave industrial-agrícola se señala *Fuera de Ordenación*, de acuerdo a las directrices y recomendaciones exigidas y transmitidas desde SOS Rioja y legislación vigente. En él no podrán realizarse obras de aumento de volumen, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiese la higiene, ornato y conservación del inmueble. Los derechos edificatorios consolidados se trasladan a otra área ordenada.

La parcela se incluye en la Unidad de Ejecución UE-7, discontinua, integrada por cuatro propietarios o terrenos ya clasificados anteriormente como Suelo Urbano. Los derechos edificatorios consolidados de las naves existentes se reubican en suelo urbano calificado como *Ampliación de Casco* (SU2) y *Espacio Libre Privado* (SU11). Esta UE permite la mejora del sistema general de espacios libres públicos, con un desarrollo y ordenación muy condicionados por la zona inundable, y un aprovechamiento residencial óptimo en bloque según alineaciones (*SU2. Ampliación de Casco*). La gestión de la misma garantiza una correcta reparcelación y compensación entre todos los integrantes, y la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización.

La nueva ordenación se desarrolla y justifica en el **apartado 3** del presente Documento y en los planos correspondientes.

39. D. Nicomedes Ocejo Velasco

Parcela 5919505VN9151N0001QR; Avda. Constitución, 10.

La alegación solicita la exclusión de la vivienda sita en la parcela de referencia del catálogo de edificios protegidos.

La parcela está calificada como Suelo Urbano, *Casco Tradicional* (SU1).

El edificio está incluido en el Inventario de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico-Artístico de La Rioja, y se recoge, por tanto, en el catálogo de elementos protegidos de este Plan General:

En la descripción del Elemento PHA15 se incluye la siguiente descripción: “*Construcción en sillería y sillarejo en planta baja, entreplanta, piso principal y alto de proporciones cortas salvo en planta noble y separadas por impostas. Está constituida por dos viviendas independientes, una con dos ejes de vanos adintelados y otra con tres, ambas con un balcón volado en la planta primera. La cubierta está colocada en un plano inclinado en la izquierda, y en ambas sobre alero de canes de madera, sin enfoscado y pintado blanco.*”

Ante la descripción aportada se incluyen con la misma afección los dos edificios: Calle Constitución 8 y 10. Ambos presentan continuidad formal en su composición, constitución del cerramiento, sillería, disposición de vanos y elementos volados. Ambas se encuentran en un aparente buen estado de conservación pese a las humedades detectadas en planta baja y para ellas se fija un nivel de protección, ahora reducido, de **AMBIENTAL GRADO 2**:

Las actuaciones a realizar pueden incluir incluso la demolición del edificio con la total recuperación y mantenimiento original de sus fachadas (fábricas, dinteles, huecos proporciones), siendo posible la modificación de su altura de acuerdo a las condiciones edificatorias establecidas en la correspondiente Ficha de Ordenación.

Cualquier obra a realizar requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja (Comisión de Patrimonio Histórico Artístico de La Rioja y Dirección General de Cultura de la Consejería de Educación Cultura y Deportes del Gobierno de La Rioja), que podrá decidir en cada caso sobre el alcance de las obras.

40. D. Saturnino Sagredo Ibáñez

Parcela 59171.16; Camino Barrio Medina, 13

La alegación hace referencia a una parcela, en *Suelo Urbano No Consolidado*, incluida dentro de la manzana agroindustrial al Sur del río Ea, dentro de la Unidad de Ejecución UE-3.1 (antes UE-5.1). La alegación estima los siguientes puntos:

- que la propuesta planteada impide el acceso a su parcela, ya que la fachada de la vía a la que da frente se encuentra a 1,20m por encima del nivel del edificio
- que la nave agrícola existente cedió el acceso a la parcela de su propiedad y a la colindante
- solicita un cambio de uso
- solicita que se corrija la alineación en Camino Barrio Medina adecuándose a los límites de propiedad.
- solicita además estar en suelo urbano directo con uso Residencial.

La manzana y parcela de referencia están afectadas ahora por la **Zona Inundable** definida en el Estudio de Inundabilidad del río Ea, incluyendo parte de edificación existente. Se proyecta una nueva ordenación exigida por estas circunstancias. Se incluye en la UE-3.1.

La presente manzana, tanto en la Fase de Avance, como en la de Aprobación Inicial y en la actual, conlleva una dificultad y problemática añadidas por diversos motivos: la parcelación es muy diversa y desigual, existen parcelas de muy pequeña superficie, parcelas interiores sin acceso directo desde vial público, construcciones irregulares en disposición, alineación, volumen, uso, antigüedad y características constructivas. Ha de plantearse una ordenación que intente corregir todos esos aspectos manteniéndolos dentro de Suelo Urbano. Es imprescindible la delimitación de Unidades de Ejecución.

Se proyecta el mantenimiento del corredor fluvial, ampliado en este caso de forma paralela a la afección. Algunas edificaciones de carácter industrial y agrícola, u otras en mal estado de conservación y sin uso determinado, se señalan fuera de ordenación de acuerdo a las directrices y recomendaciones exigidas y transmitidas desde *SOS Rioja* y legislación vigente, y otras en la corrección y trazado de los correspondientes viales. Los derechos edificatorios consolidados se trasladan a otras áreas ordenadas; se gestionan, reparcelan y compensan, mediante la delimitación y desarrollo de cada UE. La Unidad de Ejecución permite la mejora del sistema general de espacios libres públicos con un desarrollo y ordenación lógicos de las manzanas, procurando al acceso a todos sus titulares (condición establecida en Suelo Urbano por la LOTUR) y eliminando, en algún caso, servidumbres de paso; el desarrollo de una Unidad de Ejecución garantiza la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización.

Se plantea la anchura del vial posterior en 7,0 metros ante la dificultad de su trazado y en el intento de mantenimiento de las edificaciones existentes (alineaciones).

El uso predominante y establecido es el Industrial. Se mantiene este uso de acuerdo a la solicitud de otros propietarios y al uso genérico actual establecido, en un área casi única y exclusiva en el municipio. En las dos primeras manzanas (UE-2 y UE-3) se mantiene éste; en el resto se tiende a la calificación de usos mixto y residencial.

La posibilidad de su transformación en residencial podría resultar interesante desde el punto de vista urbanístico, pero solo el acuerdo entre los implicados, o el paso del tiempo y la evolución poblacional determinarán esa necesidad, el cambio o su mantenimiento.

La nueva ordenación se desarrolla y justifica en el **apartado 3** del presente Documento y en los planos correspondientes.

41. D. Moisés López-Molina Alonso

Parcela 6021302VN9162S0002QA; C/ Espinilla, Es:1, Pl:00, Pt: IZ.

Se solicita la modificación de los datos catastrales y su adecuación a los mismos en el nuevo Planeamiento Urbanístico.

Se corrige la calificación de la misma, de acuerdo a la cartografía catastral, manteniendo como *Casco Tradicional* (SU1) el espacio ocupado por la edificación y como *Espacio Libre Privado* (SU11) la zona libre delantera.

El vallado de este último espacio queda afectado por la Travesía de la carretera: sería posible a una distancia mínima de 10,0 metros del eje de la misma).

42. D. Alfonso Ruiz-Olalla Cantabrana

Parcela 6021505VN9162S0001SP; C/ Crucifijo, 15D
Parcela 6021514VN9162S0001BP; C/ Crucifijo, 15
Parcela 6021518VN9162S0001PP; C/ Crucifijo, 15

Se solicita la eliminación de un vial planteado dentro de la UE.13 (anteriormente UE-14), al considerar que las fincas a las que da acceso son de su propiedad.

Se informa favorable, y se suprime el trazado de esa calle. Se reestudia la ordenación manteniendo la delimitación de la Unidad de Ejecución UE-13.2.(anteriormente UE-14), en Suelo Urbano no consolidado

Se considera necesario la apertura de un vial al Oeste, así como el mantenimiento del paso libre existente en la parte Norte, posibilitando su urbanización y ampliación a pesar del fuerte desnivel existente.

Se incluye además dentro de la UE-13.2 la parte alta de la finca 6021501, a la que se accedía a través de otras propiedades, asignándole el aprovechamiento correspondiente tras la reparcelación y gestión de la unidad por sistema de compensación.

Se excluyen de dicha Unidad, algunas parcelas pequeñas actualmente edificadas en el frente sur de la misma, y se amplía su ámbito de actuación recogiendo unas parcelas en ladera al Norte, permitiendo completar la urbanización del vial anteriormente citado y el establecimiento de una zona verde. Se subdivide esta Unidad en tres Unidades menores con el objetivo de facilitar su gestión, a las UE-13.1 y UE-13.2 se les asigna un Uso Residencial Media Densidad y a la UE-13.3 se le asigna un Uso Residencial Baja Densidad y cesión a Zona Libre Pública. La gestión mediante Unidades de Ejecución garantiza la correcta equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización entre el conjunto de propietarios integrantes de la misma.

43. D. Benjamín Gadea López-Angulo

Parcela 5717209VN9151N0001IR; Avda. La Rioja, 18

La alegación solicita la clasificación como Suelo Urbano de la parcela de referencia. Se aporta como argumento el estar incluida dentro de la delimitación de catastro de urbana.

La parcela no cumple las condiciones establecidas en el artículo 41 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR); para obtener la condición de Suelo Urbano ha de disponer de acceso rodado desde la malla urbana y de los servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministros de energía eléctrica de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

No se estima coherente ni posible la clasificación de más Suelo Urbano, de acuerdo a la LOTUR, sin garantizar la previsión de nuevas infraestructuras, espacios libres y dotaciones públicas. La superficie de las parcelas ocupadas por la edificación en la delimitación del Suelo Urbano, en el Proyecto de Aprobación Inicial, representa casi el 50% de la superficie total de las parcelas aptas para la edificación. Ni siquiera las optimistas previsiones de la Delimitación de Suelo Urbano de 1979 han provocado el crecimiento y consolidación de este Suelo en muchas de las áreas así previstas.

La parcela se clasifica como *Suelo Urbanizable Delimitado* (SUD-2) y *Suelo No Urbanizable Especial Cauces* (SNUECAU) junto al arroyo *Fuente Ruderá* (dominio público hidráulico). La clasificación como Suelo Urbanizable Delimitado de ésta y otras parcelas contiguas y cercanas, de acuerdo a las alegaciones presentadas, ofrece la posibilidad al conjunto de propietarios de promover su transformación a Suelo Urbano, mediante el desarrollo del correspondiente Plan Parcial, de forma que se garanticen la ejecución de las infraestructuras necesarias y las cesiones de suelo para zonas libre públicas y dotaciones.

En el futuro, y de acuerdo a su emplazamiento y ante el interés particular de construcción de una vivienda, si fuera el caso, podría tramitarse, también como promotor particular, una Modificación Puntual de ampliación de Suelo Urbano que garantizase las correspondientes cesiones, llevando a

cabo las ampliaciones de las infraestructuras y servicios con sus características adecuadas previstas en el Ayuntamiento.

44. D. Luis Manuel Gadea Cantabrana

Parcela 6019603VN9161N0001EI; Camino S. Juan, 5

La alegación solicita la exclusión de la parcela de referencia de la Unidad de Ejecución; manifiesta también la intención de construir en esta parcela una “pequeña vivienda unifamiliar de autopromoción”, presentando solicitud para acometida de agua y saneamiento en la misma fecha de presentación de esta alegación.

La parcela de referencia está afectada en su totalidad por la **Zona Inundable** definida en el Estudio de Inundabilidad del río Ea. Se califica la parcela como Espacio Libre Privado (SU11). Las circunstancias de la redacción de este Estudio de Inundabilidad la declara no edificable; no se considera oportuno permitir nuevas edificaciones en zonas afectadas por las llanuras de Inundabilidad.

Se *corrigen* algunas alineaciones y se dimensiona el vial de 7,50 metros de anchura, intentando mantener el frente de las edificaciones existentes. Los terrenos cedidos a calle se incluyen en la UE-6 para su gestión y compensación.

La nueva ordenación se desarrolla y justifica en el **apartado 3** del presente Documento y en los planos correspondientes.

45. D. Pablo Martínez de Monterrubio Calvo

Parcela 6018201VN9161N0001PI; Camino S. Juan, 2

Se solicita la modificación de la delimitación de la UE-7.1, de forma que se incluya la edificación de referencia en ella y no quede fuera de ordenación. Se argumenta que la edificación se encuentra en uso como cochera y almacén de maquinaria.

La parcela y el edificio se emplazan, en su totalidad, incluidos en la **Zona Inundable** definida por el Estudio de Inundabilidad presentado.

La afección de la **Zona Inundable** exige reducir al máximo el desarrollo de edificaciones en la misma. Este edificio, de uso complementario, se señala *Fuera de Ordenación*, de acuerdo a las directrices y recomendaciones exigidas y transmitidas desde SOS Rioja y legislación vigente. En él no podrán realizarse obras de aumento de volumen, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiese la higiene, ornato y conservación del inmueble. Los derechos edificatorios consolidados se trasladan a otra área ordenada.

La parcela se incluye en la Unidad de Ejecución UE-5.1. El aprovechamiento correspondiente se *reubica* en suelo urbano calificado como *Ampliación de Casco* (SU2) y *Espacio Libre Privado* (SU11). Esta UE permite la mejora del sistema general de espacios libres públicos, con un desarrollo y ordenación muy condicionados por la zona inundable, y un aprovechamiento residencial óptimo en bloque según alineaciones (*SU2. Ampliación de Casco*). La gestión de la misma garantiza unas correctas reparcelación y compensación entre todos los integrantes, y la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización.

La nueva ordenación se desarrolla y justifica en el **apartado 3** del presente Documento y en los planos correspondientes.

46. D. Francisco J. Armas Angulo, en representación de D^a M^a Milagros Angulo Cantabrana

Parcela 5920509VN9152S0001RY; C/ Vallejo, 2.

Se hace referencia a la titularidad privada de unos espacios calificados, en fase de Avance, como vial o espacio público, se solicita ahora la redefinición de los límites del mismo.

Tras la exposición y documentación aportada se corrigen la alineación y los límites del Espacio Libre privado; se define y ajusta ligeramente al trazado de la trama, generando una pequeña cesión.

La copia de escritura aportada no hace referencia a la superficie del citado espacio. Esta modificación queda condicionada a su reflejo y corrección en la cartografía y documentación catastral (superficies

de contribución), presentando el certificado correspondiente emitido por la *Gerencia Territorial de Catastro*.

47. D. Arcadio Ocejo Alonso

Parcela 5816802VN9151N0001WR; Camino Barrio Medina, 1

Se solicita la clasificación de Suelo Urbano pero no como zona verde.

La parcela de referencia se emplaza en la **Zona Inundable** definida por el Estudio de Inundabilidad presentado. No se estima conveniente permitir futuras edificaciones dentro de estas llanuras de inundabilidad, debiendo las futuras edificaciones separarse del cauce en la medida de lo posible.

Se proyecta el mantenimiento del *corredor fluvial* o zona verde pública, coincidiendo con la afección. Las pequeñas y antiguas edificaciones de carácter agrícola existentes se señalan fuera de ordenación de acuerdo a las directrices y recomendaciones exigidas y transmitidas desde *SOS Rioja* y legislación vigente. Los derechos edificatorios consolidados se trasladan a otras áreas ordenadas; se gestiona, reparela y compensa, mediante la delimitación y desarrollo de la UE.

La parcela se incluye, por tanto, como **Suelo Urbano No Consolidado** dentro de la Unidad de Ejecución UE-2. El planeamiento de esta unidad de ejecución busca el desarrollo de una trama de uso industrial-agrícola, con la calificación de una zona libre pública al lado del cauce del río, de acuerdo a la afección por inundabilidad, y completar la urbanización de la calle Camino Barrio Medina.

Se considera el planteamiento de una unidad de ejecución, en este caso en gestión por sistema de compensación, la forma más adecuada de garantizar el correcto desarrollo de las infraestructuras urbanas necesarias para la consolidación de esta zona, consiguiendo la correcta equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización entre todos los propietarios integrantes de la misma.

El uso predominante y establecido es el Industrial. Se mantiene este uso de acuerdo a la solicitud de otros propietarios y al uso genérico actual establecido, en un área casi única y exclusiva en el municipio. En las dos primeras manzanas (UE-2 y UE-3) se mantiene éste; en el resto se tiende a la calificación de usos mixto y residencial.

La posibilidad de su transformación en residencial podría resultar interesante desde el punto de vista urbanístico, pero solo el acuerdo entre los implicados, o el paso del tiempo y la evolución poblacional determinarán esa necesidad, el cambio o su mantenimiento.

La nueva ordenación se desarrolla y justifica en el **apartado 3** del presente Documento y en los planos correspondientes.

48. D. Saturnino Sagredo Ibáñez

Parcela 5917116; Camino Barrio Medina, 13

La alegación hace referencia a una parcela, en **Suelo Urbano No Consolidado**, incluida dentro de la manzana agroindustrial al Sur del río Ea, dentro de la Unidad de Ejecución UE-3.1 (antes UE-5.1). La alegación estima los siguientes puntos:

- que la propuesta planteada impide el acceso a su parcela, ya que la fachada de la vía a la que da frente se encuentra a 1,20m por encima del nivel del edificio
- que la nave agrícola existente cedió el acceso a la parcela de su propiedad y a la colindante
- solicita un cambio de uso
- solicita que se corrija la alineación en Camino Barrio Medina adecuándose a los límites de propiedad.
- solicita además estar en suelo urbano directo con uso Residencial.

La manzana y parcela de referencia están afectadas ahora por la **Zona Inundable** definida en el Estudio de Inundabilidad del río Ea, incluyendo parte de edificación existente. Se proyecta una nueva ordenación exigida por estas circunstancias. Se incluye en la UE-3.1.

La presente manzana, tanto en la Fase de Avance, como en la de Aprobación Inicial y en la actual, conlleva una dificultad y problemática añadidas por diversos motivos: la parcelación es muy diversa y desigual, existen parcelas de muy pequeña superficie, parcelas interiores sin acceso directo desde vial

público, construcciones irregulares en disposición, alineación, volumen, uso, antigüedad y características constructivas. Ha de plantearse una ordenación que intente corregir todos esos aspectos manteniéndolos dentro de Suelo Urbano. Es imprescindible la delimitación de Unidades de Ejecución.

Se proyecta el mantenimiento del corredor fluvial, ampliado en este caso de forma paralela a la afección. Algunas edificaciones de carácter industrial y agrícola, u otras en mal estado de conservación y sin uso determinado, se señalan fuera de ordenación de acuerdo a las directrices y recomendaciones exigidas y transmitidas desde *SOS Rioja* y legislación vigente, y otras en la corrección y trazado de los correspondientes viales. Los derechos edificatorios consolidados se trasladan a otras áreas ordenadas; se gestionan, reparcelan y compensan, mediante la delimitación y desarrollo de cada UE. La Unidad de Ejecución permite la mejora del sistema general de espacios libres públicos con un desarrollo y ordenación lógicos de las manzanas, procurando al acceso a todos sus titulares (condición establecida en Suelo Urbano por la LOTUR) y eliminando, en algún caso, servidumbres de paso; el desarrollo de una Unidad de Ejecución garantiza la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización.

Se plantea la anchura del vial posterior en 7,0 metros ante la dificultad de su trazado y en el intento de mantenimiento de las edificaciones existentes (alineaciones).

El uso predominante y establecido es el Industrial. Se mantiene este uso de acuerdo a la solicitud de otros propietarios y al uso genérico actual establecido, en un área casi única y exclusiva en el municipio. En las dos primeras manzanas (UE-2 y UE-3) se mantiene éste; en el resto se tiende a la calificación de usos mixto y residencial.

La posibilidad de su transformación en residencial podría resultar interesante desde el punto de vista urbanístico, pero solo el acuerdo entre los implicados, o el paso del tiempo y la evolución poblacional determinarán esa necesidad, el cambio o su mantenimiento.

La nueva ordenación se desarrolla y justifica en el **apartado 3** del presente Documento y en los planos correspondientes.

49. D. José Antonio Barcina Mardones

Parcela 5920208VN9152S0001YY; C/ Ceferino Sáenz Rodríguez, 3
Parcela 5920407VN9152S0001TY; C/ Ceferino Sáenz Rodríguez

La alegación solicita la recogida y clasificación como privada de la finca descrita como el solar llamado "La Plazuela" en el centro del núcleo urbano de Treviana.

Consultada la cartografía catastral corregida, se recoge dicha parcela y se califica como *Espacio Libre Privado* (SU11), definiendo sus alineaciones o límites de acuerdo a la trama existente y/o calles perimetrales.

50. D^a. Jesusa Alonso Díez, D^a. M^a Dolores Díez Díez, D^a. Teresa Díez Díez.

Parcela 6221810VN9162S0001EP, Senda S. Juan, 2 (Suelo)

La alegación solicita que la parte de la finca incluida dentro de la UE-9.1 se clasifique como Suelo Urbano Consolidado sin estar incluida en ninguna unidad de ejecución. Argumentan disponer de los servicios necesarios.

La parcela de referencia (62218.10) se divide en dos partes desde el punto de vista de la *Gestión*. La parte primera con frente a la calle San Juan se clasifica como Suelo Urbano directo: dispone de las condiciones para ser considerado como tal; se incluía también de forma aproximada en la Delimitación de Suelo Urbano de 1979. Se califica como *Residencial Media Densidad* (SU3)

La segunda parte se incluye como Suelo Urbano no consolidado, en la Unidad de Ejecución UE-8 integrada por varias parcelas emplazadas a ambos lados del río. Esta UE permite la mejora del sistema general de espacios libres públicos, con una ordenación muy condicionada por la zona inundable, y un aprovechamiento residencial diferenciado en bloque según alineaciones (*SU2. Ampliación de Casco*), y en edificación aislada (*SU3. Residencial Media Densidad*). El desarrollo de la Unidad de Ejecución garantiza la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización. El aprovechamiento resultante en el conjunto se estima óptimo, a pesar de la obligada calificación de amplias zonas de espacio libre.

La nueva ordenación se desarrolla y justifica en el **apartado 3** del presente Documento y en los planos correspondientes.

51. D^a. Jesusa Alonso Díez, D^a. M^a Dolores Díez Díez, D^a. Teresa Díez Díez.

Parcela 6221810VN9162S0001EP, Senda S. Juan, 2 (Suelo)

La alegación hace referencia al trazado de una calle transversal en el interior de la finca de referencia. La alegación propone dos opciones distintas: bien la supresión de dicha calle, o bien el mantenimiento de la misma continuándola hasta otra vía pública.

Se considera necesario en el nuevo trazado urbano propuesto la apertura de este vial y la conexión y continuación del mismo, en un trazado paralelo al Camino Valle San Juan, dotando además de un acceso con las condiciones adecuadas a las nuevas parcelas incluidas dentro de Suelo Urbano No Consolidado en la Unidad de Ejecución UE-16, a pesar de las dificultades existentes por la topografía de la zona.

La calle transversal divide la parcela de referencia (62218.10) en dos partes desde el punto de vista de la *Gestión*. La parte primera con frente a la calle San Juan se clasifica como Suelo Urbano directo; la segunda se incluye como Suelo Urbano no consolidado, en la Unidad de Ejecución UE-8.

Se estima proporcionada y adecuada dicha apertura y el trazado del vial, continuándose éste hasta el camino existente en la ladera (UE-16); la conexión dependiendo de las cotas y rasantes definidas puede ser de carácter exclusivamente peatonal.

52. D. Fernando Mardones Úbeda y D. Benjamín Gadea López-Angulo

Parcela 5917120VN9151N0001PR; Camino Barrio Medina, 5

Parcela 5917114VN9151N0001YR; Camino Barrio Medina, 17

Parcela 5917119VN9151N0001TR; Camino Barrio Medina, 7

La alegación hace referencia a la Unidad de Ejecución UE-3.1 (antes UE-5.1), se solicita que las parcelas pasen a ser suelo urbano directo y que se elimine la calle interior propuesta, argumentando que todas las fincas tienen acceso desde la vía pública (bien de forma directa o bien mediante servidumbres de paso); excepto una única finca de reducidas dimensiones ubicada en el centro de la manzana.

La manzana y las parcelas de referencia están afectadas ahora por la **Zona Inundable** definida en el Estudio de Inundabilidad del río Ea, incluyendo parte de edificación existente. Se proyecta una nueva ordenación exigida por estas circunstancias. Se incluyen las parcelas en la UE-3.1.

La presente manzana, tanto en la Fase de Avance, como en la de Aprobación Inicial y en la actual, conlleva una dificultad y problemática añadidas por diversos motivos: la parcelación es muy diversa y desigual, existen parcelas de muy pequeña superficie, parcelas interiores sin acceso directo desde vial público, construcciones irregulares en disposición, alineación, volumen, uso, antigüedad y características constructivas. Ha de plantearse una ordenación que intente corregir todos esos aspectos manteniéndolos dentro de Suelo Urbano. Es imprescindible la delimitación de Unidades de Ejecución.

De acuerdo a la afección por Inundabilidad se proyecta el mantenimiento del *corredor fluvial* o zona verde pública coincidiendo con ésta. Algunas edificaciones de carácter industrial y agrícola, u otras en mal estado de conservación y sin uso determinado, se señalan fuera de ordenación de acuerdo a las directrices y recomendaciones exigidas y transmitidas desde *SOS Rtoja* y legislación vigente, y otras en la corrección y trazado de los correspondientes viales. Los derechos edificatorios consolidados se trasladan a otras áreas ordenadas; se gestionan, reparcelan y compensan, mediante la delimitación y desarrollo de cada UE. La Unidad de Ejecución permite la mejora del sistema general de espacios libres públicos con un desarrollo y ordenación de la manzana adaptados a los condicionantes, procurando al acceso a todos sus titulares (condición establecida en Suelo Urbano por la LOTUR) y eliminando, en algún caso, servidumbres de paso; el desarrollo de una Unidad de Ejecución garantiza la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización.

Se plantea la anchura del vial posterior en 7,0 metros ante la dificultad de su trazado y en el intento de mantenimiento de las edificaciones existentes (alineaciones).

El uso predominante y establecido es el Industrial. Se mantiene este uso de acuerdo a la solicitud de varios propietarios y al uso genérico actual establecido, en un área casi única y exclusiva en el municipio. En esta zona de Barrio Medina, en las dos primeras manzanas (UE-2 y UE-3), se mantiene éste; en el resto se tiende a la calificación de usos mixto y residencial.

La posibilidad de su transformación en residencial podría resultar interesante desde el punto de vista urbanístico, pero solo el acuerdo entre los implicados, o el paso del tiempo y la evolución poblacional determinarán esa necesidad, el cambio o su mantenimiento.

La nueva ordenación se desarrolla y justifica en el **apartado 3** del presente Documento y en los planos correspondientes.

53. D. Antonio Mardones Ozalla

Parcela 6219603VN9161N0001PI; Camino Valle S. Juan, 7

La alegación solicita que se considere a la parcela como Suelo Urbano Consolidado. Argumenta estar incluida en la Delimitación de Suelo Urbano vigente y presenta certificado del Ayuntamiento de tener los servicios de abastecimiento de agua y saneamiento.

La parcela no cumple las condiciones establecidas en el artículo 41 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR); para obtener la condición de Suelo Urbano ha de disponer de acceso rodado desde la malla urbana y de los servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica de **características adecuadas** para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

Tras la solicitud de varios propietarios, estando además incluida en la Delimitación de Suelo Urbano de 1979, se clasifica la parcela como Suelo Urbano no consolidado, en la unidad de ejecución UE-16. A pesar de la difícil orografía y emplazamiento en ladera se ordena la zona planteando un vial que pueda dar acceso de forma adecuada a estas parcelas, estableciendo una calificación de *Residencial Baja Densidad* (SU4) para las mismas. Ha de garantizarse la conexión desde la trama urbana y la instalación de los servicios básicos de agua, saneamiento y electricidad en las condiciones adecuadas. El planteamiento de una unidad de ejecución permite el desarrollo y ordenación de la zona, garantizando la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización entre todos los integrantes.

54. D. Gabriel Ruiz Olalla Angulo, en representación de la sociedad José Antonio Ruiz Olalla e Hijos, S.L.

Parcela 6221409VN9162S0001TP, Senda S. Juan, 3

Parcela 6221408VN9162S0001LP, Senda S. Juan, 5

La alegación considera excesiva la superficie de cesión que se establece entre zonas verdes y viales, y desproporcionado el aprovechamiento medio que se obtiene comparándolo con el de la UE-9.1.

Las parcelas de referencia se clasifican como Suelo Urbano consolidado, estimando adecuada la ampliación de este último respecto de la Delimitación de 1979.

La manzana y las parcelas de referencia están afectadas ahora, en una gran proporción, por la **Zona Inundable** definida en el Estudio de Inundabilidad del río Ea. Las zonas afectadas son inedificables.

Se delimita una Unidad de Ejecución (UE-8) integrada por varias parcelas emplazadas a ambos lados del río y en las que, desde el principio de la tramitación y desarrollo de este planeamiento, se ha demostrado un especial interés por su desarrollo, urbanización y construcción. Esta UE permite la mejora del sistema general de espacios libres públicos, con una ordenación muy condicionada por la zona inundable, y un aprovechamiento residencial diferenciado en bloque según alineaciones (*SU2. Ampliación de Casco*), y en edificación aislada (*SU3. Residencial Media Densidad*). El desarrollo de la Unidad de Ejecución garantiza la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización. El aprovechamiento resultante en el conjunto se estima óptimo, a pesar de la obligada calificación de amplias zonas de espacio libre.

La nueva ordenación se desarrolla y justifica en el **apartado 3** del presente Documento y en los planos correspondientes.

55. D. José Luis Medina Cantabrana, en representación de D^a. Rosa M^a Medina Martínez

Parcela 5717208VN9151N0001XR, Avda. La Rioja, 16

La alegación solicita la inclusión de la parcela de referencia como Suelo Urbano, manifestando asimismo la intención de edificar una vivienda unifamiliar aislada de autopromoción. Argumenta estar incluido dentro del catastro de urbana.

La parcela no cumple las condiciones establecidas en el artículo 41 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR); para obtener la condición de Suelo Urbano ha de disponer de acceso rodado desde la malla urbana y de los servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

No se estima coherente ni posible la clasificación de más Suelo Urbano, de acuerdo a la LOTUR, sin garantizar la previsión de nuevas infraestructuras, espacios libres y dotaciones públicas. La superficie de las parcelas ocupadas por la edificación en la delimitación del Suelo Urbano, en el Proyecto de Aprobación Inicial, representa casi el 50% de la superficie total de las parcelas aptas para la edificación. Ni siquiera las optimistas previsiones de la Delimitación de Suelo Urbano de 1979 han provocado el crecimiento y consolidación de este Suelo en muchas de las áreas así previstas.

La parcela se clasifica como *Suelo Urbanizable Delimitado* (SUD-2). La clasificación como Suelo Urbanizable Delimitado de ésta y otras parcelas contiguas y cercanas, de acuerdo a las alegaciones presentadas, ofrece la posibilidad al conjunto de propietarios de promover su transformación a Suelo Urbano, mediante el desarrollo del correspondiente Plan Parcial, de forma que se garanticen la ejecución de las infraestructuras necesarias y las cesiones de suelo para zonas libre públicas y dotaciones.

En el futuro, y de acuerdo a su emplazamiento y ante el interés particular de construcción de una vivienda, si fuera el caso, podría tramitarse, también como promotor particular, una Modificación Puntual de ampliación de Suelo Urbano que garantizase las correspondientes cesiones, comprometiéndose y llevando a cabo las ampliaciones de las infraestructuras y servicios con las características adecuadas previstas por el Ayuntamiento.

56. D. José Luis Medina Cantabrana, en representación suya y de D^a Esperanza Cantabrana Ortiz y D^a. Felicitas Medina Cantabrana y D^a. M^a del Carmen Medina Cantabrana

Parcela 6221406VN9162S, Senda S. Juan, 7

Parcela 6221404VN9162S, Senda S. Juan, 9

La alegación solicita que dichas parcelas se incluyan “en unidades de desarrollo menores, donde la existencia de menos propietarios faciliten la gestión y el desarrollo de dichas unidades”, manifiestan así mismo la intención de edificar en dichas parcelas.

Las parcelas de referencia están afectadas ahora, en una gran proporción (parcela 06 totalmente), por la **Zona Inundable** definida en el Estudio de Inundabilidad del río Ea. Las parcelas así afectadas son inedificables.

En la anterior fase de Proyecto dichas parcelas se clasificaban como *Suelo Urbanizable Delimitado* (SUD-1); tras la presentación del Estudio de Inundabilidad el área inundable ya definida se clasifica como *Suelo No Urbanizable Especial Cauces (SNUECAU)* de acuerdo al *Artículo 45.b* de la LOTUR. A partir del estudio realizado (última sección) se mantiene esta misma clasificación (dominio público hidráulico) y la de *Suelo Urbanizable No Delimitado (SUND)*.

En el caso de delimitación de nuevos sectores o ampliaciones de Suelo Urbano, en SUND o SNU, contiguos al SNUECAU (río Ea), y a partir de los puntos o secciones donde se ha concluido el Estudio de Inundabilidad, se realizará de forma previa la parte del Estudio pendiente, con los mismos criterios utilizados con anterioridad, sin perjuicio del proyecto técnico o consideraciones del departamento administrativo competente de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

La nueva ordenación se desarrolla y justifica en el **apartado 3** del presente Documento y en los planos correspondientes.

57. D^a. Isabel Lacalle Mardones

Parcela 6218310VN9162N0001YI; C/ San Juan, 50
Parcela 6218309VN9162N0001QI; C/ San Juan, 48
Parcela sin referencia catastral específica.

Se hace referencia a la titularidad privada de una superficie situada al Sur de la pista polideportiva calificada según el documento de Proyecto como Zona Libre Pública.

No quedando clara su titularidad, tras la consulta municipal realizada, y no teniendo el presente documento como objeto el resolver estos asuntos o "cuestiones", se pospone su concreción hasta la próxima fase, solicitándose su justificación mediante certificado catastral corregido y emitido por la *Gerencia Territorial de Catastro*.

De momento se mantiene como Espacio Libre Privado abierto, sin posibilidad de cerramiento; en el caso de demostrarse la titularidad municipal se calificaría como Zona Libre Pública.

58. D. Julián Medina Ruiz

Parcela 6018703VN9161N0001WI; Camino Barrio Medina, 26

La alegación hace referencia a una parcela situada al Sur del núcleo urbano de Treviana. Se solicita la inclusión en Suelo Urbano de la misma. Dicha parcela se encuentra edificada en la actualidad.

La parcela estaba incluida en las delimitaciones de Suelo urbano de Catastro de 1990 y de la DSU de 1979.

En la anterior fase de proyecto la parcela se clasificaba como *Suelo No Urbanizable Genérico de Protección a Laderas / Paisaje*. La parcela se emplaza en una zona de topografía irregular y complicada, con gran pendiente.

Tras el deseo expresado por varios propietarios se propone ahora la clasificación de la citada parcela como *Suelo Urbano No Consolidado*, integrando la unidad de ejecución UE-15, asignándole un Uso de *Residencial Baja Densidad* (SU4). Se considera necesario el plantear esta nueva unidad de ejecución para garantizar la ejecución de la urbanización del vial de acceso desde la trama urbana y la instalación de los servicios básicos de agua, saneamiento y electricidad en las condiciones adecuadas. El planteamiento de una unidad de ejecución permite el desarrollo y ordenación de la zona, garantizando la equidistribución de cargas y beneficios derivado de la urbanización.

Esta nueva Unidad de Ejecución (UE-15) se subdivide en tres unidades con el objeto de facilitar la gestión de las mismas. La edificación existente en la parcela de referencia se considera ahora fuera de ordenación de acuerdo a la alineación establecida en el plano de ordenación. En él no podrán realizarse obras de aumento de volumen, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiese la higiene, ornato y conservación del inmueble.

Se ubica concretamente en la UE-15.2.

59. D. Luis Manuel Gadea Cantabrana (sin registro de entrada)

Parcela 6018701VN9161N0001UI; Camino Barrio Medina, 28
Parcela 5917702VN9151N0001KR; Camino Barrio Medina, 22

Faltan las primeras páginas de la alegación en la documentación recibida por este equipo redactor, por lo que es imposible responder adecuadamente a dicha alegación sin conocer siquiera el planteamiento de la misma. Tras la revisión del listado catastral ambas fincas aparecen bajo la titularidad de Trinidad Cantabrana Cantabrana; están libres de edificación y se emplazan al Sureste del núcleo urbano. En la anterior fase de proyecto se clasificaban como *Suelo No Urbanizable Genérico de Protección a Laderas / Paisaje*.

Las parcelas se emplazan en una zona de topografía irregular y complicada, con gran pendiente.

Tras el deseo expresado por varios propietarios se propone ahora la clasificación de éstas como *Suelo Urbano No Consolidado*, integrando la unidad de ejecución UE-15, asignándole un Uso de *Residencial Baja Densidad* (SU4). Se considera necesario el plantear esta nueva unidad de ejecución para garantizar la ejecución de la urbanización del vial de acceso desde la trama urbana y la instalación de los servicios básicos de agua, saneamiento y electricidad en las condiciones adecuadas.

El planteamiento de una unidad de ejecución permite el desarrollo y ordenación de la zona, garantizando la equidistribución de cargas y beneficios derivado de la urbanización.

Debido a la ubicación concreta y a la difícil orografía de la zona se considera necesario, para llevar a cabo la gestión y ejecución de la UE-15.2, el desarrollo previo de la UE-15.1 o de la UE-15.3, para poder disponer de la adecuada conexión desde la malla urbana. La subdivisión de la UE-15 busca facilitar la gestión de la misma reduciendo el número de propietarios integrantes en cada caso.

Las parcelas se ubican en la UE-15.2 y UE-15.1, respectivamente.

60. D. Sergio Hernández López Pastor (sin registro de entrada)

Parcela 58219.01; Barrio Llano.

Se solicita la modificación y recogida de la parcela catastral de referencia, según cartografía antigua.

La propiedad parece estar integrada por la edificación sita en la parcela 58219.01 más la porción de terreno libre de edificación que pertenecería a la manzana 59213.

Todo este terreno se clasifica como Suelo Urbano no consolidado y califica como *Residencial Media Densidad* (SU3), e incluye en la Unida de Ejecución UE-11. Se suprime el vial interior previsto con anterioridad por no estimarse necesario.

Se considera necesario el plantear esta unidad de ejecución para garantizar la definición completa del vial y la instalación de los servicios básicos de agua, saneamiento y electricidad en las condiciones adecuadas. El planteamiento de una unidad de ejecución permite el desarrollo y ordenación de la zona, garantizando la equidistribución de cargas y beneficios derivado de la urbanización.

61.1. D. Guzmán López-Molina Riaño, Alcalde y representante del Ayuntamiento de Treviana

La alegación solicita que se mantenga en la mayor medida posible, en cumplimiento con la normativa vigente, la delimitación de urbana que la Gerencia territorial de Catastro aprobó en el año 1977, que resulta ser la vigente hasta la aprobación del Plan

En la clasificación de Suelo Urbano se ha intentado incluir la mayor parte de terreno clasificado como tal en la *Delimitación de Suelo Urbano* (DSU) de 1979. En el desarrollo del actual *Plan General Municipal* (PGM) se debe observar el necesario cumplimiento de la *Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja* (LOTUR) y las condiciones que en ella se establecen para la consideración de Suelo Urbano, la proporción máxima definida entre las parcelas libres y las edificadas, y un aumento razonable de la previsión de la población teniendo en cuenta las infraestructuras necesarias para ello.

La *Delimitación de Suelo Urbano* (DSU), aprobada el 13 de Junio de 1979, clasificaba como Suelo Urbano una amplia superficie del núcleo urbano y de su entorno inmediato. En todo este tiempo muchas de estas áreas no han llegado a desarrollarse plenamente ni a consolidarse desde el punto de vista urbanístico (LOTUR).

Muchas de estas áreas no se han edificado, debido en algún caso a sus características orográficas, y en otros debido a la falta de demanda o necesidades de la población, cuyo número ha ido en regresión.

Por tanto ahora, habiendo estudiado las características del emplazamiento, el alcance y adecuación de las infraestructuras, las edificaciones y usos existentes, las posibilidades lógicas de crecimiento, la demanda, las sugerencias y alegaciones presentadas, se han redefinido las áreas de Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado.

En *Suelo Urbano Consolidado* se plantea como objetivo primero el completar la ordenación mediante la regulación detallada del uso de los terrenos y de las condiciones de la edificación.

Dentro de éste se establecen diferentes sistemas o zonas de ordenación, fijándose los parámetros reguladores en cada caso encaminados fundamentalmente a establecer las directrices para la conservación, mantenimiento y sustitución de la edificación existente según los casos, y para procurar de forma coherente un correcto diálogo e integración en la actual imagen urbana de Treviana, de considerable valor tipológico y ambiental.

En las áreas de **Suelo Urbano No Consolidado**, fundamentalmente nuevas y antiguas zonas de crecimiento perimetrales sin completo desarrollo, se pretende delimitar unidades de gestión que garanticen un crecimiento controlado del núcleo, la previsión de nuevas zonas libres públicas y/o viales y la equidistribución de las cargas y beneficios derivados de la urbanización. De igual manera se delimitan algunas áreas interiores que presentan deficiencias en cuanto a la disponibilidad de servicios y/o precisan la cesión de porciones de terreno para permitir la apertura o ampliación de viales y espacios libres públicos adecuados.

Las características actuales de desarrollo y consolidación han generado de forma inevitable la delimitación de numerosas unidades de ejecución que, en muchos de los casos, van a presentar complicaciones y dificultades para su desarrollo. El crecimiento se orienta en un primer paso a la consolidación del núcleo actual y ordenación del entorno inmediato.

La actual delimitación de Suelo Urbano casi alcanza la totalidad de la antigua DSU.

La delimitación de Hacienda o Catastro del año 1990 era mucho más amplia: ésta sigue teniendo efectos exclusivamente fiscales y contributivos y no genera, por tanto, ningún derecho urbanístico añadido. Ésta, probablemente, fue así de acuerdo a unos intereses, deseos particulares y previsiones muy optimistas por parte del municipio.

El paso del tiempo, 20 y 30 años de cada una, ha demostrado que ni ésta ni la primera delimitación urbana (DSU) han logrado su consolidación debido al escaso desarrollo y nula generación de necesidades de ampliación de nuevo suelo en el municipio. Por todo ello se estima contradictoria ahora la reiterada solicitud de clasificación de tanto Suelo Urbano.

La nueva ordenación se desarrolla y justifica en los planos correspondientes.

61.2. D. Guzmán López-Molina Riaño, Alcalde y representante del Ayuntamiento de Treviana

La alegación solicita que se reduzca el ancho de las calles en todo lo posible.

La anchura de las calles tiene que ser acorde con los usos y condiciones edificatorias establecidos, y garantizar las debidas condiciones higiénicas, de salubridad, seguridad y accesibilidad.

En el interior del Casco Tradicional se han mantenido los viales y trama urbana en su estado actual, corrigiéndose puntualmente, dentro de las posibilidades y viabilidad, algún estrechamiento en el paso de las *Travesías*.

En las zonas de nuevo crecimiento es fundamental el establecimiento de viales de anchura mínima 10,0-11,0 metros.

En la zona de Barrio Medina, dadas las dificultades y la problemática generalizada, ya expuesta en numerosas alegaciones y en la memoria de Proyecto, no es posible alcanzar esas dimensiones: se *corrigen* algunas alineaciones o límites de propiedad y se dimensionan algunos viales de 7,50 y 9,00 metros de anchura, incluso uno de 7,0 metros, intentando mantener el frente de las edificaciones existentes

La nueva ordenación se desarrolla y justifica en los planos correspondientes.

62.1. DIRECCIÓN GENERAL DE TURISMO

Se toma en consideración *“que todo lo concerniente a la planificación turística que pudiera existir en el mismo debe de estar en consonancia con el Decreto 111/2003, de 10 de Octubre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley 2/2001, de 31 de Mayo, de Turismo de La Rioja”*.

62.2. CONSEJERÍA DE HACIENDA, SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA

Se recoge la información facilitada en la que se indica que no se tiene inventariado ningún bien en el municipio de Treviana.

62.3. DIRECCIÓN GENERAL DE INDUSTRIA Y COMERCIO

No procede Informe

62.4. MINISTERIO DE FOMENTO. DEMARCACIÓN CARRETERAS DEL ESTADO EN LA RIOJA

62.4.1. No se recogen correctamente las zonas de protección del dominio público viario y limitaciones a la propiedad, tal y como se define incluida su correcta delimitación en el Capítulo III, Sección 1ª de la Ley de 25/1988, de Carreteras aplicable a las carreteras competencia del Ministerio de Fomento.

En el PGM se describen la siguiente clasificación y afecciones:

Se clasifica como **SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL (SNUEC)**, de acuerdo al artículo 45.a de la LOTUR, el terreno coincidente con la **Zona de Dominio Público**, o terrenos ocupados por la carretera, sus elementos funcionales y una franja de tres metros de anchura a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación. La anchura total puede ser variable en función de las características orográficas.

La **Zona de Servidumbre** se sitúa paralela a este Suelo, en una franja definida desde el límite anterior hasta una paralela situada a 8,0 metros a cada lado desde la arista exterior de explanación. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización en cualquier caso del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

La **Zona de Afección** es otra franja de terreno definida desde la anterior hasta 50,0 metros medidos desde la misma arista exterior de explanación, a cada lado. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o el destino de las mismas, se requerirá previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección, podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatadas su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

La **Línea Límite de Edificación** se emplaza a 25,0 metros a cada lado de la carretera medidos desde la arista exterior de calzada. Queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

62.4.2. Debe incluirse en la normativa para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado existentes o previstas, la necesidad de que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los Estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados (Ley 37/2003, de 17 de noviembre de Ruido BOE 18.11.2003).

Esta obligación de cumplimiento de la Normativa de Ruidos se incluye en la Ficha correspondiente (CN) del **Catálogo de Elementos Protegidos y Afecciones** (capítulo 6 de la Memoria).

62.5. DIRECCIÓN GENERAL DE CULTURA

62.5.1. La normativa urbanística deberá regular: Alturas, volumen, alineaciones, cubiertas y condiciones estéticas y de materiales de tal manera que las edificaciones a realizar en los núcleos urbanos tradicionales que forman el municipio se adecuen a las características tipológicas del mismo.

En el Capítulo 3 de **Normas Urbanísticas** se incluye el siguiente apartado de **Condiciones Estéticas Generales**. Estas condiciones se complementan, para cada unos de los usos de Suelo Urbano, con las especificadas en las correspondientes Fichas de Ordenación.

3.7. CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES

3.7.1. APLICACIÓN

Las condiciones de estética son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. Estas condiciones estéticas de la edificación se complementarán para cada uno de los usos de Suelo Urbano en las correspondientes Fichas de Ordenación.

3.7.2. SALVAGUARDA DE LA ESTÉTICA URBANA

La defensa de la imagen urbana y el paisaje natural y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de aquellos, deberá ajustarse al criterio que mantenga.

A los anteriores efectos, se prohibirá el empleo de materiales que simulen técnicas constructivas tradicionales. Los edificios de nueva planta, y las reformas en los existentes, deberán ajustarse al estilo general tradicional del pueblo.

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin se deberá mantener la armonía general de las calles o entorno en que estén situados, en desniveles, módulos, carácter, alineación y proporciones de huecos. Se armonizarán sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, y color.

A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios del impacto.

Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

- A. Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).
- B. Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos a los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
- C. Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

Las determinaciones o condicionamientos a que de lugar la solución adoptada deberá plasmarse gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o alzado a escala entre 1/500 y 1/1.000, así como en explicaciones o comentarios escritos que permitan orientar el carácter del futuro desarrollo.

3.7.3. CONDICIONES ESTÉTICAS

CUBIERTAS

Las cubiertas serán inclinadas, a base de faldones de teja cerámica o de hormigón perfil árabe en colores rojo, tabaco o similar. Se prohíben las cubiertas de fibrocemento, aluminio, plástico y pizarra. Quedan prohibidas las cubiertas planas en Suelo Urbano *SU1.Casco Tradicional*, en el resto en la proporción establecida para cada tipo en las fichas de ordenación.

FACHADAS

Los materiales de fachada serán los tradicionales en la localidad, preferiblemente la piedra natural de la zona (mampostería, sillería o aplacados), así como los revocos y acabados de pintura en colores ocre, tierras, blancos, y en general los dominantes en el tramo de calle o entorno considerado. Se prohíben los aplacados en formatos no ortogonales.

En caso de reforma o ampliaciones de edificios, se deberán emplear los mismos materiales y acabados de fachada que en el edificio original.

En Suelo Urbano *SU1.Casco Tradicional* se prohíbe el uso del ladrillo caravista, excepto el de formato y color tradicional, envejecido o antiguo recuperado de derribos. Se prohíbe en todos los casos y suelos todo material cerámico vidriado o acabado brillante en fachadas.

Se prohíbe cualquier tipo de tejavanas y tinglados situados en planta baja, balcones, etc., que rompan con la unidad y el ambiente del edificio en su entorno.

En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación del entorno, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc).

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal. En cualquier caso, los paramentos de los edificios deberán ser tratados como obras acabadas, sin permitir fachadas o medianerías de material no preparado para ser visto, sin revestir o revocar en armonía con el resto del edificio.

TRATAMIENTO DE LAS PLANTAS BAJAS

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada.

HUECOS

Las carpinterías exteriores serán de madera o aluminio lacado / pvc, preferentemente de color oscuro.

En Suelo Urbano *SU1.Casco Tradicional* se deberán conservar las proporciones, formas y tipologías de huecos tradicionales del municipio, especialmente en la calle o plaza donde se vaya a realizar la obra. En este caso, la proporción de huecos se debe inscribir en un rectángulo con la dimensión vertical mayor que la horizontal.

MODIFICACIÓN DE FACHADAS

En Suelo Urbano *SU1.Casco Tradicional* podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes: alturas, huecos, modulación, revestimientos, colores.

SALIENTES Y ENTRANTES EN FACHADAS. VUELOS

Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas, cuerpos volados cerrados.

- Se prohíben los patios abiertos a fachadas.
- Los miradores, balcones y voladizos tendrán su plano inferior a una altura mínima de 3,5 metros con respecto a la rasante de la calle o vial público; 3,0 metros en *SU1.Casco Tradicional*.
- No se permiten vuelos sobre los patios de parcela que disminuyan las condiciones mínimas de dimensiones establecidas en los patios.
- El vuelo máximo será del 10% de la anchura de la calle ó 1,00 m. En calles y espacios con anchura igual o inferior a 6 m, únicamente se permiten balcones, con un vuelo máximo de 0,3 m. El vuelo de los aleros no podrá exceder de 30 cm. del vuelo máximo permitido.
- No se establece un máximo de longitud para los vuelos de balcones, salvo lo reflejado en las fichas de ordenación, debiendo en todo caso separarse de las fincas contiguas como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.
- La profundidad de las terrazas entrantes no será superior a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de la fachada.
- En edificaciones aisladas (SU3, SU4), dentro de los límites de retranqueo o alineación máxima, se permitiría otro juego de volúmenes.

ALTURAS MÁXIMAS

La altura máxima de la planta baja será de 4 m. La altura máxima de las plantas alzadas se establece en 3 m.

La medición de alturas en terrenos en pendiente, para los casos de edificación con fachada a dos vías públicas, se establece las siguientes limitaciones en cuanto al número de plantas en la calle superior:

- | | |
|---|-----|
| - Desnivel entre calles menor de 4 m: | B+2 |
| - Desnivel entre calles entre 4 y 7 m: | B+1 |
| - Desnivel entre calles superior a 7 m: | B |

CERRAMIENTO DE PARCELAS. VALLADOS

Tanto la ejecución de muros de cerramiento de fincas o parcelas y de muros de contención de tierras ha de realizarse conforme y en cumplimiento de las condiciones estéticas establecidas; con el uso de materiales acorde con la edificación existente o proyectada y con el mantenimiento de las características actuales en el caso de una rehabilitación.

En general toda parcela puede quedar vallada hasta una altura máxima de 2,20 metros, limitándose a 1,40 metros, en cualquier punto de la alineación, la altura máxima del zócalo macizo o ciego: mampostería o sillería de piedra, fábrica u hormigón "visto"; por encima de este zócalo podría completarse el cierre con elementos de cerrajería, madera o especies vegetales. En parcelas en las que el terreno actual supere esta altura máxima por encima del vial podrá permitirse un cerramiento provisional, por encima de la altura permitida, siempre y cuando no se lleve a cabo en dicha parcela cualquier obra o intervención constructiva. En *SU1. Casco Tradicional* se mantiene la posibilidad de un cerramiento opaco hasta una altura máxima de 3,0 metros.

La medición de la altura de un vallado o cerramiento de parcela, en linderos o frentes no en contacto con vial público, se establecerá teniendo en cuenta la rasante media del terreno según la referencia del vial de frente o acceso y el del camino o vial posterior más próximo.

62.5.2 Se recogerán en catálogo, dotándolos de la protección adecuada los elementos inventariados.

Se incluyen en las Fichas del *Catálogo de Elementos Protegidos y Afecciones*, un total de 59 elementos.

Referencia	Descripción	Protección
PHA2	Iglesia Parroquial de Sta María La Mayor	Integral
PHA3	Ermita de Nuestra Señora de la Junquera	Integral
PHA4	Ermita de la Concepción <i>B.I.C. Ermita de Santa María (Declaración: R.D. 605/82, de 15/01/1982, BOE nº71)</i>	Integral
PHA5	Muralla.	Integral
PHA6	Muralla de la Iglesia.	Integral
PHA7	Frontón.	Ambiental grado 2
PHA8	Crucero.	Integral
PHA9	Fuente en la Plaza Ildefonso S. Millán	Integral
PHA10	Puente de Medio Punto	Integral
PHA11	Dos Puentes en Ctra LR-305	Integral
PHA12	Edificio en la C/ Alta S. Miguel, 2.	Ambiental grado 2
PHA13	Edificio en la C/ Alta S. Miguel, 22.	Ambiental grado 1
PHA14	14 a. Edificio Avda. Constitución, 2 14 b. Edificio Avda. Constitución, 21 14 c. Edificio Avda. Constitución, 33 14 d. Edificio Avda. Constitución, 41	Ambiental grado 2 Ambiental grado 2 Ambiental grado 2 Ambiental grado 2
PHA15	15 a. Edificio en Avda. Constitución, 8 15 a. Edificio en Avda. Constitución, 10	Ambiental grado 2 Ambiental grado 2
PHA16	Edificio en Avda. Constitución, 19	Ambiental grado 2
PHA17	Edificio en Avda. Constitución, 27	Ambiental grado 2
PHA18	Edificio en Avda. Constitución, 39	Ambiental grado 1
PHA20	Edificio en Avda. Constitución, 49	Ambiental grado 2
PHA21	Edificio en Avda. Constitución, 69	Ambiental grado 1
PHA22	Edificio en Avda. de la Rioja, 33	Ambiental grado 2
PHA23	Edificio en Avda. de la Rioja, 37	Ambiental grado 2
PHA24	Casona "Convento Monjas Blancas" Av.La Rioja 41-43	Ambiental grado 2
PHA25	25 a. Edificios en Avda. de la Rioja, 51 25 b. Edificios en Avda. de la Rioja, 53	Ambiental grado 2 Ambiental grado 2
PHA26	Palacete. "Casa del Pasapunte".Avda. La Rioja 61-63	Estructural
PHA27	Edificio en Avda. de la Rioja, 69	Ambiental grado 1
PHA28	Edificio en C/ Ceferino Sáenz Rodríguez, 1.	Estructural
PHA29	"Casa de los Pobes" C/ Ceferino Sáenz Rodríguez, 3.	Estructural
PHA30	Edificio en C/ Ceferino Sáenz Rodríguez, 7.	Ambiental grado 2
PHA31	Edificio en C/ Ceferino Sáenz Rodríguez, 17.	Ambiental grado 1
PHA32	Casa con escudo. C/ Hospital, 10.	Ambiental grado 2
PHA33	Edificio. C/ Hospital, 22.	Estructural
PHA34	Edificio. C/ Fuente, 8.	Ambiental grado 2
PHA35	Edificio. C/ Llano, 22-24.	Ambiental grado 2
PHA36	Casa C/ Llano, 26.	Ambiental grado 1
PHA37	37 a. Casa en C/ López Dávalos, 4 37 b. Casa en C/ López Dávalos, 6 37 c. Casa en C/ López Dávalos, 14	Ambiental grado 1 Ambiental grado 1 Ambiental grado 1
PHA38	Casa C/ Magdalena, 19.	Estructural
PHA39	Edificio Ayuntamiento.	Estructural
PHA40	Casa Travesía Constitución, 6.	Ambiental grado 1
PHA41	Casa C/ S. Miguel, 7.	Ambiental grado 1
PHA42	Casa C/ S. Miguel, 15.	Ambiental grado 1
PHA43	43 a. Casa en C/ S. Miguel, 17 43 b. Casa en C/ S. Miguel, 23 43 c. Casa en C/ S. Miguel, 25	Ambiental grado 1 Ambiental grado 1 Ambiental grado 1
PHA44	Casa C/ S. Miguel, 21.	Ambiental grado 2
PHA45	Palacete C/ La Solana, 1,3.	Estructural
PHA46	Anexo Palacete C/ Solana	Ambiental grado 1
PHA47	Arco en dintel en Travesía Calle Navarra	Ambiental grado 2
PHA48	Edificio en Travesía Constitución, 4.	Ambiental grado 1
PHA49	Casa C/ Vallejo, 1.	Ambiental grado 1
PHA50	50 a. Casa en C/ Vallejo, 9 50 b. Casa en C/ Vallejo, 20	Ambiental grado 1 Ambiental grado 2

Éstos proceden de la Lista de *Edificios y Elementos de Interés incluidos en el Inventario de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico-Artístico de La Rioja*, Catálogo facilitado por el Servicio de Patrimonio de la Dirección General de Cultura del Gobierno de La Rioja.

De acuerdo a la lista incluida en la *Consulta* se ha añadido el edificio o casa en Calle Constitución 8 (PHA 15a) y suprimido por *Desaparecido* el de Avda. Constitución 45.

La protección de estos elementos se realiza conforme a lo establecido en el artículo 72.1 de la LOTUR: “A los efectos de establecer las medidas de protección de edificios, espacios o elementos históricos, culturales o ambientales, el Plan General Municipal incluirá, debidamente justificado, un catálogo comprensivo de tales edificios, espacios y elementos y las medidas de protección específicas y diferenciadas de los mismos, a fin de evitar su destrucción o modificación sustancial”. Se distinguen cuatro niveles de protección:

- PROTECCION INTEGRAL: Las actuaciones autorizadas serán las obras de rehabilitación, consolidación, conservación y mantenimiento. Se autorizarán también las restauraciones restringidas de elementos concretos que se encuentren muy deteriorados. Se prohibirá el traslado de partes o elementos del edificio fuera de su situación de origen, así como cualquier intervención que implique alteración de la organización espacial del edificio.

- PROTECCION ESTRUCTURAL: Se autorizarán obras de adecuación que sean necesarias para la implantación de nuevos usos o para mejorar las condiciones de habitabilidad y accesibilidad. Debe mantenerse en todo caso la configuración estructural, la envolvente exterior y aquellos elementos de valor tipológico o significativo.

- PROTECCION AMBIENTAL Grado 1: Las actuaciones a realizar pueden incluir incluso el vaciado completo del edificio, siempre que se mantenga la envolvente original y los elementos de interés que se determinen en cada caso.

- PROTECCION AMBIENTAL Grado 2: Las actuaciones a realizar pueden incluir incluso la demolición del edificio siempre que se mantengan los elementos de interés que se determinen en cada caso.

Se delimita ENTORNO DE PROTECCIÓN para los tres primeros elementos: Iglesia Parroquial y Ermitas.

En todos los casos, cualquier obra a realizar, excepto las obras menores que no afecten a fachadas o a cubiertas, requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja

De acuerdo al Proyecto, aprobado Inicialmente, se ha rebajado el Grado de Protección, de *Ambiental 1* a *Ambiental 2*, de los elementos *PHA15*, *PHA20* y *PHA44*. En los dos últimos se desarrolla en la actualidad un Proyecto de rehabilitación: estudiadas las características concretas de la edificación existente, dada la voluntad de su rehabilitación por parte de su propietario y las características del Proyecto en redacción por sus Arquitectos, se estima factible el planteamiento y modificación del Nivel de Protección. La actuación ha de mantener los valores y elementos destacados del edificio: sillería, mirador (PHA20), cornisas, impostas,... Los nuevos proyectos y edificios han de observar y cumplir el resto de directrices y normas urbanísticas en relación con el uso, altura, alineaciones, volumen y otras condiciones edificatorias.

62.6. DIRECCIÓN GENERAL DE CALIDAD AMBIENTAL

Se adjuntan diversas observaciones y reparos al Informe de Sostenibilidad (ISA) del Plan General Municipal (PGM) de Treviana.

Algunas de ellas se tienen en cuenta en la redacción y ordenación del PGM:

CLASIFICACIÓN

De acuerdo a un estudio más detallado y otras alegaciones y consultas presentadas se ha realizado una nueva Clasificación:

SUELO NO URBANIZABLE

Conforme al artículo 45 de la LOTUR, se distingue en primer lugar el **Suelo No Urbanizable** de categoría **Especial**, que se corresponde con:

- aquellos terrenos sometidos a algún régimen de protección de acuerdo con distintos instrumentos de ordenación o legislación sectorial en razón a ciertos valores paisajísticos:

No existe ninguno

- terrenos sometidos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

· **SNUEC. Suelo No Urbanizable Especial Carreteras.** Zona de protección de las vías de comunicación coincidente con la *Zona de Dominio Público* o terrenos ocupados por la carretera, sus elementos funcionales y una franja de terreno de tres metros de anchura a cada

lado de la vía: la anchura total puede ser variable en función de las características orográficas (Carretera Nacional y Carreteras Autonómicas).

· **SNUECAU. Suelo No Urbanizable Especial Cauces.** Terrenos coincidentes con el dominio público hidráulico, definido por una banda lateral a ambos márgenes del cauce o río de 5,0 metros de anchura.

- terrenos desaconsejados por suponer algún riesgo debido a sus características geotécnicas o morfológicas:

· **SNUECAU. Suelo No Urbanizable Especial Cauces.** Terrenos afectados, más allá de la superficie anteriormente definida, por inundabilidad de acuerdo al *Estudio de Inundabilidad* realizado en el término municipal.

En segundo lugar, y de acuerdo al artículo 46 de la LOTUR, se clasifican el resto de las áreas del término municipal como **Suelo No Urbanizable Genérico**, por disponer éstas de valores de carácter forestal y/o agrícola y, en algunos casos, inadecuadas condiciones para su desarrollo y aprovechamiento urbanístico:

· **SNUPL. Suelo No Urbanizable Genérico de Protección Laderas / Paisaje.** Coincide con zonas más escarpadas y ricas en vegetación, próximas al curso de ríos y arroyos, distribuidas por todo el término municipal. Espacio que presenta singularidades ambientales con respecto a su entorno, con grandes posibilidades de fomentar el contacto de la población con la naturaleza.

· **SNUPA. Suelo No Urbanizable Genérico de Protección Agrícola.** Espacio de explotación agrícola vinculada a la actividad de sus pobladores.

SUELO URBANIZABLE

Se ha reducido mucho la superficie clasificada respecto del Proyecto aprobado Inicialmente:

Se diferencian tres áreas de **Suelo Urbanizable Delimitado**, considerándolas las más aptas para acoger los futuros crecimientos urbanos. En continuidad con la trama urbana, tras el período de consulta y alegaciones y el gran interés demostrado en mantener los terrenos incluidos en Catastro de Urbana, se han incluido algunos de éstos en esta clase de Suelo, teniendo en cuenta la imposibilidad, según Ley, de su clasificación como Suelo Urbano.

- SUD1. De reducida superficie, situado al Sur del núcleo urbano, próximo a la travesía y al curso del río, presenta una topografía aceptable y correctas características de orientación y fácil conexión con los servicios municipales.

- SUD2. Situado al Oeste del núcleo urbano en la proximidad de la ermita y el cementerio y el curso de otro arroyo. Acoge ya en la actualidad una edificación de uso cooperativa agrícola y numerosas parcelas de titularidad privada, sobre las que han mostrado gran interés en la posibilidad de su consolidación. Las posibilidades de conexión con la trama y servicios actuales son fáciles, las condiciones de vistas y soleamiento se estiman peores.

- SUD3. Situado al Norte del núcleo urbano. En éste se incluyen algunas parcelas y áreas consideradas como urbanas en el Avance, y que por sus características y de acuerdo a la LOTUR no alcanzan los requisitos exigibles. En esta zona son favorables las conexiones con la trama urbana y las características de soleamiento; no así las orográficas, muy exigentes y complicadas.

Se clasifican como **Suelo Urbanizable No Delimitado** (SUND) las zonas más aptas para acoger los futuros crecimientos intentando preservar de la acción urbanizadora la mayor parte del término municipal, protegiendo el paisaje

Se incluyen en esta clase de Suelo los terrenos situados en las proximidades, e inmediatos y en continuidad con el Suelo Urbano y Suelo Urbanizable Delimitado: terrenos que disponen de unas condiciones aceptables para su desarrollo (orografía, continuidad de la trama y viarios urbanos desde el propio Suelo Urbano, prolongación de servicios,...). Se considera que este suelo dispone de una estructura de la propiedad propicia, buenas posibilidades para la ejecución de las infraestructuras necesarias mediante la ampliación y mejora de las existentes,

y que su posición relativa con respecto al núcleo urbano no supone un impacto negativo en la imagen del mismo, permitiendo una correcta integración en la trama urbana.

Se propone la clasificación de una única clase de Suelo Urbanizable No Delimitado, aunque de forma discontinua en su desarrollo, SUND, habiendo suprimido la gran área (SUND 2) dispuesta al Noreste del término en la proximidad de la Carretera.

Se propone como índice de intensidad de uso un valor de 0,30 m²/m² (Coeficiente de edificabilidad sobre parcela bruta) y un número máximo de viviendas: 20 viviendas/Ha.

ESTUDIO DE INUNDABILIDAD DEL MUNICIPIO DE TREVIANA

Dicho documento se redacta por la empresa Ambiental Rioja, S.L. promovido por el Ayuntamiento de Treviana, y se entrega al equipo redactor del presente PGM en Octubre de 2009.

El estudio y redacción de éste con posterioridad a la elaboración del Proyecto de Plan General Municipal impidió la plasmación de las conclusiones del primero en este último, a efectos de ordenación territorial para la prevención de riesgos de inundación en las futuras parcelas edificatorias.

Analizadas las conclusiones de este Estudio se deriva una gran influencia y afección sobre el área urbana delimitada, concretada en las avenidas de período de retorno de 10, 50, 100 y 500 años en el cauce del Río Ea. En los ámbitos de alcance definidos por éstas se ven directamente afectadas parcelas edificadas y libres, parcelas de Suelo Urbano consolidado y no consolidado, así como amplias áreas previstas con anterioridad (*Aprobación Inicial*) como Suelo Urbanizable Delimitado (SUD-1).

No se aprecian ni existen afecciones en el curso del cauce del Río *Arroyo de Fuente Rudera*, de acuerdo al Estudio y a las consultas posteriores realizadas a la empresa redactora del mismo

En la definición del Proyecto de Plan General, y en su nueva Clasificación y Ordenación, se adoptan las correcciones posibles en cuanto a minimizar la afección y aumentar la prevención ante riesgos de inundación: sobre la cartografía de Ordenación y Gestión del *Suelo Urbano* se grafían las líneas o curvas de inundabilidad extraídas del Estudio.

La nueva ordenación se desarrolla y justifica en el **apartado 3** del presente Documento y en los planos correspondientes.

OTROS

Se suprimen las referencias al Reglamento MINP, derogado, y se refiere ahora a actividades sometidas o no a Licencia Ambiental de acuerdo al *Decreto 62/2006, de 10 de Noviembre, por el que se aprueba el reglamento de Desarrollo del Título I "Intervención Administrativa" de la Ley 5/2002, de 8 de Octubre, de Protección del Medio Ambiente de La Rioja*.

El Ayuntamiento de Treviana deberá tramitar y aprobar una **Ordenanza sobre Contaminación Acústica por Ruidos y Vibraciones**, de forma independiente o incluida, si fuera el caso, en el Documento de PGM.

El PGM se ajustará a las nuevas disposiciones previstas en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

De acuerdo al Plan de Vigilancia Ambiental incorporado en el ISA (Ambiental Rioja,S.L.), se añadirá la correspondiente partida, si fuera preciso, en el apartado de *Programación y Evaluación de Costes de las Actuaciones de Iniciativa y Responsabilidad Pública (7.3.)*.

62.7. DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS

Se han mantenido reuniones y conversaciones con los técnicos de la Dirección general y con el Ayuntamiento.

62.7.1 Revisión de la Clasificación de Suelo.

Se reducen considerablemente las áreas destinadas a Suelo Urbanizable: se suprime en su totalidad el SUND2 previsto para futuros desarrollos industriales junto a la carretera autonómica LR-303. Con el mismo criterio de contención en el crecimiento se ha reducido significativamente la superficie de suelo clasificada como SUND1, estimando en su mayor parte el acceso a dichas áreas desde la trama

urbana, reduciendo los accesos a las mismas desde la carretera e interfiriendo en menor medida en el funcionamiento de la misma y en la prolongación de las *travesías*.

Se clasifican como **Suelo Urbanizable No Delimitado** (SUND) las zonas más aptas para acoger los futuros crecimientos intentando preservar de la acción urbanizadora la mayor parte del término municipal, protegiendo el paisaje

Se incluyen en esta clase de Suelo los terrenos situados en las proximidades, e inmediatos y en continuidad con el Suelo Urbano y Suelo Urbanizable Delimitado: terrenos que disponen de unas condiciones aceptables para su desarrollo (orografía, continuidad de la trama y viarios urbanos desde el propio Suelo Urbano, prolongación de servicios,...). Se considera que este suelo dispone de una estructura de la propiedad propicia, buenas posibilidades para la ejecución de las infraestructuras necesarias mediante la ampliación y mejora de las existentes, y que su posición relativa con respecto al núcleo urbano no supone un impacto negativo en la imagen del mismo, permitiendo una correcta integración en la trama urbana.

Se propone la clasificación de una única clase de Suelo Urbanizable No Delimitado, aunque de forma discontinua en su desarrollo, SUND, habiendo suprimido la gran área (SUND 2) dispuesta al Noreste del término en la proximidad de la Carretera.

Se propone como índice de intensidad de uso un valor de 0,30 m²/m² (Coeficiente de edificabilidad sobre parcela bruta) y un número máximo de viviendas: 20 viviendas/Ha.

Se diferencian tres áreas de **Suelo Urbanizable Delimitado**, considerándolas las más aptas para acoger los futuros crecimientos urbanos. En continuidad con la trama urbana, tras el período de consulta y alegaciones y el gran interés demostrado en mantener los terrenos incluidos en Catastro de Urbana, se han incluido algunos de éstos en esta clase de Suelo, teniendo en cuenta la imposibilidad, según Ley, de su clasificación como Suelo Urbano.

- SUD1. De reducida superficie, situado al Sur del núcleo urbano, próximo a la travesía y al curso del río, presenta una topografía aceptable y correctas características de orientación y fácil conexión con los servicios municipales.

- SUD2. Situado al Oeste del núcleo urbano en la proximidad de la ermita y el cementerio y el curso de otro arroyo. Acoge ya en la actualidad una edificación de uso cooperativa agrícola y numerosas parcelas de titularidad privada, sobre las que han mostrado gran interés en la posibilidad de su consolidación. Las posibilidades de conexión con la trama y servicios actuales son fáciles, las condiciones de vistas y soleamiento se estiman peores.

- SUD3. Situado al Norte del núcleo urbano. En éste se incluyen algunas parcelas y áreas consideradas como urbanas en el Avance, y que por sus características y de acuerdo a la LOTUR no alcanzan los requisitos exigibles. En esta zona son favorables las conexiones con la trama urbana y las características de soleamiento; no así las orográficas, muy exigentes y complicadas.

La nueva **Clasificación, Afecciones y Sistemas Generales** se desarrollan en los planos correspondientes del documento de Proyecto Tramitable.

62.7.2 Determinación de los niveles sonoros para construcciones y nuevos sectores urbanos próximos a carreteras de acuerdo al RD 1367/2007.

Se incluye en la Ficha correspondiente (CA) del **Catálogo de Elementos Protegidos y Afecciones** (capítulo 6 de la Memoria) la obligación de cumplimiento de la Normativa de Ruidos:

LEY 37/2003, de 17 de Noviembre, de Ruido (BOE 18.11.2003)

REAL DECRETO 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

RESUMEN DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN

Para las nuevas construcciones y sectores de desarrollo próximos a carreteras Autonómicas existentes o previstas será necesario con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación y/o urbanización, se lleven a cabo los Estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la

edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente.

62.7.3 Se grafiarán en la totalidad de los planos la nomenclatura de las carreteras autonómicas.

Se recoge en la documentación gráfica y Memoria la nomenclatura y denominación de todas las carreteras autonómicas y nacional.

CA1. *CARRETERA AUTONÓMICA LR-303*
CA2. *CARRETERA AUTONÓMICA LR-304*
CA3. *CARRETERA AUTONÓMICA LR-305*
CA4. *CARRETERA AUTONÓMICA LR-405*

CN1. *CARRETERA NACIONAL N-232.*

62.7.4 Deberá preverse y justificarse la ubicación de los accesos a los futuros sectores urbanos en SUD y SUND, reduciendo éstos al mínimo imprescindible.

Condiciones de acceso a futuros desarrollo urbanos:

- SUD 1: El acceso al mismo se desarrollará al completar la urbanización de la calle Camino Barrio Medina y Travesía Tejera desde el actual acceso existente en la Travesía LR-304.

- SUD 2: Interior, sin acceso o conexión directa a la travesía: acceso en prolongación de la Calle del Peral (continuación de la C/ Cuartango) y de la Avenida de la Rioja en su desarrollo hacia el Oeste..

- SUD 3: Sector subdividido en dos por el trazado de la travesía LR-304. En la zona de menor superficie (Norte de la UE-14) se prevé un “entronque en T” con la travesía, como único punto de afección en la carretera.

En la otra área de mayor superficie (Este de la UE-14) se prevé completar el trazado y prolongación de la C/Espinilla hacia el Oeste, así como la adecuación del trazado de la antigua carretera LR-303 en su acceso al núcleo.

- SUND: Se desarrolla en diversas zonas alrededor del núcleo urbano, en terrenos que disponen de unas condiciones aceptables para su desarrollo, minimizando la afección de sus accesos y procurando lo mismo desde la propia trama urbana:

- Al Sur del núcleo urbano con el desarrollo de los sectores SUD1 y SUD2 y la urbanización de las calles Camino Barrio Medina y C/Peral.

- Al Oeste de la UE-14, tras la urbanización del vial interior proyectado que conecta el barrio de Llano con el SUD-3.

- Al Este tras completar la urbanización de la calle Senda San Juan en su desarrollo paralelo al río y urbanizando el camino que sirve de acceso a las piscinas.

- Al Norte del núcleo urbano y del SUD-3 tras completar la urbanización del vial proyectado en continuidad con la antigua carretera de acceso al núcleo urbano.

62.7.5 En el Plano de *Ordenación de Suelo Urbano* se acotarán las alineaciones de edificación respecto al eje de las carreteras.

Las Travesía de las Carreteras Autonómicas se constituyen como Sistemas Generales. En estos tramos de Carretera se intenta reducir al mínimo su carácter y conversión en “travesía”, retrasando y modificando las alineaciones donde sea posible. Están muy condicionados por las características orográficas y por la consolidación del núcleo urbano tradicional.

En las zonas de borde, aún siendo en algún caso áreas consolidadas y edificadas se señalan las líneas de cerramiento o edificación a 10,0 metros del eje de la carretera, y las líneas límite de parcela o propiedad a 8,0 metros de distancia; manteniendo siempre libre una banda de 16,0 metros de anchura total, que coincide de forma aproximada con la delimitación del Suelo No Urbanizable Especial Carreteras (SNUEC): Zona de protección de las vías de comunicación coincidente con la *Zona de Dominio Público* o terrenos ocupados por la carretera, sus elementos funcionales y una franja de terreno de tres metros de anchura a cada lado de la vía.

En los tramos anterior y posterior de estas travesías las alineaciones se acotarían a 21,0 metros a eje de la carretera.

62.8. DIRECCIÓN GENERAL DE MEDIO NATURAL

62.8.1 Usos autorizables en parcelas ocupadas por laderas pronunciadas clasificadas como Suelo No Urbanizable Genérico de Protección a Laderas y Paisaje.

Se incluirá tal condición y revisará la tabla de usos pormenorizados en la Ficha de Ordenación correspondiente (SNUPL).

62.8.2 Se han clasificado como Suelo No Urbanizable Genérico de Protección Agrícola laderas con pequeñas repoblaciones que deberían ser incluidas como Protección a Laderas y Paisaje. Dentro de Suelo Urbanizable aparecen algunas laderas forestales con elevadas pendientes que deberían incluirse también dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable Genérico de Protección a Laderas y Paisaje

Tras todas las modificaciones observadas y descritas se han redefinido los límites de las clases de suelo.

Gran parte de los terrenos de Suelo Urbanizable No Delimitado han pasado a ser No Urbanizable Genérico.

Se han modificado terrenos de Suelo No Urbanizable Genérico pasando de un tipo a otro, teniendo en cuenta en algún caso la vegetación, las fuertes pendientes y orografía y la extensión de territorio de labranza o explotación agrícola.

El Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Riberas ha cambiado su denominación. Conforme al artículo 45 de la LOTUR se distingue el **Suelo No Urbanizable** de categoría **Especial** que se corresponde con:

- aquellos terrenos sometidos a algún régimen de protección de acuerdo con distintos instrumentos de ordenación o legislación sectorial en razón a ciertos valores paisajísticos:

No existe ninguno

- terrenos sometidos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

· **SNUEC. Suelo No Urbanizable Especial Carreteras.** Zona de protección de las vías de comunicación coincidente con la *Zona de Dominio Público* o terrenos ocupados por la carretera, sus elementos funcionales y una franja de terreno de tres metros de anchura a cada lado de la vía: la anchura total puede ser variable en función de las características orográficas (Carretera Nacional y Carreteras Autonómicas).

· **SNUECAU. Suelo No Urbanizable Especial Cauces.** Terrenos coincidentes con el dominio público hidráulico, definido por una banda lateral a ambos márgenes del cauce o río de 5,0 metros de anchura.

- terrenos desaconsejados por suponer algún riesgo debido a sus características geotécnicas o morfológicas:

· **SNUECAU. Suelo No Urbanizable Especial Cauces.** Terrenos afectados, más allá de la superficie anteriormente definida, por inundabilidad de acuerdo al *Estudio de Inundabilidad* realizado en el término municipal.

62.8.3 Las Afecciones consideradas se describen en el *Plano 02* y en el *Catálogo de Elementos Protegidos y Afecciones* (capítulo 6 de la Memoria):

En el término municipal:

CN. CARRETERA NACIONAL
CA. CARRETERA AUTONÓMICA
VP. VÍAS PECUARIAS
A. CAUCES Y RIBERAS

- IA. INFRAESTRUCTURA ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE
- IS. INFRAESTRUCTURA SANEAMIENTO
- IE. INFRAESTRUCTURA ENERGÉTICA Y TELECOMUNICACIONES

En Suelo Urbano:

- TR. TRAVESÍA CARRETERA AUTONÓMICA
- ZI. ZONA INUNDABLE
- FO. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

62.9. CONSORCIO DE AGUAS Y RESIDUOS

Se grafían en planos los SISTEMAS GENERALES de saneamiento y depuración existentes. Se deberá establecer el emplazamiento para las futuras instalaciones de Depuración previstas en el Plan Director de Saneamiento y Depuración de La Rioja.

Plano 05. SISTEMAS GENERALES

Canalización o colector de saneamiento hasta punto de vertido actual (Fosa Séptica) y punto de previsión de emplazamiento del sistema de depuración y emisario.

Se incluye Ficha de Afección (IS) en el *Catálogo de Elementos Protegidos y Afecciones* (capítulo 6 de la Memoria).

Plano 07. SISTEMA GENERAL: RED DE SANEAMIENTO

Sistema general de infraestructuras en Suelo Urbano, existente y en previsión

63. OTROS

A parte de las modificaciones anotadas y descritas a lo largo del Documento (Planos y Memoria), en el desarrollo del presente Documento se han analizado otras situaciones y áreas del Suelo, sobre las que se ha estimado y precisado alguna adaptación o ligera variación por estimación del Redactor.

- A. Se han redefinido los límites de las áreas de Suelo Urbanizable Delimitado (SUD).
- B. Se han modificado la delimitación y numeración de muchas de las Unidades de Ejecución determinadas en Suelo Urbano no consolidado.
- C. Se han corregido los límites de Suelo Urbano tras la inclusión de algunas parcelas en el perímetro, incluso recogiendo alguna mínima porción de terreno antes no incluida (zona de bodegas al Suroeste).
- D. Se han redefinido las alineaciones en alguna manzana y/o edificación en los trazados de las travesías.
- E. Nueva Clasificación de Suelo y Fichero de Zonas de Ordenación en Suelo Urbano:

SUND. SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

SNUPA. SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA

SNUPL. SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO DE PROTECCIÓN LADERAS / PAISAJE

SNUEC. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL CARRETERAS

SNUECAU. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL CAUCES

SU1. SUELO URBANO. CASCO TRADICIONAL

SU2. SUELO URBANO. AMPLIACIÓN DE CASCO

SU3. SUELO URBANO. RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD

SU4. SUELO URBANO. RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD

SU5. SUELO URBANO. AGROINDUSTRIAL AISLADO

SU6. SUELO URBANO. AGROINDUSTRIAL ADOSADO

SU7. SUELO URBANO. TEJIDO MIXTO AISLADO

SU8. SUELO URBANO. TEJIDO MIXTO ADOSADO

SU9. SUELO URBANO. DOTACIONAL

SU10. SUELO URBANO. ZONA LIBRE PÚBLICA

SU11. SUELO URBANO. ESPACIO LIBRE PRIVADO

- F. Se adjuntan la Fichas de Ordenación de Suelo Urbano: SU3, SU4, SU10 y SU11.

4.7. RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD

SU3

4.7.1. DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS

- A. DESCRIPCIÓN. Es la zona de ordenación elegida para crecimientos en suelo urbano en algún caso edificaciones aisladas ya existentes y en continuidad en ocasiones con el *Casco Tradicional*.
- B. OBJETIVOS. Permitir nuevos crecimientos sin causar impactos negativos en la imagen urbana. La tipología característica será de vivienda unifamiliar o bloque colectivo de baja altura. El sistema de ordenación será el de edificación aislada y/o adosada.

4.7.2. RÉGIMEN DE USOS

- A. RESIDENCIAL: Permitido A1, A2, A3.
- B. INDUSTRIAL: Permitido B1.
- C. TERCIARIO: Permitido C1, C6.
- D. DOTACIONAL: Permitido D1 excepto cementerios, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9.

4.7.3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

- | | | |
|-------------------|---------------------|--|
| A. PARCELA | - Superficie mínima | 150 m ² |
| | - Frente mínimo | 6 m |
| B. EDIFICABILIDAD | - Máxima | 0,80 m ² /m ² parcela neta |
| C. OCUPACIÓN | - Máxima | 60% |
| D. ALTURA | - Reguladora | 7,50 m |
| | - Total | 11,50 m |
| E. RETRANQUEOS | - A la alineación | según <i>Plano 03 Ordenación</i> |
| | - A los linderos | 3 m. para nuevas construcciones |

4.7.4. OTRAS CONDICIONES

- A. Ver Condiciones Estéticas, artículo 3.7.3.
- B. Se admite el uso vivienda en planta bajocubierta, siempre y cuando se encuentre vinculada a la planta inferior y ésta última disponga, como mínimo, de un programa de Estar-Comedor, Cocina y Baño.
- C. En las parcelas donde se fija “alineación exterior de edificación” no se establece un retranqueo mínimo obligatorio. En las parcelas donde se fija “alineación exterior de parcela” se establece un retranqueo mínimo obligatorio de 3 m. para la edificación: en este caso la parcela puede vallarse coincidiendo con la alineación de acuerdo a las condiciones y características del artículo anteriormente citado.
- D. Se permite la agrupación de viviendas en hilera hasta un máximo de seis unidades adosadas, no superando en ningún caso una longitud de fachada de 40 m. En el caso de constituirse un bloque de vivienda colectiva, la longitud máxima de fachada será igualmente de 40 m. La separación entre bloques o pastillas de viviendas adosadas de la misma promoción o parcela será como mínimo de 5,0 m. Se admite la excepción de obra en ejecución con licencia municipal concedida antes de la fecha de redacción del proyecto de este plan general para la que se establece un número máximo de viviendas adosadas de 9 unidades y 46 metros lineales de longitud máxima de fachada.
- E. No se exigen retranqueos a linderos para construcciones de planta baja con una altura reguladora igual o inferior a 2,5 m y máxima de 3,0 m.
- F. No será obligatorio el retranqueo a linderos, de la edificación, cuando los terrenos colindantes sean de la misma propiedad. Aún así esta condición y acuerdo deberá ser aprobado por el Ayuntamiento y registrado en Escritura de Propiedad.
- G. En el caso que los retranqueos obligatorios impidan un aprovechamiento adecuado en las parcelas, debido a sus reducidas dimensiones de anchura, podrán adosarse las edificaciones entre sí, siempre que se formalice previamente un acuerdo entre los propietarios para construir las edificaciones adosadas, de forma que no originen medianeras vistas. Este acuerdo deberá ser aprobado por el Ayuntamiento y registrado en Escrituras de Propiedad, obligando a cada parte en el momento en que decida edificar.
- H. En el caso de existencia de construcciones en los solares colindantes, adosadas a la medianera, se permite la construcción sin retranqueos en ese lindero, siempre que se solapen las edificaciones.
- I. Se permite un porcentaje de 50% de cubierta plana.
- J. No se podrán sacar vuelos cerrados en calles de anchura igual o inferior a 6 metros.
- K. Se garantizará la ubicación de un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 150m² construidos o fracción en el interior de la parcela.
- L. Criterios para la medición de alturas:
 - Cuando la edificación se ajuste a la alineación exterior o bien al retranqueo mínimo obligatorio, la altura de la edificación se medirá en esta línea desde la rasante media del terreno en la alineación exterior.
 - Cuando la edificación no se ajuste a la alineación exterior, o al retranqueo mínimo obligatorio, la altura de la edificación se medirá desde la cota más baja del terreno en contacto con la edificación, teniendo en cuenta la rasante media del terreno en ese punto según la referencia del vial de frente o acceso y el del camino o vial posterior más próximo.
 - En el caso de cerramientos o vallados en linderos con otra propiedad se aplicará el mismo criterio de medida anterior, sin superar en ningún punto la altura máxima permitida (2,20 m).
- M. El espacio libre privado computa a efectos de edificabilidad como parte integrante de la parcela neta, de acuerdo a la calificación de la parcela de la que es complementario.

- N. Se tendrá en cuenta cualquier otra medida adicional o condición edificatoria derivada de la delimitación de Zona Inundable (ver *Afecciones*).

4.8. RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD

SU4

4.8.1. DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS

- A. DESCRIPCIÓN. Es la zona de ordenación elegida para los crecimientos en suelo urbano no consolidado, especialmente en zonas perimetrales.
- B. OBJETIVOS. Acoger nuevos crecimientos en exteriores al núcleo existente, sirviendo de transición entre éste y el suelo no urbanizable. La tipología será de vivienda unifamiliar aislada y pareada. El sistema de ordenación será el de edificación aislada.

4.8.2. RÉGIMEN DE USOS

- A. RESIDENCIAL: Permitido A1, A3.
- B. INDUSTRIAL: Permitido B1.
- C. TERCIARIO: Permitido C1, C6.
- D. DOTACIONAL: Permitido D1 excepto cementerios, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9.

4.8.3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

A. PARCELA	- Superficie mínima	300 m ²
	- Frente mínimo	8 m
B. EDIFICABILIDAD	- Máxima	0,50 m ² /m ² parcela neta
C. OCUPACIÓN	- Máxima	50%
D. ALTURA	- Reguladora	7,0 m
	- Total	10,0 m
E. RETRANQUEOS	- A la alineación	según plano 03_ordenación
	- A los linderos	3m. para nuevas construcciones

4.8.4. OTRAS CONDICIONES

- A. Ver Condiciones Estéticas, artículo 3.7.3.
- B. Se admite el uso vivienda en planta bajocubierta.
- C. En las parcelas donde se fija "*alineación exterior de edificación*" no se establece un retranqueo mínimo obligatorio. En las parcelas donde se fija "*alineación exterior de parcela*" se establece un retranqueo mínimo obligatorio de 3 m. para la edificación: en este caso la parcela puede vallarse coincidiendo con la alineación de acuerdo a las condiciones y características del artículo anteriormente citado.
- D. Se permite la agrupación de viviendas en hilera hasta un máximo de seis unidades adosadas, no superando en ningún caso una longitud de fachada de 40 m. En el caso de constituirse un bloque de vivienda colectiva, la longitud máxima de fachada será igualmente de 40 m. La separación entre bloques o pastillas de viviendas adosadas de la misma promoción o parcela será como mínimo de 5,0 m.
- E. No se exigen retranqueos a linderos para construcciones de planta baja con una altura reguladora igual o inferior a 2,5 m y máxima de 3,0 m.
- F. No será obligatorio el retranqueo a linderos, de la edificación, cuando los terrenos colindantes sean de la misma propiedad. Aún así esta condición y acuerdo deberá ser aprobado por el Ayuntamiento y registrado en Escritura de Propiedad.
- G. En el caso que los retranqueos obligatorios impidan un aprovechamiento adecuado en las parcelas, debido a sus reducidas dimensiones de anchura, podrán adosarse las edificaciones entre sí, siempre que se formalice previamente un acuerdo entre los propietarios para construir las edificaciones adosadas, de forma que no originen medianeras vistas. Este acuerdo deberá ser aprobado por el Ayuntamiento y registrado en Escrituras de Propiedad, obligando a cada parte en el momento en que decida edificar.
- H. En el caso de existencia de construcciones en los solares colindantes, adosadas a la medianera, se permite la construcción sin retranqueos en ese linderos, siempre que se solapen las edificaciones.
- I. Se permiten cubiertas planas.
- J. Se garantizará la ubicación de un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 150m² construidos o fracción en el interior de la parcela.
- K. Criterios para la medición de alturas:
- Cuando la edificación se ajuste a la alineación exterior o bien al retranqueo mínimo obligatorio, la altura de la edificación se medirá en esta línea desde la rasante media del terreno en la alineación exterior.
- Cuando la edificación no se ajuste a la alineación exterior, o al retranqueo mínimo obligatorio, la altura de la edificación se medirá desde la cota más baja del terreno en contacto con la edificación, teniendo en cuenta la rasante media del terreno en ese punto según la referencia del vial de frente o acceso y el del camino o vial posterior más próximo.
- En el caso de cerramientos o vallados en linderos con otra propiedad se aplicará el mismo criterio de medida anterior, sin superar en ningún punto la altura máxima permitida (2,20 m).
- L. El espacio libre privado computa a efectos de edificabilidad como parte integrante de la parcela neta, de acuerdo a la calificación de la parcela de la que es complementario.
- M. Se tendrá en cuenta cualquier otra medida adicional o condición edificatoria derivada de la delimitación de Zona Inundable (ver *Afecciones*).

4.14. SUELO URBANO. ZONA LIBRE PÚBLICA

SU6

4.14.1. DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS

- A. DESCRIPCIÓN. Sistema general de espacios libre públicos destinados a parques y zonas verdes: plaza del Ayuntamiento y terreno circundante de la Iglesia, corredor fluvial y áreas interiores (terreno natural) de la trama urbana.
- B. OBJETIVOS. Mejorar la imagen urbana y obtener espacios aptos para su uso como zonas de recreo y esparcimiento

4.14.2. RÉGIMEN DE USOS

- A. RESIDENCIAL: Prohibido
- B. AGROINDUSTRIAL: Prohibido
- C. TERCARIO: Prohibido, excepto bares y cafeterías en construcciones desmontables.
- D. DOTACIONAL: Prohibido, excepto deportivo y cultural en construcciones desmontables y Parque o juegos infantiles.

4.14.3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Se permitirán construcciones efímeras, según el sistema de ordenación por edificación aislada, con las siguientes condiciones:

EDIFICABILIDAD	- Máxima	0,1 m ² /m ²	
OCUPACIÓN	- Máxima	10%	
ALTURA	- Reguladora	3 m	
	- Total		4 m
RETRANQUEOS	- A la alineación	3 m	
	- A los linderos		3 m

4.14.4. OTRAS CONDICIONES

No procede.

4.15. SUELO URBANO. ESPACIO LIBRE PRIVADO

SU7

4.15.1. DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS

- A. DESCRIPCIÓN. Zona privada asociada o vinculada a las tipologías edificatorias de las anteriores zonas de ordenación.
- B. OBJETIVOS. De acuerdo al planeamiento y a sus objetivos fijar con precisión los espacios libres asociados a algunas edificaciones y, en otros casos, delimitar los espacios de titularidad privada (parcela neta) no edificables ni con posibilidad de vallado o cerramiento.

4.15.2. RÉGIMEN DE USOS

- A. RESIDENCIAL: Prohibido, excepto A3 en espacios libres no situados en la Travesía LR-304
- B. INDUSTRIAL: Prohibido
- C. TERCARIO: Prohibido
- D. DOTACIONAL: Prohibido

4.15.3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Se permitirán construcciones del uso indicado y efímeras, según el sistema de ordenación por edificación aislada, con las siguientes condiciones:

EDIFICABILIDAD	- Máxima	0,1 m ² /m ²	
OCUPACIÓN	- Máxima	10%	
ALTURA	- Reguladora	2,5 m	
	- Total		3,5 m
RETRANQUEOS	- A la alineación	3 m	
	- A los linderos		3 m

4.15.4. OTRAS CONDICIONES

No procede.

1.2.6. INFORME DE CONSTESTACIÓN DE ALEGACIONES 1.2

El presente Documento incluye los Informes Técnicos de contestación a las *Alegaciones* presentadas durante el período de Nueva Exposición Pública del *Proyecto* del **Plan General Municipal de Treviana** (BOR, 14 de Abril de 2010). La Aprobación Inicial del mismo se produjo por acuerdo del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día 23 de Marzo de 2009 y publicación del anuncio en el BOR el 15 de Abril de 2009. En la misma fecha se anunció la Aprobación del **Informe de Sostenibilidad Ambiental**, encargado y promovido igualmente por la Dirección General de Política Territorial y elaborado por la empresa *Ambiental Rioja, S.L.*

Este nuevo período de información pública por veinte días se llevó a cabo al estimar que el nuevo documento constituía modificaciones que significaban un cambio sustancial del Plan inicialmente aprobado, fundamentalmente motivadas por la redacción y afecciones derivadas del **Estudio de Inundabilidad del Municipio de Treviana**, y por las numerosas alegaciones particulares presentadas. Se establece de conformidad con lo previsto en el Art. 87.3 de la LOTUR.

Algunas de las Alegaciones presentadas hacen referencia al Estudio de Inundabilidad, aludiendo a su incorrecta realización y solicitándose su revisión. Dada la gran repercusión e incidencia de éste en amplia superficie de terreno, parcelas y propietarios y, por tanto, en la clasificación, calificación y gestión del suelo, se ha pospuesto la plasmación del presente Informe a la respuesta a dichas alegaciones por parte de la empresa redactora del Estudio.

En Septiembre de 2010 se presenta el **Informe de Contestación a las Alegaciones al Estudio de Inundabilidad** redactado por la empresa *Ambiental Rioja* y firmado por el Técnico Geólogo Rubén Esteban Pérez. En éste se ratifica y confirma la correcta ejecución del Estudio inicialmente presentado y, por tanto, no han de observarse nuevas modificaciones que pudieran suponer alteraciones en la definición y redacción del PGM, respecto a lo determinado en el anterior documento.

Tras la estimación completa o parcial de estos Informes de contestación de alegaciones y modificaciones surgidas, por el Pleno del Ayuntamiento, se procederá en el caso de no estimarse cambios sustanciales, a su traslado a los redactores para la confección del Documento Refundido de Plan General Municipal.

Tras la presentación de éste y su Aprobación Provisional de nuevo por el Pleno Municipal, se procederá al traslado del expediente completo (*Proyecto de Plan General Municipal, Informe de Sostenibilidad Ambiental y Estudio de Inundabilidad*) a la *Consejería de Turismo, Medio Ambiente y Política Territorial*, para su Análisis y Aprobación Definitiva si procediera, por la Comisión de Ordenación del Territorio, tras la oportuna ronda de consultas y solicitud de aclaraciones o ampliaciones técnicas y sectoriales.

RELACIÓN DE ALEGACIONES REMITIDAS

La relación de **ALEGACIONES** remitidas es la siguiente:

01. D. Sergio Hernández López-Pastor
Parcela 5821901VN9152S0001UY; C/Llano 30.
02. D. Andrés Arnáiz Ozalla
Callejón entre los inmuebles 47 y 49 de Avda. Constitución.
03. D. Andrés Alonso Ruiz
Parcela 6021511VN9162S0001HP, C/Crucifijo 3
04. D^a. Antonia López Barahona
Parcela 5919704VN9151N0001MR; C/Abajo 28
05. D. Roberto Solano Solano, en representación de Promociones Solano Solano R-F y Bóveda S.L.
Parcela 1018 polígono 505. Ref. Catastral: 26155A505010180000TI
06. D. Roberto Solano Solano, en representación de Promociones Solano Solano R-F y Bóveda S.L.
Parcela 5715408VN9151N0001BR; C/La Tejera 10
Parcela 5715409VN9151N0001YR; C/La Tejera 12
Parcela 5715410VN9151N0001AR; C/La Tejera 14
07. D. Alejandro Corchera López-Angulo
Parcela 5614601VN9151S0001FS; C/La Tejera 7
08. D. Alejandro Corchera López-Angulo

- Parcela 237, polígono 505. Ref. Catastral: 26155A505002370000TD
- 09.1 D^a. M^a Carmen Alonso Angulo, D^a. Elena Mardones Angulo y D^a. Susana Mardones Angulo.
Parcela 5918709VN9151N0001JR; Camino Barrio Medina, 47
- 09.2 D^a. M^a Carmen Alonso Angulo, D^a. Elena Mardones Angulo y D^a. Susana Mardones Angulo.
Parcela 5918501VN9151N0001YR; Avda. La Rioja, 54
10. Delegación de Economía y Hacienda en La Rioja. Ministerio de Economía y Hacienda.
11. Varios. Alegación conjunta firmada por quince vecinos.
12. D. Jesús Carlos Oñate Arnáiz, Juan M^a Oñate Arnáiz, José Luis Oñate Arnáiz y Marcelino Oñate Arnáiz.
Parcela 5821401VN9152S0001PY, C/Llano 124.
Parcela 5821402VN9152S0001PY, C/Llano 122.
Parcela 5821202VN9152S0001AY, C/Llano 100(B)
Parcela 5821211VN9152S0001LY, C/Llano 100(A)
13. D^a. Josefina Alonso Ruiz
Parcela 5717205VN9151N0001KR, Avda. La Rioja 10.
14. D. Félix Lacalle Barahona y D. Juan José Lacalle Barahona
Parcela 6021517VN9162S0001QP, C/Crucifijo 25.
15. D. José María Gadea Gómez.
Parcela 6020001VN9162S0001BP, C/Magdalena 31.
16. D. Julio Cantabrana Díez.
Parcela 5917701VN9151N0001OR, Camino Barrio Medina 24.
17. D. Enrique García Puente
Parcela 6023713VN9162S0001YP, Camino Vallejo 3(D)
18. D. Luciano Mardones Díez.
Parcela 6019604VN9161N0001SI, Camino San Juan 3
19. D. Blas Domingo Mardones Ozalla
Parcela 5917112VN9151N0001AR, Camino Barrio Medina 21.
20. D^a. Felisa Antonia Mardones Ozalla
Parcela 6219603VN9161N0001PI, Camino Valle San Juan 7.
21. D^a. M^a Josefa Alonso Díez
Parcela 5921906VN9152S0001ZY, C/Vallejo 24
Parcela 5921901VN9152S0001XY, C/Vallejo 22
Parcela 5921403VN9152S0001BY, Camino Vallejo 14A
22. D. Fernando Mardones Úbeda
Parcela 5917120VN9151N0001PR, Camino Barrio Medina 5
23. D. Fernando Mardones Úbeda
Parcela 5917114VN9151N0001YR, Camino Barrio Medina 17
24. D. Benjamín Gadea López Angulo
Parcela 5717209VN9151N0001IR, Avda. La Rioja 18
25. D. Benjamín Gadea López Angulo
Parcela 5917119VN9151N0001TR, Camino Barrio Medina 7.
26. D. Luis Manuel Gadea Cantabrana
Parcela 6019603VN9161N0001EI, C/ San Juan 5
Parcela 6019602VN9161N0001JI, C/ San Juan 7
27. D^a. Isabel Lacalle Mardones
Parcela 6123503VN9162S0001LP, C/ Espinilla 24
28. D^a. Isabel Lacalle Mardones
Parcela 6218310VN9161N0001YI, C/ San Juan 50
Parcela 6218309VN9161N0001QP, C/ San Juan 48
29. D. Vicente Barrasa Ruiz.
Fincas en San Juan y Espinilla sin referencia catastral aportada.
30. D. Saturnino Sagredo Ibáñez
Parcela 5917116VN9151N0001QR, Camino Barrio Medina 13
31. D^a. Luisa Medina Ozalla
Tras la verificación en el padrón catastral se comprueba que las parcelas de referencia son:
Parcela 5715405VN9151N0001HR, C/ Tejera, 6
Parcela 5715406VN9151N0001WR, C/ Tejera, 6
32. D^a. Adoración Busto Medina
Tras la verificación en el padrón catastral se comprueba que la parcela de referencia es la:
Parcela 6221411VN9162S0001LP, Camino San Juan, 11.
33. D. José Luis Ozalla Arce
34. D. Gabriel Ruiz Olalla Angulo, como representante de la sociedad José Antonio Ruiz Olalla e hijos, S.L.
Parcela 6221409VN9162S0001TP, Senda San Juan, 3

- Parcela 6221408VN9162S0001LP, Senda San Juan, 5
35. D. José Luis Medina Cantabrana, en representación de D^a. Rosa María Medina Martínez.
Parcela 5717208VN9151N0001XR, Avda. La Rioja, 16
36. D. José Luis Medina Cantabrana, en representación suya y de D^a. Felicitas Medina Cantabrana y D^a.
María del Carmen Medina Cantabrana.
Parcela 6221406VN9162S0001QP, Senda San Juan, 7
Parcela 6221404VN9162S0001YP, Senda San Juan, 9
37. D^a. Jesusa Alonso Díez, D^a. M^o Dolores Díez Díez. T D^a. M^a Teresa Díez Díez
Parcela 6221810VN9162S0001EP, Senda San Juan 2
38. D^a. M^a Carmen Angulo Alonso
Parcela 5918501VN9151N0001YR, Avda. La Rioja, 54
39. D^a. Adoración Busto Medina, en representación suya y de D^a. Luisa Medina Ozalla (propietaria)
Parcela 5715405VN9151N0001HR, C/ Tejera, 6
Parcela 5715406VN9151N0001WR, C/ Tejera, 6
40. D^a. Vanesa Mardones Gomez
Parcela 5917111VN9151N0001WR, Camino Barrio Medina, 23.
41. D. David Ozalla Ruiz
Parcela 6019601VN9161N0001II, Camino San Juan, 9
42. D^a. María Magdalena Medina Cantabrana
Parcela 5918713VN9151N0001ER, Camino Barrio Medina, 45
Parcela 5918714VN9151N0001SR, Camino Barrio Medina, 47
43. D^a. Adoración Busto Medina
Parcela 6221411VN9162S0001LP, Camino San Juan, 11
44. D. Pablo Martínez de Monterrubio Calvo
Parcela 6018201VN9161N0001PI, Camino San Juan, 2

Dadas las características y número de alegaciones y resultado de consultas presentadas, se incluyen y contestan de forma individualizada en el orden establecido en la entrega remitida por parte del Ayuntamiento, sin hacer referencia o clasificación previa de acuerdo a su localización, clase de suelo o petición.

CONTESTACIÓN DE ALEGACIONES

Para la elaboración del presente Informe se han mantenido diversas consultas con el Ayuntamiento en el intento de solventar y exponer las dudas planteadas en algunos casos, necesidades y consecuencias derivadas del planeamiento y desarrollo urbano actuales, de la Ley del Suelo en vigor e incidencias derivadas del Estudio de Inundabilidad, con el fin de procurar además que la presente tramitación del Plan no se prolongue excesivamente en el tiempo.

Las modificaciones observadas se recogen igualmente en la documentación gráfica adjunta (Planos).

01. D. Sergio Hernández López-Pastor

Parcela 5821901VN9152S0001UY; C/Llano 30.

Solicita la eliminación de calle interior que atraviesa la finca.

Se Informa FAVORABLE.

La alegación hace referencia a una modificación ya recogida en el documento de PGM expuesto: se mantiene su calificación y ordenación.

La propiedad parece estar integrada por la edificación sita en la parcela 58219.01 más la porción de terreno libre de edificación que pertenece a la manzana 59213. Todo este terreno se clasifica como Suelo Urbano no consolidado y califica como *Residencial Media Densidad* (SU3); y se incluye en la Unidad de Ejecución UE-11. Se suprime el vial interior previsto con anterioridad por no estimarse necesario.

Se considera necesario el plantear esta unidad de ejecución para garantizar la definición completa del vial exterior de acceso y la instalación de los servicios básicos de agua, saneamiento y electricidad en las condiciones adecuadas. El planteamiento de una unidad de ejecución permite el desarrollo y ordenación de la zona, garantizando la equidistribución de cargas y beneficios derivado de la urbanización.

02. D. Andrés Arnáiz Ozalla

Espacio Libre entre los inmuebles nº 47 y 49 de Avenida Constitución.

Solicita se califique como espacio libre público. Se aporta sentencia judicial del juzgado de Haro.

Se Informa DESFAVORABLE.

De acuerdo a la *Sugerencia* en Fase de *Avance* presentada por D. José Luis Medina Cantabrana, este espacio se calificó como *Libre Privado*, de acuerdo a la Escritura de Propiedad, donde parecía se incluía esa porción de solar y se reflejaba una servidumbre de paso para la parcela colindante.

No queda clara su titularidad, tras consulta municipal realizada, ni con la documentación ahora aportada (copias parciales), donde se desconoce la verdadera pretensión de la demanda y donde la sentencia la desestima hablando de la existencia de una servidumbre.

No teniendo el presente documento como objeto el resolver estos asuntos o “cuestiones” de titularidad se sigue manteniendo la calificación definida en el último documento de PGM: *Espacio Libre Privado* abierto, sin posibilidad de cerramiento y con plena servidumbre de paso, acceso y luces para ambas propiedades. En el caso de demostrarse la titularidad municipal se calificaría y pasaría a ser vial público.

03. D. Andrés Alonso Ruiz

Parcela 6021511VN9162S0001HP, C/Crucifijo 3

La alegación manifiesta su disconformidad con el trazado de la calle prevista en la Unidad de Ejecución (UE.13.1) delimitada al Oeste de su parcela.

Se Informa FAVORABLE.

Se corrige el trazado de la alineación conforme a la realidad física construida, coincidiendo ésta con la base del cerramiento. La afección en la delimitación de la Unidad de Ejecución es mínima. Se mantienen las calificaciones establecidas.

04. D^a. Antonia López Barahona

Parcela 5919704VN9151N0001MR; C/Abajo 28

Solicita que se califique como espacio libre público (vial) una porción de terreno calificada como espacio libre privado que, según manifiesta, fue cedido al Ayuntamiento y urbanizado por éste. Manifiesta su derecho de servidumbre de paso.

Se Informa DESFAVORABLE el cambio de calificación, posibilitando el mantenimiento de la servidumbre de paso.

Se mantiene la calificación de Espacio Libre Privado de acuerdo a las consultas al Catastro y al Ayuntamiento de Treviana, determinando la imposibilidad de su vallado (según alineación de línea discontinua en plano de Ordenación). El Ayuntamiento no ha podido confirmar la cesión del terreno ni la titularidad municipal.

05. D. Roberto Solano Solano, en representación de Promociones Solano Solano R-F y Bóveda S.L.

Parcela 1018 polígono 505. Referencia Catastral: 26155A505010180000TI

Solicita la clasificación de la parcela como Suelo Urbanizable Delimitado.

Se Informa FAVORABLE de forma parcial.

Mostrado el interés y expresada la voluntad de su desarrollo, se clasifica una nueva superficie del territorio como Suelo Urbanizable Delimitado (SUD 4), de forma contigua al Suelo Urbano, colmatando un área de topografía complicada entre éste y el Suelo Urbanizable Delimitado Tipo 2 (SUD 2). Se define en continuidad con este último, incluyendo parcialmente, y no la totalidad, las parcelas 1018 y 237, y también las 5013, 5014 y 6032. Las dos últimas albergan el Cementerio y la Ermita de Santa María (B.I.C. incluido en el *Catálogo de Elementos Protegidos*), sobre la que se ha determinado un amplio ámbito de protección.

Esta clasificación ofrece la posibilidad al conjunto de propietarios de promover su transformación a Suelo Urbano, mediante el desarrollo del correspondiente Plan Parcial, garantizando la ejecución de las infraestructuras necesarias y la cesión de suelo para zonas libres públicas y dotaciones. Se determinará en éste, además, una previsión de dotaciones localizada que pueda posibilitar la ampliación del cementerio, así como el establecimiento de zona verde/libre pública y nuevos accesos en su entorno y en el de la Ermita.

Se estima un Plazo de 4 años y el Sistema de Compensación para su gestión y desarrollo. Otras características se establecerán en el *Fichero de Gestión* de acuerdo a las determinaciones de los artículos 54 y siguientes de la LOTUR.

06. D. Roberto Solano Solano, en representación de Promociones Solano Solano R-F y Bóveda S.L.

Parcela 5715408VN9151N0001BR; C/La Tejera 10
Parcela 5715409VN9151N0001YR; C/La Tejera 12
Parcela 5715410VN9151N0001AR; C/La Tejera 14

Se solicita la exclusión de las parcelas de referencia de la UE1 y su clasificación como Suelo Urbano Consolidado. Alega disponer de los servicios.

Se Informa FAVORABLE tras consulta municipal.

Tras consulta municipal se confirma la existencia de una Licencia Municipal en vigor que incluye la edificación de 27 viviendas unifamiliares adosadas (en construcción actualmente el primer bloque), la cesión y la urbanización, con inclusión de todos los servicios, de los terrenos situados al frente de la edificación de acuerdo a las alineaciones determinadas y distancias también exigidas por la travesía de la carretera.

De ser así, se garantiza el establecimiento de los servicios para las parcelas situadas posteriormente, sobre las que se mantiene la delimitación de la Unidad de Ejecución (UE-1), precisa para garantizar el crecimiento futuro: prolongación de las infraestructuras necesarias y equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización.

07. D. Alejandro Corchera López-Angulo

Parcela 5614601VN9151S0001FS; C/La Tejera 7

Solicita que se excluya la parcela mencionada de la UE-17 y se clasifique como Suelo Urbano Consolidado. Alega disponer de todos los servicios

Se Informa DESFAVORABLE.

La parcela se sitúa entre la travesía de la carretera LR-304 al Norte y el cauce del río Ea o Aguanal al Sur. Se destina en la actualidad a huerta.

La parcela resulta inedificable al quedar totalmente afectada por la **Inundabilidad** de acuerdo al *Estudio de Inundabilidad* presentado, incluida en el ámbito de la avenida T500 y calado superior a 40cm.

Incluida en Suelo Urbano el único uso posible es de Espacio Libre. En el presente caso se opta por su calificación como Zona Verde o Espacio Libre Público, de acuerdo a la *Ordenación* proyectada en Suelo Urbano en el ámbito del curso del río y a lo largo de éste, intentando el mantenimiento del *corredor fluvial*. Con todo ello se considera imprescindible el mantenimiento de su inclusión en la Unidad de Ejecución UE-17 de acuerdo a preservar sus derechos de aprovechamiento en otro emplazamiento dentro de la misma UE, tras la reparcelación, cesión y ejecución de la urbanización de forma conjunta. Hasta el desarrollo de la misma, en la parcela puede mantenerse su uso y explotación actuales.

Esta UE permite la mejora del sistema general de espacios libres públicos, con un desarrollo y ordenación condicionados por la zona inundable, y un aprovechamiento residencial óptimo en edificación aislada (Residencial Baja Densidad, SU4). La gestión de la misma garantiza unas correctas reparcelación y compensación entre todos los integrantes, y la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización.

08. D. Alejandro Corchera López-Angulo

Parcela 237, polígono 505. Ref. Catastral: 26155A505002370000TD

Solicita la clasificación de la parcela como Suelo Urbanizable Delimitado.

Se Informa FAVORABLE de forma parcial.

Mostrado el interés y expresada la voluntad de su desarrollo, se clasifica una nueva superficie del territorio como Suelo Urbanizable Delimitado (SUD 4), de forma contigua al Suelo Urbano, colmatando un área de topografía complicada entre éste y el Suelo Urbanizable Delimitado Tipo 2 (SUD 2). Se define en continuidad con este último, incluyendo parcialmente, y no la totalidad, las parcelas 237 y 1018, y también las 5013, 5014 y 6032. Las dos últimas albergan el Cementerio y la Ermita de Santa María (B.I.C. incluido en el *Catálogo de Elementos Protegidos*), sobre la que se ha determinado un amplio ámbito de protección.

Esta clasificación ofrece la posibilidad al conjunto de propietarios de promover su transformación a Suelo Urbano, mediante el desarrollo del correspondiente Plan Parcial, garantizando la ejecución de las infraestructuras necesarias y la cesión de suelo para zonas libres públicas y dotaciones. Se determinará en éste, además, una previsión de dotaciones localizada que pueda posibilitar la ampliación del cementerio, así como el establecimiento de zona verde/libre pública y nuevos accesos en su entorno y en el de la Ermita.

Se estima un Plazo de 4 años y el Sistema de Compensación para su gestión y desarrollo. Otras características se establecerán en el *Fichero de Gestión* de acuerdo a las determinaciones de los artículos 54 y siguientes de la LOTUR.

09.1. D^a. M^a Carmen Alonso Angulo, D^a. Elena y D^a. Susana Mardones Angulo

Parcela 5918709VN9151N0001JR; Camino Barrio Medina, 47

La alegación solicita “respeten como estaba la calificación histórica de urbanizable de los citados edificios”.

Se Informa FAVORABLE considerando su clasificación como Suelo Urbano.

La parcela no dispone de acceso independiente desde calle o vial público, condición indispensable para su clasificación como suelo urbano consolidado; se supone accede a través de otra propiedad.

La parcela, edificada actualmente, se clasifica como *Suelo Urbano No Consolidado*, incluida en la Unidad de Ejecución UE-4. Dicha Unidad de Ejecución tiene asignado un aprovechamiento edificatorio en *Tejido Mixto Aislado* según se define en el plano de Ordenación. Se estima necesario el planteamiento de esta Unidad de Ejecución para garantizar la ejecución del vial planteado y la instalación de los servicios básicos de agua saneamiento y electricidad en las condiciones adecuadas. La gestión mediante Unidades de Ejecución garantiza la correcta equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización.

09.2. D^a. M^a Carmen Alonso Angulo, D^a. Elena y D^a. Susana Mardones Angulo

Parcela 5918501VN9151N0001YR; Avda. La Rioja, 54

La alegación solicita “respeten como estaba la calificación histórica de urbanizable de los citados edificios”.

Se Informa FAVORABLE considerando su clasificación como Suelo Urbano.

La parcela se sitúa al Norte del cauce del río Ea, y está libre de edificación en la actualidad.

La parcela resulta inedificable al quedar totalmente afectada por la *Inundabilidad* de acuerdo al *Estudio de Inundabilidad* presentado, incluida en el ámbito de la avenida T500 y calado superior a 40cm.

Incluida en Suelo Urbano el único uso posible es de *Espacio Libre*. En el presente caso se opta por su calificación como Espacio Libre Público, significando un área como zona verde y otra como vial o calle, de acuerdo a la *Ordenación* proyectada en Suelo Urbano en el ámbito del curso del río y a lo largo de éste, intentando el mantenimiento del *corredor fluvial*. Con todo ello se considera imprescindible el mantenimiento de su inclusión en la Unidad de Ejecución discontinua UE-18 de acuerdo a preservar sus derechos de aprovechamiento en otro emplazamiento dentro de la misma, tras la reparcelación, cesión y ejecución de la urbanización completa del área delimitada de forma conjunta. Hasta el desarrollo de la misma, en la parcela puede mantenerse su uso y disfrute privados de acuerdo con las condiciones y/o limitaciones establecidas por la afección por inundación.

Esta Unidad de Ejecución discontinua comprende y aglutina diversas parcelas a ambos lados del río (parcelas del catastro de urbana 59185 01, 59189 02, 03, 59173 01, 59187 12, 13, 14, 60196 02, 03, 04, 05 y parte de la parcela 59187 11), casi en su totalidad libres de edificación, y todas ellas afectadas por la inundabilidad. Esta UE permite la mejora del sistema general de espacios libres, con un desarrollo y ordenación condicionados por la zona inundable, y un aprovechamiento residencial en edificación compacta o cerrada: dos bloques residenciales de *Ampliación de Casco* emplazados en el margen Sur del río en un área de afección menor; el resto de espacios se califican como Espacio Libre (privado y público según la ordenación). La gestión de la misma garantiza una correcta reparcelación y compensación entre todos los integrantes, y la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización.

Otras características y condiciones se establecerán en el *Fichero de Gestión* de acuerdo a las determinaciones de los artículos 123 y siguientes de la LOTUR.

10. Delegación de Economía y Hacienda en La Rioja, Ministerio de Economía y Hacienda

Solicita informe del ámbito de actuación así como los planos correspondientes.

No procede Informe Técnico.

11. Varios (Alegación conjunta firmada por quince vecinos)

Exponen su disconformidad con el Estudio de Inundabilidad y la afección de ésta sobre sus propiedades, y solicitan una reunión con el Alcalde para tratar dicho tema.

No procede Informe Técnico por el Arquitecto que suscribe.

Tanto esta alegación como todas las que hacían referencia al Estudio de Inundabilidad se trasladaron al Equipo redactor del mismo, *Ambiental Rioja*, para su Informe pertinente.

En Septiembre de 2010 se presenta el *Informe de Contestación a las Alegaciones al Estudio de Inundabilidad* redactado por la misma empresa y firmado por el Técnico Geólogo Rubén Esteban Pérez. En éste se ratifica y confirma la correcta ejecución del Estudio inicialmente presentado. Por tanto no han de observarse nuevas modificaciones que pudieran suponer alteraciones en la definición y redacción del PGM, respecto a lo determinado en el anterior documento.

12. D. Jesús Carlos Oñate Arnáiz, Juan M^a Oñate Arnáiz, José Luis Oñate Arnáiz y Marcelino Oñate Arnáiz

Parcela 5821401VN9152S0001PY, C/Llano 124.
Parcela 5821402VN9152S0001PY, C/Llano 122.
Parcela 5821202VN9152S0001AY, C/Llano 100(B)
Parcela 5821211VN9152S0001LY, C/Llano 100(A)

Se solicita la redefinición de la anchura de la calle de nuevo trazado prevista en la gestión de la UE 12.2: reducción de 7,5 m. a 6 m.

Se Informa DESFAVORABLE, aún corrigiendo ligeramente la cota de anchura de la calle.

Se considera necesaria la ejecución de dicho vial para procurar el acceso en las condiciones adecuadas a todas las parcelas afectadas; no suponiendo la continuidad del mismo se estima posible la reducción de la anchura del mismo de 7,5 a 7,0 metros.

13. D^a. Josefina Alonso Ruiz

Parcela 5717205VN9151N0001KR, Avda. La Rioja 10.

La alegación solicita la clasificación como Suelo Urbano de la parcela de referencia. Se aporta como argumento el estar incluida dentro de la delimitación de catastro de urbana.

Se Informa DESFAVORABLE.

La parcela no cumple las condiciones establecidas en el artículo 41 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR); para obtener la condición de Suelo Urbano ha de disponer de acceso rodado desde la malla urbana y de los servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de

aguas y suministro de energía eléctrica de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

No se estima coherente ni posible la clasificación de más Suelo Urbano, de acuerdo a la LOTUR, sin garantizar la previsión de nuevas infraestructuras, espacios libres y dotaciones públicas. La superficie de las parcelas ocupadas por la edificación en la delimitación del Suelo Urbano, en el Proyecto de Aprobación Inicial, representa casi el 50% de la superficie total de las parcelas aptas para la edificación. Ni siquiera las optimistas previsiones de la Delimitación de Suelo Urbano de 1979 han provocado el crecimiento y consolidación de este Suelo en muchas de las áreas así previstas.

La parcela se clasifica como *Suelo Urbanizable Delimitado* (SUD-2) y *Suelo No Urbanizable Especial Cauces* (SNUECAU) junto al arroyo *Fuente Rudera* (dominio público hidráulico). La clasificación como Suelo Urbanizable Delimitado de ésta y otras parcelas contiguas y cercanas, de acuerdo también a las alegaciones ya presentadas en la primera exposición pública de este Documento, ofrece la posibilidad al conjunto de propietarios de promover su transformación a Suelo Urbano, mediante el desarrollo del correspondiente Plan Parcial, de forma que se garanticen la ejecución de las infraestructuras necesarias y las cesiones de suelo para zonas libre públicas y dotaciones.

14. D. Félix Lacalle Barahona y D. Juan José Lacalle Barahona

Parcela 6021517VN9162S0001QP, C/Crucifijo 25.

Se solicita la supresión del vial trazado en los límites de su parcela.

Se Informa FAVORABLE en parte.

Se suprime el trazado de ese nuevo vial en su tramo inferior, extremadamente condicionado por la orografía del terreno y su fuerte pendiente. Se mantiene en la parte alta, en su conexión con la calle Espinilla o Travesía, procurando el acceso a las parcelas incluidas en Suelo Urbano.

La parcela de referencia, calificada como *Residencial Media Densidad* queda subdividida en dos desde el punto de vista de la Gestión. La parte inferior, disponiendo de los servicios necesarios al frente, se incluye como suelo urbano directo; la parte alta se mantiene como suelo urbano no consolidado, incluida en la Unidad de Ejecución UE 13.1: se considera necesaria la ejecución parcial de este vial (peatonal-rodad), a pesar del fuerte desnivel existente, con el fin de mejorar el trazado viario urbano y de dotar de acceso, en las condiciones adecuadas, a las futuras edificaciones que pudieran desarrollarse en esta Unidad. La gestión mediante Unidad de Ejecución garantiza la correcta equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización.

Se corrige la cota final: +580.00.

15. D. José María Gadea Gómez

Parcela 6020001VN9162S0001BP, C/Magdalena 31.

Solicita rectificación de la ubicación de la parcela de referencia. Aporta escrito de Catastro.

Se Informa FAVORABLE.

Se modifica la ubicación de la parcela de referencia de acuerdo a la información aportada por el propietario y a la nueva cartografía catastral. En la documentación anterior del PGM ni siquiera se había definido su existencia y aparecía incluida como vial o espacio libre público.

Se califica como *Casco Tradicional* a pesar de sus limitadas posibilidades edificatorias debido a su reducida dimensión; descartando la delimitación de una Unidad de Ejecución por expropiación, destinada en tal caso al mantenimiento de dicha zona como vial público o zona verde.

16. D. Julio Cantabrana Díez

Parcela 5917701VN9151N0001OR, Camino Barrio Medina 24.

Solicita que se incluya dentro de la Unidad de Ejecución toda la superficie o parcela de su propiedad.

Se Informa DESFAVORABLE.

La parcela se emplaza en una zona de orografía muy irregular y complicada.

En la anterior fase de redacción de este Proyecto de Plan General se incluyó esta Parcela en Suelo Urbano no consolidado, tras el interés y voluntad expresados por varios propietarios en el desarrollo y urbanización de esta zona. Sin embargo, dadas sus características físicas, y de acuerdo con el muy bajo desarrollo y crecimiento experimentados en la localidad en las últimas décadas, se estima correcto, de acuerdo con el Ayuntamiento, el mantenimiento de los límites ya establecidos por la *Delimitación de Suelo Urbano de 1979*.

En cualquier caso el desarrollo previo y/o inicio de los trabajos necesarios de redacción, ordenación, gestión y urbanización de esta zona, facilitarían en el futuro la ampliación ahora demandada.

17. D. Enrique García Puente

Parcela 6023713VN9162S0001YP, Camino Vallejo 3(D)

Solicita la calificación de una parte de la parcela de referencia como Suelo Urbano Consolidado y su exclusión de la UE 14, alegando disponer de los servicios urbanos y de acceso desde vial público.

Se Informa FAVORABLE extrayendo la totalidad de la parcela de dicha Unidad.

Tras verificación y confirmación de la existencia de los servicios necesarios y consulta municipal, se estima posible la clasificación como Suelo Urbano directo tanto de esta parcela, 60237.13, como de la anterior situada al Sur, 60237.14; con el compromiso y el deber en ambos casos de efectuar las correspondientes cesiones, y llevar a cabo la urbanización de los viales determinados en el frente de las parcelas tanto al Sur como al Oeste.

18. D. Luciano Mardones Díez

Parcela 6019604VN9161N0001SI, Camino San Juan 3

Solicita la clasificación urbana de la parcela de referencia; manifestando su desacuerdo con la calificación como "zona verde" por su inclusión en zona inundable.

Se Informa FAVORABLE considerando su clasificación como Suelo Urbano.

La parcela se sitúa al Sur del cauce del río Ea, margen derecha, y está libre de edificación en la actualidad.

La parcela resulta in edificable al estar afectada en toda su superficie por la *Inundabilidad* de acuerdo al *Estudio de Inundabilidad* presentado, incluida en el ámbito de la avenida T500 y calado superior a 40cm.

Incluida en Suelo Urbano el único uso posible es de *Espacio Libre*. En el presente caso se opta por su calificación como Sistema Local de Vialio Público (cesión a calle) y Espacio Libre Privado, éste en continuidad y relación con el área de Zona Libre Pública de acuerdo a la *Ordenación* proyectada en Suelo Urbano, en el ámbito del curso del río y a lo largo de éste, intentando el mantenimiento del *corredor fluvial*.

Ahora se incluye además en la Unidad de Ejecución discontinua UE-18, de acuerdo a preservar sus derechos de aprovechamiento en otro emplazamiento dentro de la misma, tras la reparcelación, cesión y ejecución de la urbanización completa del área delimitada de forma conjunta. Hasta el desarrollo de la misma, en la parcela puede mantenerse su uso y disfrute privados de acuerdo con las condiciones y/o limitaciones establecidas por la afección por inundación.

Esta Unidad de Ejecución discontinua comprende y aglutina diversas parcelas a ambos lados del río (parcelas del catastro de urbana 59185 01, 59189 02, 03, 59173 01, 59187 12, 13, 14, 60196 02, 03, 04, 05 y parte de la parcela 59187 11), casi en su totalidad libres de edificación, y todas ellas afectadas por la inundabilidad. Esta UE permite la mejora del sistema general de espacios libres, con un desarrollo y ordenación condicionados por la zona inundable, y un aprovechamiento residencial en edificación compacta o cerrada: dos bloques residenciales de *Ampliación de Casco* emplazados en el margen Sur del río en un área de afección menor; el resto de espacios se califican como Espacio Libre (privado y público según la ordenación). La gestión de la misma garantiza unas correctas reparcelación y compensación entre todos los integrantes, y la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización.

Otras características y condiciones se establecerán en el *Fichero de Gestión* de acuerdo a las determinaciones de los artículos 123 y siguientes de la LOTUR.

19. D. Blas Domingo Mardones Ozalla

Parcela 5917112VN9151N0001AR, Camino Barrio Medina 21.

Se solicita la revisión completa del Estudio de Inundabilidad y que la parcela de referencia sea considerada Suelo Urbano Consolidado.

Tanto esta alegación como todas las que hacían referencia al Estudio de Inundabilidad se trasladaron al Equipo redactor del mismo, *Ambiental Rioja*, para su Informe pertinente.

En Septiembre de 2010 se presenta el *Informe de Contestación a las Alegaciones al Estudio de Inundabilidad* redactado por la misma empresa y firmado por el Técnico Geólogo Rubén Esteban Pérez. En éste se ratifica y confirma la correcta ejecución del Estudio inicialmente presentado.

Se Informa DESFAVORABLE la segunda alegación.

La parcela no dispone de los servicios con las características adecuadas, de acuerdo con las condiciones establecidas por la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR).

La presente manzana, como es bien conocido por sus propietarios, presenta una problemática añadida por diversos motivos: la parcelación es muy diversa y desigual, existen parcelas de muy pequeña superficie, parcelas interiores sin acceso directo desde vial público, construcciones irregulares en disposición, alineación, volumen, uso, antigüedad y características constructivas; y la afección por la inundabilidad del río Ea es muy amplia.

Tanto en esta fase como en las anteriores se está intentando abordar esta problemática de forma colectiva, proponiendo una ordenación unitaria y lógica, por encima de prioridades o exigencias individuales, intentando corregir todos esos aspectos. Tanto el planteamiento actual como su gestión posterior son tareas difíciles y complicadas, y probablemente más desde el punto de vista individual de cada propietario y afectado. Es imprescindible la delimitación de Unidades de Ejecución.

La parcela de referencia se incluye dentro de la UE3.2. La ordenación planteada se ajusta a la edificación existente en su frente Norte, aún con la afección correspondiente por inundación.

De acuerdo con esta afección se proyecta el mantenimiento del *corredor fluvial* o zona verde pública. Algunas edificaciones de carácter industrial y agrícola, u otras en mal estado de conservación y sin uso determinado, se señalan fuera de ordenación de acuerdo a las directrices y recomendaciones exigidas y transmitidas desde *SOS Rioja* y legislación vigente, y otras en la corrección y trazado de los correspondientes viales. Los derechos edificatorios consolidados se trasladan a otras áreas ordenadas; se gestionan, reparcelan y compensan mediante la delimitación y desarrollo de cada UE. La Unidad de Ejecución permite la mejora del sistema general de espacios libres públicos con un desarrollo y ordenación de la manzana adaptados a los condicionantes, procurando al acceso a todos sus titulares (condición establecida en Suelo Urbano por la LOTUR) y eliminando, en algún caso, servidumbres de paso; el desarrollo de una Unidad de Ejecución garantiza la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización.

Se plantea la anchura del vial posterior o Sur en 7,0 metros ante la dificultad de su trazado y en el intento de mantenimiento de las edificaciones existentes (alineaciones); y de 9,0 metros el situado entre la zona libre pública y el área edificable.

El uso predominante actual es el Industrial (agrícola). Ante la disparidad de opiniones y solicitudes de usos derivadas de las consultas realizadas se propone ahora la calificación de *Tejido Mixto*. La posibilidad de su transformación en *Residencial* podría resultar interesante desde el punto de vista urbanístico, pero solo el acuerdo entre los implicados, o el paso del tiempo y la evolución poblacional determinarán esa necesidad, el cambio o su mantenimiento.

La nueva ordenación ya se justificaba en el apartado 3 del anterior Informe de Contestación de Alegaciones (Febrero 2010). Ha de confiarse en la buena y difícil gestión de estas unidades por parte de los Técnicos encargados y sus propietarios.

20. D^a. Felisa Antonia Mardones Ozalla

Parcela 6219603VN9161N0001PI, Camino Valle San Juan 7.

Se solicita la clasificación de Suelo Urbano de la totalidad de la parcela. Se solicita la eliminación del vial de acceso a la UE 16 y se propone como alternativa la mejora del vial existente.

Se Informa DESFAVORABLE la primera de las solicitudes y FAVORABLE la segunda.

La parcela se emplaza en una zona de orografía muy irregular y complicada.

Tras la primera Fase de Avance de este Proyecto de Plan General se incluyó esta Parcela en Suelo Urbano no consolidado, por el interés y voluntad expresados por algunos propietarios en el desarrollo y urbanización de esta zona. Sin embargo, dadas sus características físicas, y de acuerdo con el muy bajo desarrollo y crecimiento experimentados en la localidad en las últimas décadas, se estima correcto, de acuerdo con el Ayuntamiento, el mantenimiento de los límites ya establecidos por la *Delimitación de Suelo Urbano de 1979*.

En cualquier caso el desarrollo previo y/o inicio de los trabajos necesarios de redacción, ordenación, gestión y urbanización de esta zona, facilitarían en el futuro la ampliación ahora demandada.

De acuerdo con la topografía se proyecta una nueva ordenación en el ámbito de referencia, redefiniendo el trazado del vial mencionado y el ámbito o límites de la Unidad de Ejecución (ver planos correspondientes).

21. D^a. M^a Josefa Alonso Díez

Parcela 5921906VN9152S0001ZY, C/Vallejo 24

Parcela 5921901VN9152S0001XY, C/Vallejo 22

Parcela 5921403VN9152S0001BY, Camino Vallejo 14A

Se solicita que el espacio existente entre las parcelas de referencia, ahora calificado como vial o espacio libre público, se recoja como terreno de titularidad privada.

Se informa DESFAVORABLE mientras no se verifiquen y corrijan los límites de propiedad en Catastro; se ha realizado la oportuna consulta municipal. Éste aspecto se encuentra en estudio y análisis por el propio Ayuntamiento, habiendo acudido incluso al Registro Histórico, para su corrección si correspondiera.

Estas parcelas conforman unas pequeñas manzanas o edificaciones aisladas, calificadas como *Casco Tradicional* (SU1). De acuerdo con la documentación manejada de Catastro de Urbana la propiedad se concreta en las alineaciones ya definidas y el espacio intermedio se refleja como vial público.

En la copia de escritura aportada se cita: "*según el título y según el catastro tiene una superficie de cuatrocientos cincuenta metros cuadrados, de los cuales el pajar tiene una superficie en planta de ciento un metros cuadrados, siendo su superficie construida de doscientos dos metros cuadrados, y el resto, es decir, trescientos cuarenta y nueve metros cuadrados a los terrenos...*" Según se comprueba en los datos de las parcelas de referencia (catastro) el pajar tiene 101 m², y la suma de las otras dos parcelas (280 m² y 69 m²) 349 m² de terreno, similar al dato de Escritura.

No se aporta documentación nueva respecto a la alegación anterior que motive cambio alguno en la calificación de estos terrenos. No procede su modificación hasta su aprobación y verificación documental (Catastro).

22. D. Fernando Mardones Úbeda

Parcela 5917120VN9151N0001PR, Camino Barrio Medina 5

Se solicita la revisión completa del Estudio de Inundabilidad y que la parcela de referencia sea considerada Suelo Urbano Consolidado.

Tanto esta alegación como todas las que hacían referencia al Estudio de Inundabilidad se trasladaron al Equipo redactor del mismo, *Ambiental Rioja*, para su Informe pertinente.

En Septiembre de 2010 se presenta el *Informe de Contestación a las Alegaciones al Estudio de Inundabilidad* redactado por la misma empresa y firmado por el Técnico Geólogo Rubén Esteban Pérez. En éste se ratifica y confirma la correcta ejecución del Estudio inicialmente presentado.

Se Informa DESFAVORABLE la segunda alegación.

La parcela no dispone de los servicios con las características adecuadas, de acuerdo con las condiciones establecidas por la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR).

La parcela es inedificable además por estar afectada en toda su superficie por la **Inundabilidad** de acuerdo al anterior *Estudio de Inundabilidad* presentado, incluida en el ámbito de la avenida T500 y calado superior a 40cm.

La presente manzana, como es bien conocido por sus propietarios, presenta una problemática añadida por diversos motivos: la parcelación es muy diversa y desigual, existen parcelas de muy pequeña superficie, parcelas interiores sin acceso directo desde vial público, construcciones irregulares en disposición, alineación, volumen, uso, antigüedad y características constructivas; y la afección por la inundabilidad del río Ea es muy amplia.

Tanto en esta fase como en las anteriores se está intentando abordar esta problemática de forma colectiva, proponiendo una ordenación unitaria y lógica, por encima de prioridades o exigencias individuales, intentando corregir todos esos aspectos. Tanto el planteamiento actual como su gestión posterior son tareas difíciles y complicadas, y probablemente más desde el punto de vista individual de cada propietario y afectado. Es imprescindible la delimitación de Unidades de Ejecución.

La parcela de referencia se incluye dentro de la UE 3.1, de acuerdo a preservar sus derechos de aprovechamiento en otro emplazamiento dentro de la misma. Incluida en Suelo Urbano el único uso posible de la parcela sería el de *Espacio Libre*. En el presente caso su *ámbito* se califica como Zona Libre Pública y Sistema Local de Viario Público (cesión a calle), de acuerdo a la *Ordenación* proyectada en Suelo Urbano. Hasta el desarrollo de la misma, en la parcela puede mantenerse su uso y disfrute privados de acuerdo con las condiciones y/o limitaciones establecidas por la afección de inundación.

De acuerdo con esta afección se proyecta el mantenimiento del *corredor fluvial* o zona verde pública. Algunas edificaciones de carácter industrial y agrícola, u otras en mal estado de conservación y sin uso determinado, se señalan fuera de ordenación de acuerdo a las directrices y recomendaciones exigidas y transmitidas desde *SOS Rioja* y legislación vigente, y otras en la corrección y trazado de los correspondientes viales. Los derechos edificatorios consolidados se trasladan a otras áreas ordenadas; se gestionan, reparcelan y compensan mediante la delimitación y desarrollo de cada UE. La Unidad de Ejecución permite la mejora del sistema general de espacios libres públicos con un desarrollo y ordenación de la manzana adaptados a los condicionantes, procurando al acceso a todos sus titulares (condición establecida en Suelo Urbano por la LOTUR) y eliminando, en algún caso, servidumbres de paso; el desarrollo de una Unidad de Ejecución garantiza la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización.

Se plantea la anchura del vial posterior o Sur en 7,0 metros ante la dificultad de su trazado y en el intento de mantenimiento de las edificaciones existentes (alineaciones); y de 9,0 metros el situado entre la zona libre pública y el área edificable.

El uso predominante actual es el Industrial (agrícola). Ante la disparidad de opiniones y solicitudes de usos derivadas de las consultas realizadas se propone ahora la calificación de **Tejido Mixto**. La posibilidad de su transformación en *Residencial* podría resultar interesante desde el punto de vista urbanístico, pero solo el acuerdo entre los implicados, o el paso del tiempo y la evolución poblacional determinarán esa necesidad, el cambio o su mantenimiento.

La nueva ordenación ya se justificaba en el *apartado 3* del anterior Informe de Contestación de Alegaciones (Febrero 2010). Ha de confiarse en la buena y difícil gestión de estas unidades por parte de los Técnicos encargados y sus propietarios. Se aceptaría en tal caso una propuesta conjunta a favor de la resolución de la problemática y afección existentes, en usos, alineaciones u ocupación.

23. D. Fernando Mardones Úbeda

Parcela 5917114VN9151N0001YR, Camino Barrio Medina 17

Se solicita la revisión completa del Estudio de Inundabilidad y que la parcela de referencia sea considerada Suelo Urbano Consolidado.

Tanto esta alegación como todas las que hacían referencia al Estudio de Inundabilidad se trasladaron al Equipo redactor del mismo, *Ambiental Rioja*, para su Informe pertinente.

En Septiembre de 2010 se presenta el **Informe de Contestación a las Alegaciones al Estudio de Inundabilidad** redactado por la misma empresa y firmado por el Técnico Geólogo Rubén Esteban Pérez. En éste se ratifica y confirma la correcta ejecución del Estudio inicialmente presentado.

Se Informa DESFAVORABLE la segunda alegación.

La parcela no dispone de los servicios con las características adecuadas, de acuerdo con las condiciones establecidas por la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR).

La presente manzana, como es bien conocido por sus propietarios, presenta una problemática añadida por diversos motivos: la parcelación es muy diversa y desigual, existen parcelas de muy pequeña superficie, parcelas interiores sin acceso directo desde vial público, construcciones irregulares en disposición, alineación, volumen, uso, antigüedad y características constructivas; y la afección por la inundabilidad del río Ea es muy amplia.

Tanto en esta fase como en las anteriores se está intentando abordar esta problemática de forma colectiva, proponiendo una ordenación unitaria y lógica, por encima de prioridades o exigencias individuales, intentando corregir todos esos aspectos. Tanto el planteamiento actual como su gestión posterior son tareas difíciles y complicadas, y probablemente más desde el punto de vista individual de cada propietario y afectado. Es imprescindible la delimitación de Unidades de Ejecución.

La parcela de referencia se incluye dentro de la UE3.1. La ordenación planteada deja fuera de ordenación la edificación, de acuerdo a la alineación establecida en la definición del vial existente. Hasta el desarrollo de la UE en la parcela puede mantenerse el uso de ésta y de su edificación, teniendo en cuenta las advertencias, condiciones y/o limitaciones establecidas por la afección de inundación.

Se plantea la anchura de este vial posterior o Sur en 7,0 metros ante la dificultad de su trazado y en el intento de mantenimiento de algunas edificaciones existentes (alineaciones); y de 9,0 metros el situado entre la zona libre pública y el área edificable.

De acuerdo con la afección de inundabilidad en la manzana se proyecta el mantenimiento del *corredor fluvial* o zona verde pública. Algunas edificaciones de carácter industrial y agrícola, u otras en mal estado de conservación y sin uso determinado, se señalan fuera de ordenación de acuerdo a las directrices y recomendaciones exigidas y transmitidas desde *SOS Rioja* y legislación vigente, y otras en la corrección y trazado de los correspondientes viales. Los derechos edificatorios consolidados se trasladan a otras áreas ordenadas; se gestionan, reparcelan y compensan mediante la delimitación y desarrollo de cada UE. La Unidad de Ejecución permite la mejora del sistema general de espacios libres públicos con un desarrollo y ordenación de la manzana adaptados a los condicionantes, procurando al acceso a todos sus titulares (condición establecida en Suelo Urbano por la LOTUR) y eliminando, en algún caso, servidumbres de paso; el desarrollo de una Unidad de Ejecución garantiza la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización.

El uso predominante actual es el Industrial (agrícola). Ante la disparidad de opiniones y solicitudes de usos derivadas de las consultas realizadas se propone ahora la calificación de *Tejido Mixto*. La posibilidad de su transformación en *Residencial* podría resultar interesante desde el punto de vista urbanístico, pero solo el acuerdo entre los implicados, o el paso del tiempo y la evolución poblacional determinarán esa necesidad, el cambio o su mantenimiento.

La nueva ordenación ya se justificaba en el apartado 3 del anterior Informe de Contestación de Alegaciones (Febrero 2010). Ha de confiarse en la buena y difícil gestión de estas unidades por parte de los Técnicos encargados y sus propietarios. Se aceptaría en tal caso una propuesta conjunta a favor de la resolución de la problemática y afección existentes, en usos, alineaciones u ocupación.

24. D. Benjamín Gadea López Angulo

Parcela 5717209VN9151N0001IR, Avda. La Rioja 18

Se solicita la clasificación de la parcela como Suelo Urbano Consolidado.

Se Informa DESFAVORABLE.

La parcela no dispone de los servicios con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir, de acuerdo con las condiciones establecidas por la Ley de Ordenación del

Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR). Tampoco el hecho de estar incluida en la delimitación urbana de Catastro puede justificar tal clasificación urbanística.

La parcela se clasifica como *Suelo Urbanizable Delimitado* (SUD-2) y *Suelo No Urbanizable Especial Cauces* (SNUECAU) junto al arroyo *Fuente Rudera* (dominio público hidráulico). La clasificación como Suelo Urbanizable Delimitado de ésta y otras parcelas contiguas y cercanas, de acuerdo también a las alegaciones ya presentadas en la primera exposición pública de este Documento, ofrece la posibilidad al conjunto de propietarios de promover su transformación a Suelo Urbano, mediante el desarrollo del correspondiente Plan Parcial, de forma que se garanticen la ejecución de las infraestructuras necesarias y las cesiones de suelo para zonas libre públicas y dotaciones.

No se estima coherente ni posible la clasificación de más Suelo Urbano, de acuerdo a la LOTUR, sin garantizar la previsión de nuevas infraestructuras, espacios libres y dotaciones públicas. La superficie de las parcelas ocupadas por la edificación en la delimitación del Suelo Urbano, en el Proyecto de Aprobación Inicial, representa casi el 50% de la superficie total de las parcelas aptas para la edificación. Ni siquiera las optimistas previsiones de la Delimitación de Suelo Urbano de 1979 han provocado el crecimiento y consolidación de este Suelo en muchas de las áreas así previstas.

En el futuro, y de acuerdo a su emplazamiento inmediato y contiguo al Suelo Urbano y si hubiera interés particular de construcción de una vivienda, podría tramitarse, también como promotor particular, una Modificación Puntual de ampliación de Suelo Urbano que garantizase las correspondientes cesiones, llevando a cabo las ampliaciones de las infraestructuras y servicios con sus características adecuadas previstas en el Ayuntamiento.

25. D. Benjamín Gadea López Angulo

Parcela 5917119VN9151N0001TR, Camino Barrio Medina 7.

Se solicita la revisión completa del Estudio de Inundabilidad y que la parcela de referencia sea considerada Suelo Urbano Consolidado.

Tanto esta alegación como todas las que hacían referencia al Estudio de Inundabilidad se trasladaron al Equipo redactor del mismo, *Ambiental Rioja*, para su Informe pertinente.

En Septiembre de 2010 se presenta el *Informe de Contestación a las Alegaciones al Estudio de Inundabilidad* redactado por la misma empresa y firmado por el Técnico Geólogo Rubén Esteban Pérez. En éste se ratifica y confirma la correcta ejecución del Estudio inicialmente presentado.

Se Informa DESFAVORABLE la segunda alegación.

La parcela no dispone de los servicios con las características adecuadas, de acuerdo con las condiciones establecidas por la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR).

La parcela, edificada, está afectada en toda su superficie por la *Inundabilidad* de acuerdo al anterior *Estudio de Inundabilidad* presentado, incluida en el ámbito de la avenida T500 y calado superior a 40cm.

La presente manzana, como es bien conocido por sus propietarios, presenta una problemática añadida por diversos motivos: la parcelación es muy diversa y desigual, existen parcelas de muy pequeña superficie, parcelas interiores sin acceso directo desde vial público, construcciones irregulares en disposición, alineación, volumen, uso, antigüedad y características constructivas; y la afección por la inundabilidad del río Ea es muy amplia.

Tanto en esta fase como en las anteriores se está intentando abordar esta problemática de forma colectiva, proponiendo una ordenación unitaria y lógica, por encima de prioridades o exigencias individuales, intentando corregir todos esos aspectos. Tanto el planteamiento actual como su gestión posterior son tareas difíciles y complicadas, y probablemente más desde el punto de vista individual de cada propietario y afectado. Es imprescindible la delimitación de Unidades de Ejecución.

La parcela de referencia se incluye dentro de la UE 3.1, de acuerdo a preservar sus derechos de aprovechamiento en otro emplazamiento dentro de la misma. Incluida en Suelo Urbano el único uso posible de la parcela sería el de *Espacio Libre*. En el presente caso su *ámbito* se califica como Zona Libre Pública y Sistema Local de Viario Público (cesión a calle), de acuerdo a la *Ordenación* proyectada en Suelo Urbano. La edificación existente queda fuera de ordenación. Hasta el desarrollo de la UE en la parcela puede mantenerse

el uso de la edificación, teniendo en cuenta las advertencias, condiciones y/o limitaciones establecidas por la afección de inundación.

De acuerdo con esta afección se proyecta el mantenimiento del *corredor fluvial* o zona verde pública. Algunas edificaciones de carácter industrial y agrícola, u otras en mal estado de conservación y sin uso determinado, se señalan fuera de ordenación de acuerdo a las directrices y recomendaciones exigidas y transmitidas desde *SOS Rioja* y legislación vigente, y otras en la corrección y trazado de los correspondientes viales. Los derechos edificatorios consolidados se trasladan a otras áreas ordenadas; se gestionan, reparcelan y compensan mediante la delimitación y desarrollo de cada UE. La Unidad de Ejecución permite la mejora del sistema general de espacios libres públicos con un desarrollo y ordenación de la manzana adaptados a los condicionantes, procurando al acceso a todos sus titulares (condición establecida en Suelo Urbano por la LOTUR) y eliminando, en algún caso, servidumbres de paso; el desarrollo de una Unidad de Ejecución garantiza la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización.

Se plantea la anchura del vial posterior o Sur en 7,0 metros ante la dificultad de su trazado y en el intento de mantenimiento de las edificaciones existentes (alineaciones); y de 9,0 metros el situado entre la zona libre pública y el área edificable.

El uso predominante actual es el Industrial (agrícola). Ante la disparidad de opiniones y solicitudes de usos derivadas de las consultas realizadas se propone ahora la calificación de *Tejido Mixto*. La posibilidad de su transformación en *Residencial* podría resultar interesante desde el punto de vista urbanístico, pero solo el acuerdo entre los implicados, o el paso del tiempo y la evolución poblacional determinarán esa necesidad, el cambio o su mantenimiento.

La nueva ordenación ya se justificaba en el *apartado 3* del anterior Informe de Contestación de Alegaciones (Febrero 2010). Ha de confiarse en la buena y difícil gestión de estas unidades por parte de los Técnicos encargados y sus propietarios. Se aceptaría en tal caso una propuesta conjunta a favor de la resolución de la problemática y afección existentes, en usos, alineaciones u ocupación.

26. D. Luis Manuel Gadea Cantabrana

Parcela 6019603VN9161N0001EI, C/ San Juan 5
Parcela 6019602VN9161N0001JI, C/ San Juan 7

Se solicita la revisión completa del Estudio de Inundabilidad y:

- si las parcelas siguieran afectadas por la zona inundable solicita que se les conceda el aprovechamiento en otra zona cercana;
- si las parcelas quedasen fuera de la zona inundable solicita sean consideradas como suelo urbano consolidado

Tanto esta alegación como todas las que hacían referencia al Estudio de Inundabilidad se trasladaron al Equipo redactor del mismo, *Ambiental Rioja*, para su Informe pertinente.

En Septiembre de 2010 se presenta el *Informe de Contestación a las Alegaciones al Estudio de Inundabilidad* redactado por la misma empresa y firmado por el Técnico Geólogo Rubén Esteban Pérez. En éste se ratifica y confirma la correcta ejecución del Estudio inicialmente presentado.

Se Informa FAVORABLE la segunda alegación.

Las parcelas se emplazan al Sur del cauce del río Ea, margen derecha, y están libres de edificación en la actualidad.

Las parcelas resultan inedificables al estar afectadas en casi toda su superficie por la *Inundabilidad* de acuerdo al *Estudio de Inundabilidad* presentado, incluidas en el ámbito de la avenida T500 y calado superior a 40cm.

Incluidas en Suelo Urbano el único uso posible es de *Espacio Libre*. En el presente caso se opta por su calificación como Sistema Local de Viario Público (cesión a calle) y Espacio Libre Privado, éste en continuidad y relación con el área de *Zona Libre Pública* de acuerdo a la *Ordenación* proyectada en Suelo Urbano, en el ámbito del curso del río y a lo largo de éste, intentando el mantenimiento del *corredor fluvial*.

Ahora se incluyen además en la Unidad de Ejecución discontinua UE-18, de acuerdo a preservar sus derechos de aprovechamiento en otro emplazamiento dentro de la misma, tras la reparcelación, cesión y ejecución de la urbanización completa del área delimitada de forma conjunta. Hasta el desarrollo de la

misma, en la parcela puede mantenerse su uso y disfrute privados de acuerdo con las condiciones y/o limitaciones establecidas por la afección por inundación.

Esta Unidad de Ejecución discontinua comprende y aglutina diversas parcelas a ambos lados del río (parcelas del catastro de urbana 59185 01, 59189 02, 03, 59173 01, 59187 12, 13, 14, 60196 02, 03, 04, 05 y parte de la parcela 59187 11), casi en su totalidad libres de edificación, y todas ellas afectadas por la inundabilidad. Esta UE permite la mejora del sistema general de espacios libres, con un desarrollo y ordenación condicionados por la zona inundable, y un aprovechamiento residencial en edificación compacta o cerrada: dos bloques residenciales de *Ampliación de Casco* emplazados en el margen Sur del río en un área de afección menor; el resto de espacios se califican como Espacio Libre (privado y público según la ordenación). La gestión de la misma garantiza una correcta reparcelación y compensación entre todos los integrantes, y la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización.

Otras características y condiciones se establecerán en el *Fichero de Gestión* de acuerdo a las determinaciones de los artículos 123 y siguientes de la LOTUR.

27. D^a. Isabel Lacalle Mardones

Parcela 6123503VN9162S0001LP, C/ Espinilla 24

Se solicita la inclusión de la parcela de referencia en Suelo Urbano, manifestando su inclusión en el catastro de Urbana e interés por edificar en la misma.

Se Informa DESFAVORABLE.

La parcela no cumple las condiciones establecidas en el artículo 41 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR); para obtener la condición de Suelo Urbano han de disponer de acceso rodado desde la malla urbana y de los servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. Las vías de comunicación entre núcleos y las carreteras no servirán de soporte para la clasificación como urbanos de los terrenos adyacentes. Tampoco el hecho de estar incluida en la delimitación urbana de Catastro puede justificar tal clasificación urbanística.

No se estima coherente ni posible la clasificación de más Suelo Urbano, de acuerdo a la LOTUR, sin garantizar la previsión de nuevas infraestructuras, espacios libres y dotaciones públicas. La superficie de las parcelas ocupadas por la edificación en la delimitación del Suelo Urbano, en el Proyecto de Aprobación Inicial, representa casi el 50% de la superficie total de las parcelas aptas para la edificación. Ni siquiera las optimistas previsiones de la Delimitación de Suelo Urbano de 1979 han provocado el crecimiento y consolidación de este Suelo en muchas de las áreas así previstas.

La parcela se clasifica como *Suelo Urbanizable Delimitado* (SUD-3). Dicha clasificación ofrece la posibilidad al conjunto de propietarios de promover su transformación a Suelo Urbano, mediante el desarrollo del correspondiente Plan Parcial, garantizando la ejecución de las infraestructuras necesarias y la cesión de suelo para zonas libres públicas y dotaciones.

28. D^a. Isabel Lacalle Mardones

Parcela 6218310VN9161N0001YL, C/ San Juan 50

Parcela 6218309VN9161N0001QP, C/ San Juan 48

Parcela sin referencia catastral específica (en proceso de solicitud de modificación de datos en Dirección General de Catastro). Se incorpora informe descriptivo de las tres parcelas.

- Se solicita la posibilidad de construcción de un nuevo volumen de *tejido mixto* en la parcela nº50 adosado al pabellón y alineado con las edificaciones existentes (aporta croquis)
- Se elimine el volumen de *tejido mixto* frente al nº 48
- Solicita que la nueva ficha de ordenación de *Tejido Mixto Aislado* permita al menos lo mismo que la ficha original.
- Manifiesta el interés en rehabilitar la construcción del nº 48 para construir una vivienda unifamiliar en planta primera y bajocubierta, solicitando el estudio de la ficha de ordenación para permitir dicha construcción.

Se Informa FAVORABLE en parte.

Se proyecta una nueva ordenación en el ámbito de referencia según la documentación gráfica que se adjunta (Plano 03), de acuerdo las necesidades expuestas. Se ha incrementado la superficie de terreno ocupable; se califica como **Tejido Mixto Adosado (SU8)**, calificación similar a la de las parcelas colindantes.

Las condiciones de edificación establecidas para este uso permitirían las obras pretendidas de ampliación.

TEJIDO MIXTO ADOSADO

SU8

4.13.1. DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS

- A. DESCRIPCIÓN. Coincide con áreas existentes con multiplicidad de usos, viviendas y almacenes agrícolas, así como bodegas-merenderos en parcelas de reducido tamaño. Su superficie es 5.315 m².
- B. OBJETIVOS. Completar la edificación en determinadas manzanas permitiendo cierta flexibilidad en los usos para evitar su degradación. Regular las construcciones en la ocupación de algunos solares vacíos. El sistema de ordenación será el de alineación de calle.

4.13.2. RÉGIMEN DE USOS

- A. RESIDENCIAL: Permitido A1 y A3
- B. INDUSTRIAL: Permitido B1 y B2, excepto explotaciones ganaderas
- C. TERCIARIO: Permitido C1, C2, C4, C6 y C7.
- D. DOTACIONAL: Permitido D1 excepto cementerios, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9.

4.13.3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

- A. PARCELA
 - Superficie mínima 100 m² (excepto ya existentes)
 - Frente mínimo 5,0 m (excepto ya existentes)
- B. FONDO EDIFICABLE
 - Plantas No se limita
- C. NÚMERO DE PLANTAS
 - Máximo B+1
 - Mínimo B
 - Altura máx. planta baja 4,50 m.
 - Altura máx. plantas alzadas 3,50 m.
 - Altura máx. planta única 7 m.
- D. VUELOS - Longitud máxima 50% de la alineación
 - Fondo máximo 10% anchura calle (máx. 80cm)
 - Altura mínima 3,50 m
- E. CUBIERTA
 - Anchura máxima alero 30 cm más que el vuelo máx.
 - Pendiente máxima 50%
 - Altura máxima cumbrera 4 m

4.13.4. OTRAS CONDICIONES

- A. Se admite el uso vivienda en planta bajocubierta, excepto en caso de entreplantas de almacenes agrícolas.
- B. Las carpinterías exteriores serán de madera o aluminio lacado.
- C. No se podrán sacar vuelos en calles de anchura inferior a 6 metros.
- D. Dado el desnivel de la zona, para los casos de edificación con fachada a dos vías públicas, se establecen las siguientes limitaciones en cuanto al número de plantas en la calle superior:
 - Desnivel entre calles menor de 4 m: B+1
 - Desnivel entre calles entre 4 y 7 m: B

En relación con la titularidad de la porción de terreno situada al Sur de la pista polideportiva, calificada como *Espacio Libre Privado*, y no quedando clara ésta, tras la consulta municipal realizada, y no teniendo el presente documento como objeto el resolver estos asuntos o "cuestiones", se solicita su justificación mediante certificado catastral corregido y emitido por la *Gerencia Territorial de Catastro*. Se mantiene su calificación como *Espacio Libre Privado* abierto, sin posibilidad de cerramiento; en el caso de demostrarse la titularidad municipal se calificaría como *Zona Libre Pública*.

29. D. Vicente Barrasa Ruiz

Fincas en San Juan y Espinilla sin referencia catastral aportada.

La alegación parece mostrar su disconformidad con la clasificación como Urbanizables de las parcelas de su propiedad, solicitando su clasificación como Suelo Urbano. Tras la comprobación de los datos de titularidad catastral las parcelas de referencia parecen ser las siguientes:

Parcela 6221802VN9162S0001RP, Senda San Juan, 14 (*alegación 29.1*)

Parcela 6122903VN9162S0001UP, C/ Espinilla 16, Suelo (*alegación 29.2*)

Alegación 29.1. Se Informa DESFAVORABLE

La parcela no cumple las condiciones establecidas en el artículo 41 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR); para obtener la condición de Suelo Urbano han de disponer de acceso rodado desde la malla urbana y de los servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. Tampoco el hecho de estar incluida en la delimitación urbana de Catastro puede justificar tal clasificación urbanística.

No se estima coherente ni posible la clasificación de más Suelo Urbano, de acuerdo a la LOTUR, sin garantizar la previsión de nuevas infraestructuras, espacios libres y dotaciones públicas. La superficie de las parcelas ocupadas por la edificación en la delimitación del Suelo Urbano, en el Proyecto de Aprobación Inicial, representa casi el 50% de la superficie total de las parcelas aptas para la edificación. Ni siquiera las optimistas previsiones de la Delimitación de Suelo Urbano de 1979 han provocado el crecimiento y consolidación de este Suelo en muchas de las áreas así previstas.

Tras la redacción del *Estudio de Inundabilidad* se proyectó su clasificación como Suelo Urbanizable No Delimitado (SUND): el área inundable ya definida se clasifica como *Suelo No Urbanizable Especial Cauces (SNUECAU)* de acuerdo al *Artículo 45.b* de la LOTUR. A partir del estudio realizado (última sección) se mantiene esta misma clasificación (franja de dominio público hidráulico) y la de *Suelo Urbanizable No Delimitado (SUND)*. En el caso de delimitación de nuevos sectores o ampliaciones de Suelo Urbano, en SUND o SNU, contiguos al SNUECAU (río Ea), y a partir de los puntos o secciones donde se ha concluido el Estudio de Inundabilidad, se realizará de forma previa la parte del Estudio pendiente, con los mismos criterios utilizados con anterioridad, sin perjuicio del proyecto técnico o consideraciones del departamento administrativo competente de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Alegación 29.2. Se Informa DESFAVORABLE

La parcela no cumple las condiciones establecidas en el artículo 41 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR); para obtener la condición de Suelo Urbano han de disponer de acceso rodado desde la malla urbana y de los servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. Las vías de comunicación entre núcleos y las carreteras no servirán de soporte para la clasificación como urbanos de los terrenos adyacentes. Tampoco el hecho de estar incluida en la delimitación urbana de Catastro puede justificar tal clasificación urbanística.

No se estima coherente ni posible la clasificación de más Suelo Urbano, de acuerdo a la LOTUR, sin garantizar la previsión de nuevas infraestructuras, espacios libres y dotaciones públicas. La superficie de las parcelas ocupadas por la edificación en la delimitación del Suelo Urbano, en el Proyecto de Aprobación Inicial, representa casi el 50% de la superficie total de las parcelas aptas para la edificación. Ni siquiera las optimistas previsiones de la Delimitación de Suelo Urbano de 1979 han provocado el crecimiento y consolidación de este Suelo en muchas de las áreas así previstas.

La parcela se clasifica como *Suelo Urbanizable Delimitado (SUD-3)*. Dicha clasificación ofrece la posibilidad al conjunto de propietarios de promover su transformación a Suelo Urbano, mediante el desarrollo del correspondiente Plan Parcial, garantizando la ejecución de las infraestructuras necesarias y la cesión de suelo para zonas libres públicas y dotaciones.

30. D. Saturnino Sagredo Ibañez

Parcela 5917116VN9151N0001QR, Camino Barrio Medina 13

La alegación es coincidente con la presentada en la primera fase de alegaciones con el nº 40. Solicita un uso *Residencial*, manifestando además su rechazo al Estudio de Inundabilidad

Se Informa DESFAVORABLE.

Tanto esta alegación como todas las que hacían referencia al Estudio de Inundabilidad se trasladaron al Equipo redactor del mismo, *Ambiental Rioja*, para su Informe pertinente.

En Septiembre de 2010 se presenta el *Informe de Contestación a las Alegaciones al Estudio de Inundabilidad* redactado por la misma empresa y firmado por el Técnico Geólogo Rubén Esteban Pérez. En éste se ratifica y confirma la correcta ejecución del Estudio inicialmente presentado.

La parcela no dispone de los servicios con las características adecuadas, de acuerdo con las condiciones establecidas por la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR).

La presente manzana, como es bien conocido por sus propietarios, presenta una problemática añadida por diversos motivos: la parcelación es muy diversa y desigual, existen parcelas de muy pequeña superficie, parcelas interiores sin acceso directo desde vial público, construcciones irregulares en disposición, alineación, volumen, uso, antigüedad y características constructivas; y la afección por la inundabilidad del río Ea es muy amplia.

Tanto en esta fase como en las anteriores se está intentando abordar esta problemática de forma colectiva, proponiendo una ordenación unitaria y lógica, por encima de prioridades o exigencias individuales, intentando corregir todos esos aspectos. Tanto el planteamiento actual como su gestión posterior son tareas difíciles y complicadas, y probablemente más desde el punto de vista individual de cada propietario y afectado. Es imprescindible la delimitación de Unidades de Ejecución.

La parcela de referencia se incluye dentro de la UE3.1. La ordenación planteada deja fuera de ordenación la edificación, de acuerdo a la alineación establecida en la definición del vial existente. Hasta el desarrollo de la UE en la parcela puede mantenerse el uso de ésta y de su edificación, teniendo en cuenta las advertencias, condiciones y/o limitaciones establecidas por la afección de inundación.

Se plantea la anchura de este vial posterior o Sur en 7,0 metros ante la dificultad de su trazado y en el intento de mantenimiento de algunas edificaciones existentes (alineaciones); y de 9,0 metros el situado entre la zona libre pública y el área edificable.

De acuerdo con la afección de inundabilidad en la manzana se proyecta el mantenimiento del *corredor fluvial* o zona verde pública. Algunas edificaciones de carácter industrial y agrícola, u otras en mal estado de conservación y sin uso determinado, se señalan fuera de ordenación de acuerdo a las directrices y recomendaciones exigidas y transmitidas desde *SOS Rioja* y legislación vigente, y otras en la corrección y trazado de los correspondientes viales. Los derechos edificatorios consolidados se trasladan a otras áreas ordenadas; se gestionan, reparcelan y compensan mediante la delimitación y desarrollo de cada UE. La Unidad de Ejecución permite la mejora del sistema general de espacios libres públicos con un desarrollo y ordenación de la manzana adaptados a los condicionantes, procurando al acceso a todos sus titulares (condición establecida en Suelo Urbano por la LOTUR) y eliminando, en algún caso, servidumbres de paso; el desarrollo de una Unidad de Ejecución garantiza la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización.

El uso predominante actual es el Industrial (agrícola). Ante la disparidad de opiniones y solicitudes de usos derivadas de las consultas realizadas se propone ahora la calificación de *Tejido Mixto*. La posibilidad de su transformación en *Residencial* podría resultar interesante desde el punto de vista urbanístico, pero solo el acuerdo entre los implicados, o el paso del tiempo y la evolución poblacional determinarán esa necesidad, el cambio o su mantenimiento.

La nueva ordenación ya se justificaba en el *apartado 3* del anterior Informe de Contestación de Alegaciones (Febrero 2010). Ha de confiarse en la buena y difícil gestión de estas unidades por parte de los Técnicos encargados y sus propietarios. Se aceptaría en tal caso una propuesta conjunta a favor de la resolución de la problemática y afección existentes, en usos, alineaciones u ocupación.

31. D^a. Luisa Medina Ozalla

Tras la verificación en el listado catastral las parcelas referidas deben ser:
Parcela 5715405VN9151N0001HR, C/ Tejera 6
Parcela 5715406VN9151N0001WR, C/ Tejera 6

La alegación manifiesta su disconformidad con la "ampliación de la carretera en el lateral de sus parcelas".

Se Informa FAVORABLE en parte.

La parcela 5715405 se califica como *Tejido Mixto Adosado*, manteniendo la alineación conforme a la edificación y a la cartografía catastral.

La parcela 5715406, libre de edificación, se califica como *Residencial Media Densidad*. La alineación de la misma se establece en prolongación de la anterior fachada, en línea recta, generando una pequeña área o porción de terreno como de cesión a viales o zona libre pública. Esta corrección en la alineación de referencia no impide el acceso a la parcela a través del camino anteriormente citado mientras no se lleve a cabo una nueva construcción o promoción en la parcela.

Las alineaciones se definen en la documentación gráfica adjunta; se acotan las distancias de éstas al eje de la carretera. El presente documento de Proyecto de Plan General, tras su Aprobación Provisional, se trasladará a la *Consejería de Turismo, Medio Ambiente y Política Territorial*, para su Análisis y Aprobación Definitiva si procediera por la Comisión de Ordenación del Territorio, tras la oportuna ronda de consultas y solicitud de aclaraciones o ampliaciones técnicas y sectoriales, entre otras la de la *Dirección General de Carreteras*.

32. D^a. Adoración Busto Medina

Tras la verificación en el listado catastral la parcela referida debe ser:

Parcela 6221411VN9162S0001LP, Camino San Juan 11 (referencia corregida de acuerdo con la alegación presentada: 61218.11).

La alegación muestra su disconformidad con la ordenación establecida en la parcela y en la UE 7.

Se informa FAVORABLE considerando su clasificación como Suelo Urbano, DESFAVORABLE en cuanto a la solicitud y posibilidad de construir una edificación en la misma.

La parcela se sitúa al Sur del cauce del río Ea, margen derecha, y está libre de edificación en la actualidad.

La parcela resulta in edificable al estar afectada en gran parte de su superficie por la *Inundabilidad* de acuerdo al *Estudio de Inundabilidad* presentado, incluida en el ámbito de la avenida T500 y calado superior a 40cm.

Clasificada como Suelo Urbano el único uso posible es de *Espacio Libre*. En el presente caso se opta por su calificación como Sistema Local de Vialio Público (cesión a calle) y Espacio Libre Privado, éste en continuidad y relación con el área de Zona Libre Pública de acuerdo a la *Ordenación* proyectada en Suelo Urbano, en el ámbito del curso del río y a lo largo de éste, intentando el mantenimiento del *corredor fluvial*.

Se incluye además en la Unidad de Ejecución discontinua UE 7, de acuerdo a preservar sus derechos de aprovechamiento en otro emplazamiento dentro de la misma, tras la reparcelación, cesión y ejecución de la urbanización completa del área delimitada de forma conjunta. Hasta el desarrollo de la misma, en la parcela puede mantenerse su uso y disfrute privados de acuerdo con las condiciones y/o limitaciones establecidas por la afección por inundación.

Esta Unidad de Ejecución discontinua comprende y aglutina diversas parcelas: 62214.10, 62214.11, 60196.01 y 62183.02. Las tres primeras están afectadas por la inundabilidad; solo la primera y la tercera albergan sendas edificaciones de tipo agrícola-industrial. Ambas edificaciones se establecen *Fuera de Ordenación* por motivo de la inundabilidad y por la necesidad de ampliación de un vial o calle. Hasta el desarrollo de la UE en estas parcelas y/o edificaciones puede mantenerse su uso, teniendo en cuenta las advertencias, condiciones y/o limitaciones establecidas por la afección de zona inundable.

Esta UE permite la mejora del sistema general de espacios libres, con un desarrollo y ordenación condicionados por la zona inundable, y un aprovechamiento residencial en edificación compacta o cerrada: un bloque longitudinal residencial de *Ampliación de Casco* emplazado sobre la primera de las parcelas en un área de afección menor; el resto de espacios se califican como Espacio Libre (privado y público según la ordenación). La gestión de la misma garantiza una correcta reparcelación y compensación entre todos los integrantes, y la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización. Se considera que de esta forma se consigue un aprovechamiento óptimo.

33. D. José Luis Ozalla Arce

Manifiesta su rechazo al trazado o representación en la documentación gráfica de unas escaleras en una *Zona Libre Pública* de la UE-6.

Se informa FAVORABLE.

No se modifica la ordenación, se elimina la representación de las escaleras tras haberse ya alegado en la fase anterior. Se estima necesaria la conexión peatonal, dentro del área calificada como *Zona Libre Pública*, entre las dos cotas o niveles existentes. Se había representado dicha posibilidad mediante un elemento escalonado. Las características definitivas de esta zona y/o elemento se definirán en el proyecto de urbanización correspondiente. La ejecución de éste no se considera que pudiera suponer un *sobre-coste* elevado en los gastos de urbanización en el momento del desarrollo de la Unidad.

34.D. Gabriel Ruiz Olalla Angulo, como representante de la sociedad José Antonio Ruiz Olalla e hijos, S.L.

Parcela 6221409VN9162S0001TP, Senda San Juan, 3

Parcela 6221408VN9162S0001LP, Senda San Juan, 5

En la alegación se solicita:

- La revisión completa del Estudio de Inundabilidad.

- Que las parcelas ubicadas en la orilla Norte del río Ea formen una Unidad de Ejecución independiente, considerando que esto facilitaría la gestión de ambas unidades.
- Que una vez desvinculadas las parcelas al norte, se aumente el aprovechamiento de la Unidad resultante en la orilla Sur por encima de 0,55 m²/m²
- Que se elimine el vial de 7,50 m entre la UE-8 y las parcelas de Suelo Urbano Consolidado al Sur.

Tanto esta alegación como todas las que hacían referencia al Estudio de Inundabilidad se trasladaron al Equipo redactor del mismo, *Ambiental Rioja*, para su Informe pertinente.

En Septiembre de 2010 se presenta el *Informe de Contestación a las Alegaciones al Estudio de Inundabilidad* redactado por la misma empresa y firmado por el Técnico Geólogo Rubén Esteban Pérez. En éste se ratifica y confirma la correcta ejecución del Estudio inicialmente presentado.

Se Informan de forma DESFAVORABLE el resto de Alegaciones.

Las dos parcelas de referencia están libres de edificación y acuerdo a la actual *Delimitación de Suelo Urbano* vigente están clasificadas como SUELO NO URBANIZABLE.

En el actual Proyecto de PGM se incluyeron desde el primer momento (Avance) en Suelo Urbano, considerando dichos terrenos favorables para poder favorecer el crecimiento de la localidad; el Estudio de Inundabilidad redactado con posterioridad ha obligado a modificar estas primeras intenciones.

La inclusión de las mismas en una Unidad de Ejecución se considera necesaria, incluso de acuerdo con la Ley del Suelo vigente. Las parcelas no disponen de los servicios con las características adecuadas, de acuerdo con las condiciones establecidas por la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR).

Las parcelas resultan muy afectadas por la *Inundabilidad* de acuerdo al *Estudio de Inundabilidad* presentado, incluida en el ámbito de la avenida T500 y calado superior a 40cm.

Se incluyen en la Unidad de Ejecución UE 8. Los derechos de aprovechamiento se reparten entre las parcelas integrantes y se obtendrán tras la reparcelación, cesión y ejecución de la urbanización completa del área delimitada de forma conjunta.

Esta Unidad de Ejecución discontinua comprende y aglutina diversas parcelas emplazadas ambos lados del río: 61218.10 y 61218.11 en la margen izquierda y 62214.08, 62214.09 y 62218.10 en la derecha. Todas están sin edificar y están igualmente fuera de la delimitación de Suelo Urbano vigente.

Esta UE permite la mejora del sistema general de espacios libres, con un desarrollo y ordenación condicionados por la zona inundable, y un aprovechamiento residencial (vivienda colectiva y unifamiliar) en edificación compacta integrada por tres bloques longitudinales definidos de *Ampliación de Casco* y un área de *libre movimiento de Residencial Media Densidad*. El resto de espacios se califican como Espacio Libre (privado y público según la ordenación). La gestión de la misma garantiza unas correctas reparcelación y compensación entre todos los integrantes, y la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización. Se considera que de esta forma se consigue un aprovechamiento óptimo a pesar de la obligada calificación de amplias zonas de espacio libre.

Otras características y condiciones se establecerán en el *Fichero de Gestión* de acuerdo a las determinaciones de los artículos 123 y siguientes de la LOTUR.

No se estiman lógicas ni racionales las pretensiones expuestas en la alegación presentada: el aprovechamiento establecido se estima óptimo; la exclusión de la UE de las parcelas ubicadas al Norte del curso del río Ea incluso reduciría éste e incrementaría el porcentaje de las cargas de urbanización. En cualquier caso tal segregación podría llevarse a cabo con posterioridad, de forma justificada por sus propietarios y/o por dificultades en su gestión, mediante una Modificación Puntual. Aún en el hecho de mantener a cada lado del río diferentes accesos y distintas conexiones a los servicios municipales, se estima adecuada la compensación y reparto entre ambas zonas.

La ordenación propuesta se estima favorable permitiendo un futuro desarrollo en esta área, a pesar de las afecciones derivadas de la inundabilidad del río Ea.

La calle transversal planteada se considera necesaria para la mejora de la red viaria del municipio, estableciendo una conexión, de carácter peatonal si fuera el caso, con zonas de futuro desarrollo en la ladera Este (Unidad de Ejecución UE 16).

35. D. José Luis Medina Cantabrana, en representación de D^a. Rosa María Medina Martínez

Parcela 5717208VN9151N0001XR, Avda. La Rioja, 16

Se solicita la clasificación de la parcela como Suelo Urbano. Se manifiesta la intención de construir una vivienda unifamiliar aislada de autopromoción en dicha parcela.

Se Informa DESFAVORABLE.

La parcela no dispone de los servicios con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir, de acuerdo con las condiciones establecidas por la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR). Tampoco el hecho de estar incluida en la delimitación urbana de Catastro puede justificar tal clasificación urbanística.

La parcela se clasifica como *Suelo Urbanizable Delimitado* (SUD-2). La clasificación como Suelo Urbanizable Delimitado de ésta y otras parcelas contiguas y cercanas, de acuerdo también a las alegaciones ya presentadas en la primera exposición pública de este Documento, ofrece la posibilidad al conjunto de propietarios de promover su transformación a Suelo Urbano, mediante el desarrollo del correspondiente Plan Parcial, de forma que se garanticen la ejecución de las infraestructuras necesarias y las cesiones de suelo para zonas libre públicas y dotaciones.

No se estima coherente ni posible la clasificación de más Suelo Urbano, de acuerdo a la LOTUR, sin garantizar la previsión de nuevas infraestructuras, espacios libres y dotaciones públicas. La superficie de las parcelas ocupadas por la edificación en la delimitación del Suelo Urbano, en el Proyecto de Aprobación Inicial, representa casi el 50% de la superficie total de las parcelas aptas para la edificación. Ni siquiera las optimistas previsiones de la Delimitación de Suelo Urbano de 1979 han provocado el crecimiento y consolidación de este Suelo en muchas de las áreas así previstas.

En el futuro, y de acuerdo a su emplazamiento inmediato y contiguo al Suelo Urbano y atendiendo a una demanda real podría tramitarse, probablemente en unión con la parcela colindante 09, una Modificación Puntual de ampliación de Suelo Urbano que garantizase las correspondientes cesiones, llevando a cabo las ampliaciones de las infraestructuras, vial y servicios, con las características adecuadas previstas en el Ayuntamiento.

36. D. José Luis Medina Cantabrana, en representación suya y de D^a. Felicitas Medina Cantabrana y D^a. María del Carmen Medina Cantabrana

Parcela 6221406VN9162S0001QP, Senda San Juan, 7

Parcela 6221404VN9162S0001YP. Senda San Juan, 9

La alegación solicita que las parcelas de referencia se clasifiquen como Suelo Urbano, o en su defecto como Suelo Urbanizable Delimitado. Se manifiesta interés en edificar en dichas parcelas.

Se Informa DESFAVORABLE.

Las dos parcelas de referencia de acuerdo a la actual Delimitación de Suelo Urbano vigente están clasificadas como SUELO NO URBANIZABLE.

En el Proyecto Aprobado Inicialmente se había previsto la clasificación de una amplia área de Suelo Urbanizable Delimitado, estimando ésta como un terreno apto para acoger los futuros crecimientos urbanos, por presentar adecuadas características de orientación, topografía y fácil conexión de los viales y servicios municipales. El Estudio de Inundabilidad redactado con posterioridad imposibilitó esta clasificación: el área inundable se clasifica como *Suelo No Urbanizable Especial Cauces (SNUECAU)* de acuerdo al *Artículo 45.b* de la *LOTUR*. A partir del estudio realizado (última sección) se mantiene esta misma clasificación (dominio público hidráulico) y la de *Suelo Urbanizable No Delimitado (SUND)*: la parcela 04 queda dividida en estas dos clasificaciones y la 06 clasificada en su totalidad como No Urbanizable. En el caso de delimitación de nuevos sectores o ampliaciones de Suelo Urbano, en SUND o SNU, contiguos al SNUECAU (río Ea), y a partir de los puntos o secciones donde se ha concluido el Estudio de Inundabilidad, se realizará de forma previa la parte del Estudio pendiente, con los mismos criterios utilizados con anterioridad, sin perjuicio del proyecto técnico o consideraciones del departamento administrativo competente de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

No se estima coherente ni posible la clasificación de más Suelo Urbano, de acuerdo a la LOTUR.

37. D^a. Jesusa Alonso Díez, D^a. M^o Dolores Díez Díez. y D^a. M^a Teresa Díez Díez

Parcela 6221810VN9162S0001EP, Senda San Juan 2

En la alegación se solicita:

- La revisión completa del Estudio de Inundabilidad.
- Que se aumente el aprovechamiento de la Unidad resultante en la orilla Sur por encima de 0,55 m²/m²
- Que se elimine el vial de 7,50 m entre la UE-8 y las parcelas de Suelo Urbano Consolidado al Sur

Tanto esta alegación como todas las que hacían referencia al Estudio de Inundabilidad se trasladaron al Equipo redactor del mismo, *Ambiental Rioja*, para su Informe pertinente.

En Septiembre de 2010 se presenta el *Informe de Contestación a las Alegaciones al Estudio de Inundabilidad* redactado por la misma empresa y firmado por el Técnico Geólogo Rubén Esteban Pérez. En éste se ratifica y confirma la correcta ejecución del Estudio inicialmente presentado.

Se Informan de forma DESFAVORABLE el resto de Alegaciones.

La parcela de referencia está libre de edificación y acuerdo a la actual *Delimitación de Suelo Urbano* vigente está clasificada como SUELO NO URBANIZABLE.

En el actual Proyecto de PGM se incluyó desde el primer momento (Avance) en Suelo Urbano, considerando dichos terrenos favorables para poder favorecer el crecimiento de la localidad; el Estudio de Inundabilidad redactado con posterioridad ha obligado a modificar estas primeras intenciones.

La inclusión de la misma en una Unidad de Ejecución se considera necesaria, incluso de acuerdo con la Ley del Suelo vigente. La parcela no dispone de los servicios con las características adecuadas, de acuerdo con las condiciones establecidas por la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR).

Se incluye en la Unidad de Ejecución UE 8. Los derechos de aprovechamiento se reparten entre las parcelas integrantes y se obtendrán tras la reparcelación, cesión y ejecución de la urbanización completa del área delimitada de forma conjunta.

Esta Unidad de Ejecución discontinua comprende y aglutina diversas parcelas emplazadas ambos lados del río: 61218.10 y 61218.11 en la margen izquierda y 62214.08, 62214.09 y 62218.10 en la derecha. Todas están sin edificar y están igualmente fuera de la delimitación de Suelo Urbano vigente.

Esta UE permite la mejora del sistema general de espacios libres, con un desarrollo y ordenación condicionados por la zona inundable, y un aprovechamiento residencial (vivienda colectiva y unifamiliar) en edificación compacta integrada por tres bloques longitudinales definidos de *Ampliación de Casco*, y en un área de *libre movimiento de Residencial Media Densidad*. El resto de espacios se califican como Espacio Libre (privado y público según la ordenación). La gestión de la misma garantiza unas correctas reparcelación y compensación entre todos los integrantes, y la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización. Se considera que de esta forma se consigue un aprovechamiento óptimo a pesar de la obligada calificación de amplias zonas de espacio libre.

Otras características y condiciones se establecerán en el *Fichero de Gestión* de acuerdo a las determinaciones de los artículos 123 y siguientes de la LOTUR.

La ordenación propuesta se estima favorable permitiendo un futuro desarrollo en esta área, a pesar de las afecciones derivadas de la inundabilidad del río Ea.

La calle transversal planteada se considera necesaria para la mejora de la red viaria del municipio, estableciendo una conexión, de carácter peatonal si fuera el caso, con zonas de futuro desarrollo en la ladera Este (Unidad de Ejecución UE 16). Se incrementa la longitud de frente de parcela.

38. D^a. M^a Carmen Angulo Alonso

Parcela 5918501VN9151N0001YR, Avda. La Rioja, 54

La alegación solicita un cambio de calificación en la parcela de referencia, otorgando a la misma un aprovechamiento edificatorio en SU2 (Ampliación de Casco) en continuidad con la alineación de frente de parcela. Se manifiesta el interés en edificar una vivienda unifamiliar.

Se Informa DESFAVORABLE. La alegación es similar a la también presentada por D^a. M^a Carmen Alonso Angulo, D^a. Elena y D^a. Susana Mardones Angulo, haciendo referencia a la misma parcela: *alegación 9.2*.

La parcela se sitúa al Norte del cauce del río Ea, y está libre de edificación en la actualidad.

La parcela resulta inedificable al quedar totalmente afectada por la *Inundabilidad* de acuerdo al *Estudio de Inundabilidad* presentado, incluida en el ámbito de la avenida T500 y calado superior a 40cm.

Incluida en Suelo Urbano el único uso posible es de *Espacio Libre*. En el presente caso se opta por su calificación como Espacio Libre Público, significando un área como zona verde y otra como vial o calle, de acuerdo a la *Ordenación* proyectada en Suelo Urbano en el ámbito del curso del río y a lo largo de éste, intentando el mantenimiento del *corredor fluvial*. Con todo ello se considera imprescindible su inclusión en la Unidad de Ejecución discontinua UE 18 de acuerdo a preservar sus derechos de aprovechamiento en otro emplazamiento dentro de la misma, tras la reparcelación, cesión y ejecución de la urbanización completa del área delimitada de forma conjunta. Hasta el desarrollo de la misma, en la parcela puede mantenerse su uso y disfrute privados de acuerdo con las condiciones y/o limitaciones establecidas por la afección por inundación.

Esta Unidad de Ejecución discontinua comprende y aglutina diversas parcelas a ambos lados del río (parcelas del catastro de urbana 59185 01, 59189 02, 03, 59173 01, 59187 12, 13, 14, 60196 02, 03, 04, 05 y parte de la parcela 59187 11), casi en su totalidad libres de edificación, y todas ellas afectadas por la inundabilidad. Esta UE permite la mejora del sistema general de espacios libres, con un desarrollo y ordenación condicionados por la zona inundable, y un aprovechamiento residencial en edificación compacta o cerrada: dos bloques residenciales de *Ampliación de Casco* emplazados en el margen Sur del río en un área de afección menor; el resto de espacios se califican como Espacio Libre (privado y público según la ordenación). La gestión de la misma garantiza unas correctas reparcelación y compensación entre todos los integrantes, y la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización.

Otras características y condiciones se establecerán en el *Fichero de Gestión* de acuerdo a las determinaciones de los artículos 123 y siguientes de la LOTUR.

39. D^a. Adoración Busto Medina, en representación suya y de D^a. Luisa Medina Ozalla (propietaria)

Parcela 5715405VN9151N0001HR, C/ Tejera, 6
Parcela 5715406VN9151N0001WR, C/ Tejera, 6

La alegación solicita que se mantenga el trazado del camino existente por el que se accede al solar de su propiedad, que a su vez da acceso a la planta primera de la edificación en la parcela anexa.

Se Informa FAVORABLE en parte. La alegación es similar a la presentada con anterioridad por el mismo titular y referida a las mismas parcelas: *alegación 31*.

La parcela 5715405 se califica como *Tejido Mixto Adosado*, manteniendo la alineación conforme a la edificación y a la cartografía catastral.

La parcela 5715406, libre de edificación, se califica como *Residencial Media Densidad*. La alineación de la misma se establece en prolongación de la anterior fachada, en línea recta, generando una pequeña área o porción de terreno como de cesión a viales o zona libre pública. Esta corrección en la alineación de referencia no impide el acceso a la parcela a través del camino anteriormente citado mientras no se lleve a cabo una nueva construcción o promoción en la parcela.

Las alineaciones se definen en la documentación gráfica adjunta; se acotan las distancias de éstas al eje de la carretera. El presente documento de Proyecto de Plan General, tras su Aprobación Provisional, se trasladará a la *Consejería de Turismo, Medio Ambiente y Política Territorial*, para su Análisis y Aprobación Definitiva si procediera por la Comisión de Ordenación del Territorio, tras la oportuna ronda de consultas y solicitud de aclaraciones o ampliaciones técnicas y sectoriales, entre otras la de la *Dirección General de Carreteras*.

40. D^a. Vanesa Mardones Gomez

Parcela 5917111VN9151N0001WR, Camino Barrio Medina, 23.

Se solicita la revisión completa del Estudio de Inundabilidad y que la parcela de referencia sea considerada Suelo Urbano Consolidado, estimando inviable el desarrollo de la UE3.2 desde el punto de vista económico y de gestión.

Tanto esta alegación como todas las que hacían referencia al Estudio de Inundabilidad se trasladaron al Equipo redactor del mismo, *Ambiental Rioja*, para su Informe pertinente.

En Septiembre de 2010 se presenta el **Informe de Contestación a las Alegaciones al Estudio de Inundabilidad** redactado por la misma *empresa* y firmado por el Técnico Geólogo Rubén Esteban Pérez. En éste se ratifica y confirma la correcta ejecución del Estudio inicialmente presentado.

Se Informa DESFAVORABLE la segunda alegación.

La parcela está vacía, libre de edificación, y no está afectada directamente por el área inundable. La parcela no dispone de los servicios con las características adecuadas, de acuerdo con las condiciones establecidas por la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR).

La parcela de referencia se incluye dentro de la UE 3.2. La ordenación planteada obliga a la cesión de un porcentaje superior al 10% de la superficie de esta parcela de acuerdo a la alineación establecida en la definición del vial existente.

Se plantea la anchura de este vial posterior o Sur en 7,0 metros ante la dificultad de su trazado y en el intento de mantenimiento de algunas edificaciones existentes (alineaciones); y de 9,0 metros el situado entre la zona libre pública y el área edificable.

La presente manzana, como es bien conocido por sus propietarios, presenta una problemática añadida por diversos motivos: la parcelación es muy diversa y desigual, existen parcelas de muy pequeña superficie, parcelas interiores sin acceso directo desde vial público, construcciones irregulares en disposición, alineación, volumen, uso, antigüedad y características constructivas; y la afección por la inundabilidad del río Ea es muy amplia.

Tanto en esta fase como en las anteriores se está intentando abordar esta problemática de forma colectiva, proponiendo una ordenación unitaria y lógica, por encima de prioridades o exigencias individuales, intentando corregir todos esos aspectos. Tanto el planteamiento actual como su gestión posterior son tareas difíciles y complicadas, y probablemente más desde el punto de vista individual de cada propietario y afectado. Es imprescindible la delimitación de Unidades de Ejecución.

De acuerdo con la afección de inundabilidad en la manzana se proyecta el mantenimiento del *corredor fluvial* o zona verde pública. Algunas edificaciones de carácter industrial y agrícola, u otras en mal estado de conservación y sin uso determinado, se señalan fuera de ordenación de acuerdo a las directrices y recomendaciones exigidas y transmitidas desde *SOS Rioja* y legislación vigente, y otras en la corrección y trazado de los correspondientes viales. Los derechos edificatorios consolidados se trasladan a otras áreas ordenadas; se gestionan, reparcelan y compensan mediante la delimitación y desarrollo de cada UE. La Unidad de Ejecución permite la mejora del sistema general de espacios libres públicos con un desarrollo y ordenación de la manzana adaptados a los condicionantes, procurando al acceso a todos sus titulares (condición establecida en Suelo Urbano por la LOTUR) y eliminando, en algún caso, servidumbres de paso; el desarrollo de una Unidad de Ejecución garantiza la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización.

El uso predominante actual es el Industrial (agrícola). Ante la disparidad de opiniones y solicitudes de usos derivadas de las consultas realizadas se propone ahora la calificación de **Tejido Mixto**. La posibilidad de su transformación en *Residencial* podría resultar interesante desde el punto de vista urbanístico, pero solo el acuerdo entre los implicados, o el paso del tiempo y la evolución poblacional determinarán esa necesidad, el cambio o su mantenimiento.

La nueva ordenación ya se justificaba en el *apartado 3* del anterior Informe de Contestación de Alegaciones (Febrero 2010). Ha de confiarse en la buena y difícil gestión de estas unidades por parte de los Técnicos encargados y sus propietarios. Se aceptaría en tal caso una propuesta conjunta a favor de la resolución de la problemática y afección existentes, en usos, alineaciones u ocupación.

41. D. David Ozalla Ruiz

Parcela 6019601VN9161N0001II, Camino San Juan, 9

En la alegación se solicita:

- La revisión completa del Estudio de Inundabilidad.
- Si la parcela quedase fuera de la zona inundable solicita sea considerada como suelo urbano consolidado
- Si la parcela siguiera afectada por la zona inundable solicita que “sus derechos edificatorios consolidados desde hace años sean compensados de una manera más justa que en la UE 7”, considerando insuficiente el aprovechamiento asignado a dicha unidad de ejecución.

Tanto esta alegación como todas las que hacían referencia al Estudio de Inundabilidad se trasladaron al Equipo redactor del mismo, *Ambiental Rioja*, para su Informe pertinente.

En Septiembre de 2010 se presenta el *Informe de Contestación a las Alegaciones al Estudio de Inundabilidad* redactado por la misma empresa y firmado por el Técnico Geólogo Rubén Esteban Pérez. En éste se ratifica y confirma la correcta ejecución del Estudio inicialmente presentado.

Se Informa de forma DESFAVORABLE la segunda Alegación.

La parcela se sitúa al Sur del cauce del río Ea, margen derecha, y alberga en la parte más alta una nave de carácter agrícola-industrial, quedando libre de edificación gran parte de al misma. La edificación se establece *Fuera de Ordenación* por motivo de la inundabilidad y por la necesidad de ampliación de un vial o calle, no pudiendo realizarse en ella obras de aumento de volumen, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiese la higiene, ornato y conservación del inmueble.

La parcela resulta inedificable al estar afectada casi en su totalidad por la *Inundabilidad* de acuerdo al *Estudio de Inundabilidad* presentado, incluida en el ámbito de la avenida T500 y calado superior a 40cm.

Clasificada como Suelo Urbano el único uso posible es de *Espacio Libre*. En el presente caso se opta por su calificación como Sistema Local de Viario Público (cesión a calle) y Espacio Libre Privado, éste en continuidad y relación con el área de Zona Libre Pública de acuerdo a la *Ordenación* proyectada en Suelo Urbano, en el ámbito del curso del río y a lo largo de éste, intentando el mantenimiento del *corredor fluvial*.

Se incluye en la Unidad de Ejecución discontinua UE 7 de acuerdo a compensar sus derechos de aprovechamiento consolidados en otro emplazamiento dentro de la misma, tras la reparcelación, cesión y ejecución de la urbanización completa del área delimitada de forma conjunta. Hasta el desarrollo de la misma, en la parcela puede mantenerse su uso y disfrute privados, tanto de la Nave como de su espacio libre, de acuerdo con las condiciones y/o limitaciones establecidas por la afección de zona inundable.

Esta Unidad de Ejecución discontinua comprende y aglutina diversas parcelas: 62214.10, 62214.11, 60196.01 y 62183.02. Las tres primeras están afectadas por la inundabilidad; solo la primera y la tercera albergan sendas edificaciones de tipo agrícola-industrial. Ambas edificaciones se establecen *Fuera de Ordenación* por motivo de la inundabilidad y por la necesidad de ampliación de un vial o calle. La cuarta parcela ubicada en el Barrio de San Juan se incluye por proximidad, evitando, en su caso, su cesión mediante gestión de una unidad independiente por expropiación (zona libre pública).

Esta UE permite la mejora del sistema general de espacios libres, con un desarrollo y ordenación condicionados por la zona inundable, y un aprovechamiento residencial en edificación compacta o cerrada: un bloque longitudinal residencial de *Ampliación de Casco* emplazado sobre la primera de las parcelas en un área de afección menor; el resto de espacios se califican como Espacio Libre (privado y público según la ordenación). La gestión de la misma garantiza unas correctas reparcelación y compensación entre todos los integrantes, y la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización. Se considera que de esta forma se consigue un aprovechamiento óptimo a pesar de la obligada calificación de amplias zonas de espacio libre.

Otras características y condiciones se establecerán en el *Fichero de Gestión* de acuerdo a las determinaciones de los artículos 123 y siguientes de la LOTUR.

42. D^a. María Magdalena Medina Cantabrana

Parcela 5918713VN9151N0001ER, Camino Barrio Medina, 45
Parcela 5918714VN9151N0001SR, Camino Barrio Medina, 47

La alegación solicita:

- La revisión completa del Estudio de Inundabilidad.
- Si las parcelas quedasen fuera de la zona inundable solicita sean consideradas como suelo urbano consolidado
- Si las parcela siguieran afectadas por la zona inundable solicita que sus derechos edificatorios consolidados se vean justamente compensados.

Tanto esta alegación como todas las que hacían referencia al Estudio de Inundabilidad se trasladaron al Equipo redactor del mismo, *Ambiental Rioja*, para su Informe pertinente.

En Septiembre de 2010 se presenta el *Informe de Contestación a las Alegaciones al Estudio de Inundabilidad* redactado por la misma empresa y firmado por el Técnico Geólogo Rubén Esteban Pérez. En éste se ratifica y confirma la correcta ejecución del Estudio inicialmente presentado.

Se Informan de forma DESFAVORABLE las posteriores alegaciones.

Las parcelas se emplazan al Sur del cauce del río Ea, margen derecha, y están libres de edificación en la actualidad, no tienen por tanto “derechos edificatorios consolidados” al no haber construido todavía bajo ninguna preceptiva licencia de obras municipal.

Las parcelas están afectadas de forma parcial por la *Inundabilidad* de acuerdo al *Estudio de Inundabilidad* presentado, incluidas esas porciones en el ámbito de la avenida T500 y calado superior a 40cm.

Incluidas en Suelo Urbano el único uso posible de la zona afectada es de *Espacio Libre*. En el presente caso se opta por su calificación como Sistema Local de Viario Público (cesión a calle), Espacio Libre Privado y *Zona Libre Pública* de acuerdo a la *Ordenación* proyectada en Suelo Urbano, en el ámbito del curso del río y a lo largo de éste, intentando el mantenimiento del *corredor fluvial*. Se define además en la zona sin afección parte de los bloques edificatorios donde se trasladan los derechos edificatorios de éstas y otras parcelas.

Ahora se incluyen en la Unidad de Ejecución discontinua UE 18, de acuerdo a preservar sus derechos de aprovechamiento en el emplazamiento previsto dentro de la misma, tras la reparcelación, cesión y ejecución de la urbanización completa del área delimitada de forma conjunta. Hasta el desarrollo de la misma, en las parcelas puede mantenerse su uso y disfrute privados de acuerdo con las condiciones y/o limitaciones establecidas por la afección por inundación.

Esta Unidad de Ejecución discontinua comprende y aglutina diversas parcelas a ambos lados del río (parcelas del catastro de urbana 59185 01, 59189 02, 03, 59173 01, 59187 12, 13, 14, 60196 02, 03, 04, 05 y parte de la parcela 59187 11), casi en su totalidad libres de edificación, y todas ellas afectadas por la inundabilidad. Esta UE permite la mejora del sistema general de espacios libres, con un desarrollo y ordenación condicionados por la zona inundable, y un aprovechamiento residencial en edificación compacta o cerrada: dos bloques residenciales de *Ampliación de Casco* emplazados en el margen Sur del río en un área de afección menor; el resto de espacios se califican como Espacio Libre (privado y público según la ordenación). La gestión de la misma garantiza unas correctas reparcelación y compensación entre todos los integrantes, y la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización. Se considera que de esta forma se consigue un aprovechamiento óptimo a pesar de la obligada calificación de amplias zonas de espacio libre.

Una pequeña porción de estas parcelas, en su extremo Sur, se incluye en la UE 4. Se considera necesario para la mejora de la red viaria el acondicionamiento y la urbanización del vial de 9,0 m de anchura proyectado en continuidad con el trazado urbano propuesto en las manzanas adyacentes.

Otras características y condiciones se establecerán en el *Fichero de Gestión* de acuerdo a las determinaciones de los artículos 123 y siguientes de la LOTUR.

43. D^a. Adoración Busto Medina

Parcela 6221411VN9162S0001LP, Camino San Juan, 11

En la alegación se solicita:

- La revisión completa del Estudio de Inundabilidad.

- Si la parcela quedase fuera de la zona inundable solicita sea considerada como suelo urbano consolidado.
- Si la parcela siguiera afectada por la zona inundable solicita que sus derechos edificatorios consolidados desde hace años sean compensados de una manera más justa que en la UE 7, considerando insuficiente el aprovechamiento asignado a dicha unidad de ejecución

Tanto esta alegación como todas las que hacían referencia al Estudio de Inundabilidad se trasladaron al Equipo redactor del mismo, *Ambiental Rioja*, para su Informe pertinente.

En Septiembre de 2010 se presenta el *Informe de Contestación a las Alegaciones al Estudio de Inundabilidad* redactado por la misma empresa y firmado por el Técnico Geólogo Rubén Esteban Pérez. En éste se ratifica y confirma la correcta ejecución del Estudio inicialmente presentado.

Se Informan de forma DESFAVORABLE las posteriores alegaciones. La alegación es similar a la presentada con anterioridad por el mismo titular y referida a la misma parcela: *alegación 32*.

Las parcelas se emplaza al Sur del cauce del río Ea, margen derecha, y está libre de edificación en la actualidad, no tiene por tanto “derechos edificatorios consolidados” al no haber construido todavía bajo ninguna preceptiva licencia de obras municipal.

La parcela resulta inedificable al estar afectada casi en su totalidad por la *Inundabilidad* de acuerdo al *Estudio de Inundabilidad* presentado, incluida en el ámbito de la avenida T500 y calado superior a 40cm.

Clasificada como Suelo Urbano el único uso posible es de *Espacio Libre*. En el presente caso se opta por su calificación como Sistema Local de Viario Público (cesión a calle) y Espacio Libre Privado. Se incluye además en la Unidad de Ejecución discontinua UE 7, de acuerdo a preservar sus derechos de aprovechamiento en otro emplazamiento dentro de la misma, tras la reparcelación, cesión y ejecución de la urbanización completa del área delimitada de forma conjunta. Hasta el desarrollo de la misma, en la parcela puede mantenerse su uso y disfrute privados de acuerdo con las condiciones y/o limitaciones establecidas por la afección por inundación.

Esta Unidad de Ejecución discontinua comprende y aglutina diversas parcelas: 62214.10, 62214.11, 60196.01 y 62183.02. Las tres primeras están afectadas por la inundabilidad; solo la primera y la tercera albergan sendas edificaciones de tipo agrícola-industrial. Ambas edificaciones se establecen *Fuera de Ordenación* por motivo de la inundabilidad y por la necesidad de ampliación de un vial o calle. Hasta el desarrollo de la UE en estas parcelas y/o edificaciones puede mantenerse su uso, teniendo en cuenta las advertencias, condiciones y/o limitaciones establecidas por la afección de zona inundable. La cuarta parcela ubicada en el Barrio de San Juan se incluye por proximidad, evitando, en su caso, su cesión mediante gestión de una unidad independiente por expropiación (zona libre pública).

Esta UE permite la mejora del sistema general de espacios libres, con un desarrollo y ordenación condicionados por la zona inundable, y un aprovechamiento residencial en edificación compacta o cerrada: un bloque longitudinal residencial de *Ampliación de Casco* emplazado sobre la primera de las parcelas en un área de afección menor; el resto de espacios se califican como Espacio Libre (privado y público según la ordenación). La gestión de la misma garantiza unas correctas reparcelación y compensación entre todos los integrantes, y la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización. Se considera que de esta forma se consigue un aprovechamiento óptimo a pesar de la obligada calificación de amplias zonas de espacio libre.

Otras características y condiciones se establecerán en el *Fichero de Gestión* de acuerdo a las determinaciones de los artículos 123 y siguientes de la LOTUR.

44. D. Pablo Martínez de Monterrubio Calvo

Parcela 6018201VN9161N0001PI, Camino San Juan, 2

En la alegación se solicita:

- La revisión completa del Estudio de Inundabilidad.
- Si la parcela quedase fuera de la zona inundable solicita sea considerada como suelo urbano consolidado, con construcción agraria de más de 100 años.
- Si la parcela siguiera afectada por la zona inundable solicita que sus derechos edificatorios consolidados se vean justamente compensados en la UE.

Tanto esta alegación como todas las que hacían referencia al Estudio de Inundabilidad se trasladaron al Equipo redactor del mismo, *Ambiental Rioja*, para su Informe pertinente.

En Septiembre de 2010 se presenta el *Informe de Contestación a las Alegaciones al Estudio de Inundabilidad* redactado por la misma empresa y firmado por el Técnico Geólogo Rubén Esteban Pérez. En éste se ratifica y confirma la correcta ejecución del Estudio inicialmente presentado.

Se Informa DESFAVORABLE la posterior alegación.

La parcela de referencia ubicada al Sur del Río Ea se encuentra edificada en la actualidad, con una construcción destinada a uso agrícola o “cochera”. Esta parcela se encuentra en su totalidad bajo la afección de Zona Inundable definida tras la presentación del Estudio de Inundabilidad.

Se mantiene la clasificación de la misma como Suelo Urbano No Consolidado, dentro de la Unidad de Ejecución UE 5.1, quedando la edificación considerada como Fuera de Ordenación, al encontrarse fuera de las alineaciones establecidas en la ordenación proyectada. Hasta el desarrollo de la misma en la parcela puede mantenerse su uso y disfrute privados, de acuerdo con las condiciones y/o limitaciones establecidas por la afección de zona inundable; no pudiendo realizarse en el edificio obras de aumento de volumen, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiese la higiene, ornato y conservación del inmueble. Los derechos edificatorios consolidados se trasladan a otra área ordenada dentro de la UE.

Esta Unidad de Ejecución comprende y aglutina tan solo tres parcelas y propietarios: 60183.01, 60182.01 y 60182.02. Están ampliamente afectadas por la inundabilidad; todas ellas albergan diferentes edificaciones en diverso estado de conservación. Se mantiene y preserva la edificación residencial; otras de carácter agrícola y/ ganadero en desuso se establecen *Fuera de Ordenación* por motivo de la inundabilidad y por la necesidad de ampliación de un vial o calle. Hasta el desarrollo de la UE en estas parcelas y/o edificaciones puede mantenerse su uso, teniendo en cuenta las advertencias, condiciones y/o limitaciones establecidas por la afección de zona inundable.

Se proyectan y definen dos bloques, albergando uno de ellas la edificación residencial existente, con un aprovechamiento edificatorio en *Ampliación de Casco (SU2)*, estableciendo además una zona de *Espacio Libre Privado*, éste en continuidad y relación con el área de *Zona Libre Pública* de acuerdo a la *Ordenación* proyectada en Suelo Urbano, en el ámbito del curso del río y a lo largo de éste, intentando el mantenimiento del *corredor fluvial*. Se colmata el pequeño espacio libre entre las manzanas 60182 y 60183.

Esta UE permite la mejora del sistema general de espacios libres, con un desarrollo y ordenación condicionados por la zona inundable, y un aprovechamiento residencial en edificación compacta o cerrada. La gestión de la misma garantiza unas correctas reparcelación y compensación entre los integrantes, y la equidistribución de cargas y beneficios derivados de la urbanización. Se considera que de esta forma se consigue un aprovechamiento óptimo a pesar de la obligada calificación de amplias zonas de espacio libre.

1.2.7. APROBACIÓN INICIAL 2

En la presente fecha se redacta un nuevo Proyecto de Plan General Municipal para su nueva Aprobación Inicial, tramitación y proceso de exposición pública de conformidad con lo previsto en la *LOTUR*. Esta nueva propuesta alberga cambios sustanciales respecto del documento anterior, tras los dos procesos anteriores de exposición pública habidos, los informes de contestación de alegaciones, el nuevo ESTUDIO DE INUNDABILIDAD elaborado (año 2015, adaptado y corregido en Enero de 2016), y las nuevas directrices y observaciones tenidas en cuenta, fundamentalmente en relación con la superficie de suelo urbano y URBANIZABLE, la previsión de habitantes y la disponibilidad y calidad de los servicios básicos municipales.

Las modificaciones de mayor entidad en la presente redacción van a provenir de las afecciones derivadas de la redacción del nuevo Estudio de Inundabilidad.

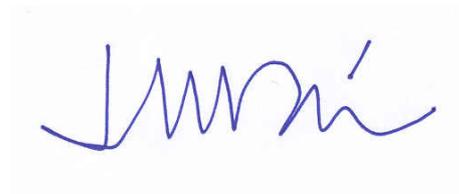
Éste se redacta tras un largo proceso de consultas y reuniones, tras las deficiencias detectadas y el informe emitido en Julio de 2013 por los Técnicos de la Sección de Protección Civil del Centro de Coordinación Operativa de SOS-Rioja del Gobierno de La Rioja.

Este informe de S.O.S. Rioja, remitido al Ayuntamiento tras la solicitud de informe por parte de éste, detectaba y describía diferentes “deficiencias y carencias”:

- Caracterización y superficie de la cuenca de recepción del río Aguanal, no figurando en el estudio si en esta cuenca de recepción se encuentra incluida la subcuenca del arroyo de Fuente Rudera.
- Caracterización, hidrología e hidráulica de inundabilidad del arroyo de Fuente Rudera.
- Pendiente de la cuenca.
- Tiempo de concentración.
- Usos del suelo.
- Infraestructuras que pueden tener influencia en el movimiento desbordado del agua, especialmente las infraestructuras lineales.
- Planos de inundabilidad de las avenidas con periodo de retorno de 10, 50, 100 y 500 años del arroyo Aguanal y del arroyo Rudera a escala urbanísticamente útil, con indicación de la isobata de 0,40 cm en la T-500.

Este estudio de inundabilidad tiene por objeto la complementación de la clasificación de suelo prevista en el Plan General Municipal de Treviana mediante la delimitación de las llanuras de inundación de los arroyos Aguanal y Fuente Rudera para los diferentes períodos de retorno.

En línea con lo anterior, el *artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas*, establece como preceptivo el informe previo de las Confederaciones Hidrográficas sobre los actos y planes que las Comunidades Autónomas hayan de aprobar en el ejercicio de sus competencias. Entre otras, se menciona la materia de ordenación del territorio y urbanismo, cuando afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos en terrenos de dominio público hidráulico y de su zona de policía. Este artículo atribuye ese mismo carácter preceptivo al informe previo de las Confederaciones a los actos y ordenanzas que aprueben las entidades locales en el ámbito de sus competencias.



Diciembre de 2016

José María Peláez. Arquitecto

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. CONSIDERACIONES GENERALES

Justificación del Cumplimiento del **Artículo 61 de la LOTUR** relativo al contenido del Plan, su adecuación a los instrumentos de ordenación territorial y su ámbito.

2.1.1. CONTENIDO DEL PLAN

El Plan General Municipal de Treviana clasifica el suelo en **Suelo Urbano, Suelo Urbanizable Delimitado, Suelo Urbanizable No Delimitado, Suelo No Urbanizable Genérico y Suelo No Urbanizable Especial Protección**. Se definen o califican a su vez diez categorías o zonas de ordenación en Suelo Urbano, dos tipos de Suelo No Urbanizable Genérico y dos tipos de Especial Protección en el Suelo No Urbanizable.

El Plan define los elementos fundamentales de la estructura general del territorio, como son las redes de comunicación e infraestructuras y establece las determinaciones orientadas a promover el desarrollo y ejecución de la ordenación propuesta, mediante la gestión por unidades de ejecución en Suelo Urbano no consolidado y mediante la delimitación de sectores y posterior redacción de planes parciales en Suelo Urbanizable.

2.1.2. ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

En la redacción del presente Plan se han tenido en cuenta los Instrumentos de Ordenación Territorial existentes: *Normas Urbanísticas Regionales* de La Rioja (NUR), Directrices de Ordenación Territorial (DOT) y el *Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural* de La Rioja (PEPMAN). Este último no incluye el municipio de Treviana dentro de ninguna de las áreas clasificadas.

2.1.3. ÁMBITO

El ámbito del Plan General es el término municipal de Treviana.

2.2. OBJETO

Justificación del Cumplimiento del **Artículo 62 de la LOTUR** relativo a los objetivos específicos del Plan en Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable.

2.2.1. SUELO URBANO

La Delimitación de Suelo Urbano (DSU) vigente desde el 13 de Junio de 1979, clasificaba como Suelo Urbano una amplia superficie del núcleo urbano y de su entorno inmediato. En todo este tiempo muchas de estas áreas no han llegado a desarrollarse plenamente ni a consolidarse desde el punto de vista urbanístico (LOTUR).

Muchas de estas áreas no se han edificado, ni las propiedades han consolidado sus derechos, debido en algún caso a sus características orográficas, y en otros debido a la falta de demanda o necesidades de la población, cuyo número ha ido en regresión.

Por tanto ahora, habiendo estudiado las características del emplazamiento, el alcance y adecuación de las infraestructuras, las edificaciones y usos existentes, las posibilidades lógicas de crecimiento, la demanda y las sugerencias aportadas, se redefinen las áreas de Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado.

Ha resultado inevitable la corrección de los límites definidos en el año 1979, de acuerdo con la demanda municipal, las características de los terrenos, al acceso a las infraestructuras, las afecciones por inundabilidad, y la exigencia derivada de las determinaciones establecidas por la LOTUR.

En **Suelo Urbano Consolidado** se plantea como objetivo primero el completar la ordenación mediante la regulación detallada del uso de los terrenos y de las condiciones de la edificación.

Dentro de éste se establecen diferentes sistemas o zonas de ordenación (10), fijándose los parámetros reguladores en cada caso encaminados fundamentalmente a establecer las directrices para la conservación, mantenimiento y sustitución de la edificación existente según los casos, y para procurar de forma coherente un correcto diálogo e integración en la actual imagen urbana de Treviana, de considerable valor tipológico y ambiental.

Respecto de la DSU vigente se ha intentado mantener en lo posible los límites definidos y los derechos edificatorios de las parcelas emplazadas en áreas consolidadas; por los motivos ya expuestos se reduce el ámbito y redefinen los bordes o límites del suelo urbano de acuerdo con los límites de propiedad en algún caso y la existencia de otras afecciones en otros (inundabilidad).

Se incorporan a esta clase de suelo únicamente los terrenos pertenecientes al Ayuntamiento que ahora albergan las piscinas municipales, al Este, y otros terrenos emplazados al Sur, considerados éstos como los más capaces y en mejores condiciones para posibilitar su consolidación.

Tras un exhaustivo análisis de la situación actual, se definen las siguientes calificaciones y/o zonas de ordenación:

- SU1 Casco Tradicional
- SU2 Ampliación de Casco
- SU3 Residencial Media Densidad
- SU4 Residencial Baja Densidad
- SU5 Residencial Mixto Tipo 1
- SU6 Residencial Mixto Tipo 2
- SU7 Agroindustrial Mixto
- SU8 Dotacional. Sistema General Dotaciones
- SU9 Zona Libre Pública. Sistema General de Zonas Verdes
- SU10 Espacio Libre Privado

En las áreas de **Suelo Urbano No Consolidado**, fundamentalmente antiguas zonas de crecimiento perimetrales sin completo desarrollo e incluidas en la delimitación de suelo urbano, se pretenden delimitar unidades de gestión que garanticen un crecimiento controlado del núcleo, la previsión de nuevas zonas libres públicas y/o viales y la equidistribución de las cargas y beneficios derivados de la urbanización. De igual manera se delimitan algunas áreas interiores que presentan deficiencias en cuanto a la disponibilidad de servicios y/o precisan la cesión de porciones de terreno para permitir la apertura o ampliación de viales y espacios libres públicos adecuados.

Las características actuales de desarrollo y consolidación han generado de forma inevitable la delimitación de numerosas unidades de ejecución que, en muchos de los casos, van a presentar complicaciones y dificultades para su desarrollo. El crecimiento se orienta en un primer paso a la consolidación del núcleo actual y ordenación del entorno inmediato.

La actual delimitación de Suelo Urbano casi alcanza la totalidad de la antigua DSU.

La delimitación de Hacienda o Catastro del año 1990 era mucho más amplia: ésta sigue teniendo efectos exclusivamente fiscales y contributivos y no genera, por tanto, ningún derecho urbanístico añadido. Ésta, probablemente, fue así de acuerdo a unos intereses, deseos particulares y previsiones muy optimistas por parte del municipio.

El paso del tiempo, 25 y 35 años de cada una, ha demostrado que ni ésta ni la primera delimitación urbana (DSU) han logrado su consolidación debido al escaso desarrollo y nula generación de necesidades de ampliación de nuevo suelo en el municipio. Por todo ello se ha estimado contradictoria ahora la reiterada solicitud de clasificación de tanto Suelo Urbano.

En el desarrollo del actual PGM se debe observar el necesario cumplimiento de la *Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR)* y las condiciones que en ella se establecen para la consideración de Suelo Urbano, la proporción máxima definida entre las parcelas libres y las edificadas, y un aumento razonable de la previsión de la población teniendo en cuenta las infraestructuras necesarias para ello.

Tras consulta municipal a la Consejería de Turismo, Medio Ambiente y Política Territorial del Gobierno de La Rioja se constata la necesidad de disponer de un Planeamiento Municipal adaptado a la Ley en vigor.

El crecimiento se orienta en un primer paso a la consolidación del núcleo actual y ordenación del entorno inmediato.

Las tendencias de crecimiento se habían orientado parcialmente, en la fase de *Avance*, hacia el Noroeste, junto al curso de Río Aguanal, apoyado en las favorables características topográficas y facilidades para poder establecer todas las conexiones tanto de viario como de servicios; esta posibilidad se ha descartado en fases posteriores de acuerdo a los resultados de los estudios de inundabilidad presentados y la afección derivada de ésta. Puede mantenerse una pequeña zona ordenada emplazada entre la travesía de la carretera y el río con las condiciones favorables.

Tras la fase de *Sugerencias* y la existencia de una nueva promoción en ejecución, se ha definido de forma más favorable este crecimiento del núcleo hacia el Sureste.

En el ámbito del curso del arroyo Fuente Rudera ha de optarse igualmente por la no clasificación de suelo urbano, coincidiendo con la afección de inundación.

En el resto del núcleo, el Proyecto pretende, desde un punto de vista riguroso y coherente con la trama actual, solo completar y definir todas las áreas perimetrales en irregular y deficiente trazado.

Se ha modificado la anterior UE-11 por solicitud de la propiedad de una de las parcelas y el propio Ayuntamiento, tras la construcción de una vivienda unifamiliar aislada y la confirmación de disposición de todos los servicios necesarios y de acceso desde vial público.

De acuerdo además con la nueva redacción del *Artículo 124* de la *LOTUR* se establecen en algún caso unas zonas más amplias de suelo urbano no consolidado (SUNC1 – SUNC9), donde el Ayuntamiento podrá delimitar y/o modificar una o varias unidades de ejecución dentro de esta área definida, *de oficio o a petición de los interesados, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante el plazo de veinte días, con notificación a los propietarios afectados*. Estas áreas delimitadas pueden permitir el desarrollo sucesivo de estos terrenos y su consolidación adaptándose a las necesidades, viabilidad e interés de sus propietarios y del propio Ayuntamiento, mediante la definición puntual de cada unidad.

Se han delimitado tan solo tres Unidades de Ejecución (UE), de diferente localización, configuración y características, integradas por tan solo uno, dos o tres propietarios, de difícil indivisibilidad.

2.2.2. SUELO URBANIZABLE

El término municipal de Treviana es de amplia extensión y en el se suceden numerosas laderas que conforman varios cerros de mediana y baja altura. Posee por ello buenas características y excelentes valores de tipo paisajístico. El enclave del núcleo urbano es sin embargo de unas condiciones topográficas muy exigentes, que por ello le conceden incluso un mayor valor desde el punto de vista ambiental y tipológico: de mayor atractivo y calidad de cara a disponer y poder obtener mejores características de vistas, orientaciones, luz y soleamiento en las viviendas.

La buena infraestructura de comunicaciones y la proximidad de términos o municipios como Casalarreina, Cuzcurríta de Río Tirón y Tirgo, donde se han experimentado amplios crecimiento de sus núcleos, podrían haber provocado el incremento de asentamientos en Treviana. Treviana ha mantenido su carácter y definición actuales.

El núcleo actual de Treviana acoge un número muy elevado de unidades edificadas, en una alta proporción en relación con su población actual: es importante la regresión del índice desde mediados del siglo XX. Las delimitaciones actuales de Suelo Urbano (DSU) y Catastro fueron “optimistas” y han estado muy por encima de la realidad y necesidad demostradas.

Como ya se ha justificado y expuesto en el caso de la definición del suelo urbano resulta también inviable la inclusión en esta clase de suelo de todos los terrenos restantes incluidos en las anteriores figuras, urbanística una (DSU) y de carácter administrativo y tributario la segunda (Catastro). Tan solo se estiman, tras el desarrollo de las anteriores fases en la elaboración de este plan, una pequeña área donde podría favorecerse en el futuro cercano la intervención de pequeñas actuaciones urbanísticas; manteniendo para un futuro más lejano la inclusión de otros terrenos en la siguiente clase de suelo o urbanizable no delimitado.

Se suprimen áreas afectadas por la inundabilidad y otras que, por motivo del curso de las travesías de carreteras o la dificultad en el desarrollo de estas infraestructuras y las de servicios, resultan inviables o muy costosas y complicadas (orografía).

Teniendo en cuenta la inevitable delimitación de unidades de suelo urbano no consolidado, se clasifican ahora y en continuidad con la trama urbana dos áreas de **Suelo Urbanizable Delimitado**, considerándolas aptas para acoger futuros crecimientos urbanos, de acuerdo con algunas de las pretensiones expresadas por sus propietarios y las condiciones de su emplazamiento. Se reducen justificadamente estos sectores, en número y superficie, respecto de los documentos anteriores:

- SUD. De reducida superficie, situado al Sur del núcleo urbano, próximo a la travesía y al curso del arroyo, presenta una topografía aceptable y correctas características de orientación y fácil conexión con los servicios municipales.

Se han suprimido sectores anteriormente considerados en la proximidad del curso de los arroyos, ahora desestimados tras el nuevo estudio de inundabilidad; el sector delimitado en el entorno de la ermita y el cementerio por estimarse desproporcionado de acuerdo con el desarrollo

experimentado en el núcleo; y el sector entre las carreteras LR-303 y 304, al Norte del núcleo urbano, con condiciones orográficas desfavorables.

Para posibilitar el crecimiento, a más largo futuro, tras el desarrollo de todos los sectores anteriores, se propone la clasificación de un área circundante y en prolongación de Suelo Urbanizable No Delimitado. Se clasifican como **Suelo Urbanizable No Delimitado (SUND)** las zonas más aptas para acoger los futuros crecimientos intentando preservar de la acción urbanizadora la mayor parte del término municipal y protegiendo el paisaje.

Se incluyen en esta clase de Suelo los terrenos situados en las proximidades, e inmediatos y en continuidad con el Suelo Urbano: terrenos que disponen de unas condiciones aceptables para su desarrollo (orografía, continuidad de la trama y viarios urbanos desde el propio Suelo Urbano, prolongación de servicios,...). Se considera que este suelo podría disponer de una estructura de la propiedad propicia, buenas posibilidades para la ejecución de las infraestructuras necesarias mediante la ampliación y mejora de las existentes, y que su posición relativa con respecto al núcleo urbano no supone un impacto negativo en la imagen del mismo (configuración actual en ladera), permitiendo una correcta integración en la trama urbana.

Se propone la clasificación de una única clase de Suelo Urbanizable No Delimitado, aunque de forma discontinua en su desarrollo, SUND: uso característico Residencial, índice de intensidad de uso de 0,25 m²/m² (Coeficiente de edificabilidad sobre parcela bruta) y un número máximo de viviendas: 20 viviendas/Ha.

2.2.3. SUELO NO URBANIZABLE

Mediante la definición y reglamentación del Suelo Urbanizable se pretende evitar crecimientos desordenados y garantizar la coexistencia de las probables promociones de segunda residencia con el desarrollo de la actividad agrícola tradicional del territorio, y con el paisaje característico del término municipal asociado a esta actividad.

De forma paralela es necesaria la redacción de un instrumento de planeamiento que preserve de la acción urbanizadora gran parte del término municipal, protegiendo y fomentando las actividades agrícolas, destacando y defendiendo los valores paisajísticos y ambientales.

Según la base de estas consideraciones, y tal y como se contemplaba en el Avance y primer Documento Tramitable, se plantea como objetivo específico para este tipo de suelo, establecer condiciones de uso y edificación para preservarlo del proceso de desarrollo urbano, estableciendo una regulación de usos que asegure la protección del territorio y del paisaje. Conforme al artículo 45 de la LOTUR, se distingue en primer lugar el **Suelo No Urbanizable de categoría Especial**, que se corresponde en este caso, con las siguientes zonas:

- terrenos sometidos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
 - **SNUEC. Suelo No Urbanizable Especial Carreteras.** Zona de protección de las vías de comunicación coincidente con la *Zona de Dominio Público* o terrenos ocupados por la carretera, sus elementos funcionales y una franja de terreno de tres metros de anchura a cada lado de la vía: la anchura total puede ser variable en función de las características orográficas. Se refiere y aplica a carreteras autonómicas y nacional, manteniendo en cada caso de forma más amplia las zonas de afección establecidas por las leyes autonómica y nacional respectivamente.
 - **SNUECAU. Suelo No Urbanizable Especial Cauces.** Terrenos coincidentes con el dominio público hidráulico, definido por una banda lateral a ambos márgenes del cauce o río de 5,0 metros de anchura.
- terrenos desaconsejados por suponer algún riesgo debido a sus características geotécnicas o morfológicas:

- **SNUECAU. Suelo No Urbanizable Especial Cauces.** Terrenos afectados, más allá de la superficie anteriormente definida, por inundabilidad de acuerdo al *Estudio de Inundabilidad* realizado en el Río Mayor.

No existen terrenos sometidos a algún régimen de protección de acuerdo con distintos instrumentos de ordenación o legislación sectorial en razón a ciertos valores paisajísticos.

En segundo lugar, y de acuerdo al artículo 46 de la LOTUR, se clasifican el resto de las áreas del término municipal como **Suelo No Urbanizable Genérico**, por disponer éstas de valores de carácter ambiental-paisajístico, agrícola y/o forestal y, en algunos casos, inadecuadas condiciones para su desarrollo y aprovechamiento urbanístico:

- **SNUPL. Suelo No Urbanizable Genérico de Protección de Laderas / Paisaje.** Terrenos no catalogados ni declarados pero que tienen cierto valor ambiental y paisajístico, y tienen pequeña masa forestal y amplia vegetación, con grandes posibilidades de fomentar el contacto de la población con la naturaleza. En algunas áreas coincide con zonas de protección de riberas de los arroyos, inmediatas al dominio público, que mantienen ciertos valores por su vegetación o dificultades lógicas para su desarrollo.
- **SNUPA. Suelo No Urbanizable Genérico de Protección Agrícola.** Espacio de explotación agrícola vinculada a la actividad de sus pobladores.

- Justificación del **artículo 122 de la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas:**

“Cualquier prohibición contenida en los instrumentos de ordenación, sobre actividades incluidas en la Ley de Minas, deberá ser motivada y no podrá ser de carácter genérico”. Para dar cumplimiento al citado artículo, se incluye la siguiente determinación en las fichas de ordenación del suelo no urbanizable:

“A fin de dar cumplimiento al artículo 122 de la Ley 22/1973, de Minas, se podrán autorizar las actividades e instalaciones a que esta se refiere, siempre que dispongan de un estudio particular y singular, que justifique la prevalencia de dicha actividad sobre los valores que motivan la prohibición del Plan, y que además disponga de documentación sobre su impacto ambiental, y la preceptiva autorización sectorial”

2.3. DETERMINACIONES GENERALES

Justificación del Cumplimiento del **Artículo 63 de la LOTUR** relativo a las determinaciones de carácter general a establecer.

2.3.1. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

2.3.1.1. Clasificación del Suelo

<i>Clasificación</i>		Superficie (m2)	Superficie (m2)
SUELO URBANO	Consolidado	187.035	287.269
	No consolidado	100.234	
SUELO URBANIZABLE	Delimitado	11.485	466.826
	No Delimitado	455.341	
SUELO NO URBANIZABLE	Genérico	33.342.930	34.129.080
	Especial	786.150	
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL			34.883.175

Zonas de Ordenación en Suelo No Urbanizable

	<i>Clasificación</i>	Superficie (m2)
SNUPL	Suelo No Urbanizable Genérico Protección Laderas/Paisaje	12.156.740
SNUPA	Suelo No Urbanizable Genérico Protección Agrícola	21.186.190
SNUEC	Suelo No Urbanizable Especial Carreteras	272.030
SNUECAU	Suelo No Urbanizable Especial Cauces	514.120
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE		34.129.080

2.3.1.2. Calificación del Suelo Urbano

Zonas de Ordenación del Suelo Urbano:

	<i>Calificación</i>	Superficie (m2)
SU1	Casco Tradicional	40.246
SU2	Ampliación de Casco	1.055
SU3	Residencial Media Densidad	36.283
SU4	Residencial Baja Densidad	39.538
SU5	Residencial Mixto Tipo 1	14.284
SU6	Residencial Mixto Tipo 2	5.519
SU7	Agroindustrial Mixto	7.990
SU8	Dotacional. Sistema General Dotaciones	12.125
SU9	Zona Libre Pública. Sistema General de Zonas Verdes	21.993
SU10	Espacio Libre Privado	12.258
TOTAL		191.291

Además de estas zonas ordenadas dentro del área delimitada de Suelo Urbano, existen otros espacios constituidos por el Viario y el cauce del Río.

	Viario Urbano (sistema general / sistema local)	94.378
	Río (cauce o álveo)	1.600
TOTAL SUELO URBANO		287.269

El cauce del río en el tramo correspondiente no se incluye como una Zona de Ordenación del Suelo Urbano. Dentro de éste se ha procurado el mantenimiento de espacio libre en los dos márgenes del río y en una anchura igual o superior a la correspondiente al Dominio Público Hidráulico, incluso con la propuesta y establecimiento de áreas de sistema general de zonas

verdes. Todo ello se apoya y justifica además con la necesidad de preservar la zona definida como inundable. De acuerdo con todo ello, se evitarán los encauzamientos y escolleras.

Se adjuntan al final del presente capítulo los cuadros justificativos del cumplimiento de los artículos 41.b y 63.b de la LOTUR.

2.3.1.3. Suelo Urbano. Justificación artículos 41.b y 63.b de la LOTUR

Se adjunta cuadro justificativo de la consolidación del núcleo urbano en cumplimiento del artículo 41.b de la LOTUR, así como la reserva y cuantía de los espacios incluidos como sistema general de espacios libres destinados a parques y zonas verdes.

De acuerdo con el tamaño y la previsión de crecimiento del núcleo urbano, perimetral en torno al núcleo central y consolidado, se diferencian cinco áreas de acuerdo a la justificación de la consolidación, relación entre parcelas edificadas u ocupadas y libres (*plano 09*). Esta zonificación del suelo urbano en diversas áreas homogéneas se realiza conforme a la metodología expuesta en el *anexo 3* de las *N.U.R.*, diferenciando las áreas totalmente consolidadas (que constituyen en este caso el “núcleo tradicional) de aquellas zonas de expansión y crecimiento de los núcleos que no lo están:

1. Parcelas o área urbana emplazada al Norte del núcleo, en la parte alta del casco histórico, de desarrollo irregular: proporción parcelas ocupadas por la edificación **51,53%**.
2. Casco urbano central y principal, tradicional y de más alta consolidación: proporción parcelas ocupadas por la edificación **81,44%**.
3. Prolongación o ampliación del casco hasta el límite con el curso del río Aguanal al Sur: proporción parcelas ocupadas por la edificación **56,41%**.
4. Asentamiento y ensanche desordenado en su implantación, desarrollo y usos, en el margen derecho del curso del río Aguanal, al Sureste del núcleo principal y casco histórico: proporción parcelas ocupadas por la edificación **55,00%**.
5. Parcelas o área urbana emplazada al Oeste del núcleo, limitada por el curso del río Aguanal al Sur y el arroyo de Fuente Rudera al Este, donde conviven edificaciones de muy diversa antigüedad y uso mixto: proporción parcelas ocupadas por la edificación **71,05%**.

Se adjunta Tabla resumen de justificación en cada área y en el global del núcleo urbano:

Zona de Ordenación	Referencia Catastro	UE / SUNC	Zona libre pública m2	Espacio Libre Privado m2	Parcelas ocupadas por la edificación m2	Parcelas libres de edificación m2	Previsión Uso Residencial m2c	Nº Habitantes
ÁREA 1								
SU1. CASCO TRADICIONAL								
	58211				155,44	69,30	207,90	6
					187,37	508,23	1.524,69	44
					650,15			
	57206				87,05	32,81	98,43	3
	57207				255,82			
	57195				383,96	150,08	450,24	13
	58193				102,90			
	58205				210,40			
	59211				978,90			
	59203				474,40			
	59218				508,00			
	59219				267,12	195,87	587,61	17
	59214				978,97	399,15	1.197,45	34
	59215				218,04			
	60213				382,73			
SU3. RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD								
	57219 / 58212	SUNC 7			1.330,47	2.212,86	1.770,29	51
	58219 / 59213	SUNC 7			101,47	406,75	325,40	9
					774,84			
		SUNC 6				1.684,93	1.347,94	39
					209,06			
	58211	SUNC 5				1.184,39	947,51	27
	58211				1.126,46	784,57	627,66	18
						636,10	508,88	15
	60211				1.246,89	1.781,66	1.425,33	41
SU4. RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD								
	58214	SUNC 7			481,39	567,98	283,99	8
	60237	SUNC 9			5.052,20	5.092,14	2.546,07	73
SU5. RESIDENCIAL MIXTO TIPO 1								
	58211				387,81			
	57194	SUNC 4			1.108,45	1.740,14	1.740,14	50
SU6. RESIDENCIAL MIXTO TIPO 2								
	60211				47,18			
	60237				830,20			
SU8. DOTACIONAL								
	59214				11,50			
SU9. ZONA LIBRE PÚBLICA								
	58211		402,50					
	60213		116,25					
	58193		501,87					
	59213		801,72					
SU10. ESPACIO LIBRE PRIVADO								
	60213			174,00				
ÁREA 1			1.822,34	174,00	18.549,17	17.446,96	15.589,53	445
JUSTIFICACIÓN ARTÍCULO 41. b: ÁREA 1								
SUPERFICIE PARCELAS OCUPADAS POR LA EDIFICACIÓN						18.549,17		
SUPERFICIE PARCELAS NO OCUPADAS POR LA EDIFICACIÓN						17.446,96		
SUPERFICIE PARCELAS APTAS PARA LA OCUPACIÓN						35.996,13		
PROPORCIÓN PARCELAS OCUPADAS						51,53	>50%	

Zona de Ordenación	Referencia Catastro	UE / SUNC	Zona libre pública m2	Espacio Libre Privado m2	Parcelas ocupadas por la edificación m2	Parcelas libres de edificación m2	Previsión Uso Residencial m2c	Nº Habitantes
ÁREA 2								
SU1. CASCO TRADICIONAL								
	57185				674,55			
	58200				65,69			
	58201				347,21			
	58208				202,73			
	58209				555,19			
	58207				392,23	715,97	2.147,91	61
	58190				269,66	64,16	192,48	5
	58194				187,32			
	58192				1.041,54			
	59200				168,98			
	59202				1.246,38			
	59204				1.006,85			
	59205				1.168,64			
	59206				607,56			
	59207				30,13			
	59208				547,07			
	59209				119,24			
	59194				213,22	447,60	1.342,80	38
	59199				105,19			
	59191				113,58			
	59192				268,84			
	58195				257,99			
	58196				153,37			
	58197				185,95			
	58198				1.343,22	283,47	850,41	24
	58199				251,37			
	58191				730,27	43,88	131,64	4
	58182				417,96			
	58183				45,77			
	58184				531,70	114,96	344,88	10
	58185				514,51	1.017,68	3.053,04	87
	58186				655,40			
	58188				514,38	95,20	285,60	8
	58189				1.031,17	164,60	493,80	14
	57187				146,40			
	58172				620,20			
	58173				427,55			
	58174				205,44			
	57174				136,85	103,26	309,78	9
	57175				649,51			
	57176				233,90			
SU3. RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD								
	59205					727,89	582,31	17
	58194					466,00	372,80	11
	58192				451,20			
	57187				460,00	609,05	487,24	14
SU8. DOTACIONAL								
	59193 (Iglesia)				980,00			
	58196 (Ayuntamiento)				256,00			
	58197 (Casa Cultura)				344,00			
	58189 (Frontón)				417,00			
SU9. ZONA LIBRE PÚBLICA								
	58182		44,18					
	58197		73,15					
	59194		129,33					
	57187		926,27					
SU10. ESPACIO LIBRE PRIVADO								
	59193 (Iglesia)			209,00				
	59205			66,00				
	59204			85,00				
	59208 - 59200			43,00				
ÁREA 2			1.172,93	403,00	21.292,91	4.853,72	10.594,69	303
JUSTIFICACIÓN ARTÍCULO 41. b: ÁREA 2								
SUPERFICIE PARCELAS OCUPADAS POR LA EDIFICACIÓN						21.292,91		
SUPERFICIE PARCELAS NO OCUPADAS POR LA EDIFICACIÓN						4.853,72		
SUPERFICIE PARCELAS APTAS PARA LA OCUPACIÓN						26.146,63		
PROPORCIÓN PARCELAS OCUPADAS						81,44	>50%	

Zona de Ordenación	Referencia Catastro	UE / SUNC	Zona libre pública m2	Espacio Libre Privado m2	Parcelas ocupadas por la edificación m2	Parcelas libres de edificación m2	Previsión Uso Residencial m2c	Nº Habitantes
ÁREA 3								
SU1. CASCO TRADICIONAL								
	60215				647,49			
	60205				652,75			
	60202					47,35	142,05	4
	60203				76,18	83,47	250,41	7
	60201				1.076,72			
	60200					21,60	64,80	2
	60208				54,53			
	60209				833,31			
	59195				782,90			
	60193				883,00	584,70	1.754,10	50
	60194				221,43			
	59197				2.591,62	26,20	78,60	2
	59198				316,41			
	58187				2.097,28	1.131,82	3.395,46	97
SU2. AMPLIACIÓN DE CASCO								
	58179				410,19			
	59189				139,41			
	59185				126,77			
	60191				106,23			
	60199				199,64			
SU3. RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD								
	60205				49,43	1.327,23	1.061,78	30
	60215 SUNC 8				1.027,64	2.751,93	2.201,54	63
	60215				1.178,58	1.386,60	1.109,28	32
	61218					1.462,65	1.170,12	33
SU4. RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD								
	61229 SUNC 8					1.883,19	942,60	27
SU8. DOTACIONAL								
	61218 (Escuelas)				384,00			
SU9. ZONA LIBRE PÚBLICA								
	61218 UE 3		3.637,58					
			154,70					
	61229 SUNC 8		1.766,16					
	60205		174,74					
	60203		201,06					
	60199		377,77					
	59185		417,03					
	59189		518,29					
	58179		928,02					
SU10. ESPACIO LIBRE PRIVADO								
	58179			78,00				
	59185			123,00				
		SUNC 2		650,00				
	59189			174,00				
		SUNC 2		225,00				
	59195			38,00				
	60215			91,00				
	60199 SUNC 2			1.395,00				
ÁREA 3			8.175,35	2.774,00	13.855,51	10.708,74	12.170,74	348
JUSTIFICACIÓN ARTÍCULO 41. b: ÁREA 3								
SUPERFICIE PARCELAS OCUPADAS POR LA EDIFICACIÓN						13.855,51		
SUPERFICIE PARCELAS NO OCUPADAS POR LA EDIFICACIÓN						10.708,74		
SUPERFICIE PARCELAS APTAS PARA LA OCUPACIÓN						24.564,25		
PROPORCIÓN PARCELAS OCUPADAS						56,41	>50%	

Zona de Ordenación	Referencia Catastro	UE / SUNC	Zona libre pública m2	Espacio Libre Privado m2	Parcelas ocupadas por la edificación m2	Parcelas libres de edificación m2	Previsión Uso Residencial m2c	Nº Habitantes	
ÁREA 4									
SU2. AMPLIACIÓN DE CASCO									
	60183				73,50				
SU4. RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD									
	62197 SUNC 3					2.200,43	1.100,22	31	
	61183				1.529,44				
	58159 SUNC 1					11.513,47	5.756,74	164	
	59177				815,30	1.006,93	503,47	14	
	59177 SUNC 2				1.300,95	1.514,60	757,30	22	
	60187 SUNC 2				816,39	372,07	186,04	5	
	61189 SUNC 2				827,80	1.781,98	890,99	25	
SU5. RESIDENCIAL MIXTO TIPO 1									
	61183 SUNC 2				447,00	1.961,58	1.961,58	56	
	61183				1.576,98				
	59171 SUNC 2				2.902,33				
	59187 SUNC 2				1.702,21	1.580,45	1.580,45	45	
	62214				903,86				
SU6. RESIDENCIAL MIXTO TIPO 2									
	62196				437,17	379,38	758,76	22	
	62183				2.540,70				
SU7. AGROINDUSTRIAL MIXTO									
	62218				2.269,61	235,40			
	59177				3.604,56	607,60			
	58168 SUNC 1					645,70			
	58168				532,71				
SU8. DOTACIONAL									
	62183 (previsión dotacional)					246,00			
	62183 (pista polideportiva)					1.068,00			
	Complejo deportivo- Piscinas				8.418,00				
SU9. ZONA LIBRE PÚBLICA									
	62183		1.550,94						
	62183 UE 2		75,51						
	Complejo deportivo- Piscinas		233,64						
	62214		367,77						
	62218		100,28						
	62196		2.611,94						
	60196 SUNC 2		813,42						
	59187 SUNC 2		747,81						
	59187 SUNC 2		277,53						
	58168 - 58169 SUNC 1		972,52						
	59171		543,69						
	58164 SUNC 2		143,23						
	60182 SUNC 2		469,10						
	58159 SUNC 1		1.047,82						
SU10. ESPACIO LIBRE PRIVADO									
	58168			84,00					
	62214			485,00					
	59171 SUNC 2			2.220,00					
	60196 SUNC 2			1.650,00					
	60182 SUNC 2			1.010,00					
	59187 SUNC 2			1.950,00					
	62183			1.178,00					
ÁREA 4			9.955,20	8.577,00	30.698,51	25.113,59	13.495,53	386	
JUSTIFICACIÓN ARTÍCULO 41. b: ÁREA 4									
	SUPERFICIE PARCELAS OCUPADAS POR LA EDIFICACIÓN					30.698,51			
	SUPERFICIE PARCELAS NO OCUPADAS POR LA EDIFICACIÓN					25.113,59			
	SUPERFICIE PARCELAS APTAS PARA LA OCUPACIÓN					55.812,10			
	PROPORCIÓN PARCELAS OCUPADAS					55,00	>50%		

Zona de Ordenación	Referencia Catastro	UE / SUNC	Zona libre pública m2	Espacio Libre Privado m2	Parcelas ocupadas por la edificación m2	Parcelas libres de edificación m2	Previsión Uso Residencial m2c	Nº Habitantes
ÁREA 5								
SU3. RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD								
	57154				6.202,26	2.753,80	2.203,04	63
	57154 UE 1					1.926,02	1.540,82	44
SU4. RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD								
	56146				3.904,12			
SU6. RESIDENCIAL MIXTO TIPO 2								
	57165				1.048,48			
	57154				237,98			
SU7. AGROINDUSTRIAL MIXTO								
	57164				92,46			
SU9. ZONA LIBRE PÚBLICA								
	56146		867,18					
SU10. ESPACIO LIBRE PRIVADO								
	56146			330,00				
ÁREA 5								
			867,18	330,00	11.485,30	4.679,82	3.743,86	107
JUSTIFICACIÓN ARTÍCULO 41. b: ÁREA 5								
SUPERFICIE PARCELAS OCUPADAS POR LA EDIFICACIÓN						11.485,30		
SUPERFICIE PARCELAS NO OCUPADAS POR LA EDIFICACIÓN						4.679,82		
SUPERFICIE PARCELAS APTAS PARA LA OCUPACIÓN						16.165,12		
PROPORCIÓN PARCELAS OCUPADAS						71,05	>50%	
TOTAL TREVIANA								
TOTAL			21.993,00	12.258,00	95.881,40	62.802,83	55.594,35	1.588
JUSTIFICACIÓN ARTÍCULO 41. b								
SUPERFICIE PARCELAS OCUPADAS POR LA EDIFICACIÓN						95.881,40		
SUPERFICIE PARCELAS NO OCUPADAS POR LA EDIFICACIÓN						62.802,83		
SUPERFICIE PARCELAS APTAS PARA LA OCUPACIÓN						158.684,23		
PROPORCIÓN PARCELAS OCUPADAS						60,42	>50%	
JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 63.b:								
SUPERFICIE ÁREAS LIBRES PÚBLICAS						21.993,00		
NÚMERO HABITANTES (Censo + 25%)						225		
NUEVA CAPACIDAD RESIDENCIAL PREVISTA EN EL PLAN (Máxima edificabilidad)						1.588		
POBLACIÓN MÁXIMA PREVISTA						1.813		
PROPORCIÓN DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS						12,13	>5 m2/hab	

2.3.2. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO

2.3.2.1. Cálculo de la población prevista por el Plan

La estimación de la población, en SUELO URBANO, se realiza calculando la superficie edificable de las parcelas libres en base a las determinaciones de su zona de ordenación; de acuerdo a este dato obtenido se estima el número de viviendas, de forma individual por parcelas y/o manzanas, que sería posible establecer en cada caso.

De acuerdo a la *Disposición Final Segunda* de la *LOTUR*, modificada por la *Ley 10/2010, de 16 de Diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2011*, se considera para el cálculo un habitante por cada 35 m² construidos edificables de uso residencial (equivalente a estimar una superficie por vivienda de 122,50 m²c, asignando a cada vivienda 3,5 habitantes):

Zona de ordenación	Superficie parcelas libres (m ²)	Edificabilidad (m ²)	Nº habitantes
SU 1	6.301,36	18.904,08	540
SU 2	0,00	0,00	0
SU 3	22.102,43	17.681,94	505
SU 4	25.934,79	12.967,40	370
SU 5	5.282,17	5.282,17	151
SU 6	379,38	758,76	22
SU 7	-	-	-
TOTAL SU	60.000,13	55.594,35	1.588

El estudio y cálculo de *la superficie edificable susceptible de ser ocupada* se entiende y ha supuesto, en cada zona de ordenación, en la solución más óptima y máxima; calculándose de forma gráfica en cada caso.

La estimación de la población en SUELO URBANIZABLE DELIMITADO se realiza de forma similar de acuerdo a la densidad establecida.

Sector	Superficie (m ²)	Densidad (viv/Ha)	Nº viviendas	Nº habitantes
SUD	11.485	25	28	98
TOTAL SUD				98

SUELO URBANO CONSOLIDADO-CONSTRUIDO

Efectivamente, en el cálculo y estimación de la población máxima prevista por el Plan, se tuvo en cuenta como población ocupante de la edificación construida la de la población censada, coincidente en este caso con el padrón de 1 de enero 2014 (publicado por el INE en 2015): 180 habitantes, 96 varones y 84 mujeres.

La población de hecho es inferior, sobre todo en invierno (alrededor de 150 habitantes estables); en época primaveral y estival tiende a recuperarse y mantenerse; el pueblo tiende a albergar segundas residencias, de fin de semana o vacaciones de verano (personas vinculadas al pueblo).

Por ello se estima la consideración, más real, de una población actual equivalente para estas zonas consolidadas por la edificación, de un 25% más por encima de la población censada: **225 habitantes.**

Esta primera cifra, aún estimada por encima de la realmente censada, puede atenuar la elevada cifra final obtenida para la ordenación total, que concluye en un número de habitantes que, presumiblemente, no se alcanzaría aún en la más optimista ejecución y construcción de las parcelas ordenadas e incluidas en suelo urbano (1.588) y urbanizable delimitado (98 más).

NUEVOS CRECIMIENTOS

En la consideración estimada para el resto de parcelas y áreas no consolidadas y no edificadas, se ha tenido en cuenta la *Disposición Final Segunda* de la *LOTUR*, modificada por la *Ley 10/2010, de 16 de Diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2011*, en la que se determina para el cálculo un habitante por cada 35 m² construidos edificables de uso residencial.

Ello presupone una ocupación media de 3,5 habitantes para una superficie por vivienda de 122,50 m²; o de hasta 4 habitantes, estimando una superficie construida máxima de 140 m². La media de ocupación de habitantes por vivienda en La Rioja es 2,95; y en Treviana se aproxima a 2,20.

Esta estimación y cálculo no tienen en cuenta tampoco la variedad tipológica y la coexistencia de usos actuales y previstos en las diferentes zonas ordenadas; donde en muchos casos estos módulos de vivienda establecidos se superan por las edificaciones realmente construidas. La característica edificatoria más habitual y dominante de la vivienda existente y de nueva implantación es de carácter unifamiliar aislado (con espacio libre privado y/o con anexos de carácter agrícola), mayoritariamente en autopromoción, sin colmatar y/o agotar en ningún caso la edificabilidad establecida en cada zona.

La cifra o previsión final obtenida sirve para intentar garantizar sistemas generales e infraestructuras suficientes y de acuerdo a la Ley, y no como una realidad de futuro. En el *artículo 3.1.2.2* de las *NNUU* de este PGM se establece la necesidad de Revisión del mismo en el caso de agotarse el 75% de la capacidad residencial del Plan y/o superarse la población de 900 habitantes.

2.3.2.2. Sistema general de zonas libres públicas

El sistema general de espacios libres públicos tiene una superficie de 23.308 m². En el mismo se incluyen la totalidad de las zonas libres públicas en Suelo Urbano, consolidado y no consolidado, (21.993 m²), y el sistema general del sector de suelo urbanizable delimitado residencial (SUD).

La población máxima prevista por el Plan es 1.911 habitantes, resultado de sumar a la actual (225 habitantes, población actual equivalente al censo + 25%) la capacidad residencial de las parcelas libres de edificación (1.588 habitantes) y la capacidad residencial del suelo urbanizable delimitado (98 habitantes).

Zona	Sistema general zonas libres públicas		
	Nº habitantes previsto	Superficie (m ²)	m ² /habitante
Suelo Urbano	1.813	21.993	12,13
Suelo Urbanizable Delimitado	98	1.315	13,42
TOTAL	1.911	23.308	12,20

El sistema general de espacios libres públicos en Suelo Urbano tiene una superficie de 21.993 m² (11.634 m² en suelo urbano consolidado y 10.359 m² en suelo urbano no consolidado). La relación entre habitantes y espacios libres públicos en suelo urbano es de 12,13 m²/habitante.

En Suelo Urbanizable Delimitado se ordena, de forma paralela al cauce del río, en continuidad con el proyectado en suelo urbano, un sistema general de zonas libres públicas con una superficie de 1.315 m², lo que supone una proporción de 13,42 m²/habitante.

La descripción gráfica de este sistema general se incluye, describe y justifica en los planos *3. Suelo Urbano. Ordenación*, *5. Sistemas Generales y Conexiones* y *9. Justificación gráfica del cumplimiento de la LOTUR*.

2.3.2.3. Sistema general de comunicaciones

Las carreteras autonómicas LR-303, LR-304, LR-305 y LR-405, así como la carretera nacional N-232 se consideran **sistema general de comunicación** o viario (*Plano 05*).

Se define para las carreteras autonómicas una banda de protección, como *Suelo No Urbanizable*, coincidente con la Zona de Dominio Público o terrenos ocupados por la carretera, sus elementos funcionales y una franja de terreno de tres metros de anchura a cada lado de la vía: la anchura total puede ser variable en función de las características orográficas (*Plano 01*). En este municipio y dadas las características orográficas se ha grafiado una franja a cada lado del eje de la carretera de 8,0 metros (*Plano 01*). Las Afecciones se determinan de acuerdo con la legislación de carreteras o *Ley 2/91 de 7 de Marzo, Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma de la Rioja (Plano 02)*.

Se define para la carretera nacional una banda de protección, como *Suelo No Urbanizable*, coincidente con las líneas Límite de Edificación, veinticinco metros a cada lado de la arista exterior de la calzada (28,5 metros a cada lado del eje de la calzada, teniendo en cuenta una anchura de la misma de 2x 3,50 metros) (*Plano 01*).; Las Afecciones se determinan de acuerdo con la *Ley 25/1998, de 29 de Julio, de Carreteras*: franjas de terreno a ambos lados de la misma de 50,0 metros de anchura medidos desde la arista exterior de explanación.

En Suelo Urbano se consideran sistema general viario las travesías de las mismas carreteras autonómicas, así como el entorno de la iglesia, Plaza Ildefonso San Millán, en el centro del casco u origen del asentamiento urbano principal (*Plano 03*).

El desarrollo del Suelo Urbanizable Delimitado implicará la realización de su propia infraestructura de conexión al sistema general existente exterior a la actuación, así como la previsible ampliación o refuerzo de dichos sistemas si fuera el caso; de conformidad con el artículo 60.1.f de la LOTUR.

2.3.2.4. Infraestructura de abastecimiento de agua potable

DEMANDA

La demanda de agua potable se estima con una dotación de 280 litros por habitante y día:

	Nº habitantes	Dotación (l/día)	l/día	m3/año
Actual	225	280	63.000	23.000
SU previsto máximo (i. actual)	1.813	280	507.640	185.000
SUD	98	280	27.440	10.000
Total	1.911			195.000

ABASTECIMIENTO

El sistema general de abastecimiento de agua potable se integra por la captación, depósito y conducciones. La captación se emplaza en Quintanar de Rioja, término municipal de Villarta-Quintana, para abastecer de forma conjunta a los municipios de Treviana y San Millán de Yécora (X_492362 – Y_4693969). El depósito de regulación se emplazó al Suroeste, en el término de *Carriposa* junto al camino del Olivar (X_495019 – Y_4710635), con una capacidad de 290 m3. En la actualidad existe una amplia red de abastecimiento y distribución de agua potable que da servicio a la práctica totalidad de las edificaciones existentes en el núcleo urbano. Las tuberías son de polietileno en su mayor parte.

La previsión de consumo y caudal cubre las necesidades actuales, en la previsión de crecimientos y desarrollos urbanísticos futuros, en Suelo Urbano, en función de lo establecido en el presente Proyecto, y de acuerdo al dato de volumen de depósito.

El desarrollo de sectores dentro del Suelo Urbanizable, estimando idéntica dotación para cada vivienda, implicaría a largo plazo la toma de medidas paralelas en el desarrollo de los correspondientes Planes Parciales: deberán contemplar, previa consulta a los organismos pertinentes, la posibilidad de integrarse a la red de distribución del núcleo urbano actual, con ampliación de capacidad de la misma, o, si esto no fuera posible, plantear sus propias soluciones particulares, teniendo en cuenta la demanda, naturaleza, distancia y condicionantes topográficas.

El municipio de Treviana, sin formar parte de ninguna Mancomunidad, se integra como municipio aislado dentro del Subsistema Oja-Tirón.

Los problemas de abastecimiento de los municipios de las cuencas de los ríos Oja y Tirón son conocidos desde hace tiempo. De hecho, la Comunidad Autónoma de La Rioja, sensible a esta problemática, ha desarrollado en los últimos tiempos varios estudios y proyectos para resolver esta situación. Entre ellos cabe destacar el “Plan Hidráulico de La Rioja” (1995), que describe esquemáticamente las actuaciones globales a desarrollar en toda la Comunidad, así como el “Proyecto de abastecimiento de los núcleos urbanos de las cuencas de los ríos Oja y Tirón (1ª fase)” (1990), que realmente sirve de base al anterior en este sistema.

De acuerdo con el *Plan Director de Abastecimiento a poblaciones de La Rioja 2002 – 2015*, las actuaciones propuestas se basan en este sistema global, añadiendo pequeños cambios debidos fundamentalmente a la disponibilidad de nuevos datos y al esfuerzo por intentar incorporar, con las mínimas modificaciones posibles, las diversas redes ya existentes. Estas redes ya construidas se desarrollaron generalmente para ofrecer soluciones locales a los municipios con problemas más acuciantes, que llevaron a la necesidad de plantear soluciones parciales, pero inmediatas, en aquellas zonas que no podían esperar al desarrollo completo del sistema global, con un horizonte temporal evidentemente más largo. En general, estas redes se corresponden bastante bien con ramales del sistema general, por lo que son prácticamente aprovechables en su totalidad con ligeras modificaciones, dado que, de hecho, fueron inicialmente concebidas como partes de un todo.

Tomando como base el Plan Hidráulico de La Rioja, las actuaciones establecidas para este subsistema consisten en el desarrollo de un sistema global para el río Oja, que se vertebrará a partir de una conducción principal, que siga sensiblemente el recorrido del río, a partir de la cual salgan los ramales de las mancomunidades actualmente existentes así como los de otras posibles conexiones.

Los municipios de Tormantos, San Millán de Yécora y Treviana se incorporarían a la red de la Mancomunidad de Leiva, Ochánduri y Herramélluri que, aprovechando su red actual, conectarían al eje principal en Santo Domingo de la Calzada, por el margen izquierdo del río Oja.

Siguiendo el criterio básico de las grandes redes de abastecimiento actuales, con una única estación de tratamiento, en cabeza, todo el Sistema del Oja, quedaría abastecido desde una futura E.T.A.P. situada en el municipio de Ezcaray.

Las demandas asociadas a Treviana, según el Plan Director, son las siguientes:

Año 2000	45.411 m3/año
Año 2010	52.218 m3/año
Año 2015	52.218 m3/año

PREVISIÓN

El depósito actual no tendría la capacidad suficiente para absorber el crecimiento propuesto en el PGM, por lo que sería necesaria su ampliación en el caso de que se hicieran realidad las previsiones del Plan (ampliaciones y desarrollo de nuevos sectores): para ello se ha previsto, en caso de necesidad, la construcción de un nuevo depósito de mayor capacidad y con sistema de vaciado y limpieza. En el apartado de *Programación y Evaluación de Costes de las Actuaciones de Iniciativa y Responsabilidad Pública* se incluye un capítulo en previsión de la ejecución de ampliación de la instalación, Adaptación y mejora de la red de abastecimiento de agua potable.

Este Depósito se proyectaría con una capacidad de 1.000 m3 (triple capacidad actual), de acuerdo a la posibilidad e incremento poblacional estimado en la primera fase de desarrollo y consolidación del presente PGM ó 450 habitantes (crecimiento 100% según población actual).

Este volumen garantizaría el servicio y abastecimiento público por un plazo de ocho días a una población de 450 habitantes:

$$1.000 \text{ m}^3 / (450 \text{ h} \times 280 \text{ l/d}) = 8 \text{ días}$$

Y de dos días en el caso de la plena consolidación del Suelo Urbano:

$1.000 \text{ m}^3 / (1.811 \text{ h} \times 280 \text{ l/d}) = 2 \text{ días}$

De cualquier manera las previsiones adoptadas en el citado Plan Director son favorables de cara al abastecimiento de la población actual, cubriendo ésta y hasta un previsible crecimiento del 100% de la población actual.

INSTALACIÓN

El sistema de distribución de agua potable en el núcleo urbano es por gravedad; su emplazamiento garantiza la presión suficiente a las edificaciones existentes. La presión de servicio actual alcanza 4 Kg/cm². La distribución y trazado es a través de una red reticulada y ramificada. La tubería utilizada es de polietileno alta densidad en todas las últimas renovaciones y ampliaciones. Los diámetros son variables, generalmente entre DN75 y DN125. Se disponen arquetas con válvulas de corte por zonas, y bocas de riego.

Se prevé la adecuación de la totalidad de la red de abastecimiento municipal existente en el suelo urbano consolidado, mediante las actuaciones de iniciativa y responsabilidad pública, que tienen por objeto renovar y/o completar la urbanización de los viales y zonas libres públicas existentes.

Constituyen el SISTEMA GENERAL de abastecimiento de agua potable todas estas instalaciones e infraestructuras descritas.

Se consideran sistema local las infraestructuras pendientes en suelo urbano no consolidado; es necesario ampliar esta infraestructura en algunas de las unidades de ejecución delimitadas o a delimitar. El coste de la misma se estima incluido en el coste total de urbanización considerado para cada una de ellas. Esa evaluación económica y sus plazos de ejecución se anotan en el apartado 2.5.1. de esta misma *Memoria Justificativa*, en las correspondientes *Fichas de Gestión* de cada Unidad de Ejecución, y en el *Programa de Actuación y Estudio económico y financiero*.

Cada Sector de Suelo Urbanizable Delimitado, de acuerdo con el artículo 60.1.f) de la LOTUR, realizará su propia infraestructura de conexión con estos sistemas generales, así como la ampliación o refuerzo de los mismos si fuera necesario.

2.3.2.5. Infraestructura de saneamiento y depuración

INSTALACIÓN

El *Plan Director de Saneamiento y Depuración de la Comunidad Autónoma de La Rioja 2007-2015* no incluye a Treviana en ninguna de las aglomeraciones urbanas definidas, entendiendo éstas como la unión de los vertidos de diferentes núcleos de población para tratarlos en una estación depuradora común, en función de diferentes estudios que demuestren que resultan viables tanto desde un punto de vista de inversión inicial como de explotación y mantenimiento de las instalaciones.

En la actualidad Treviana dispone un sistema unitario de saneamiento enterrado en el núcleo urbano, y un sistema de depuración, ubicado al Este del núcleo, ligeramente alejado, donde vierten estas aguas y consistente en una Fosa Séptica integrada por tres cámaras, con un capacidad estimada y aproximada de tratamiento de 400 litros/día.

Se establece para un futuro a medio plazo la localización de un punto en el extremo Oeste del término municipal junto al curso del Río Aguanal, para ubicación de estación depuradora de mayor capacidad.

Podría existir la posibilidad, y en el desarrollo de futuros sectores de suelo urbanizable si fuera el caso, de la construcción, previa consulta y petición, de un ramal de conexión al emisario de Casalarreina, o previamente a Cuzcurrita-Tirgo, desde donde los residuos son conducidos hasta el colector general del “Bajo Oja-Tirón” con destino final en la E.D.A.R. de Haro.

Existe una red municipal enterrada de colectores y pozos, renovada y ampliada en sucesivas obras en diferentes años llevadas a cabo por el Ayuntamiento. El sistema de recogida es unitario y/o

exclusivo para aguas residuales; no existe recogida o red de colectores de aguas pluviales en el municipio, salvo en tramos aislados que vierten directamente a los cauces. La red dispone de pozos de registro, cámara de descarga y sumideros. Las nuevas canalizaciones y la mayoría de las existentes son de PVC (rígido color teja en su mayoría).

PREVISIÓN. VERTIDO-DEPURACIÓN

El dimensionado actual, colectores y fosa, es adecuado para las necesidades contempladas en este documento, población actual y crecimiento inicial estimado.

El crecimiento posterior de población podría exigir la mejora o ampliación de la instalación (nueva depuradora) y la adecuación y traslado del punto de vertido. En la previsión de desarrollo de nuevos sectores en Suelo Urbanizable se mantiene, aun así, la necesidad de consulta y solicitud de permisos previos a los órganos competentes.

RED SEPARATIVA PLUVIALES

Para la evacuación de las aguas pluviales, en consonancia con las determinaciones contenidas en el apartado 3.3.2. de las Normas Urbanísticas y en el Fichero de Gestión destinadas a dotar al municipio de una red separativa para este tipo de aguas, se considera necesario prever un trazado de colectores paralelo al de residuales en todas las nuevas ampliaciones y sectores a urbanizar, previendo y/o ejecutando sus vertidos en la red de ríos y arroyos existentes en el núcleo y en el perímetro de éste.

El SISTEMA GENERAL de Saneamiento en el municipio de Treviana está formado únicamente por los ramales de saneamiento que confluyen en el colector o conducción principal que finalmente desemboca en la Fosa Séptica.

Se prevé la adecuación de la totalidad de la red de saneamiento municipal existente en el suelo urbano consolidado, mediante las actuaciones de iniciativa y responsabilidad pública, que tienen por objeto renovar y/o completar la urbanización de los viales y zonas libres públicas existentes.

Se consideran sistema local las infraestructuras pendientes en suelo urbano no consolidado; es necesario ampliar esta infraestructura en algunas de las unidades de ejecución delimitadas. El coste de la misma se estima incluido en el coste total de urbanización considerado para cada una de ellas. Esa evaluación económica y sus plazos de ejecución se anotan en el apartado 2.5.1. de esta misma *Memoria Justificativa*, en las correspondientes *Fichas de Gestión* de cada Unidad de Ejecución, y en el *Programa de Actuación y Estudio económico y financiero*.

Cada Sector en Suelo Urbanizable Delimitado, de acuerdo con el artículo 60.1.f) de la LOTUR, realizará su propia infraestructura de conexión con estos sistemas generales, así como la ampliación o refuerzo de los mismos si fuera necesario.

2.3.2.6. Infraestructura de energía eléctrica

JUSTIFICACIÓN SERVICIO. PREVISIÓN

Una línea eléctrica aérea de Media Tensión de 13,20 Kv, de la red autonómica y proveniente de la subestación San José, cruza el término municipal de Treviana de Este a Oeste, llega y da servicio a los dos Centros de Transformación del núcleo urbano de Treviana. El suministro en Baja Tensión en el interior del núcleo urbano aéreo, constituido por redes que transcurren por fachada y/o a través de líneas de postes.

El suministro eléctrico proviene de la subestación transformadora de reparto (S.T.R. "Haro"); a través de diversas derivaciones acomete a Cuzcurrita, Tirgo, Treviana, Sajazarra y otros municipios desde la línea de media tensión "Haro Casalarreina" (13,2 Kv).

Las instalaciones actuales, ejecutadas y conservadas de conformidad con las directrices de la empresa suministradora, son suficientes para el abastecimiento del núcleo urbano, de las edificaciones existentes y para mantener de forma adecuada y con garantía este servicio adaptado

al incremento poblacional estimado en la primera fase de desarrollo y consolidación del presente PGM ó 450 habitantes.

Aun así, en el caso de no disponer de potencia de transformación para dotar de suministro eléctrico en baja tensión a nuevas solicitudes (por problemas de distancias), sería posible instalar algún nuevo transformador con potencia de 630 kVA sin necesidad de ejecutar nuevas líneas eléctricas de media tensión de distribución. Sería suficiente con tomar la energía de las líneas aéreas de media tensión que actualmente suministran energía a la población y atraviesan la misma.

Existe una adecuada trama y trazado de líneas en Media Tensión en el ámbito del núcleo urbano. En los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado, de acuerdo con la infraestructura global actual, es posible la conexión a estas redes; estableciéndose a este respecto, en las Fichas de Gestión correspondientes de este Documento de PGM, la obligación, para este servicio al igual que en lo relativo a la telefonía y/o telecomunicaciones, de cumplir las directrices que establezcan las compañías suministradoras para la realización de las futuras instalaciones.

Estas nuevas instalaciones o ampliaciones de los *Servicios Particulares* se llevarían a cabo por los nuevos usuarios y/o particulares; nunca serían repercutidas al presupuesto municipal.

ALUMBRADO PÚBLICO

Se prevé la adecuación de la totalidad de la red de alumbrado público municipal existente en el suelo urbano consolidado, mediante las actuaciones de iniciativa y responsabilidad pública, que tienen por objeto renovar y/o completar la urbanización de los viales y zonas libres públicas existentes.

Constituyen el SISTEMA GENERAL de distribución de energía eléctrica:

- Las líneas de Media Tensión de 13,2 Kv, pertenecientes a la empresa *Iberdrola*, provenientes de las línea "Haro - Casalarreina" (de STR "Haro").

Se consideran sistema local la infraestructura (distribución de energía, alumbrado y telefonía) pendiente en suelo urbano no consolidado; es necesario ampliar esta infraestructura en casi todas las unidades de ejecución. El coste de la misma se estima incluido en el coste total de urbanización considerado para cada una de ellas. Esa evaluación económica y sus plazos de ejecución se anotan en el apartado 2.5.1. de esta misma *Memoria Justificativa*, en las correspondientes *Fichas de Gestión* de cada Unidad de Ejecución, y en el *Programa de Actuación y Estudio económico y financiero*.

2.3.3. DOTACIONES

La relación de Dotaciones de carácter público está integrada por:

- Edificio del Ayuntamiento: alberga en la actualidad uso administrativo, social, asistencial, recreo.
- Frontón Municipal.
- Edificio social con bar en régimen de alquiler y locales multiuso.
- Parcela del edificio de la Antigua Escuela; edificio sin uso en la actualidad. La misma parcela contiene un edificio residencial de vivienda social antigua en régimen de alquiler municipal.
- Pista polideportiva descubierta y Parcela Libre próxima a ésta.
- Parcela de uso recreativo con piscina y Edificio Social.
- La Ermita de la Concepción y el cementerio municipal.

La relación de Dotaciones de carácter privado se integra por:

- Iglesia de Sta. María La Mayor,
- Ermita de Nuestra Señora de la Junquera.

2.3.4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO

Se establecen en el *Catálogo* las medidas para la protección de aquellos edificios, espacios, elementos o conjuntos de interés histórico, cultural o ambiental catalogados. Existe un destacado número de edificios y elementos representativos que hacen del casco urbano de Treviana un elemento privilegiado.

2.3.5. PROTECCIÓN DE LOS VALORES MEDIO AMBIENTALES

Se describen en el fichero de Zonas de Ordenación y en la Memoria Informativa los valores ecológicos, medioambientales, paisajísticos, históricos, etnográficos, culturales o productivos que han servido de base para la protección del Suelo No Urbanizable.

2.3.6. PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS

Conforme al artículo 200 de la LOTUR, se establece un plazo de tres años para que los propietarios de solares en suelo urbano consolidado emprendan la edificación.

Los plazos para el desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado y del Suelo Urbanizable Delimitado están contenidos en el *Fichero de Gestión*.

2.3.7. SEÑALAMIENTO DE CIRCUNSTANCIAS PARA LA REVISIÓN DEL PLAN

Aún definido en el artículo 3.1. de las *Normas Urbanísticas*, se establecen tres supuestos de acuerdo al artículo 103 de la LOTUR:

- Elección de un modelo territorial distinto
- Aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación
- Agotamiento de su capacidad.

2.3.8. INTEGRACIÓN AMBIENTAL Y PROTECCIÓN DE LA SALUD PÚBLICA

Se establecen condiciones y medidas en el correspondiente *INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL*. Las Normas Ambientales no se incluyen en el presente Documento de Plan General hasta que la Memoria Ambiental sea realizada y aprobada definitivamente.

El *Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) / Estudio Ambiental Estratégico (EAE)* identifica, describe y evalúa los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente que pueden derivarse de la aplicación del presente Plan General, con el fin de conseguir su integración ambiental, teniendo en cuenta sus objetivos y el ámbito territorial. Se realiza además un *Estudio Acústico* en el núcleo urbano y/o parcelas urbanizables del Plan General de Medrano. Se adjunta como Anexo, incluido en el ISA.

2.4. DETERMINACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Justificación del Cumplimiento del *Artículo 64 de la LOTUR* relativo a las determinaciones contenidas en el Plan General en relación con el Suelo Urbano Consolidado.

2.4.1. DELIMITACIÓN DEL PERÍMETRO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO

Se delimita de forma gráfica en el *plano 04*. Su superficie total es **187.035 m²**.

2.4.2. ASIGNACIÓN DE USOS, TIPOLOGÍAS Y NIVELES DE INTENSIDAD

Se realiza en el *Fichero de Zonas de Ordenación*.

2.4.3. DELIMITACIÓN DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Se detalla la situación de los Espacios Libres públicos y privados y de las Zonas Verdes en los *planos 03 y 05*. La superficie total del espacio destinado a parques y zonas verdes públicos es **21.993 m²** (11.634 m² en suelo urbano consolidado y 10.359 en suelo urbano no consolidado).

2.4.4. EMPLAZAMIENTOS RESERVADOS PARA DOTACIONES

Se consideran suficientes las dotaciones contempladas, existentes y programadas, en el Plan para el Suelo Urbano Consolidado.

Se mantienen las parcelas correspondientes al Edificio del Ayuntamiento, Frontón Municipal, Edificio Social, pista polideportiva y piscinas municipales. Se califica una parcela en previsión para la creación de nuevas dotaciones en Camino Valle San Juan, frente a la pista polideportiva; además de la previsión de una futura reutilización del edificio de las Antiguas Escuelas, así como del edificio residencial existente en la misma parcela.

2.4.5. REGLAMENTACIÓN DETALLADA DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO

Esta reglamentación se fija en el *Fichero de Zonas de Ordenación*.

2.4.6. TRAZADO DE LA RED VIARIA Y PREVISIÓN APARCAMIENTOS

Se definen las alineaciones y rasantes de los viales existentes y de nueva apertura en los *planos 03 y 04*. Dado el tamaño de la localidad no se precisa una previsión especial de aparcamientos públicos, garantizando una previsión mínima de una plaza por vivienda, o una cada 150m² construidos o fracción, en el interior de cada parcela privada, en las nuevas construcciones.

2.4.7. INFRAESTRUCTURAS

En los *planos 06, 07 y 08* se representa el trazado de las redes de Abastecimiento de Agua Potable, Saneamiento y Energía Eléctrica, Alumbrado y Telefonía, diferenciando lo existente de las ampliaciones futuras previstas.

2.4.8. REGULACIÓN DEL USO DEL SUBSUELO

No existe una regulación específica para el subsuelo en el municipio.

Se propone tan solo la posibilidad de recoger la existencia de forma dispersa, como título particular, de las construcciones enterradas (bodegas o calados); teniendo en cuenta el desarrollo de muchas de ellas bajo otras propiedades particulares y viales públicos.

SITUACIÓN JURÍDICA DE LOS CALADOS O BODEGAS ENTERRADAS

Su opaco soterramiento, su orgánica geometría, su disposición superpuesta en muchos casos,..., dificultan su control topográfico y planimétrico, su reconocimiento catastral y su inscripción en el registro. Las bodegas enterradas se suponen no inscritas en el Registro de la Propiedad ni documentadas en el Catastro. En algunos casos pudieron tratarse de concesiones municipales a los particulares para su uso.

Se hace necesaria la regularización y la posibilidad del establecimiento de la titularidad de cada una de ellas de forma individual, mediante una concesión y/o acuerdo especial establecido por el Ayuntamiento para el uso del subsuelo.

Será imprescindible la elaboración individual de la documentación básica, planimetría o cartografía que permita entender su forma y desarrollo en diferentes niveles (plantas), con la descripción de la orografía y superposición de niveles (secciones). Este trabajo es dificultoso, pero puede servir para crear la base para su mejor regulación y protección.

2.5. DETERMINACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Justificación del Cumplimiento del *Artículo 65 de la LOTUR* relativo a las determinaciones contenidas en el Plan General en relación con el Suelo Urbano No Consolidado.

2.5.1. APROVECHAMIENTO MEDIO Y EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

Se fija un Aprovechamiento Medio y estima o establece una evaluación económica aproximada del coste de la implantación de los servicios y de las obras de urbanización para cada una de las Unidades de Ejecución (UE) o Áreas de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) delimitadas en el Suelo Urbano. Se detallan en el *Fichero de Gestión* y en el *Programa de Actuación y Estudio Económico y Financiero*.

2.5.2. ÁREAS REMITIDAS A PLANEAMIENTO ESPECIAL

No se delimitan áreas remitidas a Planeamiento Especial.

2.6. DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Justificación del Cumplimiento del **Artículo 66 de la LOTUR** relativo a las determinaciones contenidas en el Plan General en relación con el Suelo Urbanizable Delimitado.

Se han clasificado una única zona de Suelo Urbanizable Delimitado en el municipio, como se ha justificado anteriormente.

2.6.1 DELIMITACIÓN DE SU ÁMBITO

Se delimita en los planos 01 y 03

2.6.2 DESARROLLO DE LOS SISTEMAS DE LA ESTRUCTURA GENERAL

Se detalla en la ficha correspondiente, *SUD*, del *Fichero de Gestión*.

2.6.3 ASIGNACIÓN DE INTENSIDADES Y USOS

Se definen el uso característico y asignan intensidades, coeficientes de ponderación y aprovechamiento medio, en la ficha correspondiente, *SUD*, del *Fichero de Gestión*.

2.6.4 INFRAESTRUCTURAS

Se definen en la ficha correspondiente, *SUD*, del *Fichero de Gestión*.

2.6.5 DIVISIÓN EN SECTORES

Se distingue un único sector de Suelo Urbanizable Delimitado, cuyas características se definen en el *Fichero de Gestión*, realizándose la delimitación de los mismos en el plano 01 y 03.

<u>Sector</u>	<u>Superficie (m²)</u>	<u>Edificabilidad (m²/m²)</u>
SUD	11.485	0,40

2.6.6 APROVECHAMIENTO MEDIO

Se define y establece para el Sector delimitado, y para la totalidad del municipio, en el artículo 3.9.3.1. de las Normas Urbanísticas (3).

2.7. DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

Justificación del Cumplimiento del *Artículo 67 de la LOTUR* relativo a las determinaciones contenidas en el Plan General en relación con el Suelo Urbanizable No Delimitado.

2.7.1. CRITERIOS PARA DELIMITAR LOS CORRESPONDIENTES SECTORES

Se han clasificado dos zonas de Suelo Urbanizable No Delimitado dentro del municipio, con las mismas características. Los criterios se especifican en la ficha correspondiente, SUND, del Fichero de Gestión.

Se establece un tamaño mínimo de los sectores de 20.000 m², uso característico residencial unifamiliar, y una intensidad de 0,25 m²i/m²s.

2.7.2. PREVISION DE DOTACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Se señala en la ficha correspondiente, SUND, del Fichero de Gestión. Se destinará a dotaciones de carácter general una superficie mínima del 5%.

2.7.3. SEÑALAMIENTO DE USOS INCOMPATIBLES

Se indican en la ficha correspondiente, SUND, del Fichero de Gestión.

2.8. DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

Justificación del Cumplimiento del *Artículo 68 de la LOTUR* relativo a las determinaciones contenidas en el Plan General en relación con el Suelo No Urbanizable.

2.8.1. DELIMITACIÓN DE SU ÁMBITO

Se delimita y detalla en el *Plano 01* y en las Fichas de Ordenación correspondientes para cada uno de los tipos clasificados: SNUPL, SNUPA, SNUPC y SNUPR.

2.8.2. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE CADA CATEGORÍA

Se concreta para cada tipo en el apartado 4. *Fichero de Zonas de Ordenación*.

2.8.3. TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LA RED VIARIA PÚBLICA Y DE LAS INFRAESTRUCTURAS

Se detallan en el *Plano 02* y en el Catálogo de Afecciones (apartado 6 de la Memoria).

2.8.4. CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS USOS Y ACTIVIDADES PREVISTOS

Se establecen para cada tipo en el apartado 4. *Fichero de Zonas de Ordenación*.

2.8.5. CONDICIONES DE FORMACION DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

Se establecen para cada tipo en el apartado 4. *Fichero de Zonas de Ordenación* y en el artículo 3.10.12 de las Normas Urbanísticas (3).

2.9. PREVISIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

Justificación del Cumplimiento del **Artículo 69 de la LOTUR** relativo a la reserva suelo de suelo para la construcción de Viviendas de Protección Oficial.

De acuerdo al citado artículo, siendo la población de Treviana inferior a 1.000 habitantes, no es obligatoria la reserva de vivienda protegida.

Aún así se estima y establece una reserva de vivienda protegida, mínima del 10% del total de las viviendas en cada sector, de acuerdo con la consideración de que el desarrollo de diferentes sectores de Suelo Urbanizable residencial incrementa esta población.

Se establece idéntica reserva para los sectores que se delimiten de Suelo Urbanizable No Delimitado residencial.

2.10. PROGRAMACIÓN

Justificación del cumplimiento del *Artículo 70 de la LOTUR*.

2.10.1. ESTRATEGIA DEL DESARROLLO A MEDIO Y LARGO PLAZO

Se describe en el apartado 7.1. del documento de la Memoria *7.Programa de Actuación y Estudio Económico y Financiero*.

2.10.2. ACTUACIONES DE INICIATIVA Y RESPONSABILIDAD PÚBLICA

Se describen en el apartado 7.2. del documento de la Memoria *7.Programa de Actuación y Estudio Económico y Financiero*.

2.10.3. ACTUACIONES DE INICIATIVA PARTICULAR

Se describen en el apartado 7.3. del documento de la Memoria *7.Programa de Actuación y Estudio Económico y Financiero*.

2.11. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

Justificación del cumplimiento del *Artículo 71 de la LOTUR*.

2.11.1. EVALUACION DEL COSTE DE EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Se describe en el apartado 7.4. del documento de la Memoria *7.Programa de Actuación y Estudio Económico y Financiero*.

Se estiman las siguientes actuaciones, costes y plazos:

ACTUACIÓN	COSTE (€)	PLAZO
A. Adaptación y mejora red de abastecimiento de agua potable. Traída/Depós	300.000,00	8 Años
B. Ampliación y/o mejora de la Instalación de Saneamiento-Depuración	120.000,00	8 Años
C. Renovación y urbanización viales, Espacios Libres e Infraestructuras	600.000,00	12 Años
D. Acondicionamiento de caminos rurales, riberas y sotos	180.000,00	12 Años
E. Reforma Dotaciones Públicas	420.000,00	12 Años
F. Seguimiento del Plan de Seguimiento Ambiental	18.000,00	12 Años

2.11.2. CONFORMIDAD DE OTRAS ADMINISTRACIONES

Se describe en el apartado 7.5. del documento de la Memoria *7.Programa de Actuación y Estudio Económico y Financiero*.

2.12. CATÁLOGO

Justificación del cumplimiento del *Artículo 72 de la LOTUR*.

2.12.1. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Se establecen en las correspondientes Fichas del *Catálogo*, un total de 54 elementos. Éstos están incluidos en la Lista de *Edificios y Elementos de Interés incluidos en el Inventario de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico-Artístico de La Rioja*, Catálogo facilitado por el Servicio de Patrimonio de la Dirección General de Cultura del Gobierno de La Rioja, sin establecerse ningún nivel de protección.

Referencia Plano/Catálogo	Descripción Edificio y Elementos Patrimonio Historico-Artístico	Protección
PHA2	IGLESIA DE SANTA MARÍA LA MAYOR	Integral
PHA3	ERMITA DE NUESTRA SEÑORA DE LA JUNQUERA	Integral
PHA4	ERMITA DE LA CONCEPCIÓN <i>B.I.C. Ermita de Santa María (Declaración: R.D. 605/82, de 15/01/1982, BOE n°71)</i>	Integral
PHA5	MURALLA	Integral
PHA6	MURALLA DE LA IGLESIA	Integral
PHA7	FRONTÓN	Ambiental Grado 2
PHA8	CRUCERO	Integral
PHA9	FUENTE en la Plaza Ildefonso San Millán	Integral
PHA10	PUENTE de Medio Punto	Integral
PHA11	PUENTES en Carretera LR-305	Integral
PHA12	EDIFICIO en la C/ Alta S. Miguel, 2	Ambiental Grado 2
PHA13	EDIFICIO en la C/ Alta S. Miguel, 22	Ambiental Grado 1
PHA14	a. EDIFICIO Avda. Constitución, 2 b. EDIFICIO Avda. Constitución, 21 c. EDIFICIO Avda. Constitución, 33 d. EDIFICIO Avda. Constitución, 41	Ambiental Grado 2 Ambiental Grado 2 Ambiental Grado 2 Ambiental Grado 2
PHA15	EDIFICIO en Avda. Constitución, 10	Ambiental Grado 2
PHA17	EDIFICIO en Avda. Constitución, 27	Ambiental Grado 2
PHA18	EDIFICIO en Avda. Constitución, 39	Ambiental Grado 1
PHA20	EDIFICIO en Avda. Constitución, 49	Ambiental Grado 1
PHA21	EDIFICIO en Avda. Constitución, 69	Ambiental Grado 1
PHA22	EDIFICIO en Avda. de la Rioja, 33	Ambiental Grado 2
PHA23	EDIFICIO en Avda. de la Rioja, 37	Ambiental Grado 2
PHA24	CASONA "Convento Monjas Blancas" La Rioja 41-43	Ambiental Grado 2
PHA26	PALACETE. "Casa del Pasapunte". Av. La Rioja 61-63	Estructural
PHA27	EDIFICIO en Avda. de la Rioja, 69	Ambiental Grado 1
PHA28	EDIFICIO en C/ Ceferino Sáenz Rodríguez 1	Estructural
PHA29	"CASA DE LOS POBES" C/ Ceferino Sáenz Rodríguez 3	Estructural
PHA30	EDIFICIO en C/ Ceferino Sáenz Rodríguez, 7	Ambiental Grado 2
PHA31	EDIFICIO en C/ Ceferino Sáenz Rodríguez, 17	Ambiental Grado 1
PHA32	CASA CON ESCUDO. C/ Hospital, 10	Ambiental Grado 2
PHA33	EDIFICIO. C/ Hospital, 22	Estructural
PHA34	EDIFICIO. C/ Fuente, 8	Ambiental Grado 2
PHA35	EDIFICIO. C/ Llano, 22, 24	Ambiental Grado 2
PHA36	CASA C/ Llano, 26	Ambiental Grado 1
PHA37	a. CASA en C/ López Dávalos, 4 b. CASA en C/ López Dávalos, 6 c. CASA en C/ López Dávalos, 14	Ambiental Grado 1 Ambiental Grado 1 Ambiental Grado 1
PHA38	CASA C/ Magdalena, 19	Estructural
PHA39	AYUNTAMIENTO	Estructural
PHA40	CASA Travesía Constitución, 6	Ambiental Grado 1
PHA41	CASA C/ S. Miguel, 7	Ambiental Grado 1
PHA42	CASA C/ S. Miguel, 15	Ambiental Grado 1
PHA43	a. CASA en C/ S. Miguel, 17	Ambiental Grado 1

	b. CASA en C/ S. Miguel, 23 c. CASA en C/ S. Miguel, 25	Ambiental Grado 1 Ambiental Grado 1
PHA44	CASA C/ S. Miguel, 21	Ambiental Grado 1
PHA45	PALACETE C/ La Solana, 1,3	Estructural
PHA46	ANEXO PALACETE	Ambiental Grado 1
PHA47	ARCO EN DINTEL en Travesía Calle Navarra	Ambiental Grado 2
PHA48	EDIFICIO en Travesía Constitución, 4	Ambiental Grado 1
PHA49	CASA C/ Vallejo, 1	Ambiental Grado 1
PHA50	a. CASA en C/ Vallejo, 9 b. CASA en C/ Vallejo, 20	Ambiental Grado 1 Ambiental Grado 2

La protección de estos elementos se realiza conforme a lo establecido en el artículo 72.1 de la LOTUR: “A los efectos de establecer las medidas de protección de edificios, espacios o elementos históricos, culturales o ambientales, el Plan General Municipal incluirá, debidamente justificado, un catálogo comprensivo de tales edificios, espacios y elementos y las medidas de protección específicas y diferenciadas de los mismos, a fin de evitar su destrucción o modificación sustancial”. Se distinguen cuatro niveles de protección:

- PROTECCION INTEGRAL
- PROTECCION ESTRUCTURAL
- PROTECCION AMBIENTAL Grado 1
- PROTECCION AMBIENTAL Grado 2

En todos los casos, cualquier obra a realizar, excepto las obras menores que no afecten a fachadas o a cubiertas, requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

2.12.2. ENTORNOS DE PROTECCIÓN

Únicamente se establecen como tal la Plaza Ildfonso San Millán en el centro del núcleo urbano, integrada por varios de los elementos anteriormente citados; y el entorno de la Ermita de Nuestra Señora de la Junquera, fuera del núcleo (100,0 metros).

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

Realizada consulta al Servicio de Patrimonio de la Dirección General de Cultura del Gobierno de La Rioja *No existe Inventario de Yacimientos Arqueológicos en el municipio de Treviana, ni estudio realizado, ni proyecto previsto en el presente momento.*

En al caso de su localización futura se establecería la correspondiente categoría, tipología y clasificación cultural. Se establecería un nivel de protección: los entornos y niveles de protección se evalúan una vez finalizado el inventario y en reunión con los redactores. Cualquier actuación a realizar en estas zonas exigiría la previa comunicación a la Dirección General de Cultura-Patrimonio del Gobierno de La Rioja, la cual emitiría su informe y/o autorización.

2.12.3. MODIFICACIÓN DEL CATÁLOGO

Se concreta en el Artículo 4.1.2.3. de las *Normas Urbanísticas*, remitiéndose al artículo 105.3 de la LOTUR: “La modificación de los catálogos corresponderá a los Ayuntamientos, previa consulta al órgano competente en materia de protección del patrimonio, y seguirá el procedimiento de tramitación del planeamiento de desarrollo.”

2.13. DOCUMENTACIÓN

Justificación del cumplimiento del *Artículo 73 de la LOTUR*.

2.13.1. MEMORIA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

Se concreta y desarrollan en los apartados de la Memoria: *1. Memoria Informativa* y *2. Memoria Justificativa*.

2.13.2. PLANOS

El desarrollo de todas las determinaciones expuestas y exigidas se plasma de forma gráfica en los siguientes Planos:

01.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	1/10.000
01.A	CLASIFICACIÓN DEL SUELO. Entorno Núcleo Urbano	1/5.000
02.	AFECCIONES	1/10.000
03.1	SUELO URBANO. ORDENACIÓN	1/1.000
03.2	SUELO URBANO. ORDENACIÓN	1/1.000
04.	SUELO URBANO. GESTIÓN	1/1.500
05.	SISTEMAS GENERALES. Núcleo Urbano	1/3.000
06.	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE	1/1.500
07.	RED DE SANEAMIENTO	1/1.500
08.	RED DE ELECTRICIDAD	1/1.500
09.	JUSTIFICACIÓN GRÁFICA DEL CUMPLIMIENTO DE LA LOTUR	1/1.500

2.13.3. NORMAS URBANÍSTICAS

Los aspectos generales están contenidos en el documento *3. Normas Urbanísticas*. Las determinaciones particulares para cada tipo de Suelo o zona de ordenación se detallan en el documento *4. Fichero de Zonas de Ordenación*. Las condiciones para el desarrollo de las unidades de ejecución y de los sectores de suelo urbanizable se incluyen en el documento *5. Fichero de Gestión*.

2.13.4. CATÁLOGO

La selección de elementos incluidos en el Catálogo y las determinación de las protecciones se incluye en el documento *6. Catálogo de Elementos Protegidos y Afecciones*.

2.13.5. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Está incluido en el documento de la Memoria *7. Programa de Actuación y Estudio Económico y Financiero*.

2.13.6. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

Está incluido en el documento de la Memoria *7. Programa de Actuación y Estudio Económico y Financiero*.

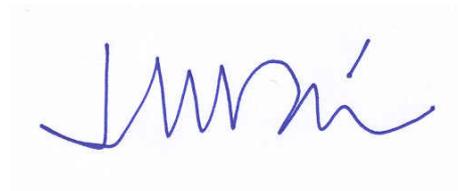
2.13.7. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

No se incluye en el presente Documento.

La empresa *Ambiental Rioja* realiza, de forma paralela a la redacción del presente *Plan General* y por encargo del Ayuntamiento de Treviana, la adaptación y/o nueva redacción del ***Informe de Sostenibilidad (ISA)*** o ***Estudio Ambiental Estratégico (EAE)*** como sometimiento de este ***Plan General*** al procedimiento de *Evaluación de Impacto Ambiental* en cumplimiento de la *Ley 9/2006 de 28 de Abril sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente*.

El ***Estudio Acústico*** y/o mapa de zonificación acústica en el núcleo urbano y/o parcelas urbanizables del Plan General de Medrano se incluye, como Anexo, en el propio.

Es elaborado por la empresa *Ambiental Rioja*.



Diciembre de 2016

José María Peláez. Arquitecto

3. NORMAS URBANÍSTICAS

3.1. GENERALES

3.1.1. OBJETO Y ALCANCE

El presente Plan General Municipal tiene por objeto la ordenación urbanística integral del municipio de TREVIANA; un nuevo Plan General adaptado a la Ley vigente o *Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja* (en adelante, *LOTUR*) y sus modificaciones posteriores.

El presente Plan General Municipal clasifica el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, define los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio y establece las determinaciones orientadas a promover su desarrollo y ejecución, según el *artículo 61* de la *LOTUR*.

Este Plan General Municipal se ha redactado teniendo en cuenta las determinaciones y directrices establecidas por los instrumentos de ordenación territorial.

El desarrollo del Plan General corresponde al Ayuntamiento. Los particulares podrán promover planes para el desarrollo de las previsiones del Plan General, modificaciones puntuales del mismo, documentos de ejecución y proyectos de urbanización. La definición de los sistemas de actuación para las distintas Unidades de Ejecución corresponderá, en cualquier caso, al Ayuntamiento.

El contenido y tramitación del planeamiento de desarrollo: Planes Parciales y Planes Especiales; del resto de instrumentos urbanísticos: Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y Catálogos; y de los documentos de ejecución: Proyectos de Compensación, Reparcelación, Convenios, etc. se ajustará a las determinaciones de la *LOTUR* y Reglamentos de Desarrollo.

3.1.2. ÁMBITO TEMPORAL

3.1.2.1. VIGENCIA

La vigencia del Plan General será indefinida, según el *artículo 102* de la *LOTUR*, desde el día siguiente a su publicación en el *BOR* tras su Aprobación Definitiva. No se establece un plazo para su caducidad técnica y/o su revisión.

3.1.2.2. REVISIÓN

Se estima un plazo máximo de VEINTE AÑOS para proceder a la revisión del presente Plan General.

Con anterioridad, se procederá a la revisión de este Plan General si se produjere alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Mandato legal o aprobación de un documento de ordenación territorial de ámbito superior que así lo disponga o lo haga necesario.
- b) Cambio de orientación de la política urbana llevada a cabo por la Corporación municipal, o cualquier otra causa que demandase alteraciones en el modelo territorial.
- c) Incremento de la población a 900 Habitantes y/o superación del 75% de la capacidad residencial del Plan.
- d) Necesidad de alguna intervención estructural dentro del término municipal que suponga una distorsión generalizada en relación con el modelo territorial propuesto.

- e) La apreciación de errores o insuficiencias en las hipótesis que han sido utilizadas para el dimensionamiento de las determinaciones básicas del planeamiento; y, concretamente, cuando se compruebe que el crecimiento residencial producido en cuatro años consecutivos ha resultado superior al estimado en las hipótesis de crecimiento.

En todo caso, tendrá la consideración de Revisión cualquier alteración del mismo que suponga la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio en los términos indicados en el *artículo 103.1* de la *LOTUR*.

El procedimiento de la Revisión del Plan General se llevará a cabo según lo establecido en los *artículos 87 y 88* de la *LOTUR*.

3.1.2.3. MODIFICACIÓN

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

Podrá modificarse el Plan, sin que ello implique revisión, para corregir errores existentes en el mismo o cuando se pretenda variar alguna de sus determinaciones sin que con ello se altere la coherencia de las previsiones y ordenación del Plan General.

De conformidad con el *artículo 104.1* de la *LOTUR*, en este Plan General se identifican dos clases de determinaciones: las correspondientes a planeamiento general propiamente dicho, y las correspondientes a planeamiento de desarrollo.

A los efectos del cumplimiento de este mismo artículo, se considera que no corresponden al nivel de planeamiento general, sino al de su desarrollo, las tablas de usos compatibles en suelo urbanizable delimitado del apartado 3.9 de las Normas Urbanísticas y las determinaciones sobre parcela mínima, ocupación, altura, número de plantas y plazas de aparcamiento de las fichas de los sectores del fichero de gestión.

A estos efectos, el resto de los elementos de la ordenación y determinaciones que forman parte del contenido de la documentación de este Plan General, corresponden al nivel del planeamiento general, no identificándose en este documento, a excepción de los que se acaban de enumerar, más elementos, ni determinaciones que correspondan, por su naturaleza y alcance, al planeamiento de desarrollo.

De conformidad con el artículo 104.7 de la *LOTUR* “*No se consideran modificaciones del planeamiento general, los reajustes de las determinaciones que introduzca el planeamiento de desarrollo como consecuencia del estudio preciso de la ordenación más detallada, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:*

- a) *Que no afecten a la estructura fundamental del planeamiento general ni a los usos globales y niveles de intensidad fijados en el mismo.*
- b) *Que no supongan una disminución de las superficies de terrenos destinadas a zonas verdes y espacios libres de uso y dominio público, ni de equipamientos, ni dotaciones.*
- c) *Que no impliquen aumento del aprovechamiento urbanístico ni de la densidad de viviendas o edificaciones.”*

Igualmente, no se consideran modificaciones, en sí mismas, las alteraciones de la documentación de este Plan General, producidas como consecuencia de las siguientes acciones:

- a) Las variaciones de la clasificación del suelo por ejecución del planeamiento.
- b) La eliminación de las Unidades de Ejecución una vez desarrolladas.

En estos casos se procederá simplemente a la actualización de la documentación.

3.1.3. ÁMBITO TERRITORIAL

El ámbito territorial del Plan General se extiende a todo el término municipal de TREVIANA.

3.1.4. CONTENIDO

El Plan General Municipal se compone de los siguientes documentos:

1. Memoria Informativa
2. Memoria Justificativa
3. Normas Urbanísticas
4. Fichero de Zonas de Ordenación
5. Fichero de Gestión
6. Catálogo de Elementos Protegidos, Afecciones y Edificios Fuera de Ordenación
7. Programa de Actuación y Estudio Económico y Financiero
8. Planos

Se redacta y tramita de forma paralela y complementaria en documento independiente:

- . Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) - Estudio Ambiental Estratégico (EAE)
- . Estudio Acústico
- . Estudio de Inundabilidad del Arroyo Aguanal y del Arroyo Fuente Rudera a su paso por Treviana

3.1.5. OBLIGATORIEDAD DE LA OBSERVANCIA DEL PLAN

El plan es de obligatoria observancia, en los términos establecidos por la legislación urbanística, para todos los agentes, tanto públicos como privados, que intervienen sobre el mismo.

3.1.6. CONTRADICCIONES EN LOS DOCUMENTOS

Las normas de este Plan General se interpretarán atendiendo a su contenido y de forma coherente a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria. En caso de duda, imprecisión o contradicción entre sus determinaciones prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de espacios libres y equipamientos públicos.

Los posibles errores materiales podrán corregirse mediante acuerdo por mayoría simple del *Pleno de la Corporación*, publicación en el *BOR* e información a la *Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo*. En cualquier caso y con carácter previo al acuerdo anterior, será preceptiva la emisión de informes técnico y jurídico. Las contradicciones entre documentos se resolverán con el siguiente criterio:

- a. En el caso de contradicción entre planos, prevalecerá el de menor escala por ser el de un mayor grado de precisión.
- b. En el caso de contradicción entre planos y documento escrito, prevalecerá lo indicado en el texto escrito.

3.2. PRESENTACIÓN Y TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTES URBANÍSTICOS

3.2.1. PLAN PARCIAL

El **objeto** de un Plan Parcial será desarrollar el Plan General mediante la ordenación detallada del Suelo Urbanizable Delimitado, o incorporar al proceso de desarrollo urbanístico Sectores de Suelo Urbanizable No Delimitado.

El **Documento** deberá estar suscrito por técnico competente. Se presentarán como mínimo tres ejemplares en papel y en CD para su tramitación ante el Ayuntamiento.

Contendrá las determinaciones que figuran en los *artículos 75 y 76* de la *LOTUR*. La documentación técnica mínima, especificada a continuación, se ajustará a la detallada en los *artículos 57 a 64* del *Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978*, o por la normativa que lo sustituya.

El Plan contendrá los siguientes documentos:

- Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones
- Planos de Información
- Planos de Proyecto
- Ordenanzas reguladoras
- Evaluación económica de la implantación de los servicios
- Plan de etapas

La Memoria incluirá al menos los siguientes apartados:

- Justificación de la procedencia de su formulación
- Información urbanística que incluirá los siguientes apartados:
 - Características naturales del territorio
 - Usos edificaciones e infraestructuras existentes
 - Estudio de la estructura de propiedad del suelo
- Objetivos y criterios de la ordenación propuesta
- Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas
- Síntesis de la memoria con cuadros de superficies, módulos, usos, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes.

La Información urbanística de carácter gráfico contendrá, como mínimo, los siguientes planos:

- I.01. Plano de Situación (e 1/5.000)
- I.02. Plano de ordenación establecido por el PGM (e 1/5.000)
- I.03. Plano topográfico con curvas cada metro (e 1/1.000)
- I.04. Plano Catastral (e 1/1.000)
- I.05. Planos de estado actual en los que se indiquen, edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación existente (e 1/1.000)

Los planos de Proyecto serán como mínimo los siguientes:

- P.01. Plano de zonificación en el que se indicarán usos, sistemas de espacios libres y zonas verdes, dotaciones y red viaria (e 1/1.000)
- P.02. Planos conteniendo los esquemas de redes de agua de boca, riego, hidrantes contra incendio, evacuación de aguas residuales y/o pluviales, distribución de energía eléctrica, alumbrado y telefonía (e 1/1.000)
- P.03. Definición de las Unidades de Ejecución (e 1/1.000)

P.04. Plan de Etapas (e 1/1.000)

Las Ordenanzas contemplarán al menos los siguientes apartados:

1. Generalidades y terminología de conceptos
2. Régimen urbanístico del suelo:
 - Calificación del suelo
 - Estudios de Detalle
 - Parcelaciones
 - Proyectos de Urbanización
3. Normas de edificación:
 - Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas
 - Condiciones de edificación, volúmenes, uso, higiene y estética
 - Normas particulares de cada zona

La Evaluación Económica contendrá una estimación de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización. El Plan de Etapas incluirá la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión y urbanización en las Unidades de Ejecución que comprenda el sector, así como los plazos en que deba solicitarse licencia de edificación.

De manera previa a la redacción del Plan, se realizarán las consultas necesarias a los organismos y administraciones competentes al objeto de recabar información sobre la posibilidad de conexión a los sistemas generales, y en caso de que así fuera posible, sobre la naturaleza de las obras necesarias para la conexión, ampliación y refuerzo de estos sistemas. En el caso de la red de abastecimiento sólo podrá conectarse con la existente si una vez consultados, tanto el Consorcio de Aguas de La Rioja como la Dirección General encargada del Sistema General de Abastecimiento a poblaciones de acuerdo con el Plan Hidráulico de La Rioja, ambos organismos muestran su conformidad a dicha conexión.

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

La **tramitación** se realizará conforme a lo especificado en el *artículo 90* de la *LOTUR*, siendo los aspectos más destacados los siguientes:

- **Aprobación Inicial.** Por parte del Ayuntamiento e información pública durante un mes, anunciada en el B.O.R. y en un diario de difusión local. El plazo para aprobar o denegar planes de iniciativa particular es de dos meses desde la presentación en el Registro Municipal.
- **Aprobación Provisional.** Por parte del Ayuntamiento y en un plazo inferior a seis meses desde la Aprobación Inicial.
- **Aprobación Definitiva.** Por parte de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo en un plazo de tres meses desde la entrada del expediente en el Registro correspondiente. Si durante la tramitación del expediente el Ayuntamiento de Entrena dispusiera de los medios técnicos 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, la aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo

3.2.2. PLAN ESPECIAL

El **objeto** de un Plan Especial será el determinado por *los artículos 77, 78 y 79 de la LOTUR*.

El **Documento** deberá estar suscrito por técnico competente. Se presentarán como mínimo tres ejemplares en papel y en CD para su tramitación ante el Ayuntamiento.

Contendrá las determinaciones que figuran en los mismos *artículos 77, 78 y 79 de la LOTUR*. La documentación técnica mínima, no especificada aquí dada la diversidad de planes posibles, se ajustará a la detallada en el *artículo 77 y siguientes del Reglamento de Planeamiento* o por la normativa que lo sustituya.

De manera previa a la redacción del Plan, se realizarán las consultas necesarias a los organismos y administraciones competentes al objeto de recabar información sobre la posibilidad de conexión a los sistemas generales, y en caso de que así fuera posible, sobre la naturaleza de las obras necesarias para la conexión, ampliación y refuerzo de estos sistemas. En el caso de la red de abastecimiento sólo podrá conectarse con la existente si una vez consultados, tanto el Consorcio de Aguas de La Rioja como la Dirección General encargada del Sistema General de Abastecimiento a poblaciones de acuerdo con el Plan Hidráulico de La Rioja, ambos organismos muestran su conformidad a dicha conexión.

La **tramitación** de un Plan Especial que desarrolle Planeamiento Urbanístico se realizará conforme a lo especificado en el *artículo 90 de la LOTUR*, siendo los aspectos más destacados los siguientes:

- Aprobación Inicial. Por parte del Ayuntamiento e información pública durante un mes, anunciada en el B.O.R. y en un diario de difusión local. El plazo para aprobar o denegar planes de iniciativa particular es de dos meses desde la presentación en el Registro Municipal.
- Aprobación Provisional. Por parte del Ayuntamiento y en un plazo inferior a seis meses desde la Aprobación Inicial.
- Aprobación Definitiva. Por parte de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo en un plazo de tres meses desde la entrada del expediente en el Registro correspondiente. Si durante la tramitación del expediente el Ayuntamiento de Entrena dispusiera de los medios técnicos 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, la aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo

La **tramitación** de un Plan Especial independiente o que desarrolle instrumentos de ordenación del territorio se realizará conforme a lo especificado en el *artículo 91 de la LOTUR*

3.2.3. ESTUDIO DE DETALLE

El **objeto** de un Estudio de Detalle será completar o adaptar determinaciones establecidas para el Suelo Urbano.

El **Documento** deberá estar suscrito por técnico competente. Se presentarán como mínimo tres ejemplares en papel y en CD para su tramitación ante el Ayuntamiento.

Contendrá las determinaciones que figuran en el *artículo 80 de la LOTUR*. La documentación técnica mínima, especificada a continuación, se ajustará a la detallada en el *artículo 66 del*

Reglamento de Planeamiento o por la normativa que lo sustituya, con el grado de precisión adecuado a sus objetivos.

El Estudio contendrá los siguientes documentos:

- Memoria justificativa de su conveniencia y de las soluciones adoptadas.
- Estudio comparativo de la edificabilidad resultante, en el caso de variar la disposición de los volúmenes.
- Planos (e 1/500) en los que se expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

La **tramitación** se realizará conforme a lo especificado en el *artículo 92 de la LOTUR*, siendo los aspectos más destacados los siguientes:

- Aprobación Inicial. Por parte del Ayuntamiento en el plazo de un mes. Información pública durante veinte días, anunciada en el B.O.R. y en un diario de difusión local.
- Aprobación Definitiva. Por parte del Ayuntamiento en el plazo de dos meses desde la Aprobación Inicial.

Se deberá dar cuenta a la *COTUR*, en el plazo de 10 días, según establece el *artículo 140 del Reglamento de Planeamiento*.

3.2.4. PLAN DE INICIATIVA PARTICULAR

Los planes y proyectos redactados por particulares deberán contener la misma **documentación** indicada anteriormente, debiéndose consignar además los siguientes datos:

- Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la intervención.
- Relación de propietarios afectados.
- En suelo Urbanizable No Delimitado, estudio justificativo del sector y del carácter de la urbanización, con la finalidad de determinar los compromisos de conservación y de mantenimiento de la urbanización y de prestación de servicios.
- Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.
- Compromisos que se hubieren de contraer entre el promotor y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios de solares.
- Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos, con las condiciones que se establezcan reglamentariamente.
- Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación.

Se presentarán como mínimo tres ejemplares en papel y en CD para su tramitación ante el Ayuntamiento.

3.2.5. PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Los Proyectos de Reparcelación contendrán las determinaciones e incluirán la **documentación** que figuran y se exigen en los *artículos 145 y siguientes de la LOTUR* y los *artículos 82, 83 y 84 del*

Reglamento de Gestión o texto legal que lo sustituya. Los planos de delimitación de la fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se presentarán a escala 1/500.

El Documento deberá estar suscrito por técnico competente. Se presentarán como mínimo tres ejemplares en papel y en CD para su tramitación ante el Ayuntamiento.

La **tramitación** y formulación se realizarán de acuerdo a lo especificado en la *LOTUR* y al procedimiento establecido en el *Capítulo IV* del *Título III* del *Reglamento de Gestión* o texto legal que lo sustituya. El contenido de la tramitación de los procedimientos abreviados se determina en el *Capítulo V* del mismo Título del *Reglamento de Gestión*.

3.2.6. PROYECTO DE COMPENSACIÓN

Los Proyectos de Compensación contendrán las determinaciones e incluirán la **documentación** que figuran y se exigen en los *artículos 138 y siguientes de la LOTUR* y el *artículo 172 del Reglamento de Gestión* o texto legal que lo sustituya. Los planos de delimitación de la fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se presentarán a escala 1/500.

El Documento deberá estar suscrito por técnico competente. Se presentarán como mínimo tres ejemplares en papel y en CD para su tramitación ante el Ayuntamiento.

La **tramitación** y formulación será efectuada por la Junta de Compensación o por el propietario único, en su caso, conforme a lo dispuesto en la *LOTUR* y al procedimiento establecido en el *artículo 174 del Reglamento de Gestión* o texto legal que lo sustituya.

3.2.7. PROYECTO DE EXPROPIACIÓN

Los Proyectos de Expropiación forzosa para la obtención de Sistemas Generales en Suelo Urbanizable y en Suelo Urbano No Consolidado, no incluidos en una Unidad de Ejecución, y los destinados a Sistemas Generales o Locales en Suelo Urbano Consolidado, contendrán las determinaciones e incluirán la **documentación** dispuestas en el procedimiento de la *Ley de Expropiación Forzosa* y en los *artículos 197 y 198 del Reglamento de Gestión Urbanística* o texto legal que lo sustituya.

Los Proyectos de Expropiación para la gestión de una Unidad de Ejecución contendrán las determinaciones e incluirán la **documentación** dispuestas en los *artículos 199 a 202 del Reglamento de Gestión Urbanística* o texto legal que lo sustituya.

En ambos casos, si se tratase de actuaciones en Suelo Urbano, se presentarán planos de descripción de las fincas y de bienes afectados a escala 1/500.

El Documento deberá estar suscrito por técnico competente. Se presentarán como mínimo tres ejemplares en papel y en CD para su tramitación ante el Ayuntamiento.

La **tramitación** y formulación se realizarán de acuerdo a lo especificado en la *LOTUR*, en la *Ley de Expropiación Forzosa* y en los *artículos 197, 198 y 199 y siguientes del Reglamento de Gestión* o texto legal que lo sustituya, según corresponda en cada caso.

3.2.8. PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en Suelo Urbano, las determinaciones del Planeamiento. Su contenido y tramitación se ajustará a lo dispuesto en el artículo 122 de la *LOTUR* y, mientras no se promulguen disposiciones reglamentarias más precisas de ámbito autonómico, y siempre y cuando no contravengan lo dispuesto en la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

Los Proyectos de Urbanización contendrán la siguiente **documentación** mínima, de acuerdo también a lo dictado en los *artículos 67, 68, 69, 70 del Reglamento de Planeamiento*:

- Memoria descriptiva de la Obra
- Plano de Situación (escala adecuada al contenido).
- Plano de información, conteniendo las infraestructuras existentes (escala adecuada al contenido).
- Planos de proyecto conteniendo las infraestructuras propuestas (escala adecuada al contenido).
- Planos de detalle. Contendrán detalles de las instalaciones y de la pavimentación: sección rellenos y pavimentación, arquetas, empalmes, llaves,....
- Estudio de Gestión de Residuos generados de la construcción.
- Pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas.
- Mediciones.
- Cuadro de precios descompuestos.
- Presupuesto.

En las condiciones debidamente fijadas en cada momento por la legislación en materia de Seguridad y Salud, deberá adjuntarse Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico de Seguridad y Salud. Además, y con carácter previo al inicio de las obras el contratista deberá presentar el Plan de Seguridad y Salud en el Trabajo, que deberá ser sometido a aprobación por parte del Coordinador de Seguridad o por parte de la Administración actuante si ésta fuese la promotora.

El **Documento** deberá estar suscrito por técnico competente. El visado por el colegio oficial correspondiente queda regulado por el *RD 1000/2010 de 5 de Agosto*. Se presentarán como mínimo dos ejemplares en papel y en CD para su tramitación ante el Ayuntamiento.

La **tramitación** se realizará conforme a lo especificado en los *artículos 122 y 92 de la LOTUR*, siendo los aspectos más destacados los siguientes:

- Aprobación Inicial. Por parte del Ayuntamiento en el plazo de un mes. Información pública durante veinte días, anunciada en el B.O.R. y en un diario de difusión local.
- Aprobación Definitiva. Por parte del Ayuntamiento en el plazo de dos meses desde la Aprobación Inicial.

Se deberá dar cuenta a la *COTUR*, en el plazo de 10 días, según establecen los *artículos 140 y 141 del Reglamento de Planeamiento*.

3.2.9. PROYECTO DE EDIFICACIÓN

Un Proyecto Básico contendrá la siguiente **documentación** mínima:

- Memoria:

- Introducción, indicando propiedad, emplazamiento del solar, descripción del mismo, anchura de calle, altura de los edificios colindantes y servicios urbanos existentes.
 - Condicionantes urbanísticos, indicando el Planeamiento Urbanístico que le afecta, haciendo referencia a todas sus determinaciones edificatorias.
 - Descripción del Proyecto en plantas, alzados y secciones, con cuadro de superficies construidas y útiles, así como volumen total construido. Se indicarán los sistemas generales previstos para las instalaciones.
 - Cumplimiento de las Normas siguientes:
 - Código Técnico de la Edificación
 - Decreto 19/2000 sobre Accesibilidad
 - Decreto 28/2013 por el que se regulan las condiciones mínimas de Habitabilidad
 - Expresión del presupuesto total de la obra con su coste por m² construido.
- Planos:
1. Plano de Situación. (e mínima 1/1.000)
 2. Plano de Emplazamiento. (e mínima 1/200)
 3. Plantas. (e mínima 1/100 ó 1/50)
 4. Alzados. (e mínima 1/100)
 5. Secciones. (e mínima 1/100)
 6. Cubierta. (e mínima 1/100)
 7. Plantas de instalaciones (pueden recogerse en las plantas generales). (e mínima 1/100 ó 1/50)

El Proyecto de Ejecución complementa al Básico y contendrá, además de los documentos indicados en éste, la siguiente **documentación** mínima:

- Memoria: Contendrá una síntesis de la Memoria de Proyecto Básico así como una descripción detallada de la forma de ejecutar las diferentes partidas. Contendrá un apartado referente al Cumplimiento del CTE y demás normativa vigente. Al final se incluirá la expresión de Presupuesto total, con el coste por m² construido del Presupuesto de Ejecución Material.
- Pliego de Condiciones: Deberá ser específico para cada proyecto y contendrá, entre otras materias un Anexo justificativo del cumplimiento de la EHE.
- Estudio de Gestión de Residuos generados de la construcción.
- Mediciones.
- Presupuesto.
- Planos:
 1. Plano de Situación. (e 1/1.000)
 2. Plano de Emplazamiento. (e mínima 1/1.000)
 3. Plano de Cimentación. (e mínima 1/100)
 4. Plano de Saneamiento. (e mínima 1/100)
 5. Plantas de Estructura. (e mínima 1/100)
 6. Planta de Cubierta. (e mínima 1/100)
 7. Planos de Fontanería. (e mínima 1/100)
 8. Planos de Electricidad. (e mínima 1/100)
 9. Planos de Calefacción. (e mínima 1/100)
 10. Planos de otras instalaciones. (e mínima 1/100)
 11. Sección constructiva de fachadas. (e mínima 1/25)
 12. Detalles de carpintería. (e mínima 1/50 – 1/10)
 13. Detalles de estructura. (e mínima 1/50)
 14. Plantas de acabados. (e mínima 1/50)

Para construcciones y nuevos sectores urbanos próximos a carreteras deberán realizarse estudios de determinación de los niveles sonoros, con el fin de establecer las líneas de edificación con

respecto a las carreteras y justificar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el *RD 1367/2007*.

El **Documento** deberá estar suscrito por técnico competente. El visado por el colegio oficial correspondiente queda regulado por el *RD 1000/2010 de 5 de Agosto*. Se presentarán como mínimo dos ejemplares en papel y en CD para su **tramitación** ante el Ayuntamiento. La solicitud de licencia podrá formularse con la presentación de un Proyecto Básico, pero no la expedición de la misma para lo que será preceptivo el Proyecto de Ejecución y el Estudio de Seguridad y Salud o el Estudio Básico de Seguridad y Salud, según los casos.

La resolución deberá comunicarse en el plazo máximo de tres meses desde la entrada en Registro de la solicitud acompañada del correspondiente Proyecto.

3.3. DISEÑO Y CALIDAD DE PLANES Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

3.3.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Los proyectos de urbanización deberán disponer de la autorización administrativa de concesión necesaria de agua en cantidad y calidad, que justifique la garantía de abastecimiento suficiente para la potabilización adecuada, su almacenamiento y distribución. Se recomienda la utilización de agua no potabilizada para los usos de limpieza viaria y riego de jardines. Las aguas que se destinen al consumo de la población deberán poseer las condiciones sanitarias de potabilidad química y bacteriológica que se marcan en la legislación vigente, debiéndose proceder a la periódica comprobación de sus características.

Según lo dispuesto en el *Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano*, todo proyecto de nueva captación deberá contar con un informe sobre las características más relevantes que pudieran influir en la calidad del agua del área de captación; y la calidad del agua de la captación deberá ser tal que pueda ser potabilizada con los tratamientos de potabilización previstos en el abastecimiento.

En todo proyecto de construcción de una captación, conducción, E.T.A.P., redes de abastecimiento o distribución, y depósitos, la autoridad sanitaria emitirá un informe sanitario vinculante. Por tanto, la construcción de cualquier captación y/o depósito en el término municipal, deberá solicitar informe sanitario a la Dirección General de Salud Pública y Consumo, aportando la documentación requerida.

Las instalaciones (captación, conducción, depósitos y red) deberán disponer de las protecciones adecuadas y perímetros de protección para evitar la contaminación del agua por cualquier causa. Los materiales y diseño serán tales que faciliten la limpieza y desinfección.

RED

El tendido de nuevas redes de agua de boca se realizará en tubería de fundición dúctil tubo, sobre cama de arena y con relleno de zanjas mediante zahorras compactadas en tongadas de 20 cm; o de polietileno alta densidad con unión sin soldaduras, admitiéndose otros materiales y uniones, siempre que se justifique su calidad y adecuación funcional.

Las redes nuevas se conectarán formando una red mallada con la existente, a fin de asegurar el servicio en caso de avería; preferentemente bajo las aceras, si pudiera ser en doble conducción a cada lado de la calle, y siempre por encima de la red de fecales cuando compartan la misma zanja, respetando siempre las distancias mínimas de seguridad respecto del resto de servicios.

Se colocarán válvulas de paso registrables en la vía pública para permitir el aislamiento de ciertos tramos de la red o polígonos; así como en cada acometida domiciliaria.

La dotación mínima de agua potable en zonas residenciales será de 280 l/habitante y día considerándose una ocupación de 3,5 habitantes por vivienda.

Se exigirá en cualquier punto una presión mínima de prueba en fábrica de 10 Atmósferas para tubos, valvulería y piezas especiales. La presión mínima de servicio en el punto más desfavorable será de 1 atmósfera.

Siempre que sea preciso utilizar un sistema de bombeo se preverá la construcción de un depósito acumulador cuya capacidad debe ser igual al consumo de un día, colocándose al menos dos bombas.

Se colocarán bocas de riego en distancias no superiores a 40 m e hidrantes según normativa de aplicación. Pueden sustituirse éstos por Bocas de Riego tipo *Barcelona*, en la disposición, acceso, revisión y mantenimiento adecuados para su servicio en caso de urgencia.

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

3.3.2. SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO

En las nuevas urbanizaciones se deberá prever un sistema separativo, evitando mezclar las aguas fecales que se conducirán al colector general, con las pluviales que podrán verterse a cualquier acequia o cauce natural. Los edificios de nueva construcción deberán contar con conducciones y conexiones separadas de aguas residuales y pluviales para su posterior adecuada integración a la red municipal.

Deberá disponerse de algún sistema de aprovechamiento de las aguas pluviales: se preverán sistemas de recogida, almacenamiento y reutilización para el riego de zonas verdes y su uso en jardinería, de forma que permitan la reducción del consumo de agua de la red de suministro de abastecimiento del municipio, incorporando en su caso la conexión para los excedentes del sistema elegido a la red separativa, salvo justificación de su inviabilidad.

La conexión de los vertidos de las nuevas actuaciones a las redes de saneamiento municipales o a los colectores generales para el tratamiento de las aguas residuales generadas en instalaciones públicas de depuración supondrá la participación del promotor en los gastos de construcción o ampliación de aquellas (*artículo 46 de la Ley 5/2000*). En caso de optar por la construcción de una instalación independiente, y con el fin de garantizar que la planta se pueda integrar en el servicios público de gestión del Gobierno de La Rioja, se precisa de la participación del Consorcio de Aguas y Residuos de La Rioja en las fases de proyecto y construcción de la instalación, de modo que se garantice que las condiciones de vertido y los costes de explotación sean similares a los del resto de las infraestructuras de depuración públicas.

RED

Las conducciones serán subterráneas y se colocarán siempre a un nivel inferior de las de abastecimiento de agua. Las tuberías a utilizar serán en todo caso de PVC, asentadas sobre hormigón que se extenderá hasta la mitad del tubo, a partir de este punto se procederá al relleno mediante zahorras compactadas cada 20 cm.

Las juntas entre tuberías deberán ser estancas, utilizándose preferentemente la solución de junta de goma.

Se dispondrán obligatoriamente pozos de registro en acometidas a la red, encuentros de conductos, cambios de pendiente, de sección o dirección, e intermedios en tramos rectos a una distancia máxima de 50 m. En cambios de cota mayores de 80 cm se utilizarán pozos de resalto.

Se colocarán sumideros para agua de lluvia y riego por cada 600 m², y a una distancia máxima de 50 m.

Cuando el afluente no vierta directamente al colector municipal deberá preverse el correspondiente sistema de depuración. Se prohíbe el uso de pozos negros, autorizándose el uso de fosas sépticas en las construcciones autorizadas en el Suelo No Urbanizable.

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

arquetas previas de registro y se conectará preferentemente a los pozos de la red, y en todo caso donde determine el Ayuntamiento.

3.3.3. ALUMBRADO PÚBLICO

La disposición de las luminarias será ordenada, cubriendo la totalidad de uso, de acuerdo *Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07*. El nivel de iluminación media de las vías será al menos de 15 Lux. Éste podrá reducirse hasta un mínimo de 6 Lux en zonas verdes y espacios libres.

Se cuidará la elección y diseño de las luminarias a fin de conseguir su correcta integración en el entorno. Se recomienda la utilización de lámparas de vapor de sodio alta presión, y/o de nuevas tecnologías de bajo consumo y alta eficiencia (led).

El tendido, en las nuevas urbanizaciones y en las renovaciones del existente, será enterrado, prohibiéndose expresamente el tendido aéreo.

3.3.4. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

El tendido de la red, en lo referente a trazado y tamaño de zanjas, número y dimensiones de tubos, y distancias a otras redes, se ejecutará de acuerdo con las instrucciones de la compañía suministradora.

El grado de electrificación en vivienda y las cargas totales se determinarán según MI BT.

Sólo se permitirán nuevos trazados de tendido aéreo en media y alta tensión en el Suelo No Urbanizable. En el Suelo Urbano el tendido en baja tensión se recomienda subterráneo. Esta situación será obligatoria en las nuevas urbanizaciones.

3.3.5. TELEFONÍA Y OTROS SERVICIOS POR CABLE

Se seguirán las instrucciones y condiciones establecidas para cada caso por el Servicio particular o empresa suministradora.

Las redes deberán ser subterráneas, permitiéndose redes aéreas siempre que el carácter del entorno y la edificación así lo permita. En todo caso, en el cruce de calles la red deberá ser enterrada con arquetas de registro. En las nuevas urbanizaciones las redes serán siempre subterráneas.

Las antenas de telefonía se ubicarán alejadas del núcleo urbano, así como de los depósitos y estaciones depuradoras de agua de boca. La distancia mínima que habrán de guardar en los casos indicados será de 250 metros.

3.3.6. GAS NATURAL

Se seguirán las instrucciones y condiciones establecidas para cada caso por el Servicio particular o empresa suministradora, en lo referente a trazado, dimensiones de tubos, y distancias de seguridad a otras redes.

La red será subterránea con tubería de polietileno, protecciones y señalizaciones incluidas.

3.3.7. PAVIMENTACIÓN, JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO

VIALES

Los proyectos de urbanización se ajustarán en su trazado a las determinaciones incluidas en el Plan, tanto en lo referente a calzadas como a aceras. Las secciones del paquete de firme se dimensionarán en cada caso a partir de ensayo realizado por laboratorio homologado, y siguiendo en lo posible las instrucciones dictadas por el Ministerio de Fomento en el Manual "Recomendaciones para el Proyecto y Diseño del Viario Urbano".

Se recomienda no diferenciar uso peatonal de uso rodado en vías de anchura inferior a 9 metros prohibiéndose tal diferenciación con desnivel cuando las secciones transversales sean iguales o menores de 6 metros. Se diferencian las aceras convencionales, elevadas sobre el nivel de la calzada con bordillo, de las aceras situadas a nivel de calzada como prolongación de la misma. En este último caso la acera se diferenciará de la calzada por el tratamiento de revestimiento. En todas las aceras cuya anchura sea superior a 2 metros deberán colocarse alcorques y árboles cada seis metros (según disponibilidad de accesos y espacio).

En obras de reparación, nuevas instalaciones, o ampliación del viario, se utilizará el mismo tipo de firme existente, o el que en cada caso disponga el Ayuntamiento. En nuevas urbanizaciones, el tratamiento de firme y aceras será homogéneo para cada zona diferenciada del núcleo urbano.

El trazado de los itinerarios públicos de carácter peatonal o mixto se realizará procurando que los desniveles puedan salvarse con rampas de pendientes iguales o menores del 8 % en sentido longitudinal y del 2 % en sentido transversal.

Los pavimentos serán duros, antideslizantes y sin resaltes distintos a los propios del grabado de las piezas. Las rejillas y registros situados en el viario estarán enrasados con el pavimento circundante y la separación entre perfiles no superará los 2 cm. Los alcorques, registros de instalaciones y cualquier otro accidente propio de las instalaciones o del ajardinamiento urbano, llevarán rejilla u otros elementos perfectamente enrasados que impidan la caída de las personas.

Se establecen las siguientes secciones mínimas y condiciones de firmes:

A. Calles de tráfico denso.

Si el pavimento es asfáltico deberá llevar una capa de rodadura de 5 cm. de espesor y una capa intermedia de 7 cm. de mezcla bituminosa, sobre base y subbase granulares de 20 cm. de espesor cada una de zahorras compactadas.

Si el pavimento es de hormigón, el espesor de éste será de 20 cm., con mallazo de acero sobre una base de zahorras compactadas del mismo espesor.

B. Resto del viario existente.

Para firmes asfálticos la composición del pavimento será idéntica con espesor de 4 cm. en las capas de rodadura e intermedia, y de 20 y 15 cm. para base y subbase, respectivamente.

Para firmes de hormigón se mantienen los mismos espesores que en las calles de tráfico denso.

C. Aceras.

El pavimento llevará un material de revestimiento de baldosa, adoquín o piedra natural, sobre solera de hormigón de 15 cm. de espesor, con mallazo de acero en las zonas de posible paso de vehículos, y base de 15 cm. de zahorras compactadas.

Se realizará encintado en las aceras elevadas sobre la calzada con piezas prefabricadas o de piedra natural, y rigolas o cunetas de hormigón.

En las aceras situadas a nivel de calzada la solera será de 15 cm. con de mallazo de acero, y las piezas de revestimiento tendrán en todo caso un espesor mínimo de 6 cm.

En las esquinas de cruces de viales y donde se marque por el Ayuntamiento como consecuencia de su ordenación vial, se realizarán vados que faciliten la accesibilidad para minusválidos.

Independientemente de estas condiciones, se permite la pavimentación de calles de tráfico rodado con adoquín sobre las mismas bases que para firmes rígidos, siendo el espesor mínimo de solera de 15 cm. de hormigón.

Será de obligado cumplimiento el resto de disposiciones indicadas al efecto en la *Ley 5/1994 de 19 de Julio, de supresión de barreras arquitectónicas y promoción de la accesibilidad* y la reglamentación a nivel estatal regulada por la *Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados*.

ZONAS LIBRES PÚBLICAS

El uso de pavimentos asfálticos o de hormigón se limitará a aquellos casos en que la coherencia del diseño lo precise.

Las zonas de tierra dispondrán de un drenaje adecuado y estarán delimitadas perimetralmente.

En jardinería se utilizarán plantas, arbustos y árboles de especies adaptadas a las características climáticas del municipio. Los árboles plantados deberán tener un porte mínimo de 2,50 metros, con un desarrollo perimetral del tronco mínimo de 20 cm.

Tanto las plantaciones como el mobiliario urbano deberán concebirse unitariamente con el pavimento, obras de fábrica e instalaciones, de forma que se cree un conjunto coherente en cuanto a diseño, color textura y materiales.

Los posibles muros de contención se realizarán con su cara vista en Hormigón (encofrado liso), mampostería o sillería del lugar.

3.3.8. EJECUCIÓN SIMULTÁNEA DE LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN

Para autorizar en Suelo Urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar será preciso garantizar la realización de las obras de urbanización mediante un aval por el importe del 150% del valor de las obras de urbanización. En Suelo Urbano no consolidado, si se desea ejecutar simultáneamente la urbanización y la edificación, deberá garantizarse la ejecución de la urbanización de la misma forma, mediante aval de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución.

3.3.9. PLANTACIÓN DE ARBOLADO

La plantación de arbolado se ajustará a lo fijado en el Código Civil y a las siguientes determinaciones, tanto en las obras de espacios libres públicos como en el interior de parcelas y/o solares públicos y privados:

- Se prohíbe la plantación de árboles junto a los linderos. Tan solo podrán colocarse setos o arbustos cuya altura nunca sobrepase los 2,20 metros.
- Los árboles de porte bajo (altura inferior a 3 metros) podrán situarse a una distancia mínima de los linderos de 2 metros.
- Los árboles de mayor porte se separarán un mínimo de 4 metros de los linderos, siempre que su altura no sobrepase nunca los 6 metros.
- Para árboles de mayor porte su separación de linderos será como mínimo la altura máxima prevista.
- En cualquier caso si debido al crecimiento se rebasan las alturas máximas descritas anteriormente, el Ayuntamiento deberá acordar y obligar la poda hasta dichos límites, o en su caso ejecutarla a costa del obligado.

3.4. DISCIPLINA E INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO

3.4.1. CONSULTA PÚBLICA E INFORMACIÓN URBANÍSTICA

La solicitud de Información Urbanística se realizará en el impreso oficial correspondiente o según instrucciones de la Secretaría municipal. El informe relativo a la solicitud será emitido por el técnico o asesor urbanístico municipal en el plazo de un mes, a contar desde la fecha de solicitud.

CÉDULA URBANÍSTICA. El Ayuntamiento podrá crear un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en el término municipal.

La cédula urbanística hará referencia a las siguientes circunstancias de una parcela:

- A. Situación de la finca con expresión de sus linderos y estado actual (libre/edificada).
- B. Fecha de aprobación definitiva del Plan que le afecte.
- C. Clasificación y calificación del suelo.
- D. Unidad de ejecución, en su caso.
- E. Uso e intensidad que tenga atribuida por el Plan.
- F. Sistema de actuación aplicable a la unidad de actuación, en su caso.

3.4.2. CLASIFICACIÓN DE ACTOS SUJETOS A LICENCIA

Están sujetos a licencia previa, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, según la Ley y los Reglamentos, los siguientes actos:

- Intervenciones constructivas y urbanizadoras
 1. Obras de nueva planta y prefabricadas o móviles: obras de construcción, edificación y/o instalaciones de cualquier clase, de nueva planta, incluso edificaciones prefabricadas o móviles.
 2. Obras de reforma, rehabilitación o ampliación: obras de ampliación de edificios e instalaciones de cualquier clase existentes; de modificación, reforma y/o rehabilitación de edificios e instalaciones de cualquier clase o uso existentes.
 3. Obras menores y de conservación y mejora.
 4. Obras de urbanización.
 5. Instalación y/o renovación de servicios urbanos
 6. Demolición de edificios, y/o construcciones existentes, salvo casos declarados de ruina inminente.
 7. Movimientos de tierras
 8. Cerramientos o cercados de terrenos y solares

- Uso del Suelo y de la Edificación
 1. Parcelaciones urbanísticas.
 2. Licencia Ambiental: Apertura o transformación de Actividades sometidas a Licencia Ambiental
 3. Otras Actividades: Apertura o transformación de Actividades no sometidas a Licencia Ambiental
 4. Instalación de grúas: incluidos también otros medios auxiliares en las construcciones
 5. Obras, usos o instalaciones de carácter provisional
 6. Licencia de Primera Ocupación y/o de primera utilización de los edificios e instalaciones en general.

7. Otros actos, usos y actividades: El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes, la modificación del uso de los edificios e instalaciones en general, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública,...

Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realicen por particulares en terrenos de dominio público se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

3.4.3. CLASIFICACIÓN Y DEFINICIÓN DE LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS Y URBANIZADORAS

3.4.3.1. Obra de nueva planta y prefabricada o móvil

Se consideran aquí incluidas todas las nuevas construcciones.

La documentación a presentar junto a la solicitud de licencia será la siguiente:

- Proyecto Técnico por duplicado, redactado por técnico competente y visado por el Colegio profesional correspondiente, según apartado anterior 3.2.9 de estas NNUU.
- Cuestionario de estadística cumplimentado.
- Oficio/s de Dirección Técnica, visado/s por los colegios profesionales correspondientes.
- Estudio de Seguridad y Salud redactado por técnico competente y visado por el Colegio profesional correspondiente.
- En caso de ser necesario, memoria de control de calidad redactada por técnico competente y visada por el Colegio profesional correspondiente.

Si el uso de la edificación está incluido en el listado de Actividades sometidas a Licencia Ambiental, conforme al *Decreto 62/2006, de 10 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo del Título I "Intervención Administrativa" de la Ley 5/2002, de 8 de Octubre, de Protección del Medio Ambiente de La Rioja*, deberá presentarse además la documentación que se detalla en el apartado 3.4.4.

El visado colegial obligatorio queda regulado por el *RD 1000/2010 de 5 de Agosto*.

3.4.3.2. Obra de reforma, rehabilitación o ampliación

Se clasifican como tales:

- Las obras de reforma, ampliación y modificación que afecten a la estructura y/o al aspecto exterior de las edificaciones, siempre que no sean obras menores.
- Las obras de construcción o instalaciones que modifiquen elementos comunes de los edificios.
- La instalación o modificación de ascensores o montacargas.
- Las obras de tabiquería por las que se modifique sustancialmente la distribución interior de las edificaciones, se varíe su destino o altere el número de viviendas.
- Las obras que, inicialmente consideradas como menores, por su intensidad o escala hagan aconsejable, a juicio del Ayuntamiento, su concepción como obras de reforma o nueva planta, o las obras menores acumuladas o sucesivas sobre una misma edificación.
- Instalación de marquesinas y/o porches adosados.

La documentación a presentar será la misma que para las obras de nueva planta. El visado colegial obligatorio queda regulado por el *RD 1000/2010 de 5 de Agosto*.

3.4.3.3. Obra menor y/o de conservación y mejora

Se califican como obras menores las no incluidas en los apartados anteriores y especialmente las siguientes, diferenciadas en dos tipos:

3.4.3.3.1. Obras que requieren Dirección Facultativa

- Acodalamiento de fachadas.
- Instalación de andamios de altura superior a una planta, puentes y similares, para obras de construcción.
- Demolición de edificios de una planta exentos y altura inferior a 4 metros.
- Obras de reparación de cubierta y/o fachadas que requieran la instalación de andamios y protecciones sobre espacios públicos.
- Obras de reparación completa de una cubierta.
- Obras de reforma que impliquen el cambio de ubicación de elementos tales como baños, cocinas,...
- Ejecución de catas, pozos y senderos de exploración.
- Modificación de balcones, repisas, tribunas y otros elementos salientes.
- Aquellas obras que afecten a la estructura y al aspecto exterior de las construcciones, cuya intensidad o escala, a juicio del Ayuntamiento, no haga necesaria la redacción de un Proyecto Técnico.

Junto a la solicitud de licencia se presentará la siguiente documentación:

- Documento que describa escrita y/o gráficamente las obras con indicación de su extensión y situación.
- Presupuesto de la obra firmado por el Técnico interviniente o el Constructor de las mismas, con indicación de materiales y precios.
- Oficio/s de Dirección Técnica, extendido y firmado por Técnico competente. El visado colegial obligatorio queda regulado por el *RD 1000/2010 de 5 de Agosto*.

La redacción de un Estudio y Plan de *Seguridad y Salud en las obras de construcción* y de un Estudio de *Gestión de Residuos de construcción y demolición* queda regulada por el *RD 1627/1997 de 24 de Octubre* y el *RD 105/2008 de 1 de febrero*, respectivamente.

3.4.3.3.2. Obras que no requieren Dirección Facultativa

- Colocación de rótulos, carteles, banderas y anuncios.
- Colocación de toldos.
- Ocupación provisional de la vía pública.
- Reparación menor de cubiertas (no incluida en el caso anterior).
- Reparación de fachadas (no incluida en el caso anterior). Pintura estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en catálogos de interés histórico artístico o sin ordenanza especial. Pintura de patios y medianeras que no den a la vía pública y no precisen andamio.
- Sustitución o instalación de carpinterías exteriores sin modificación de los huecos. Colocación de rejas.
- Reparación o sustitución de instalaciones existentes.
- Instalación de aparatos sanitarios.
- Reparación o sustitución de solados y alicatados.
- Enlucidos, enfoscados, chapados y pintura de paramentos interiores.
- Reparación o sustitución de falsos techos.
- Demolición y construcción de tabiques interiores.
- Derribo de cubiertos provisionales de una planta y menos de 50 m² de superficie.
- Construcción o instalación de casetas de obra.

- Construcción, reparación y supresión de vados.
- Pequeñas obras de urbanización y/o pavimentación en Espacio Libre Privado.
- Trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno, siempre y cuando no afecten a vías o cauces públicos.

La documentación a presentar será la misma que en el apartado anterior, con excepción del Oficio de Dirección Técnica. La redacción de un Estudio y Plan de *Seguridad y Salud en las obras de construcción* y de un Estudio de *Gestión de Residuos de construcción y demolición* queda regulada por el *RD 1627/1997 de 24 de Octubre* y el *RD 105/2008 de 1 de febrero*, respectivamente.

3.4.3.4. Obra de Urbanización

La documentación a presentar, junto a la solicitud de licencia, será la siguiente:

- Proyecto Técnico por duplicado redactado por Técnico competente, según *apartado anterior 3.2.8* de estas NNUU.
- Oficio de Dirección Técnica.
- Estudio de Seguridad y Salud redactado por Técnico competente.

El visado colegial obligatorio queda regulado por el *RD 1000/2010 de 5 de Agosto*.

3.4.3.5. Instalación y/o renovación de servicios urbanos

La documentación a presentar, junto a la solicitud de licencia, será la siguiente:

- Proyecto Técnico por duplicado redactado por Técnico competente.
- Oficio de Dirección Técnica.
- Estudio de Seguridad y Salud redactado por Técnico competente.

El visado colegial obligatorio queda regulado por el *RD 1000/2010 de 5 de Agosto*.

3.4.3.6. Demolición de edificios

La documentación a presentar, junto a la solicitud de licencia, será la siguiente:

- Proyecto Técnico de Derribo por duplicado, redactado por Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente
- Oficio/s de Dirección Técnica, visado/s por el Colegio Profesional correspondiente.
- Estudio de Seguridad y Salud redactado por Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.
- Documento acreditativo de que el peticionario asume la obligación de que las obras se ejecutarán por una empresa constructora competente, en la que haya un técnico titulado que cuide de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos y con las órdenes de la dirección facultativa.
- Fotografías en las que se pueda apreciar si existen elementos de interés especial para el Ayuntamiento desde el punto de vista histórico-artístico o tradicional.

El visado colegial obligatorio queda regulado por el *RD 1000/2010 de 5 de Agosto*.

Cuando se trate del derribo de edificios en ruina inminente, sin perjuicio de lo establecido en la legislación protectora de edificios de interés histórico-artístico, y previa resolución de la Alcaldía, podrá prescindirse del proyecto de dicho derribo, si bien éste deberá ser dirigido por facultativos competentes, debiéndose presentar en un plazo no superior a diez días una memoria descriptiva

del proceso de demolición, con las precauciones adoptadas, presupuesto del mismo y fotografías del edificio antes de su demolición.

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

3.4.3.7. Movimiento de tierras

Incluye desmontes, explanaciones, excavaciones y/o terraplenados, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar dentro de un proyecto de urbanización o de edificación aprobado y/o autorizado.

La documentación a presentar, junto a la solicitud de licencia, será la siguiente:

- Proyecto Técnico o Documento que incluya al menos:
 - Plano de emplazamiento (e mínima 1/2.000).
 - Plano topográfico de la parcela a escala 1/500, indicando cotas, edificación y arbolado existente y la posición de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.
 - Planos que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra, así como los de detalle precisos, que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas.
 - Memoria técnica complementaria.
- Certificado que justifique que al frente de tales obras habrá un técnico titulado que asuma expresamente la función de cuidar de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y/o con las órdenes de la dirección facultativa.

El Ayuntamiento podrá exigir, en su caso, un análisis geotécnico del terreno o solar.

La redacción de un Estudio y Plan de *Seguridad y Salud en las obras de construcción* y de un Estudio de *Gestión de Residuos de construcción y demolición* queda regulada por el RD 1627/1997 de 24 de Octubre y el RD 105/2008 de 1 de febrero, respectivamente.

3.4.3.8. Cerramiento o cercado de terrenos y solares

Junto a la solicitud de licencia se presentará la siguiente documentación:

- Documento que describa escrita y/o gráficamente las obras con indicación de su extensión y situación.
- Presupuesto de la obra firmado por el Técnico interviniente o el Constructor de las mismas, con indicación de características, dimensiones (longitud y alturas), materiales y precios.

3.4.4. CLASIFICACIÓN Y DEFINICIÓN DE LOS ACTOS DE USO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

3.4.4.1. Parcelación urbanística

Será posible la concesión de licencia de parcelación de un terreno cuando la propuesta cumpla las disposiciones que le sean de aplicación sobre el tamaño de parcela, frente de fachada, forma, etc. No se concederá licencia de parcelación cuando en ella se produzca una distorsión en la aplicación de los criterios que la *LOTUR* establece respecto al aprovechamiento urbanístico de los terrenos.

En la parcelación de terrenos construidos, las parcelas resultantes deberán cumplir lo establecido para cuerpos constructivos respecto a retranqueos, edificabilidad máxima, distancias a linderos, etc.

La documentación a presentar, junto a la solicitud de licencia, será la siguiente:

- Memoria con descripción de las superficies y linderos de la parcela original o matriz y de las parcelas resultantes, haciendo referencia al Plan donde se establecen las condiciones de parcelación, y justificando jurídica y técnicamente la operación de parcelación; incluso los aspectos referidos a edificabilidad y aprovechamiento contenidos en el párrafo anterior.
- Plano de situación o emplazamiento (e mínima 1/2000).
- Plano topográfico de información acotado, a escala mínima 1/500 en el que sitúen los lindes de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes.
- Plano de parcelación acotado a la misma escala anterior.

3.4.4.2. Licencia Ambiental: Apertura o transformación de actividades sometidas a Licencia Ambiental

A. Solicitud y Documentación

El proceso para la obtención de la licencia ambiental es el regulado en el *Decreto 62/2006, de 10 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo del Título I "Intervención Administrativa" de la Ley 5/2002, de 8 de Octubre, de Protección del Medio Ambiente de La Rioja.*

Con la solicitud de licencia ambiental se acompañarán los siguientes documentos:

- Proyecto técnico de la actividad a desarrollar y de sus instalaciones, suscrito por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente (el visado colegial obligatorio queda regulado por el *RD 1000/2010 de 5 de Agosto*), que incluirá una Memoria ambiental en la que se detallarán:
 - Las características de la actividad o instalación.
 - Informe de situación del suelo donde se asentará la instalación o se desarrollará la actividad.
 - Su incidencia en el medio ambiente y, en particular, los recursos naturales, materias, sustancias o energía empleadas en la instalación.
 - Los residuos y emisiones contaminantes.
 - Las molestias que pudiera causar a los habitantes de la localidad por ruidos, calor, vibraciones, olores u otros.
 - Las técnicas de prevención y las medidas correctoras de los efectos negativos sobre el medio ambiente.
- La documentación que fuera preceptiva para la obtención de las autorizaciones o licencias según la legislación vigente en materia de prevención de incendios, protección de la salud, generación de residuos y vertidos y emisiones a la atmósfera. Esta documentación podrá sustituirse mediante la aportación de las propias

autorizaciones o licencias o del justificante de haberse solicitado ante los órganos competentes.

- Los datos que a su juicio deben quedar amparados por el régimen de confidencialidad durante la tramitación del procedimiento, de conformidad con la legislación vigente

Se exceptúan de lo determinado en el párrafo anterior las instalaciones tales como arcones, armarios, mostradores, cámaras frigoríficas móviles de capacidad total no superior a 5 m³, ascensores, montacargas, escaleras metálicas y tapices rodantes, instalaciones autónomas de aire acondicionado, sin torre de recuperación o condensador ubicado fuera del aparato, con potencia unitaria no superior a 10Kw, pequeños aparatos complementarios de establecimientos de hostelería y oficinas. Para instalaciones exteriores tales como pantallas solares o antenas de radiodifusión, la petición deberá acompañarse de proyecto justificativo con indicación de las disposiciones adoptadas para garantizar su estabilidad.

B. Tramitación

Recibida la solicitud, el órgano ambiental comprobará que reúne los requisitos formales establecidos y que contiene la documentación exigible. En caso contrario, se requerirá al promotor para que subsane las deficiencias en el plazo de 10 días advirtiéndole que, de no hacerlo, se le tendrá por desistido de su petición.

En el caso de que la actividad o instalación estuviera sujeta a los procedimientos de evaluación de impacto ambiental o de autorización ambiental integrada, el órgano ambiental, mediante resolución razonada, lo comunicará al promotor en el plazo de diez días desde la recepción de la solicitud

El Alcalde someterá la solicitud, junto con la documentación que lo acompañe, a información pública y audiencia de los interesados por un plazo de veinte días a contar desde el siguiente al de la recepción de la solicitud. La información pública se realizará mediante la publicación del correspondiente anuncio en el BOR y en el tablón de edictos del municipio afectado. Concluido el trámite de información y de audiencia, se unirán las alegaciones presentadas al expediente. Comprobada por el Ayuntamiento la compatibilidad urbanística, y de forma simultánea a los trámites señalados en el artículo anterior, el Alcalde solicitará informe a los órganos competentes en materia de prevención de incendios, de protección de la salud, de generación de residuos y de vertidos, atmósfera y suelo, que deberán emitirse en el plazo de treinta días a contar desde el siguiente a la solicitud. La solicitud de informe deberá ir acompañada de la documentación prevista en el primer párrafo del *artículo 56.1 b) del Reglamento*. En caso de que transcurriera el citado plazo sin que el órgano ambiental hubiera recibido los mencionados informes, continuará la tramitación del procedimiento sin que ello suponga obstáculo alguno para la obtención de la licencia ambiental. En el supuesto a que se refiere el segundo párrafo del *artículo 56.1b)*, el Alcalde podrá excluir del procedimiento la petición de informes sobre esas materias al objeto de evitar duplicidad de actuaciones.

Concluidos los trámites anteriores, el Alcalde pondrá fin al procedimiento al dictar Resolución otorgando o denegando la licencia ambiental, la cual se notificará al solicitante, al órgano ambiental de la Comunidad Autónoma de La Rioja y a los órganos que hubieran emitido informe vinculante. La Resolución deberá dictarse en el plazo máximo de cuatro meses a contar desde la fecha de presentación de la solicitud, salvo que, debido a la complejidad del asunto, el Alcalde decidiera prorrogar este plazo mediante Resolución motivada. Transcurrido el plazo sin que hubiera recaído Resolución expresa y no mediando paralización del procedimiento imputable al solicitante ni prórroga de plazo, se entenderá denegada. La licencia ambiental establecerá las condiciones necesarias para garantizar la protección de las personas y de sus bienes, así como del

medio ambiente, detallando, en su caso, los valores límite de emisión y las medidas preventivas o correctoras que fueran procedentes respecto de los ruidos, vibraciones, radiaciones, calor, olores, gases, residuos y vertidos de agua residuales al sistema de saneamiento urbano municipal y sobre cuantos aspectos de la actividad o instalación fueran molestos, peligrosos o contaminantes, incluida la prevención de incendios y la protección de la salud.

Asimismo, la licencia ambiental podrá establecer, en su caso, los seguros y fianzas pertinentes como garantía de ejecución de las medidas correctoras adoptadas ante el incumplimiento por la actividad de las condiciones fijadas en la licencia, en los términos previstos en el *artículo 45 de la Ley 5/2002, de 8 de octubre, de Protección del Medio Ambiente de La Rioja*. La licencia ambiental fijará un plazo para el inicio de la ejecución de las instalaciones o actividades, transcurrido el cual sin haberse iniciado por causas imputables a su promotor, aquélla perderá toda su eficacia, salvo que existieran causas debidamente justificadas, en cuyo caso podrá el órgano ambiental prorrogar el plazo a petición del promotor. Otorgada la licencia ambiental y las demás que fueran pertinentes, no podrá comenzar a ejercerse la actividad ni funcionar la instalación hasta tanto se haya obtenido la licencia de apertura, a efectos ambientales, que tendrá como finalidad comprobar la adecuación de la instalación a la licencia ambiental. A tal efecto, el interesado, una vez concluidas las obras necesarias, solicitará al respectivo Ayuntamiento la licencia de apertura. La solicitud irá acompañada de un informe que acredite la conformidad de la misma a la licencia ambiental y de las copias de las autorizaciones e inscripciones registrales preceptivas. El Alcalde, una vez comprobado por los servicios municipales competentes o entidades acreditadas, que la instalación se ajusta a las condiciones establecidas en la licencia ambiental, otorgará la licencia de apertura en el plazo que fije la legislación aplicable, contados a partir del siguiente a la entrada en el Registro de la Entidad de la solicitud del interesado. Cuando el Alcalde no otorgue la licencia de apertura en el plazo señalado, podrá el interesado iniciar la actividad siempre que la misma se ajuste a las condiciones de la licencia ambiental, siendo suficiente a tal efecto una simple comunicación al Ayuntamiento.

C. Reforma, ampliación o traspaso.

Requerirán una nueva tramitación de licencia ambiental las modificaciones de las instalaciones o actividades en las que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Que supongan un incremento del 20% del volumen o de la superficie de la instalación o del 15% del volumen de la producción.
- Que tengan una incidencia significativa en la calidad o capacidad regenerativa de los recursos naturales del área territorial donde se ubique.
- Cuando lo considere el órgano ambiental municipal mediante resolución motivada, atendiendo a las características de la instalación o actividad y su previsible incidencia sobre las personas, bienes y el medio ambiente

La licencia ambiental surtirá efecto también a favor de quienes, por cualquier causa, sucedan en la titularidad de la instalación o actividad objeto de aquélla. A tal efecto, deberá comunicarse al Alcalde el cambio de titularidad en el plazo de tres meses desde el mismo.

D. Comprobación e inspección. Sanciones

Se estará a lo dispuesto en el *título III “Disciplina ambiental” de la Ley 5/2002, de 8 de octubre, de Protección del Medio Ambiente de La Rioja*.

3.4.4.3. Otras Actividades: Apertura o transformación de actividades no sometidas a Licencia Ambiental

Deberá presentarse la siguiente documentación, junto a la solicitud de licencia:

- Proyecto de medidas correctoras con Memoria que describa la actividad a realizar, suscrito por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente (el visado colegial obligatorio queda regulado por el *RD 1000/2010 de 5 de Agosto*).

Al este proyecto le acompañarán los documentos correspondientes, en virtud de las características constructivas y alcance del mismo, de acuerdo al apartado anterior 3.4.3.

3.4.4.4. Instalación de grúa

Para la instalación de grúas torre en la construcción se acompañarán los siguientes documentos con la solicitud de licencia:

- Proyecto de instalación por duplicado redactado por técnico competente, incluyendo Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su altura máxima, posición del contrapeso, y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que cuelgue el gancho, así como de zona de barrido. Si tuviera que instalarse en terreno vial, se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo, y se deberá justificar la excepcionalidad de la ocupación. Posible ubicación de otras grúas torre en solares que estén situados dentro del radio de acción de la grúa objeto de licencia. En este caso tendrá que especificarse, entre otras cosas, área de barrido de la grúa o grúas colindantes, alturas de la pluma, etc. de tal forma que se tenga conocimiento de la posible incidencia, en cuanto a su instalación, de estas grúas con la que se pretende instalar. Cuando en un mismo solar se quieran ubicar dos o más grúas, se especificará concretamente este hecho, señalando sus áreas de barrido, así como la altura de las respectivas plumas, en orden a conocer los volúmenes de barrido colindantes. En el supuesto de que la grúa que se pretende instalar tenga que desplazarse con asiduidad dentro de la obra, ello se reseñará debidamente, indicando sus posiciones más favorables en lo que es referente al área de barrido, altura de la pluma, etc.
- Oficio de Dirección Técnica para su montaje y seguimiento posterior, acreditativo de que éste asume el control del buen funcionamiento y la seguridad de la grúa, mientras la misma permanezca en la obra, atendiendo especialmente a la base o cimentación de la misma, su estabilidad, etc.
- Estudio de Seguridad y Salud redactado por Técnico competente.
- Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en la obra por un importe no inferior a 150.000,00 €, importe actualizable anualmente por acuerdo municipal. En caso de que la póliza de seguros cubra cualquier clase de riesgo de la empresa constructora, deberá hacerse mención expresa de que la póliza cubre igual y simultáneamente los riesgos individuales y derivados de la instalación y funcionamiento de cada una de las grúas que posea la empresa.
- Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente acreditativa del perfecto estado de los segmentos de la grúa a montar y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfecto estado de funcionamiento. En dicha certificación deberán hacerse constar las cargas máximas en las posiciones más desfavorables que puedan ser transportadas por la grúa, en los distintos supuestos de utilización que se prevean.

El visado colegial obligatorio queda regulado por el *RD 1000/2010 de 5 de Agosto*.

En el supuesto de que se traslade o desplace la grúa dentro de la misma obra se solicitará nueva licencia.

3.4.4.5. Obra, uso o instalación de carácter provisional

La documentación a presentar, junto a la solicitud de licencia, será la siguiente:

- Proyecto de instalación por duplicado redactado por técnico competente.
- Oficio de Dirección Técnica.
- Estudio de Seguridad y Salud redactado por Técnico competente.

El visado colegial obligatorio queda regulado por el *RD 1000/2010 de 5 de Agosto*.

3.4.4.6. Licencia de ocupación

Una vez finalizada la construcción será preciso solicitar la licencia de primera ocupación, que se concederá siempre y cuando lo edificado se ajuste a lo solicitado en la licencia urbanística emitida en su día; y tras la presentación de la documentación completa de final de obra (certificados correspondientes según las características de la construcción), alta o inscripción en el catastro y cédula de habitabilidad en el caso de las viviendas.

3.4.4.7. Otros Actos, Usos y Actividades

Cualquier otro acto sujeto a licencia, que por su singularidad no esté incluido en los apartados anteriores, se asimilará a juicio del Ayuntamiento con alguno de éstos, a efectos del trámite y documentación necesarios para la obtención de la licencia.

DECLARACIÓN RESPONSABLE O COMUNICACIÓN PREVIA

Las actividades incluidas en el ámbito de aplicación de *la Ley 12/2012 de 26 de Diciembre de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios* no requerirán la obtención de licencia previa. En su lugar deberá aportarse declaración responsable, o bien comunicación previa, relativa al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente.

3.4.5. TRAMITACIÓN DE LICENCIAS

3.4.5.1. Solicitud

La solicitud se formulará en el impreso oficial correspondiente dirigido a la Alcaldía y suscrito por el interesado o persona que le represente, con los datos acreditativos de la personalidad y domicilio del solicitante y la situación de la finca, así como de la obra o actividad para la que se solicite licencia. Con la solicitud se acompañarán los documentos y número de copias que se han detallado en los apartados anteriores.

3.4.5.2. Otorgamiento

El proceso de otorgamiento de licencias será el establecido en la legislación vigente de régimen local, en los *artículos 193 a 196 de la LOTUR* y en los *artículos 1 a 6 del Reglamento de Disciplina Urbanística* o normativa que lo sustituya.

Las licencias se resolverán por el Alcalde. Las licencias de obras menores deberán otorgarse en el plazo de un mes, mientras que para las restantes este plazo será de tres meses. Las actividades autorizadas por la licencia deberán iniciarse dentro del año siguiente a la notificación del acto de otorgamiento, no pudiendo suspenderse por un plazo superior a seis meses. El Ayuntamiento, señalará en el acto de otorgamiento de la licencia un plazo para la conclusión de la actividad autorizada por la licencia. Transcurridos los plazos, y en su caso las prórrogas que se hubieran concedido las licencias quedarán caducadas, previa instrucción del expediente y declaración al efecto.

3.4.5.3. Caducidad

Las licencias de obras caducarán al año de su concesión si dentro del mencionado plazo no hubiera dado comienzo la obra amparada por la licencia. Igualmente se declarará caducada la licencia cuando se interrumpan las obras por un plazo superior a seis meses. Dichos plazos podrán prorrogarse de conformidad con lo establecido en la legislación vigente. La caducidad requerirá declaración expresa previo expediente.

3.4.5.4. Condicionado General de las Licencias

- Esta licencia se entiende concedida sin perjuicio de terceros y salvo derecho de propiedad.
- La licencia se entenderá otorgada con arreglo a las condiciones generales establecidas en la vigente legislación, en las presentes ordenanzas y en las expresadas en el acto de otorgamiento, así como las implícitas definidas por el Plan, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y uso.
- No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales o normas urbanísticas en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.
- En todo caso, el otorgamiento de licencia no implicará, para el Ayuntamiento, responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de actividades que se realicen en virtud de las mismas.
- La licencia de obras no exime de la obtención de cualquier otra exigible por la legislación vigente de carácter general o municipal.
- El propietario de la obra o su contratista autorizan a los técnicos municipales a realizar las inspecciones que el Ayuntamiento estime oportunas.
- Antes de comenzar la obra se procederá a la tira de cuerdas y replanteo, comprobación y señalamiento de alineaciones y rasantes, que constará en documento firmado por las partes intervinientes (Acta de Replanteo).
- Asimismo, antes de dar comienzo a las obras de nueva planta o de reforma, se procederá a colocar una valla de ladrillo enfoscado y pintado, de madera o de malla metálica, a juicio del Ayuntamiento, sin perjuicio de lo establecido en el **apartado 3.8.3.** de estas Normas Urbanísticas.
- Cualquier modificación que haya de introducirse en el proyecto presentado, antes o durante la realización de la obra, será comunicada al Ayuntamiento para que éste conceda nueva licencia si lo considera oportuno.
- Una vez terminada la obra se pondrá en conocimiento del Ayuntamiento y solicitará la licencia de ocupación y/o apertura, con la presentación según los casos del Certificado Final de Obra y Documentación complementaria, para que, por el técnico municipal, se proceda a comprobar si los trabajos se han ajustado o no a la licencia concedida. Mientras esta visita no se realice y se conceda la correspondiente certificación no se podrá habitar la vivienda o destinar el local o edificio al uso solicitado.

- La presente licencia compromete al solicitante a pagar la ocupación de la vía pública durante los días que se utilice a razón de lo establecido en las Ordenanzas correspondientes.
- La llave de paso de agua deberá colocarse en la acera de la calle y los contadores de agua en la planta baja del edificio con acceso desde el portal o en vallado exterior, uno por vivienda y local.
- El contratista queda obligado a la limpieza diaria de las calles en las que se desarrollen las obras y por las que transcurran sus vehículos, así como al lavado de las ruedas de los camiones antes de pisar la calzada.
- Se aceptará y firmará compromiso, y aval si se estimase oportuno por el Ayuntamiento, de cesión y urbanización del frente de parcela (calle y espacio libre público o zona verde) estipulado en el Planeamiento, que corresponda a cada parcela o solar en cuestión, en relación con el espacio de uso y dominio público. Se aportará plano topográfico donde se refleje y delimite el espacio de cesión.

3.4.6. CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y PARCELAS

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público (*Art. 197.1 LOTUR*). Tendrán la obligación de realizar las labores de limpieza, reparación y mantenimiento de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del propio terreno, las fachadas, medianeras y cubiertas.

3.4.7. ÓRDENES DE EJECUCIÓN

El Ayuntamiento y, en su caso, los demás Organismos competentes ordenarán de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar las anteriores condiciones expuestas (*apartado 3.4.6.*), con indicación del plazo de realización (*Art. 197.2 LOTUR*). Dichas obras deberán ser sufragadas por el propietario afectado, excepto en el caso de que se superen los deberes de conservación e impliquen mejoras de carácter general.

El Ayuntamiento podrá ordenar, por motivos de interés turístico o cultural, la ejecución de obras de conservación y reforma de edificaciones, para lo que se seguirán las determinaciones del *artículo 198 de la LOTUR* y de los *artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística* o normativa que lo sustituya.

3.4.8. DECLARACIÓN DE RUINA

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, procediendo de acuerdo a lo determinado en el *artículo 199 de la LOTUR* y en los *artículos 12 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística* o normativa que lo sustituya.

La declaración de ruina de los inmuebles catalogados por el planeamiento urbanístico, o sometidos a la legislación de protección del patrimonio histórico, no llevará aparejada la autorización de su demolición más que en caso de peligro grave e inminente para la seguridad pública que haga inviable la reparación.

Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

- a. Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al límite máximo del deber de conservación.
- b. Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
- c. Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

3.5. USO DEL SUELO

3.5.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La clasificación del suelo constituye la división básica del territorio a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de su aprovechamiento y gestión. Este Plan General clasifica el suelo del municipio de TREVIANA en las siguientes clases: suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, conforme el *artículo 38* de la *LOTUR*.

De acuerdo con esta clasificación, el Plan General contendrá las determinaciones generales establecidas en el *artículo 63* de la *LOTUR*, desarrollándose pormenorizadamente en el resto de apartados de estas Normas Urbanísticas (3) y en la Memoria Justificativa (2).

3.5.2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

- **Uso característico:** es el uso predominante en una zona. Su reiteración tipológica caracteriza la imagen de esa parte del núcleo.
- **Uso compatible y/o permitido:** es el uso introducido en una zona en la que no es predominante pero que no implica alteraciones sustanciales en el tejido existente o propuesto.
- **Uso incompatible o uso prohibido:** es el uso que, introducido en una zona, implicaría alteraciones sustanciales del tejido existente o propuesto.

Las actividades y usos en el Suelo No Urbanizable se clasifican en:

- **Permitidos.** Son aquellos que, por su propia naturaleza y conforme a la legislación sectorial aplicable, son compatibles con los objetivos de protección de cada categoría en que se divide el suelo no urbanizable.
- **Autorizables.** Son aquellos que, por su propia naturaleza y en determinadas condiciones, pueden resultar compatibles con los objetivos de protección y preservación del suelo no urbanizable.
- **Prohibidos.** Son aquellos que resulten incompatibles con los objetivos de protección de cada categoría en que se divide el suelo no urbanizable, pudiendo implicar alteraciones sustanciales en el territorio.

De forma general se prohíben, con carácter específico, en todo el término municipal, los usos y actividades nocivo/as y peligroso/as que afecten a la seguridad de las personas.

Sin perjuicio de las anteriores limitaciones, y a fin de dar cumplimiento al *artículo 122 de la Ley 22/1973, de Minas*, se podrán autorizar las actividades e instalaciones a que ésta se refiere, siempre que dispongan de un estudio particular y singular que justifique la prevalencia de dicha actividad sobre los valores que motivan la prohibición del Plan, y que además disponga de documentación sobre su impacto ambiental y la preceptiva autorización sectorial.

3.5.3. USOS GLOBALES Y DOMINANTES

La posterior clasificación pormenorizada de diferentes usos se engloba a su vez dentro de unos *usos globales y/o dominantes*. Éstos son:

- A. Residencial
- B. Industrial
- C. Terciario
- D. Dotacional

3.5.3.1. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN Y PONDERACIÓN

Conforme al *artículo 126 de la LOTUR*, se asignan coeficientes de homogeneización a cada uno de los usos globales para que el aprovechamiento pueda expresarse por referencia al uso característico.

Las circunstancias concretas del municipio y su tamaño reflejan pequeñas diferencias en el valor de los terrenos independientemente de su uso. Estos coeficientes se calculan y obtienen del análisis de los valores de repercusión obtenidos de diferentes promociones o edificaciones en este municipio y en otros limítrofes y/o de características similares.

Valores Unitarios de Repercusión de Suelo

A. Uso residencial	160 €/m ² t
B. Uso industrial	80 €/m ² t
C. Uso terciario	125 €/m ² t
D. Uso dotacional	125 €/m ² t

Según la base de estos valores unitarios, y considerando como Uso Característico el *Residencial*, se definen los siguientes Coeficientes de Homogeneización:

Coeficientes de Homogeneización

A. Uso residencial	1,00
B. Uso industrial	0,50
C. Uso terciario	0,75
D. Uso dotacional	0,75

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

De acuerdo con las circunstancias y las características del núcleo de TREVIANA, la variedad tipológica y la coexistencia de usos, los **Coeficientes de Ponderación** serán **1,00** para todos los usos pormenorizados que puedan establecerse en cada unidad de ejecución de Suelo Urbano No Consolidado.

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Conforme a los artículos 126.3. y 75.2.b) de la *LOTUR*, el planeamiento de desarrollo determinará la ponderación relativa a los usos pormenorizados, que deberá ser proporcionada a los coeficientes de homogeneización señalados para los usos globales.

En el Suelo Urbanizable Delimitado se establece un Uso Característico y, si es caso, otros Usos Incompatibles.

3.5.4. USOS PORMENORIZADOS. CLASIFICACIÓN, DEFINICIÓN Y CONDICIONES

Se indican y clasifican diferentes usos de forma pormenorizada, englobados dentro de los *usos globales y/o dominantes* definidos.

Se especifican para cada caso las condiciones obligatorias a tener en cuenta para su establecimiento y edificación en cualquier clase de suelo.

Esta misma clasificación sirve para establecer el régimen de usos en cada Zona de Ordenación de Suelo Urbano, especificado y definido en el *Fichero de Ordenación*.

En el caso del Suelo No Urbanizable se establece, en un posterior apartado de estas NNUU (3.10.), la definición de usos y actividades de acuerdo con el *artículo 51 de la LOTUR*, indicándose su régimen particular de autorización y/o compatibilidad en cada una de las fichas de clasificación de suelo, en el mismo *Fichero de Ordenación*, de acuerdo con los objetivos de protección de cada uno de ellos.

3.5.4.1. USO RESIDENCIAL

Corresponde a la edificación de viviendas con carácter permanente u ocasional, de primera o segunda residencia:

- A1. *Vivienda unifamiliar*: Aislada, Pareada o Adosada (agrupadas horizontalmente)
- A2. *Vivienda colectiva o plurifamiliar*: Viviendas agrupadas en bloque o verticalmente.
- A3. *Usos complementarios*: Trastero, Merendero, Aparcamiento y otros usos relacionados con la vivienda (anexos de vestuario e instalaciones).

CONDICIONES ESPECÍFICAS

Deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- *Normas de Habitabilidad en La Rioja, aprobadas mediante Decreto 28/2013 de 13 de Septiembre, por el que se regulan las Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las Viviendas en la Comunidad Autónoma de La Rioja.*

NOTA: A los efectos del cumplimiento del apartado 9. *Situación de las viviendas* del Capítulo I del Anexo I dichas *Normas de Habitabilidad*, se considerarán "Sótanos", las plantas que se definen como *Planta Sótano* y *Planta Semisótano* en el apartado 3.6.1.2. del presente capítulo 3. *Normas Urbanísticas*.

- *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación*: Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación en materia de salubridad (DB-HS), seguridad estructural (DB-SE), seguridad en caso de incendio (DB-SI), seguridad de utilización y accesibilidad (DB-SUA), aislamiento acústico (DB-HR), y ahorro de energía (DB-HE).
- *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 1367/2007, de 19 de Octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de Noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.*

- *Normas sobre la Edificación y Condiciones Estéticas Generales* incluidas en el presente capítulo 3.*Normas Urbanísticas*; así como otros Condicionantes y Directrices dictadas en las correspondientes Fichas de Calificación incluidas en el capítulo 4.*Fichero de Zonas de Ordenación*.
- El régimen de usos permitido en cada zona de ordenación del suelo urbano, al igual que las limitaciones a la ubicación de los usos permitidos en la edificación, se establece en las correspondientes fichas del *Fichero de Zonas de Ordenación*.
- A.3. Uso complementario Aparcamiento. Ver apartado 3.5.3.5.

3.5.4.2. USO INDUSTRIAL

B1. Talleres y pequeños almacenes: Actividades realizadas en locales de superficie inferior a 250 m² consistentes en la realización de artes y oficios o en la guardería, conservación y distribución de productos sin venta directa al público.

B2. Almacenes agrícolas: Actividades de almacenaje de maquinaria y productos agrarios.

B3. Industrias y almacenes en general: Actividades de obtención, transformación, elaboración, conservación y distribución de materias y productos.

CONDICIONES ESPECÍFICAS

Deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación:* Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación en materia de salubridad (DB-HS), seguridad estructural (DB-SE), seguridad en caso de incendio (DB-SI), seguridad de utilización y accesibilidad (DB-SUA), aislamiento acústico (DB-HR), y ahorro de energía (DB-HE).
- *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 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, de Protección del Medio Ambiente de La Rioja.*
- *Ley 34/2007, de 15 de Noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.*
- *Real Decreto 1367/2007, de 19 de Octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de Noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.*
- *Normas sobre la Edificación y Condiciones Estéticas Generales* incluidas en el presente capítulo 3.*Normas Urbanísticas*; así como otros Condicionantes y Directrices dictadas en las correspondientes Fichas de Calificación incluidas en el capítulo 4.*Fichero de Zonas de Ordenación*.
- Habrán de aplicarse también todas las directrices dictadas por las Normas Legislativas referidas o que afecten a cada uno de los diferentes usos.

- El régimen de usos permitido en cada zona de ordenación del suelo urbano se establece en las correspondientes fichas del *Fichero de Zonas de Ordenación*.
- Queda limitada la ubicación de los usos permitidos en la edificación, de la siguiente manera:

Subgrupo B.1.	En cualquier planta. Si se sitúa en planta sótano ésta deberá estar directamente unida a la planta baja
Subgrupo B.2.	En edificio independiente o en planta baja si se encuentra ubicado en edificio de uso residencial. Se admitirá el uso en sótano siempre y cuando esté vinculado a la planta baja.
Subgrupo B.3.	En edificio exento

OTRAS CONDICIONES

- La maquinaria, aparatos y otras instalaciones auxiliares que fueran necesarias, así como la totalidad del establecimiento industrial en que se hallen, estarán sujetos, de manera general, a las condiciones dictadas en la normativa sectorial que le resulte de aplicación por causa de la actividad industrial pretendida y, en cualquier caso, a las inspecciones periódicas, que pueda efectuar el Ayuntamiento u Organismo competente, para comprobar y verificar su correcto funcionamiento.
- Se prohíbe la instalación en suelo urbano de cualquier industria que manipule o produzca productos inflamables o explosivos. De forma general se prohíben, con carácter específico, en todo el término municipal, los usos y actividades nocivo/as y peligroso/as que afecten a la seguridad de las personas.
- 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.
- B.1. Todo local destinado a uso de taller deberá contar al menos con un aseo compuesto por inodoro, lavabo y ducha. Solo se admite el vertido a la red general de residuos orgánicos. El resto deberán ser previamente tratados.
- B.2. El acceso deberá producirse desde espacio público, no admitiéndose en ningún caso el acceso a través de portales destinados a viviendas.
- B.3. Todo edificio destinado a estos usos deberá tener aseos, diversificados por sexos, en número adecuado a sus necesidades. Los aseos contarán con inodoro, lavabo y ducha. Solo se admite el vertido a la red general de residuos orgánicos. El resto deberán ser previamente tratado.

3.5.4.3. USO TERCARIO

- C1. *Oficinas*: Actividades administrativas privadas, incluyendo archivos, salas de reunión y otros espacios destinados a actividades complementarias de aquéllas.
- C2. *Comercial*: Usos relacionados con la venta al público de mercancía diversa. Comercio detallista tradicional
- C3. *Comercial*: Mercados, galerías y centros comerciales.
- C4. *Establecimientos públicos*: Bares, cafeterías, restaurantes.
- C5. *Establecimientos públicos*: Salas de fiesta, discotecas, casinos, salas de bingo, salones recreativos, etc.

C6. *Uso residencial público:* Residencias de estudiantes, albergues juveniles, residencias de ancianos, pensiones, casa de huéspedes, casa rural, hoteles y moteles.

C7. *Servicios del automóvil:* Aparcamiento y estancia de vehículos automóviles no ligados a otro uso. (No se incluye la reparación de automóviles que tiene la consideración de actividad industrial).

CONDICIONES ESPECÍFICAS

Deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación:* Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación en materia de salubridad (DB-HS), seguridad estructural (DB-SE), seguridad en caso de incendio (DB-SI), seguridad de utilización y accesibilidad (DB-SUA), aislamiento acústico (DB-HR), y ahorro de energía (DB-HE).
- *Normas de Habitabilidad en La Rioja, aprobadas mediante Decreto 28/2013 de 13 de Septiembre, por el que se regulan las Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las Viviendas en la Comunidad Autónoma de La Rioja.*
- *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 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, de Protección del Medio Ambiente de La Rioja.*
- *Ley 34/2007, de 15 de Noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.*
- *Real Decreto 1367/2007, de 19 de Octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de Noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.*
- *Ley 4/2000 de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de La Rioja.*
- *Normas sobre la Edificación y Condiciones Estéticas Generales* incluidas en el presente capítulo 3. *Normas Urbanísticas*; así como otros Condicionantes y Directrices dictadas en las correspondientes Fichas de Calificación incluidas en el capítulo 4. *Fichero de Zonas de Ordenación.*
- Habrán de aplicarse también todas las directrices dictadas por las Normas Legislativas referidas o que afecten a cada uno de los diferentes usos.
- El régimen de usos permitido en cada zona de ordenación del suelo urbano se establece en las correspondientes fichas del *Fichero de Zonas de Ordenación.*
- Queda limitada la ubicación de los usos permitidos en la edificación, de la siguiente manera:

Subgrupo C.1.	No se permite en plantas sótano, ni bajocubierta.
Subgrupo C.2.	Solo se permite en plantas semisótano y baja. Y en edificio exclusivo
Subgrupo C.3.	
Subgrupo C.4.	Solo podrán ubicarse en edificio exento o en edificios destinados

	a usos preferentemente residenciales. Se permitirá su ubicación en planta sótano siempre que esté directamente vinculado a la planta baja; de manera excepcional podrá utilizarse la primera planta alzada, pero siempre vinculada y comunicada con la planta inferior.
Subgrupo C.5.	Sólo podrán ubicarse en edificio exento o en plantas bajas, semisótanos y primer sótano de edificio residencial. Por debajo de rasante solo podrá darse este uso si está unido a la planta baja.
Subgrupo C.6.	Se permite en la totalidad de la edificación, siempre y cuando, no se dispongan las estancias destinadas al alojamiento de los huéspedes o usuarios, en las plantas sótano y semisótano.
Subgrupo C.7.	Solo se permite en plantas sótano, semisótano y baja de edificios destinados a otros usos. En edificio exclusivo

OTRAS CONDICIONES

- La maquinaria, aparatos y otras instalaciones auxiliares que fueran necesarias, así como la totalidad del establecimiento industrial en que se hallen, estarán sujetos, de manera general, a las condiciones dictadas en la normativa sectorial que le resulte de aplicación por causa de la actividad industrial pretendida y, en cualquier caso, a las inspecciones periódicas, que pueda efectuar el Ayuntamiento u Organismo competente, para comprobar y verificar su correcto funcionamiento.
- De forma general se prohíben, con carácter específico, en todo el término municipal, los usos y actividades nocivo/as y peligroso/as que afecten a la seguridad de las personas.
- 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 del subgrupo C.1., la superficie útil no será inferior a 6 m² por trabajador y a 20 m² de superficie total. Todo local de oficinas deberá contar al menos con un aseo compuesto por inodoro y lavabo.
- 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 C.2., C.3, C.4. y C.5., se destinará una superficie mínima de 8 m² para atención al público; dichos establecimientos dispondrán además, como mínimo, un aseo que pueda ser utilizado por el público, compuesto de inodoro y un lavabo. A partir de 100m², se duplicarán dichos servicios, independizándose por sexos (un aseo de señoras y un aseo de caballeros). A partir de 400 m², por cada 400 m² o fracción que exceda, se aumentarán los servicios anteriores en un lavabo y un inodoro, para los de señoras, y un lavabo y un urinario, para los de caballeros. En las galerías y centros comerciales, mercados, etc..., se podrá agrupar dichos servicios sanitarios, determinando su cuantía en función a la superficie útil a que sirven. En cualquiera de estos usos el acceso deberá producirse desde espacio público, no admitiéndose en ningún caso el acceso a través de portales destinados a viviendas.
- En Uso residencial público (C.6.) se cumplirá además lo expuesto en el *Decreto 14/2011, de 4 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja*. Deberá cumplirse

las mismas condiciones que para el uso residencial. El acceso deberá producirse desde espacio de uso y dominio público y en ningún caso será compartido.

- C.7. Uso Aparcamiento. Ver apartado 3.5.3.5.

3.5.4.4. USO DOTACIONAL

D1. *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 servicios especiales como servicio contra incendios, servicios de correos y teléfonos, cocheras, comisaría, cementerios, etc.

D2. *Religioso*: Culto y/o actividades complementarias (administración, catequesis, etc.).

D3. *Cultural*: Bibliotecas, cinematógrafos, teatros, salas de conciertos, de exposiciones, de reuniones o de conferencias y servicios relacionados con la difusión de la cultura.

D4. *Sanitario*: Dotaciones relacionadas con la salud: Consultorios, dispensarios, casa de socorro, clínicas, hospitales, tanatorios.

D5. *Asistencial*: Servicios sociales que facilitan la satisfacción de ciertas necesidades individuales, familiares y comunitarias de la población, principalmente niños y ancianos. Pueden ser locales específicos o acompañados de espacios de uso residencial comunitario.

D6. *Deportivo*: Práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física. Podrá ser público o privado y tener capacidad para espectadores o restringirse a los usuarios.

D7. *Escolar*: Guarderías.

D8. *Escolar*: Escuelas, academias, centros de enseñanza en general.

D9. *Infraestructuras*: Usos correspondientes a las redes de servicios precisas para proporcionar el abastecimiento de agua, energía, saneamiento, transporte o similares.

CONDICIONES ESPECÍFICAS

Deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación*: Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación en materia de salubridad (DB-HS), seguridad estructural (DB-SE), seguridad en caso de incendio (DB-SI), seguridad de utilización y accesibilidad (DB-SUA), aislamiento acústico (DB-HR), y ahorro de energía (DB-HE).

- *Normas de Habitabilidad en La Rioja, aprobadas mediante Decreto 28/2013 de 13 de Septiembre, por el que se regulan las Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las Viviendas en la Comunidad Autónoma de La Rioja.*

- *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 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, de Protección del Medio Ambiente de La Rioja.*

- *Ley 34/2007, de 15 de Noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.*

- *Real Decreto 1367/2007, de 19 de Octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de Noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.*
- *Ley 4/2000 de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de La Rioja.*
- *Normas sobre la Edificación y Condiciones Estéticas Generales* incluidas en el presente capítulo 3. *Normas Urbanísticas*; así como otros *Condicionantes y Directrices* dictadas en las correspondientes *Fichas de Calificación* incluidas en el capítulo 4. *Fichero de Zonas de Ordenación.*
- Habrán de aplicarse también todas las *directrices* dictadas por las *Normas Legislativas* referidas o que afecten a cada uno de los diferentes usos.
- El régimen de usos permitido en cada zona de ordenación del suelo urbano se establece en las correspondientes *fichas del Fichero de Zonas de Ordenación.*
- Queda limitada la ubicación de los usos permitidos en la edificación de la siguiente manera:

Subgrupo D.1.	Se permite en la totalidad de la edificación, siempre y cuando: - no conviva en la misma edificación con otros usos, en cuyo caso, solo ocupará plantas sótano, semisótano y baja. - no se dispongan las estancias destinadas a los puestos habituales de trabajo (secretarios, administrativos, conserjes, médicos, enfermeros, celadores, profesores...), las destinadas al culto de los fieles, a la enseñanza de los docentes, y otras similares, en las plantas sótano, ni semisótano. - Pequeñas clínicas privadas podrán ubicarse en edificios de uso residencial en cualquier planta excepto en sótano y semisótano.
Subgrupo D.2.	
Subgrupo D.3.	
Subgrupo D.4.	
Subgrupo D.5.	
Subgrupo D.6.	
Subgrupo D.7.	
Subgrupo D.8.	
Subgrupo D.9.	Solo se permite en plantas sótano, semisótano, baja y bajocubierta.

OTRAS CONDICIONES

- La maquinaria, aparatos y otras instalaciones auxiliares que fueran necesarias, así como la totalidad del establecimiento industrial en que se hallen, estarán sujetos, de manera general, a las condiciones dictadas en la normativa sectorial que le resulte de aplicación por causa de la actividad industrial pretendida y, en cualquier caso, a las inspecciones periódicas, que pueda efectuar el Ayuntamiento u 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.3., D.4., D.5., 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 mínima de 8 m², para atención, al público; además, en todos los casos se dispondrán aseos independizados para señoras y caballeros, agrupados, o no, según el caso, determinando su cuantía mínima, en función a la superficie útil a que sirven,

aplicando los mismos baremos y fracciones que se exponen para el uso terciario (anterior) en apartado análogo.

- D.1. Todo edificio o local destinado a estos usos deberá tener acceso directo desde el espacio público.
- D.7 y D.8. Las guarderías destinadas a niños de hasta 3 años podrán ubicarse en edificios de uso preferentemente residencial. Los usos docentes deberán darse en edificios específicamente destinados a este uso.

3.5.4.5. OTROS USOS COMPLEMENTARIOS O COMPARTIDOS

USO APARCAMIENTO

De manera particular, para todos aquellos usos del automóvil contemplados en alguno de los subgrupos de los apartados anteriores, y complementando las determinaciones relativas a la previsión de aparcamientos a que se refiere el artículo 64.f de la LOTUR, contenidas en el apartado 2.4.6. de la Memoria Justificativa y en los Ficheros de Ordenación y de Gestión, deberán cumplirse, a estos efectos, las siguientes dimensiones mínimas:

PLAZA DE APARCAMIENTO

1. Se entiende por plaza de aparcamiento mínima la que tiene como dimensiones 2,40 m de anchura y 5,00 m de longitud
2. El pasillo mínimo de circulación es una banda de 3 m de ancho, con radio mínimo interior de 1,5 m y exterior de 4,5 m. Cuando el pasillo sea de doble sentido, la banda mínima será de 4,5 m.
3. Siempre que haya entrada o salida de una plaza a un pasillo de circulación se produce una maniobra de aparcamiento, condicionando la dimensión del pasillo de la siguiente manera:
 - Aparcamiento en batería, o con un ángulo entre 60° y 90° sexagesimales: ancho mínimo de pasillo, 4,50 m.
 - Aparcamiento con un ángulo entre 45° y 60° sexagesimales: ancho mínimo de pasillo, 4 m.
 - Aparcamiento con un ángulo inferior a 45° sexagesimales: ancho mínimo de pasillo, 3,50 m.
 - Pasillos sin maniobra o con aparcamientos longitudinales: En este caso las plazas tendrán 5 m. de longitud como mínimo.
4. Se señalarán en el pavimento las plazas y pasillos de acceso, con su sentido de circulación, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar las licencias de construcción y actividad.
5. En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie, no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado. Igualmente se autorizarán parasoles, debiendo ser exentos, abiertos en sus costados e independientes para cada batería de aparcamientos.

ACCESOS

6. Los garajes-aparcamiento de menos de 600 m² útiles tendrán un acceso de 3 m como mínimo de ancho, en los de más de 600 m², el ancho mínimo del acceso será de 3 o 4 m, según den a calles de más de 15 m o menores de 15 m respectivamente.
7. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% y las rampas en curva del 12%, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 m, con el

sobreancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a 6 m. Tanto el sobreancho como el radio de curvatura indicados se aplicarán en la totalidad del trayecto del vehículo donde sean necesarios giros, desde la calle hasta la planta correspondiente, incluida la acometida al pasillo de circulación.

8. Cuando las rampas del garaje se utilicen como único itinerario libre de barreras arquitectónicas, además de cumplir con lo dispuesto en la Normativa Regional sobre este tema, deberá existir paso franco para el mismo con una acera o espacio reservado de al menos 1 m, paso que deberá poder utilizarse en cualquier momento, esté o no en funcionamiento el garaje.

OTRAS CONDICIONES

9. En garajes-aparcamiento se admite una altura libre mínima de 2,20 metros y estricta de 2 metros en cualquier punto.
10. Es obligatoria la disposición de sumideros y su evacuación a la red de alcantarillado, por gravedad o mediante bombeo. Los desagües dispondrán de un sistema de depuración de grasas.

USO GANADERO

Se prohíben las instalaciones ganaderas en suelo urbano. No obstante, se autoriza el criado y tenencia de animales para el consumo familiar, así como la estabulación de aquellos destinados a las labores del campo.

USO INFRAESTRUCTURA

Las redes de alta tensión deberán ir enterradas en su recorrido por Suelo Urbano o Urbanizable, cualquiera que sea su calificación. Las antenas de telefonía móvil deberán ubicarse al menos a 250 metros del Suelo Urbano o de las edificaciones permanentemente ocupadas por personas. También deberán separarse a esa misma distancia de los depósitos de agua de boca.

3.6. EDIFICACIÓN

3.6.1. DEFINICIÓN DE PARÁMETROS REGULADORES DE LA EDIFICACIÓN

3.6.1.1. SISTEMAS DE ORDENACION

3.6.1.1.1. SISTEMA DE ORDENACIÓN POR ALINEACIÓN DE CALLE

Se caracteriza porque las edificaciones se disponen de manera continua a lo largo de las alineaciones de los viales. Se utiliza exclusivamente en Suelo Urbano.

3.6.1.1.2. SISTEMA DE ORDENACIÓN POR EDIFICACIÓN AISLADA

En este sistema de ordenación los edificios se disponen separados o retranqueados respecto de las alineaciones de parcela, o de forma aislada. Se utiliza indistintamente en suelo Urbano y No Urbanizable.

3.6.1.2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

3.6.1.2.1. PARCELA

Finca urbana o rústica que constituye una unidad predial. Es la unidad de edificación. La construcción que se establezca sobre ella obtendrá licencia con un proyecto unitario, supondrá un propietario único o comunidad de propietarios y será estructuralmente independiente de la construcción en parcelas colindantes.

- PARCELA NETA es la resultante de un proceso de reparcelación o la obtenida tras la cesión de los terrenos obligatorios, y contenida entre alineaciones de calle y linderos.

- PARCELA MÍNIMA. Parcela que cumple las dimensiones geométricas establecidas en las Normas. Se establece para cada zona de ordenación en suelo urbano. Quedan exceptuadas de las condiciones de superficie y frente mínimos las parcelas existentes en el casco tradicional.

- PARCELA NO EDIFICABLE. Parcela que no cumple las dimensiones mínimas geométricas o que por determinaciones de la Norma no puede ser edificada.

- SOLAR. Parcela situada en Suelo Urbano que además cumple las determinaciones del artículo 43 de la LOTUR.

3.6.1.2.2. ALINEACIÓN

Es el límite entre las parcelas de dominio privado y los viales y espacios libres de uso y dominio públicos. Se definen gráficamente todas las alineaciones en el suelo urbano.

- ALINEACIÓN EXTERIOR DE EDIFICACIÓN. Determina el límite exterior de la edificación con la propiedad pública o privada. Línea de Fachada (tramo de alineación perteneciente a cada parcela).

- ALINEACIÓN EXTERIOR DE PARCELA. Límite entre la propiedad privada y la propiedad pública. Línea de definición del posible cerramiento de parcela; los retranqueos interiores se establecen desde ésta. Alineación de referencia.

Las dos anteriores pueden coincidir.

- ALINEACIÓN INTERIOR DE PARCELA. Marca los límites edificables dentro de cada parcela para los distintos usos.

3.6.1.2.3. LINDEROS

Son las líneas de separación entre parcelas. Los linderos que puedan aparecer en este planeamiento tienen carácter orientativo.

3.6.1.2.4. MEDIANERA

Es la pared lateral, límite entre dos edificaciones o parcelas, que se levanta desde los cimientos a la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa por patios de luces o de ventilación de carácter mancomunado.

3.6.1.2.5. MANZANA

Superficie de suelo delimitada por las alineaciones de vialidad contiguas.

3.6.1.2.6. RASANTE

Es el perfil longitudinal de las vías públicas. Se definen las rasantes en los viales de nueva apertura mediante cotas de nivel situadas en las intersecciones de los ejes de los viales. A efectos de la medición de alturas, se definen como rasantes de parcela:

A. Rasante longitudinal media: Línea horizontal situada en el plano de la alineación correspondiente que pasa por la cota media de la rasante del vial en el tramo considerado. Para su cálculo, se dividirá la alineación en tramos de manera que la diferencia de cotas entre ellos sea siempre inferior a 3 metros.

Si la edificación se retrasa y sitúa a una distancia coincidente con el retranqueo mínimo obligatorio, respecto de la alineación, se mantendrá la línea horizontal anteriormente definida como cota de referencia para la medición de altura de la misma.

B. Rasante transversal media: Plano horizontal definido por la rasante longitudinal media. Es la materialización en el interior de un solar de los puntos considerados como de cota 0.

B.1 Solares que recaigan a una sola calle: El plano rasante transversal medio será el plano horizontal definido por la rasante longitudinal media. Puede haber varios planos correspondientes a tramos distintos de la rasante longitudinal o al cumplimiento de los criterios generales.

B.2 Solares que recaigan a dos calles no concurrentes: Las parcelas con alineación a dos calles no concurrentes, podrán dividirse en dos porciones, de forma que la porción ligada a la calle más alta no sea superior al 50% del solar.

B.3 Solares que recaigan a dos calles concurrentes (solares de esquina): Se considerará la rasante longitudinal media con todas las fachadas en continuidad.

B.4 Solares que recaigan a una sola calle y camino o borde sin rasante oficial: Se considerará la cota natural de estos últimos como si fuera una calle a los efectos de determinar su rasante longitudinal media real, y se aplicará el supuesto que corresponda.

3.6.1.2.7. PLANTAS

Se diferencian y definen los siguientes tipos:

- PLANTA SÓTANO. Es aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante transversal media de la parcela. Se prohíbe el uso residencial excepto trasteros, aparcamiento y anexos de vestuario e instalaciones.

- PLANTA SEMISÓTANO. Es aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de un plano horizontal situado un metro por encima de la rasante transversal media.

- PLANTA BAJA. Es aquella planta en la que la cara inferior del forjado del suelo o de la solera, se encuentre en todos sus puntos por debajo de un plano horizontal situado un metro por encima de la rasante transversal media, estando la cara inferior del forjado del techo por encima de este plano.

- PLANTAS ALZADAS. Aquellas situadas por encima de la planta baja.

- PLANTA BAJOCUBIERTA. Es la planta situada entre la cubierta y el forjado de techo de la última de las plantas alzadas.

3.6.1.2.8. ALTURA

Se definen los siguientes tipos:

- ALTURA REGULADORA. Es la distancia entre el plano rasante transversal medio y la cara inferior del forjado de la última planta o línea de cornisa (intersección de éste con plano de fachada).

- ALTURA TOTAL. Es la distancia entre el plano rasante transversal medio y el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones (chimeneas, antenas, pararrayos).

Cuando el edificio no tenga contacto con la acera o vial público la altura se medirá desde el terreno en contacto con el edificio, salvo que en Planos o Ficha se señale otra cosa. La medición de la altura del edificio en frentes no en contacto con vial público, o de un vallado o cerramiento de parcela en linderos no en contacto con vial público, se establecerá teniendo en cuenta la rasante media del terreno según la referencia del vial de frente o acceso y el del camino o vial posterior más próximo.

Se define también, en cada caso, la ALTURA MÁXIMA DE CADA PLANTA; medida entre las caras inferiores de los forjados correspondientes, o plano de rasante y cara inferior del forjado en el caso de la planta Baja, obteniéndose la ALTURA TOTAL de la edificación mediante la suma de las mismas. La ALTURA MÁXIMA DE LA CUMBRERA comprende la distancia desde el punto más alto de ésta y la altura reguladora del edificio proyectado.

- ALTURA DE PATIOS. Es la distancia entre la cara superior del piso del patio y la coronación más alta de las paredes que encierran dicho patio. La superficie mínima de éstos queda regulada por el CTE/DB-HS3.

3.6.1.2.9. VOLUMEN EXISTENTE (VE). Edificio existente, y/o construido con anterioridad a la aprobación del planeamiento, en el que por sus características interesa mantener su volumen actual, independientemente de las actuaciones que en él se regulen como autorizables.

3.6.1.3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS PROPIOS DE LA ORDENACIÓN POR ALINEACIÓN

3.6.1.3.1. FONDO

Distancia desde la alineación, medida sobre una recta perpendicular a la misma, que establece un límite a la edificación por la parte posterior. Se establece un fondo máximo, en

metros, que podrá ser igual para todas las plantas del edificio o específico para la planta baja.

3.6.1.3.2. NÚMERO DE PLANTAS

Se define el número de plantas mediante la expresión $B + x$, donde B hace referencia a la planta baja y x al número de plantas alzadas. En este parámetro no se consideran incluidas las plantas de sótano, semisótano ni bajocubierta. A estos efectos, la planta bajocubierta se considerará como planta alzada si su uso es destinado exclusivamente a residencial vivienda colectiva.

Número máximo de plantas permitidas dentro de la altura máxima reguladora. Se han de respetar conjuntamente estas dos constantes: altura y nº de plantas.

Cuando en la definición de las *Condiciones de Edificación* para ciertos tipos de Suelo, se establece B+2 como número máximo de plantas, se entiende la posibilidad de construcción, además, de un aprovechamiento en planta Bajocubierta, siempre que ésta quede incluida dentro del volumen máximo definido por las alturas reguladora y total y la pendiente de la cubierta.

3.6.1.3.3. VUELOS

Se entienden por vuelos aquellas partes de las plantas alzadas que sobresalen de la alineación. Se establecen las siguientes condiciones:

- Longitud máxima, definida mediante un porcentaje (%) de la longitud de la alineación.
- Fondo máximo, que podrá ser absoluto (cm), o relativo, cifrado en un porcentaje de la anchura del vial. Esta dimensión siempre es referida, según los casos, al espacio de proyección vertical del mismo sobre vial público, zona libre pública o espacio de retranqueo (espacio libre privado), pudiendo ser el vuelo técnica y constructivamente mayor.
- Altura libre mínima sobre la rasante (m).

3.6.1.3.4. CUBIERTAS

Pueden distinguirse dos tipos: planas e inclinadas. En este último caso, se definen las siguientes condiciones:

- Anchura máxima del alero (cm).
- Pendiente máxima de la cubierta (%).
- Altura máxima desde la cumbrera hasta la cara inferior del forjado de techo de la última planta (m), o de la planta inferior si existe planta Bajocubierta.

3.6.1.4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS PROPIOS DE LA ORDENACIÓN POR EDIFICACIÓN AISLADA

3.6.1.4.1. EDIFICABILIDAD. SUPERFICIE CONSTRUIDA COMPUTABLE

Indica la suma de todas las superficies cubiertas cerradas de las plantas situadas sobre rasante, incluyendo edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y los existentes que se conserven.

No computarán, por tanto, para el cálculo de la edificabilidad las superficies de las plantas de sótano y semisótano; ni aquellos espacios cuya altura libre estricta sea inferior a 1,50 metros cuando ésta venga motivada por la disposición de la cubierta.

Respecto a las superficies abiertas o semiabiertas, se actuará con los siguientes criterios:

- Computarán los espacios libre de uso privativo cubiertos en plantas baja y alzadas:
 - 100% cuando existan paramentos laterales en ambos lados del ámbito.
 - 50% cuando no tenga paramentos laterales
- En las plantas alzadas computarán al 50%:
 - Las superficies voladas.
 - Toda superficie que tenga un forjado en su proyección vertical hacia arriba, al margen de la distancia a la que se sitúe éste.
- En plantas bajas no computa la superficie de pasajes, soportales y demás entrantes siempre que se constituyan en las escrituras del inmueble como de uso público o elementos comunes no susceptibles de enajenación o arriendo; ni tampoco los espacios de uso comunitario que estén abiertos al tránsito, por lo que no podrán destinarse al estacionamiento de vehículos, almacenaje, etc.

Se define la edificabilidad máxima mediante un coeficiente que determina la relación entre la edificabilidad total y la superficie de la PARCELA NETA, expresado en metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (m²t/m²s). Podrá expresarse también mediante un valor absoluto, en m².

3.6.1.4.2. OCUPACIÓN

Se define como la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluso la edificación bajo rasante. Se indica la ocupación máxima mediante un coeficiente que determina la relación entre la ocupación total y la superficie de la parcela neta, expresado en %. Podrá expresarse también mediante un valor absoluto, en m².

3.6.1.4.3. RETRANQUEO

Distancia desde la alineación, medida sobre una recta perpendicular a la misma, que establece el límite de la línea de edificación. Se establecen según los casos retranqueos a la alineación y a los linderos.

3.6.1.4.4. ALTURA TOTAL

Es la distancia entre el plano rasante transversal medio y el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones (chimeneas, antenas, pararrayos).

Cuando el edificio no tiene contacto con la acera o vial público la altura se medirá desde el terreno en contacto con el edificio, salvo que en Planos o Ficha se señale otra cosa. La medición de la altura del edificio en frentes no en contacto con vial público, o de un vallado o cerramiento de parcela en linderos no en contacto con vial público, se establecerá teniendo en cuenta la rasante media del terreno según la referencia del vial de frente o acceso y el del camino o vial posterior más próximo.

3.6.1.4.5. DENSIDAD. Número máximo de viviendas por Hectárea que se puede construir en un terreno.

3.6.1.5. DEFINICIÓN DE TIPO DE OBRA

3.6.1.5.1. OBRA DE NUEVA PLANTA

Obra que tiene por objeto la ejecución de una edificación completa.

3.6.1.5.2. OBRA DE REHABILITACIÓN

Obra que tiene por objeto restaurar y reutilizar un edificio sin proceder, en general, a su total vaciado interior.

3.6.1.5.3. OBRA DE CONSOLIDACIÓN

Obra que tiene como objeto sanear elementos estructurales mediante su reforzamiento, reparación o sustitución.

3.6.1.5.4. OBRA DE CONSERVACIÓN O MANTENIMIENTO

Obra orientada a mantener la edificación en adecuadas condiciones de higiene, salubridad y ornato: revocos, pintura, aleros, canalones, acondicionamientos interiores, etc.

3.6.1.5.5. OBRA DE RECONSTRUCCIÓN

Obra que tiene por objeto devolver al edificio sus características tipológicas, o de fachadas, permitiéndose el vaciado interior y desmontado de fachadas.

3.6.2. CONDICIONES TÉCNICAS

Se deberá justificar el cumplimiento específico de la normativa reseñada a continuación, o de la que la sustituya, así como del resto de la Reglamentación Técnica de Obligado Cumplimiento.

3.6.2.1. CONDICIONES DE HABITABILIDAD

- *Normas de Habitabilidad en La Rioja, aprobadas mediante Decreto 28/2013 de 13 de Septiembre, por el que se regulan las Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las Viviendas en la Comunidad Autónoma de La Rioja.*
- *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación: Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación en materia de salubridad (DB-HS), seguridad estructural (DB-SE), seguridad en caso de incendio (DB-SI), seguridad de utilización y accesibilidad (DB-SUA), aislamiento acústico (DB-HR), y ahorro de energía (DB-HE).*

3.6.2.2. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

- *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación: Documento Básico del Código Técnico de la Edificación en materia de seguridad de utilización y accesibilidad (DB-SUA).*
- *Y parcialmente el Reglamento de Accesibilidad aprobado por Decreto 19/2000 de 28 de Abril o Reglamento de Accesibilidad en relación con las Barreras Urbanísticas y Arquitectónicas, en desarrollo parcial de la Ley 5/1994, de 19 de Julio.*

3.6.2.3. CONDICIONES ACÚSTICAS

- *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación: Documento Básico del Código Técnico de la Edificación en materia de aislamiento acústico (DB-HR).*

3.6.2.4. CONDICIONES DE AHORRO DE ENERGÍA, TÉRMICAS Y DE AISLAMIENTO

- *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación: Documento Básico del Código Técnico de la Edificación en materia de ahorro de energía (DB-HE).*

3.6.2.5. CONDICIONES DE SEGURIDAD

- *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación: Documento Básico del Código Técnico de la Edificación en materia de seguridad de utilización y accesibilidad (DB-SUA).*
- *Artículo 55 de las N.U.R. o artículo equivalente en texto que lo sustituya.*
- *Seguridad en la Construcción. Real Decreto 1627/1997 sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.*

3.6.2.6. CONDICIONES DE SALUBRIDAD E HIGIÉNICO-SANITARIAS

- *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación: Documento Básico del Código Técnico de la Edificación en materia de salubridad (DB-HS).*
- *Artículos 52 y 53 de las N.U.R. o artículos equivalentes en texto que los sustituyan.*
- *Normas de Habitabilidad en La Rioja, aprobadas mediante Decreto 28/2013 de 13 de Septiembre, por el que se regulan las Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las Viviendas en la Comunidad Autónoma de La Rioja.*

3.6.2.7. CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

- *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación: Documento Básico del Código Técnico de la Edificación en materia de seguridad en caso de incendio (DB-SI).*
- *Real Decreto 2267/2004 o Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales.*

3.6.2.8. CONDICIONES EXIGIBLES A LAS ESTRUCTURAS

- *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación: Documento Básico del Código Técnico de la Edificación en materia de seguridad estructural (DB-SE): DB SE-AE Acciones en la Edificación, DB SE-C Cimientos, DB SE-A Acero, DB SE-F Fábrica y DB SE-M Madera. Para estructuras de hormigón, además, la Instrucción de hormigón estructural EHE, aprobada por Real Decreto 2661/98.*

3.6.2.9. CONDICIONES EXIGIBLES A LAS INSTALACIONES

- **FONTANERÍA, ABASTECIMIENTO DE AGUA**
 - CTE-DB-HS 4: Suministro de agua.
 - Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua.
 - Reglamento para la instalación de agua caliente sanitaria.
 - Normas técnicas sobre grifería sanitaria.
- **SANEAMIENTO**
 - CTE-DB-HS 5: Evacuación de Aguas.
 - Otras condiciones:

- Sistema de recogida de aguas de carácter separativo en cada edificación y parcela.
 - Todas las bajantes deberán quedar convenientemente ventiladas, con el objeto de evitar fenómenos de “desifonado” en los aparatos sanitarios.
 - Se ubicará una arqueta general de registro (en sistema separativo) en el interior de cada parcela al final de la red horizontal enterrada y antes de la cometida al pozo exterior (rede general).
 - Las instalaciones industriales de cualquier tipo que produzcan otro tipo de residuos distintos a los orgánicos, deberán contar con un sistema de depuración previo antes del vertido a la red general
- **ELECTRICIDAD**
 - Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión REBT e Instrucciones Complementarias
 - Reglamento Técnico de Líneas de Alta Tensión e Instrucciones Complementarias.
 - Normas de la compañía suministradora (Servicio Particular)
 - **INSTALACIONES TÉRMICAS**
 - Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios RITE y sus Instrucciones Técnicas Complementarias. (RD 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios)
 - Normas Técnicas de aparatos y componentes de las instalaciones.
 - **OTRAS INSTALACIONES**
 - Todas las leyes de carácter nacional y/o autonómico, reglamentos, y normas específicas de cada compañía (en el caso de servicios particulares), que particularmente les hagan referencia: gas natural, aparatos a presión, combustibles, aparatos elevadores, telecomunicaciones, audiovisuales y antenas.

3.6.2.10. CONDICIONES DE LAS ACTIVIDADES

- Ley 5/2002, de 8 de octubre, de Protección del Medio Ambiente de La Rioja
- Reglamento de desarrollo del título I “Intervención Administrativa” de la Ley 5/2002

3.6.3. CONDICIONES DE LA CONSTRUCCIÓN Y ESTÉTICAS GENERALES

3.6.3.1. EN SUELO URBANO

3.6.3.1.1. SALVAGUARDA DE LA ESTÉTICA URBANA

La defensa de la imagen urbana y el paisaje natural y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de aquellos, deberá ajustarse al criterio que mantenga.

A los anteriores efectos, se prohibirá el empleo de materiales que simulen técnicas constructivas tradicionales. Los edificios de nueva planta en el Casco Tradicional, y las reformas en los existentes, deberán ajustarse al estilo general tradicional del pueblo.

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin se deberá mantener la armonía general de las calles o entorno en que estén situados, en desniveles, módulos, carácter, alineación y proporciones de huecos. Se

armonizarán sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, y color.

A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán, la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios del impacto.

Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

- A. Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).
- B. Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos a los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
- C. Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

Las determinaciones o condicionamientos a que dé lugar la solución adoptada deberá plasmarse gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o alzado a escala entre 1/500 y 1/1.000, así como en explicaciones o comentarios escritos que permitan orientar el carácter del futuro desarrollo.

3.6.3.1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las normas contenidas en este capítulo serán de aplicación obligatoria en la totalidad de las zonas de ordenación del SUELO URBANO, salvo determinaciones particulares especificadas y/o ampliadas en las correspondientes Fichas de Ordenación.

SU1	Casco Tradicional
SU2	Ampliación de Casco
SU3	Residencial Media Densidad
SU4	Residencial Baja Densidad
SU5	Residencial Mixto Tipo 1
SU6	Residencial Mixto Tipo 2
SU7	Agroindustrial Mixto
SU8	Dotacional. Sistema General Dotaciones
SU9	Zona Libre Pública. Sistema General de Zonas Verdes
SU10	Espacio Libre Privado

En las zonas libres de edificación de las zonas de ordenación SU9 y SU10 y en el VIARIO URBANO, se aplicará lo dispuesto en los *artículos 88 a 95 de las NUR*, o la normativa que

las sustituya. De igual manera se aplicarán en las zonas libres de edificación del resto de zonas de ordenación.

3.6.3.1.3. PARAMENTOS EXTERIORES. FACHADAS

1. Todas los frentes a vial o patio, medianiles y cerramientos que queden vistos al exterior, deberán tener tratamiento de *fachada*, deberán ser tratados como obras acabadas, sin permitir paramentos de material no preparado para ser visto, sin revestir o revocar en armonía con el resto del edificio o con soluciones provisionales; sin que ello implique que la solución tenga que ser la misma en todas sus caras o fachadas.
2. Los materiales de acabado y/o revestimiento de fachadas pueden ser:
 - La piedra natural de la zona, arenisca y caliza de tonos similares a los existentes, en fábricas de mampostería o sillería, y aplacados de la misma piedra con espesores mínimos de 2 cm. Se prohíben los aplacados en formatos no ortogonales.
 - Ladrillo caravista en color natural, excepto en SU1 donde deberá ser de formato y color tradicional, envejecido o antiguo recuperado. Se prohíbe el ladrillo vitrificado o de acabado brillante.
 - Estucos, revocos, enfoscados, enlucidos pintados y morteros monocapa, en colores preferiblemente blancos con entonaciones ocre y tierras. Pueden admitirse otros colores debidamente justificados y previamente aprobados.
 - Aplacados, paneles y fachadas ventiladas de material cerámico, madera, aluminio, hormigón y otros materiales compuestos, excepto en SU1, en despieces de grande y mediana dimensión, en correcta armonía y composición. Se prohíbe el gres y la piedra pulida.
 - Se prohíbe la imitación de piedra, el uso del bloque de hormigón no previsto para quedar visto, forrados de madera tipo “rústico”, entramados de madera no vinculados al proceso constructivo-estructural, el coloreado de las juntas de la fábrica de piedra.
3. El tratamiento de la fachada será unitario, tanto en sus materiales, como en su composición.
4. El tratamiento de las paredes medianeras podrá ser de dos tipos:
 - Medianera eventual. Se admite un tratamiento mínimo (acabado al exterior) de revoco y pintura, en color y textura que armonice con las fachadas principales.
 - Medianera permanente. En la parte provisionalmente vista se estará a lo dispuesto en el punto anterior. La parte restante, definitivamente vista, se tratará como fachada y su tratamiento será unitario con el de las fachadas principales.
5. Los cerramientos provisionales se revocarán (en el caso de los de fábrica) y pintarán (en todo caso) con texturas y colores que armonicen con la fachada en que se encuentren.
6. En caso de reforma o ampliaciones de edificios, se deberán emplear los mismos materiales y acabados de fachada que en el edificio original. Deberán mantenerse los cerramientos de sillería y mampostería existentes, fundamentalmente en planta baja, tanto en obras de nueva planta como en obras de rehabilitación, conservación, consolidación o reconstrucción parcial. Podrán autorizarse soluciones alternativas, debidamente justificadas a juicio de los servicios técnicos municipales.

HUECOS EN FACHADA

7. Las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación del entorno, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados,...). En SU1 se conservarán las proporciones, forma y tipología de los huecos tradicionales. En SU1 podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes: alturas, huecos, modulación, revestimientos, colores.

8. Las plantas bajas deberán armonizar con el resto de la fachada, en la disposición de huecos y en el acabado de éstos y paramentos. Se prohíbe cualquier tipo de tejavanas y tinglados situados en planta baja, balcones, etc., que rompan con la unidad y el ambiente del edificio en su entorno.
9. En SU1 se prohíbe la colocación de carpinterías enrasadas y/o persianas con el plano de fachada, siendo el retranqueo mínimo de 10 cm.
10. La altura máxima de dinteles en huecos de planta baja para acceso de vehículos será de 3,00 metros en edificios de uso residencial, y 3,50 metros para otros usos.

3.6.3.1.4. VUELOS, SALIENTES y ENTRANTES EN FACHADAS

1. Se permiten vuelos en fachada en las condiciones establecidas para cada zona en las correspondientes Fichas de Ordenación. El espesor de las losas voladas será como máximo de 15 cm.
2. Los vuelos deberán separarse de las medianeras una distancia igual a su anchura, con un mínimo de 0,60 m, prohibiéndose el arranque de los mismos a 45°.
3. Los vuelos de cualquier tipo sobre espacios públicos tendrán su plano inferior a una altura mínima de 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno, en cualquier punto de la fachada.
4. El vuelo máximo será del 10% de la anchura de la calle ó 1,00 m. En calles y espacios con anchura igual o inferior a 6 m, únicamente se permiten balcones, con un vuelo máximo de 30 cm. Los aleros podrán volar un máximo de 30 cm sobre el vuelo máximo permitido en cada caso.
5. No se permiten vuelos sobre los patios de parcela que disminuyan las condiciones mínimas de dimensiones establecidas para los mismos (s/ *Normas de Habitabilidad*).
6. Las molduras decorativas no podrán sobresalir más de 15 cm del plano de fachada, por encima de la planta Baja. Los escaparates, vitrinas, zócalos y demás elementos decorativos en planta Baja no podrán sobresalir del paño de fachada.
7. La profundidad de las terrazas entrantes no será superior a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de la fachada.
8. Se prohíben los patios abiertos a fachada en SU1.

OTROS ELEMENTOS

9. Se prohíbe la utilización de toldos fijos y marquesinas en fachada que den a espacios públicos (red viaria, zona verde y espacio libre).
10. Los anuncios y placas no sobresaldrán más de 15 cm del plano de fachada. Se prohíbe la utilización de anuncios y placas en bandera a excepción de los correspondientes a servicios públicos. El diseño de estos elementos será el adecuado a fin de conseguir la correcta integración con el entorno.
11. Se prohíbe la instalación de antenas en balcones, salientes y fachadas, así como cualquier otra construcción o aparato de instalaciones que no pertenezcan a las redes de servicio público, excepto las bajantes de la red de pluviales.
12. Las bajantes de pluviales vistas en fachada serán de un material que pueda pintarse en color acorde con la fachada, o con acabado propio en el caso del cobre o del galvanizado. Llevará una protección de hierro fundido, o tubo de acero, hasta una altura de 2 m. como mínimo.

3.6.3.1.5. CUBIERTAS

1. Las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente máxima admisible del 50%. Los planos de las cubiertas serán continuos y llegarán hasta las cumbres, con la misma pendiente en todos ellos. Se prohíben las cubiertas de doble pendiente convexa o faldones quebrados.

2. Las cubiertas pueden ser planas de acuerdo a las condiciones y proporción establecidas en las Fichas de Ordenación para cada zona; y, con carácter general, en los cuerpos de planta baja resultantes de las limitaciones del fondo edificable de la parcela en las plantas alzadas, así como en las construcciones que aparezcan en las zonas libres privadas.
3. En el caso de las cubiertas inclinadas el encuentro entre fachada y cubierta se resolverá con un alero a la manera tradicional. Este alero debe ser continuo, será de directriz horizontal, sin cambios en la misma. El canto máximo del alero en el extremo exterior será de 15 cm.
4. Las cubiertas inclinadas se resolverán con teja cerámica o de hormigón perfil árabe en colores rojo, tabaco o similar, sin vitrificar. En SU1 y SU2 la teja utilizada será cerámica perfil árabe o mixta color rojo-teja, similar a la tradicional de la zona. En el resto de zonas de ordenación se permiten, además, cubiertas ligeras, de materiales metálicos, y soluciones de alero alternativas a la tradicional. Se prohíbe la utilización, en todos los casos, de fibrocemento, materiales plásticos, pizarra, láminas autoprotegidas vistas y/o imitaciones plástico-asfálticas.
5. Por encima de la altura máxima permitida según el caso, podrán situarse con carácter general, salvo prohibición concreta en fichas de zonas de ordenación, las siguientes construcciones: las instalaciones de maquinaria de ascensores, calefacción o acondicionamiento de aire, depósitos de agua y cajas de escaleras; siempre que todo ello se halle inscrito dentro de la envolvente definida por planos de 45° desde las fachadas, partiendo de la altura reguladora determinada en cada caso, y no excediendo la altura máxima de cumbre o la altura total. Por encima de ésta podrán admitirse las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que, en orden a su correcto funcionamiento, determine la Normativa de aplicación o la buena práctica constructiva.
6. Los remates de chimeneas de humos y ventilación serán metálicos o de obra. En estas últimas, tendrán un tratamiento acorde con la fachada principal. Se utilizarán aspiradores estáticos y sombreretes que no distorsionen el entorno.
7. Cuando el uso de la planta bajo cubierta sea residencial, se permitirá la iluminación y ventilación de sus estancias habitables mediante huecos de luz cenital. En ningún caso la carpintería de esos huecos podrá superar la directriz del material de cobertura del resto del tejado, quedando totalmente prohibidas las soluciones tipo mansarda, linterna,..., etc.
8. En el caso de las cubiertas planas deben respetarse las condiciones de disposición de bandas de refuerzo y terminación, las de continuidad o discontinuidad, así como cualquier otra que afecte al diseño, relativas al sistema de impermeabilización que se emplee, de acuerdo a los criterios establecidos, a tal fin, en la *Sección primera del CTE-DB/HS*.
9. Las cubiertas planas se resolverán:
 - Transitables: solados fijos o flotantes de materiales cerámicos, piedra arenisca o caliza, o elementos prefabricados similares; en cualquiera de los casos, en tonos preferiblemente blancos con entonaciones ocre y tierras.
 - No transitables: además de con los mismos materiales que las transitables, con gravas u otro tipo de áridos, en tonos preferiblemente blancos con entonaciones ocre y tierras; en ningún caso, con láminas autoprotegidas vistas.
 - Ajardinadas: se permiten, de manera excepcional, excepto en SU1 y SU2.

3.6.3.1.6. CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA

1. Las carpinterías podrán ser de madera barnizada o pintada, aluminio lacado o acero (en SU1 solo color oscuro, marrón, gris grafito, negro,...), en todas las zonas de

ordenación. Excepto en SU1 se permiten también otros materiales, como PVC y aluminio anodizado.

2. Las cerrajerías serán de acero o hierro lacado o pintado en color negro, gris o marrón oscuro, y/o combinadas con madera, en las zonas de ordenación SU1 y SU2; se permiten otro tipo de materiales en el resto. En todos los casos, estos elementos de cerrajería (balconadas, enrejados...) no sobresaldrán más de 15 cm del plano de fachada o, en su caso, del vuelo al que protejan u ornen. En el caso de un vallado o cerramiento se ajustarán a su alineación.
3. Se prohíbe la utilización en planta baja de puertas y persianas metálicas de chapa galvanizada vista sin pintar, recomendándose utilizar en el núcleo *tradicional (SU1)* las entarimadas en madera.
4. Las persianas deberán tener un tratamiento de color acorde con el de la carpintería.
5. Se prohíbe el uso de persianas enrollables con bombín exterior o de plástico imitando a madera, recomendándose contraventanas interiores de madera.
6. Se prohíben los vidrios tintados o reflectantes en ventanas.

3.6.3.1.7. VALLADOS Y CERRAMIENTOS

1. Tanto la ejecución de muros de cerramiento de fincas o parcelas y de muros de contención de tierras ha de realizarse conforme y en cumplimiento de las condiciones estéticas establecidas; con el uso de materiales acorde con la edificación existente o proyectada, y con el mantenimiento de las características actuales en el caso de una rehabilitación y de las características tipológicas, constructivas y estéticas de su entorno. Podrán permitirse cerramientos de fábrica, piedra natural u hormigón, los enrejados, y los mixtos de los elementos anteriores; en cualquiera de los casos, con las limitaciones, acabados, despieces, criterio cromático,...etc., que se establezcan para las fachadas, carpinterías y cerrajerías.
2. En general toda parcela o solar (edificado o no) puede quedar vallada hasta una altura máxima de 2,40 metros. En el caso de desarrollarse en pendiente esta alineación, el cerramiento se escalonará de tal forma que en ningún punto de su trazado se supere la altura determinada. De la misma manera se limita a 1,20 metros, en cualquier punto de la alineación, la altura máxima del zócalo macizo o ciego: mampostería o sillería de piedra, fábrica u hormigón "visto"; por encima de este zócalo podría completarse el cierre con elementos de cerrajería, madera o especies vegetales. En parcelas en las que el terreno actual supere esta altura máxima por encima del vial podrá permitirse un cerramiento provisional, por encima de la altura permitida, siempre y cuando no se lleve a cabo en dicha parcela cualquier obra o intervención constructiva.
3. La medición de la altura de un vallado o cerramiento de parcela, en linderos o frentes no en contacto con vial público, se establecerá teniendo en cuenta la rasante media del terreno según la referencia del vial de frente o acceso y el del camino o vial posterior más próximo.

3.6.3.1.8. OTRAS CONDICIONES

1. Todas las viviendas y edificaciones de carácter residencial deberán garantizar el secado de ropa mediante medios naturales o mecánicos (según Normas de Habitabilidad), impidiendo el tendido con vistas a la vía pública. Deberán quedar ocultos del exterior mediante la utilización de celosías, vidrios traslúcidos, etc.
2. Las construcciones prefabricadas o móviles deben adecuarse a las condiciones generales y específicas de cada zona, de volumen, posición, edificabilidad, materiales, condiciones estéticas, etc.

3. Las condiciones generales de ventilación, iluminación, protección, aislamiento y confort, para cada uno de los usos, serán las establecidas en las *Normas de Habitabilidad de La Rioja, Accesibilidad, Documentos Básicos del CTE*, y en cualquier otra reglamentación específica del uso particular al que se refiera.

3.6.3.2. EN SUELO NO URBANIZABLE Y URBANIZABLE NO DELIMITADO

3.6.3.2.1. CONSTRUCCIONES

En las construcciones en SUELO NO URBANIZABLE y SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO, en éste último durante su régimen transitorio, deberán cumplirse las condiciones estéticas establecidas en el *artículo 103 de las NUR* o en la normativa que las sustituya.

Aun así serán de aplicación las siguientes condiciones, que serán prioritarias en cuanto contradigan lo incluido en dicho artículo:

1. Las cubiertas inclinadas nunca superarán una pendiente máxima del 40% y utilizarán teja cerámica curva color rojizo (perfil árabe o mixta) como material de cobertura. En cubiertas de naves, cuyo tamaño y tipología constructiva no sea aconsejable esta cobertura, se permiten los materiales ligeros, siempre que el radio de onda y color sean iguales o semejantes a los de la teja cerámica y/o se justifique su integración. En el caso especial de los invernaderos se permiten cubiertas de material plástico.

En el caso de ejecutarse cubiertas planas, éstas serán no transitables, con acabado de grava, tratamiento vegetal o similar.

2. Se prohíbe dejar vistos en fachadas los bloques y piezas que, por sus características de acabado, deban ser revestidos.
3. La rasante a efectos de medir la altura reguladora máxima y nº máximo de plantas será la correspondiente a la fachada de la edificación situada en la cota más baja del terreno natural.
4. Los cierres de fincas se ejecutarán de acuerdo a las condiciones y características dictadas en el *apartado 3.10.4.3.* de las presentes *Normas Urbanísticas*.
5. Las cercas y vallados correspondientes a edificaciones de uso residencial se registrarán por lo dispuesto en su regulación para el suelo urbano.
6. Toda edificación destinada a vivienda o estancia de personas deberá contar con suministro de agua con el caudal mínimo necesario para la actividad y las condiciones de potabilidad determinadas por la autoridad sanitaria competente.
7. Las aguas residuales deben conducirse a las redes generales de saneamiento, si existen, o a pozos absorbentes previa depuración de fosas sépticas o plantas depuradoras, según el carácter de la actividad que las genera.
8. Queda prohibido el vertido de aguas residuales a cauces públicos, barrancos o acequias.
9. Para controlar los peligros de contaminación, la separación mínima entre un pozo absorbente de aguas residuales y otro de abastecimiento de agua no deberá ser inferior a 35 m.

10. Todo vertido procedente de actividades ganaderas, extractivas o industriales que puedan contener elementos no biodegradables, deberá contar con un sistema previo de autodepuración, según regule y apruebe el organismo competente.
11. Se prohíbe el tratamiento superficial de las zonas perimetrales de la edificación con pavimentos rígidos típicos de las zonas urbanizadas como hormigón, asfalto, solados continuos, etc., salvo en el frente principal y/o acceso, y/o que resulte imprescindible para el desarrollo de la actividad.
12. Queda prohibida cualquier compartimentación de espacios y edificios de almacenaje o instalaciones con tipología de vivienda, en cuanto a superficie, distribución, uso y ventanas al exterior.

3.6.3.2.2. CAMINOS RURALES

El municipio de TREVIANA dispone de una extensa red de caminos rurales de gran trascendencia para su economía agraria en la que se ocupa un sector importante de su población, y que da acceso a numerosos espacios de gran riqueza forestal y paisajística.

Las condiciones que deben cumplir los caminos, tanto de nueva apertura como en acondicionamiento o ampliación, serán las establecidas en la *Ordenanza Municipal Reguladora de los Caminos Rurales*.

3.7. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO

3.7.1. GENERALIDADES. CLASIFICACIÓN

Su protección se realiza conforme a lo establecido en el artículo 72.1 de la LOTUR.: “A los efectos de establecer las medidas de protección de edificios, espacios o elementos históricos, culturales o ambientales, el Plan General Municipal incluirá, debidamente justificado, un catálogo comprensivo de tales edificios, espacios y elementos, y las medidas de protección específicas y diferenciadas de los mismos, a fin de evitar su destrucción o modificación sustancial”, según las diferentes normativas sectoriales que concurren, y en función del tipo de edificación, espacio o elemento histórico, cultural o ambiental de que se trate.

Sus determinaciones se desarrollan más detalladamente en el capítulo 6.Catálogo (Fichas PHAn), y se han anotado también en el apartado 2.12 del capítulo 2.Memoria Justificativa. La localización de los elementos que lo componen se realiza en los planos nº 2 y 4.

Se incluyen los siguientes edificios, entornos y elementos a proteger; numerados en la tabla del apartado siguiente. Un total de 54 elementos, incluidos también en la Lista de Edificios y Elementos de Interés incluidos en el Inventario de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico-Artístico de La Rioja.

3.7.2. PROTECCIÓN DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO

Referencia Plano/Catálogo	Descripción Edificio y Elementos Patrimonio Historico-Artístico	Protección
PHA2	IGLESIA DE SANTA MARÍA LA MAYOR	Integral
PHA3	ERMITA DE NUESTRA SEÑORA DE LA JUNQUERA	Integral
PHA4	ERMITA DE LA CONCEPCIÓN B.I.C. Ermita de Santa María (Declaración: R.D. 605/82, de 15/01/1982, BOE nº71)	Integral
PHA5	MURALLA	Integral
PHA6	MURALLA DE LA IGLESIA	Integral
PHA7	FRONTÓN	Ambiental Grado 2
PHA8	CRUCERO	Integral
PHA9	FUENTE en la Plaza Ildefonso San Millán	Integral
PHA10	PUENTE de Medio Punto	Integral
PHA11	PUENTES en Carretera LR-305	Integral
PHA12	EDIFICIO en la Calle Alta S. Miguel, 2	Ambiental Grado 2
PHA13	EDIFICIO en la Calle Alta S. Miguel, 22	Ambiental Grado 1
PHA14	a. EDIFICIO Avenida Constitución, 2 b. EDIFICIO Avenida Constitución, 21 c. EDIFICIO Avenida Constitución, 33 d. EDIFICIO Avenida Constitución, 41	Ambiental Grado 2 Ambiental Grado 2 Ambiental Grado 2 Ambiental Grado 2
PHA15	EDIFICIO en Avenida Constitución, 10	Ambiental Grado 2
PHA17	EDIFICIO en Avenida Constitución, 27	Ambiental Grado 2
PHA18	EDIFICIO en Avenida Constitución, 39	Ambiental Grado 1
PHA20	EDIFICIO en Avenida Constitución, 49	Ambiental Grado 1
PHA21	EDIFICIO en Avenida Constitución, 69	Ambiental Grado 1
PHA22	EDIFICIO en Avenida de la Rioja, 33	Ambiental Grado 2
PHA23	EDIFICIO en Avenida de la Rioja, 37	Ambiental Grado 2
PHA24	CASONA “Convento Monjas Blancas” La Rioja 41-43	Ambiental Grado 2
PHA26	PALACETE. “Casa del Pasapunte”. Av. La Rioja 61-63	Estructural
PHA27	EDIFICIO en Avenida de la Rioja, 69	Ambiental Grado 1

PHA28	EDIFICIO en Calle Ceferino Sáenz Rodríguez 1	Estructural
PHA29	“CASA DE LOS POBES” Calle Ceferino Sáenz Rodríguez 3	Estructural
PHA30	EDIFICIO en Calle Ceferino Sáenz Rodríguez, 7	Ambiental Grado 2
PHA31	EDIFICIO en Calle Ceferino Sáenz Rodríguez, 17	Ambiental Grado 1
PHA32	CASA CON ESCUDO. Calle Hospital, 10	Ambiental Grado 2
PHA33	EDIFICIO. Calle Hospital, 22	Estructural
PHA34	EDIFICIO. Calle Fuente, 8	Ambiental Grado 2
PHA35	EDIFICIO. Calle Llano, 22, 24	Ambiental Grado 2
PHA36	CASA Calle Llano, 26	Ambiental Grado 1
PHA37	a. CASA en Calle López Dávalos, 4 b. CASA en Calle López Dávalos, 6 c. CASA en Calle López Dávalos, 14	Ambiental Grado 1 Ambiental Grado 1 Ambiental Grado 1
PHA38	CASA Calle Magdalena, 19	Estructural
PHA39	AYUNTAMIENTO	Estructural
PHA40	CASA Travesía Constitución, 6	Ambiental Grado 1
PHA41	CASA Calle S. Miguel, 7	Ambiental Grado 1
PHA42	CASA Calle S. Miguel, 15	Ambiental Grado 1
PHA43	a. CASA en Calle S. Miguel, 17 b. CASA en Calle S. Miguel, 23 c. CASA en Calle S. Miguel, 25	Ambiental Grado 1 Ambiental Grado 1 Ambiental Grado 1
PHA44	CASA Calle S. Miguel, 21	Ambiental Grado 1
PHA45	PALACETE Calle La Solana, 1,3	Estructural
PHA46	ANEXO PALACETE	Ambiental Grado 1
PHA47	ARCO EN DINTEL en Travesía Calle Navarra	Ambiental Grado 2
PHA48	EDIFICIO en Travesía Constitución, 4	Ambiental Grado 1
PHA49	CASA Calle Vallejo, 1	Ambiental Grado 1
PHA50	a. CASA en Calle Vallejo, 9 b. CASA en Calle Vallejo, 20	Ambiental Grado 1 Ambiental Grado 2

3.7.2.1. GRADOS DE PROTECCIÓN

Se distinguen cuatro niveles de protección:

- **PROTECCION INTEGRAL:** Las actuaciones autorizadas serán las obras de restauración, consolidación, conservación y mantenimiento. Se autorizarán también las restauraciones restringidas de elementos concretos que se encuentren muy deteriorados. Se prohibirá el traslado de partes o elementos del edificio fuera de su situación de origen, así como cualquier intervención que implique alteración de la organización espacial del edificio.

Cualquier obra a realizar en el elemento requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

- **PROTECCION ESTRUCTURAL:** Se autorizarán las obras de adecuación (restauración, consolidación, conservación y mantenimiento) y rehabilitación que sean necesarias para la implantación de nuevos usos o para mejorar las condiciones de habitabilidad y accesibilidad. Debe mantenerse en todo caso la configuración estructural, la envolvente exterior y aquellos elementos de valor tipológico o significativo.

Cualquier obra a realizar en el elemento requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

- **PROTECCION AMBIENTAL Grado 1:** Las actuaciones autorizadas serán las obras de restauración, consolidación, conservación y mantenimiento, rehabilitación y de reforma y/o ampliación. Éstas pudieran incluir incluso el vaciado completo del edificio, siempre que se mantenga la envolvente original y los elementos de interés que se determinen en cada caso.

Cualquier obra a realizar en el elemento, excepto las obras menores que no afecten a fachadas o a cubiertas, requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

- **PROTECCION AMBIENTAL Grado 2:** Las actuaciones autorizadas serán las obras de restauración, consolidación, conservación y mantenimiento, rehabilitación y de reforma y/o ampliación. Éstas pudieran incluir incluso la demolición del edificio, siempre que se mantengan los elementos de interés que se determinen en cada caso, y obras de nueva planta.

Cualquier obra a realizar en el elemento, excepto las obras menores que no afecten a fachadas o a cubiertas, requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

3.7.2.2. ACTUACIONES AUTORIZADAS

3.7.2.2.1. OBRAS AUTORIZADAS EN LA PROTECCIÓN INTEGRAL

- **RESTAURACIÓN:** Son las obras necesarias para dotar al edificio de su imagen y condiciones originales, como la eliminación de añadidos, limpieza de enfoscados, apertura o cerramiento de huecos modificados, etc...
- **CONSOLIDACIÓN:** Obras necesarias para evitar la ruina o derrumbamiento de un edificio o parte de él, teniendo como finalidad el reforzamiento, reparación o sustitución de elementos estructurales, sin alterar las características formales del edificio.
- **CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO:** Su finalidad es mantener la edificación en las obligadas y necesarias condiciones de higiene y ornato, sin afectar a su estructura ni a su distribución interior, ni alterar al resto de sus características formales, tales como composición, huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc... Ejemplos de estas obras son los revocos de fachadas, la limpieza o sustitución de canalones y bajantes, el saneamiento de conducciones e instalaciones generales, la pintura, etc...

3.7.2.2.2. OBRAS AUTORIZADAS EN LA PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

Además de las obras autorizadas en la Protección Integral, es posible la siguiente:

- **REHABILITACIÓN:** Obras que pretenden mejorar las condiciones de habitabilidad, accesibilidad o redistribuir el espacio interior manteniendo las características estructurales del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales.

3.7.2.2.3. OBRAS AUTORIZADAS EN LA PROTECCIÓN AMBIENTAL GRADO 1

Además de las obras autorizadas en la Protección Integral y Estructural, es posible la siguiente:

- **REFORMA y/o AMPLIACIÓN:** Son aquellas obras que afectan a la estructura formal del edificio en cualquiera de sus elementos y pretenden su sustitución, alterando la

distribución interior o el aspecto exterior, o modifican el elemento original añadiendo volúmenes habitables o decorativos.

3.7.2.2.4. OBRAS AUTORIZADAS EN LA PROTECCIÓN AMBIENTAL GRADO 2

Además de las obras autorizadas en la Protección Integral, Estructural y Ambiental Grado 1, son posibles las siguientes:

- DERRIBO: Son aquellas obras que tienen por objeto demoler, total o parcialmente, construcciones existentes o elementos de las mismas.
- NUEVA PLANTA: Son aquellas obras que dan origen a edificios u otras construcciones no existentes con anterioridad, aun cuando la nueva edificación surja sobre una superficie anteriormente ocupada por otra ya demolida.

3.7.3. ENTORNOS DE PROTECCIÓN

De acuerdo con el artículo 72.2 de la LOTUR se propone un entorno de protección para la Iglesia de Santa María La Mayor y la Ermita de Nuestra Señora de La Junquera. Además, según la base del mismo artículo y su condición de *Bien de Interés Cultural* (B.I.C.) la Ermita de La Concepción, recientemente restaurada.

En estos entornos de protección, cualquier obra a realizar, excepto las obras menores que no afecten a fachadas o a cubiertas, requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

3.7.4. MODIFICACIÓN DEL CATÁLOGO

La modificación del Catálogo (elementos PHA), se regirá por lo dispuesto en el apartado 3.1.2.3. de estas *Normas Urbanísticas* y en el artículo 105.3 de la LOTUR: *La modificación de los catálogos corresponderá a los Ayuntamientos, previa consulta al órgano competente en materia de protección del patrimonio, y seguirá el procedimiento de tramitación del planeamiento de desarrollo.*

3.8. ESPECÍFICAS SOBRE SUELO URBANO

3.8.1. GENERALIDADES. CLASIFICACIÓN

El Plan General distingue dos categorías de suelo urbano:

- Consolidado
- No Consolidado

La definición de cada una de estas clases de suelo se realiza de acuerdo con las determinaciones de los *artículos 41 y 42* de la *LOTUR*.

Los propietarios del suelo urbano tendrán los derechos y obligaciones establecidos en el *artículo 44* de la *LOTUR*.

3.8.2. CALIFICACIÓN, ZONAS DE ORDENACIÓN Y DESARROLLO DEL SUELO

Este Plan General tiene por objeto específico completar la ordenación en Suelo Urbano mediante la regulación detallada del uso de los terrenos y de las condiciones de la edificación; se concreta en el Fichero de Zonas de Ordenación (4.) y en los apartados 3.6 y 3.7 de estas Normas Urbanísticas (3.).

Se diferencian y definen las siguientes zonas de ordenación. Su descripción y características se exponen en el *Fichero de Zonas de Ordenación (4.)* y en los planos correspondientes (03.):

SU1	Casco Tradicional
SU2	Ampliación de Casco
SU3	Residencial Media Densidad
SU4	Residencial Baja Densidad
SU5	Residencial Mixto Tipo 1
SU6	Residencial Mixto Tipo 2
SU7	Agroindustrial Mixto
SU8	Dotacional. Sistema General Dotaciones
SU9	Zona Libre Pública. Sistema General de Zonas Verdes
SU10	Espacio Libre Privado

En las zonas no consolidadas se delimitan áreas que garanticen un crecimiento controlado del núcleo, la previsión de nuevas zonas libres públicas y la equidistribución de las cargas y de los beneficios derivados de la urbanización.

Para ello se definen en el Fichero de Gestión (5.) y en el plano correspondiente (4.) diversas Unidades de Ejecución (UE) y áreas más amplias de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC). En algún caso puede corresponder al Ayuntamiento la delimitación y/o la modificación de las unidades de ejecución, de oficio o a petición de los interesados, conforme a lo establecido en el *artículo 124* de la *LOTUR*.

Las determinaciones en suelo urbano consolidado establecidas en el Plan General, conforme el *artículo 64* de la *LOTUR*, están descritas y contenidas en el apartado 2.4 de la Memoria Justificativa (2.).

Las determinaciones en suelo urbano no consolidado establecidas en el Plan General, conforme el *artículo 65* de la *LOTUR*, están descritas y contenidas en el apartado 2.5 de la Memoria Justificativa (2.).

3.8.3. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

3.8.3.1. SISTEMAS GENERALES

Se definen e identifican los siguientes sistemas generales:

- Travesías de la Red de Carreteras pertenecientes a la Comunidad Autónoma: LR-304 y LR-303
- Del Viario Público o Espacio Libre se delimita el entorno de la Iglesia Parroquial y Plaza Ildefonso San Millán. En el hipotético caso de que no hubiera sido de titularidad pública este último suelo -Espacio Libre- se obtendría por el sistema de Expropiación.

3.8.3.2. SISTEMAS LOCALES

No se prevé en este Plan General el establecimiento de Sistemas Locales, a parte del Viario Público.

3.8.4. REGLAMENTACIÓN DE LOS USOS

Los usos en Suelo Urbano se establecen de acuerdo a la clasificación de los mismos especificada en el *apartado 3.5* de estas *NNUU*; el régimen de los mismos, y/o la compatibilidad entre unos otros, se fija para cada zona o tipo de suelo en su correspondiente Ficha de Ordenación del *capítulo 4. Fichero de Zonas de Ordenación*.

3.8.5. RECONSIDERACIÓN DEL DISEÑO PORMENORIZADO

En ciertas zonas o sectores es preciso remitirse a la redacción de un Estudio de Detalle, como ya se establece en algún caso en las Fichas de Gestión, para concretar para ese terreno el aprovechamiento correspondiente, volumetrías, rasantes, etc... Con independencia de éstas, las intervenciones sobre el territorio serán siempre posibles mediante las siguientes figuras y criterios:

3.8.5.1. MODIFICACIÓN PUNTUAL

Se considerarán modificaciones puntuales aquellas variaciones de las Normas Urbanísticas y/o Planos contenidos en el Plan General, de acuerdo al *apartado 3.1.2.3* de estas *NNUU*, excepto las siguientes:

- La modificación de los sistemas generales, excepto en el caso de reajustes o adaptaciones del viario rodado urbano, o cuando se trate de obras de conexiones de la red de carreteras.
- La alteración generalizada de una zona, o en todo el Plan, que implique el incremento del número de plantas admitidas por este Plan.

En estos dos casos las alteraciones se considerarán Revisión del Plan, de acuerdo al *apartado 3.1.2.2* de estas *NNUU*.

3.8.5.2. ESTUDIO DE DETALLE

Con independencia de los ya establecidos en el proceso de desarrollo y gestión por este PGM, podrán redactarse Estudios de Detalle de acuerdo con las especificaciones del *apartado 3.2.3* de estas *NNUU*, y con las limitaciones y los fines previstos en el *artículo 80* de la *LOTUR*.

3.8.6. UNIDADES DE EJECUCIÓN

Se calculan superficies y edificabilidades, se fija un Aprovechamiento Medio, y se estima o establece una evaluación económica aproximada del coste de la implantación de los servicios y de las obras de urbanización para cada una de las Unidades de Ejecución (UE) o Áreas más amplias de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) delimitadas en el Suelo Urbano. Se detallan en el *Fichero de Gestión (5)* y en el *Programa de Actuación y Estudio Económico y Financiero (7)*.

En el proceso de gestión, las edificabilidades son máximos previstos que habrán de combinarse con las determinaciones establecidas en la ficha correspondiente, no pudiendo superarse ninguno de los dos parámetros.

3.8.7. EJECUCIÓN SIMULTÁNEA

En todo el Suelo Urbano se permite simultanear la edificación y la urbanización siguiendo los procedimientos indicados en el *artículo 40* del *Reglamento de Gestión*.

3.8.8. FUERA DE ORDENACIÓN

De acuerdo al *artículo 101.1. de la LOTUR*, el planeamiento relaciona expresamente los edificios calificados por el Plan como fuera de ordenación.

Se identifican varias edificaciones y construcciones en esta situación, en diversos e irregulares estados de conservación y uso. Su descripción se realiza más pormenorizadamente en el Catálogo:

- FO 1 - Edificio en Camino Barrio Medina, 1
- FO 2 - Edificio en Camino Barrio Medina, 7
- FO 3 - Edificios en Camino Barrio Medina, 11, 13, 15, 17, 19
- FO 4 - Edificio en Camino Barrio Medina, 5
- FO 5 - Edificio en Camino Barrio Medina, 39
- FO 6 - Edificio en Camino Barrio Medina, 39
- FO 7 - Edificio en Camino Barrio Medina, 23, 25, 27.
- FO 8 - Edificio en Camino San Juan, 6
- FO 9 - Edificio en Camino San Juan, 6
- FO 10 - Edificio en Camino San Juan, 2
- FO 11 - Edificio en Camino Barrio Medina, 24
- FO 12 - Edificio en Camino Barrio Medina, 26
- FO 13 - Edificio en Camino Barrio Medina, 36
- FO 14 - Edificio en Camino San Juan, 9.
- FO 15 - Edificio en Senda San Juan, 1
- FO 16 - Edificio en Avenida La Rioja, 66
- FO 17 - Almacén en Avenida La Rioja, 68
- FO 18 - Edificio en Avenida La Rioja, 64
- FO 19 - Edificio en Avenida La Rioja, 62
- FO 20 - Edificio en Avenida La Rioja, 62
- FO 21 - Edificio en Avenida La Rioja, 52
- FO 22 - Edificio en Avenida La Rioja, 50
- FO 23 - Edificio en Avenida La Rioja, 46
- FO 24 - Edificio en Calle Llano, 122
- FO 25 - Edificio en Calle Espinilla, 11
- FO 26 - Edificio en Travesía Vallejo 3

FO 27 - Edificio en Camino Valle San Juan 7

Su régimen (ver fichas correspondientes en el *Catálogo*), remitiéndose a lo especificado en el artículo 101.2. de la LOTUR, establece que *no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o que impliquen un incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del inmueble.*

Aun así se establece una pequeña excepción para las edificaciones consolidadas, por su estado de conservación, características de la construcción, uso y actividad, que quedan fuera de ordenación debido a su inclusión en la llanura de inundabilidad.

Para el resto de edificios o instalaciones erigidos con anterioridad, que se encuentren en disconformidad con las disposiciones de este planeamiento, se establece, de manera general, el siguiente régimen:

- En aquellos elementos en que esas disconformidades, estén motivadas, por la no adecuación del volumen existente, a las determinaciones de este Plan General, sólo estarán permitidas las actuaciones de Restauración, Consolidación, Conservación y Mantenimiento, y Rehabilitación.
- En aquellos elementos en que esas disconformidades, estén motivadas, por la no adecuación del uso preexistente, al régimen de usos establecido en este Plan General, sólo estarán permitidas las actuaciones de Restauración, Consolidación, y Conservación y Mantenimiento.
- Para aquellos casos en que concurren ambas circunstancias, prevalecerá el criterio más restrictivo, permitiéndose, únicamente, las actuaciones de Restauración, Consolidación, y Conservación y Mantenimiento.

Las definiciones de las actuaciones autorizadas en los puntos anteriores son análogas a las que establecen, para los elementos del Patrimonio Histórico Artístico y las edificaciones dotacionales, en el apartado 3.7.2.2. de estas Normas Urbanísticas.

3.8.9. PARCELACIONES EN SUELO URBANO

No se admitirán parcelaciones en suelo urbano cuyo objetivo sea obtener lotes situados por debajo de la parcela mínima que se fija para cada calificación de suelo urbano.

Tampoco se admitirán concentraciones parcelarias en el suelo calificado como *Casco Tradicional (SUI)* que tengan por objeto unir, en una única operación edificatoria, más de dos parcelas.

3.8.10. REPARCELACIÓN VOLUNTARIA Y NORMALIZACIÓN DE FINCAS

Estos dos procesos de agilización de la gestión, así como el caso de una Reparcelación Económica, podrán utilizarse como alternativa a una Reparcelación, en los casos previstos en los artículos 115, 116, 117, 118, 119, 120 y 121 del *Reglamento de Gestión* y en los artículos 149 y 150 de la LOTUR.

3.9. ESPECÍFICAS SOBRE SUELO URBANIZABLE

3.9.1. GENERALIDADES. CLASIFICACIÓN

El Plan General distingue dos categorías de suelo urbanizable:

- Delimitado
- No Delimitado

La definición de cada una de estas clases de suelo se realiza de acuerdo con las determinaciones de los *artículos 54, 55, 56 y 57* de la *LOTUR*.

Los propietarios del suelo urbanizable tendrán los derechos y obligaciones establecidos en los *artículos 58, 59 y 60* de la *LOTUR*.

3.9.2. SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

Este Plan General tiene por objeto específico delimitar y definir los elementos fundamentales de la ordenación urbanística del territorio en **suelo urbanizable no delimitado**, y establecer la regulación genérica de sus diferentes usos, estableciendo un régimen transitorio tanto en cuanto no se produzca la correspondiente delimitación de sectores. En este último caso se aplicará el régimen establecido para el suelo no urbanizable genérico. Se concreta en el *Fichero de Zonas de Ordenación (4.)* y en los *apartados 3.6 y 3.10* de estas *Normas Urbanísticas (3.)*.

Se han definido cuatro áreas periféricas de terreno, discontinuas entre sí, colindantes con el Suelo Urbano, en continuidad con éste y previendo un posible desarrollo futuro, en los extremos del núcleo urbano.

Un crecimiento concéntrico está limitado al Este y Oeste por la orografía del terreno, de fuertes laderas y amplia vegetación. Estas áreas se emplazan al Noreste (más amplias en superficie) en el entorno del cauce del río lindando con las zonas inundables; y al Sureste (menor superficie) sin superar los límites de las carreteras LR-304 y LR-405.

Son áreas consideradas más aptas para acoger los futuros crecimientos a largo plazo, preservando así de la acción urbanizadora la mayor parte del término municipal, protegiendo y fomentando sus valores según lo establecido en el apartado siguiente, y regulando la forma y las condiciones con que podrán incorporarse al desarrollo urbano las actuaciones en este tipo de suelo, gestionando su estructura y ordenación mediante la delimitación de sectores y la posterior redacción de Planes Parciales.

Se establecen criterios para delimitar sectores. Y se establece un régimen transitorio hasta la delimitación de éstos; hasta ese momento la consideración de esta clase de suelo es similar a la de un Suelo No Urbanizable Genérico.

Las determinaciones en suelo urbanizable no delimitado establecidas en el Plan General, conforme a los *artículos 67 y 69* de la *LOTUR*, están descritas y contenidas en los *apartados 2.7 y 2.9* de la *Memoria Justificativa*.

Estos criterios de delimitación de sectores, la previsión de dotaciones de carácter general (superficie mínima 5%) y el señalamiento de la compatibilidad de usos se concretan en las ficha SUND del *Fichero de Gestión*.

3.9.3. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Se definen en continuidad con la trama urbana un área de **suelo urbanizable delimitado**, de carácter residencial, considerada muy apta para acoger futuros crecimientos urbanos a medio plazo, de acuerdo con algunas de las pretensiones expresadas por sus propietarios y las condiciones de su emplazamiento. Previsión de suelo de uso Residencial mediante la ordenación y urbanización del entorno, en continuidad con el Suelo Urbano colindante. Se emplaza al Sur del núcleo urbano. Linda al Norte y Oeste con Suelo Urbano (Río), al Sur y Oeste con la carretera LR-304 y al Este con Suelo Urbanizable No Delimitado.

Las determinaciones en suelo urbanizable delimitado establecidas en el Plan General, conforme a los *artículos 66 y 69* de la *LOTUR*, están descritas y contenidas en los apartados *2.6, 2.9 y 2.3.2 de la Memoria Justificativa*.

Se cumplimenta e incorpora en el Fichero de Gestión la correspondiente Ficha de sector (SUD), incluyendo en ésta su denominación, superficie, la regulación de los diferentes usos globales y niveles de intensidad, usos compatibles y prohibidos, edificabilidad, aprovechamiento, reserva de dotaciones, previsión de vivienda de protección, plazo de desarrollo y sistemas generales incluidos en cada sector.

Se efectúa además una provisión de todas las infraestructuras necesarias para el desarrollo de cada sector y asegurar la capacidad para la propuesta del PGM. Conforme al *artículo 60.1.f* de la *LOTUR* los propietarios de cada sector deberán costear las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y también las obras necesarias para su ampliación o refuerzo.

- a) Uso global: Residencial
- b) Dotaciones y Equipamientos: Los exigidos por la *LOTUR* y reglamentos que la desarrollen. En tanto esto no ocurra se aplicarán los estándares incluidos en el Reglamento de Planeamiento.
- c) Sistemas Generales y conexiones: El Plan Parcial que desarrolle estos sectores deberá resolver por sí mismo el suministro de agua de boca depurada y el vertido de fecales previamente depurados. En ningún caso se admitirán como sistemas de depuración las fosas sépticas y los pozos negros.
- d) Dotaciones de carácter general: Dadas las características de los usos admitidos, los suelos dotacionales de carácter general serán del 10% y se destinarán a espacios libres de uso y dominio público. Su conservación será en todo caso llevada a cabo de forma exclusiva por el Ayuntamiento cuando las reciba. La cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento será del 5% en terreno urbanizado.
- e) Las compatibilidades de usos se establecen en la misma ficha.

3.9.3.1. APROVECHAMIENTO MEDIO

Para calcular el aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado se determinan en primer lugar los coeficientes de homogeneización de los diferentes usos globales: Uso residencial, Uso industrial, Uso terciario y Uso dotacional.

Los coeficientes de homogeneización determinados, en base a valores previos de repercusión obtenidos en este municipio y otros limítrofes o de características similares, son:

- Uso residencial	1.00
- Uso industrial	0.50
- Uso terciario	0.75
- Uso dotacional	0.75

El aprovechamiento objetivo de cada sector se calcula aplicando estos coeficientes:

Sector	Uso Global	Superficie (Ha)	Aprovechamiento Medio (m ² /Ha)	Coficiente Homogeneización	Aprovechamiento Objetivo (m ²)
SUD	Residencial	1,15	3.500	1,00	4.025,00

El Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Delimitado, coincide con el de este único sector. Es 0,35 m²/m², resultado de dividir la suma de los aprovechamientos objetivos entre la superficie total.

3.10. ESPECÍFICAS SOBRE SUELO NO URBANIZABLE

3.10.1. DEFINICIÓN. CATEGORÍAS

Este Plan General tiene por objeto específico preservar del proceso de desarrollo urbano el Suelo No Urbanizable, y establecer medidas de protección del territorio y del paisaje; se concreta en el *Fichero de Zonas de Ordenación* (4.).

El Plan General Municipal clasifica suelo no urbanizable especial y genérico. Se consideran suelo no urbanizable especial los siguientes terrenos, según *artículo 45* de la *LOTUR*:

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

Se clasifican como suelo no urbanizable genérico los siguientes terrenos, según *artículo 46* de la *LOTUR*:

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

Se diferencian y definen las siguientes clases y/o zonas de ordenación. Su descripción y características se concretan en el *Fichero de Zonas de Ordenación* (4.) y en los planos correspondientes (01):

El suelo no urbanizable se divide en las siguientes categorías, correspondientes a distintos niveles de protección y regulación de usos y actividades:

Según lo especificado en el *artículo 45* de la *LOTUR*:

- SNUEC. Suelo No Urbanizable Especial Carreteras
- SNUECAU. Suelo No Urbanizable Especial Cauces

Según lo especificado en el *artículo 46* de la *LOTUR*:

- SNUPA. Suelo No Urbanizable Genérico de Protección Agrícola
- SNUPL. Suelo No Urbanizable Genérico de Protección Laderas / Paisaje

Las determinaciones en suelo no urbanizable establecidas en el Plan General, conforme el *artículo 68* de la *LOTUR*, están descritas y contenidas en el apartado 2.8 de la Memoria Justificativa (2.).

3.10.2. DEFINICIONES DE USOS

Las actividades y usos en el suelo no urbanizable se clasifican en:

- a) Permitidos. Son aquellos que, por su propia naturaleza y conforme a la legislación sectorial aplicable, son compatibles con los objetivos de protección de cada categoría en que se divide el suelo no urbanizable.
- b) Autorizables. Son aquellos que, por su propia naturaleza y en determinadas condiciones, pueden resultar compatibles con los objetivos de protección y preservación del suelo no urbanizable por no alterar los valores o causas que han motivado su clasificación.
- c) Prohibidos. Son aquellos que resulten incompatibles con los objetivos de protección de cada categoría en que se divide el suelo no urbanizable, pudiendo implicar alteraciones sustanciales en el territorio.

De forma general se prohíben, con carácter específico, en todo el término municipal, los usos y actividades nocivo/as y peligroso/as que afecten a la seguridad de las personas.

Sin perjuicio de las anteriores limitaciones, y a fin de dar cumplimiento al *artículo 122 de la Ley 22/1973, de Minas*, se podrán autorizar las actividades e instalaciones a que ésta se refiere, siempre que dispongan de un estudio particular y singular que justifique la prevalencia de dicha actividad sobre los valores que motivan la prohibición del Plan, y que además disponga de documentación sobre su impacto ambiental y la preceptiva autorización sectorial.

En las correspondientes fichas del capítulo *4.Fichero de Zonas de Ordenación* se establece la asignación pormenorizada de usos permitidos, autorizables y prohibidos, de acuerdo con las diversas clases de suelos protegidos o indiferenciados, con adecuación a lo dispuesto en el *Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja*.

3.10.3. DEFINICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Con carácter subsidiario se utilizarán las definiciones y parámetros de la edificación indicados en el *apartado 3.6.1* de estas *NNUU*, a pesar de que muchas de ellas no serán de aplicación por estar tratando ahora un suelo que no es vocacionalmente urbano.

La rasante, a efectos de medir la altura reguladora máxima y el número máximo de plantas será la correspondiente a la fachada de la edificación situada en la cota más baja del terreno natural.

El retranqueo a caminos se entiende referido al eje de los mismos, salvo indicación expresa en contra. El retranqueo a vías rodadas (carreteras), se entiende referido al borde o arista exterior de explanación de las mismas.

En el caso de construcciones de naves donde el techo de la última planta no sea un forjado plano, la altura reguladora máxima se entiende referida al plano de apoyo de la estructura de cubierta.

3.10.4. USOS DEL SUELO NO URBANIZABLE

3.10.4.1. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS PORMENORIZADOS

- 1. ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS VIVOS**
 - 1.1. Tala de Conservación
 - 1.2. Tala de Transformación
 - 1.3. Cercas o vallado de carácter cinegético
 - 1.4. Cercas o vallados de carácter pecuario
 - 1.5. Desmontes, aterramientos y rellenos
 - 1.6. Captaciones de agua
 - 1.7. Obras o instalaciones anejas a la explotación
 - 1.8. Obras o instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación
 - 1.9. Instalación o construcción de invernaderos
 - 1.10. Grandes instalaciones pecuarias
 - 1.11. Piscifactorías
 - 1.12. Infraestructura de servicio a la explotación agraria
 - 1.13. Vertederos de residuos
 - 1.14. Construcciones fijas para la caza

- 2. ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE RECURSOS MINEROS**
 - 2.1. Extracción de arenas o áridos
 - 2.2. Extracciones mineras a cielo abierto
 - 2.3. Extracciones mineras subterráneas
 - 2.4. Instalaciones anejas a la explotación
 - 2.5. Infraestructuras de servicio
 - 2.6. Vertidos de residuos

- 3. CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES INDUSTRIALES**
 - 3.1. Industrias incompatibles en el medio urbano
 - 3.2. Instalaciones industriales ligadas a recursos agrarios
 - 3.3. Infraestructura de servicios
 - 3.4. Vertidos de residuos
 - 3.5. Otras construcciones o edificaciones industriales
 - 3.6. Instalación de depósitos enterrados

- 4. ACTUACIONES DE CARÁCTER TURÍSTICO-RECREATIVO**
 - 4.1. Adecuaciones naturalistas
 - 4.2. Adecuaciones recreativas
 - 4.3. Parque rural
 - 4.4. Instalaciones deportivas en el medio rural
 - 4.5. Parque de atracciones
 - 4.6. Albergues de carácter social
 - 4.7. Campamentos de turismo
 - 4.8. Instalaciones permanentes de restauración
 - 4.9. Instalaciones hoteleras
 - 4.10. Usos turístico-recreativos en edificaciones existentes

- 5. CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES PÚBLICAS SINGULARES**
 - 5.1. Construcción o edificación vinculada a la defensa nacional
 - 5.2. Centros sanitarios especiales
 - 5.3. Centros de enseñanza y culturales ligados al medio
 - 5.4. Cementerios

- 6. ACTUACIONES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL**
 - 6.1. Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública
 - 6.2. Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública
 - 6.3. Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera
 - 6.4. Instalaciones vinculadas al sistema de telecomunicaciones

- 6.5. Instalación o construcción de infraestructura energética y nuevos embalses
- 6.6. Instalaciones o construcción del sistema general de abastecimiento o saneamiento de agua
- 6.7. Viario de carácter general
- 6.8. Obras de protección hidrológica
- 6.9. Helipuertos
- 6.10. Aeropuertos
- 6.11. Vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas

7. CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES AISLADAS

- 7.1. Vivienda familiar ligada a la explotación de recursos agrarios
- 7.2. Vivienda ligada al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales
- 7.3. Vivienda guardería de complejos en el medio rural
- 7.4. Vivienda familiar autónoma

8. OTRAS INSTALACIONES

- 8.1. Soportes de publicidad exterior
- 8.2. Imágenes y símbolos

3.10.4.2. DEFINICIONES Y CONCEPTOS

1. ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE RECURSOS VIVOS

1.1. TALA DE CONSERVACIÓN

Se entiende por tal el derribo o abatimiento de árboles que se realiza dentro de las siguientes circunstancias o supuestos:

- En áreas sujetas a planes de explotación que garanticen el mantenimiento de la cubierta forestal.
- Como parte de la labor de limpia y entresaca y a efectos de un mayor desarrollo o conservación de las masas forestales.
- Como parte de la eliminación de árboles o masas forestales enfermos a efectos de un mayor control sanitario y en orden al mantenimiento de la cubierta forestal.
- Que tenga como fin la regeneración de la vegetación autóctona.

1.2. TALA DE TRANSFORMACIÓN

Se entiende por ella el derribo o abatimiento de árboles o masas forestales, o su eliminación por cualquier medio, a efectos de producir el cambio del uso forestal por otro cualquiera, o de una especie por otra (por ejemplo, robles por pinos). No se ven afectados por esta definición los cultivos de choperas.

1.3. CERCAS O VALLADOS DE CARÁCTER CINEGÉTICO

Se entiende por tales todas aquellas cercas que por sus materiales y/o diseño supongan una barrera que dificulte la libre circulación de la fauna. Se incluyen, dentro de esta categoría, entre otras, las cercas de malla. Por carácter excluyente, según la base del PEPMAN, se consideran cercas o vallados de carácter cinegético todos los que no sean de carácter pecuario.

1.4. CERCAS O VALLADOS DE CARÁCTER PECUARIO

Se entiende por tales todas aquellas cercas que tengan como fin la guarda del ganado.

1.5. DESMONTES, ATERRAZAMIENTOS, RELLENOS

En general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas, excepto los relacionados con la explotación de los recursos mineros.

Están sujetos a licencia urbanística (en caso de no estar ya contemplados en planes o proyectos tramitados de acuerdo a la normativa urbanística y sectorial aplicable), cuando las obras superan una superficie de 100 m² o un volumen de 250 m³, salvo que se especifique expresamente una limitación diferente.

No será necesaria la licencia urbanística para aquellos movimientos de tierras cuyo fin sea la renovación o mejora de pastizales.

1.6. CAPTACIONES DE AGUA

Se consideran aquí aquellas obras y/o instalaciones al efecto de posibilitar o lograr captaciones de agua subterránea o superficial. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.

1.7. OBRAS O INSTALACIONES ANEJAS A LA EXPLOTACIÓN

- A. Se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones o edificaciones anejas a una explotación, o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades agrarias, tales como almacenes de productos y maquinarias (naves o pabellones agrícolas).
- B. Se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones o pequeñas edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades agrarias, para la guarda de aperos de labranza, "casillas"; y/o casetas para la vigilancia del bosque.

1.8. OBRAS O INSTALACIONES PARA LA PRIMERA TRANSFORMACIÓN DE PRODUCTOS DE LA EXPLOTACIÓN

Se incluyen aquí instalaciones industriales para la primera transformación de productos agrarios, tales como bodegas, secaderos, aserraderos, etc.; así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de dichos productos; siempre y cuando éstas y aquéllas se hallen al servicio exclusivo de la explotación dentro de la cual se emplacen, o en todo caso, además, al de un grupo reducido de explotaciones vecinas.

1.9. INSTALACIÓN O CONSTRUCCIÓN DE INVERNADEROS

Construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo cubierto de cultivos forzados.

1.10. GRANDES INSTALACIONES PECUARIAS

Se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la producción comercial de animales en régimen de estabulación o semiestabulación o de sus productos, con capacidad de alojamiento superior a 250 cabezas de bovinos, o 200 cerdas, o 400 cerdos, 1.000 cabezas de caprino u ovino; o 700 conejos o 12.000 aves. Si la capacidad es menor, se considerarán instalaciones anejas a la explotación agraria.

1.11. PISCIFACTORÍAS

Obras e instalaciones necesarias para la cría de peces y/o mariscos en estanques, viveros, etc.

1.12. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIO A LA EXPLOTACIÓN AGRARIA

Se consideran como tales a aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un

reducido número de ellas. En general supondrán obras de conexión entre determinadas explotaciones y los sistemas generales que les sirven o pueden servirle.

1.13. VERTEDEROS DE RESIDUOS

Son aquellos usos y/o adecuaciones para el vertido de residuos (orgánicos o inorgánicos; sólidos o líquidos) de una determinada explotación agraria o de las primeras transformaciones que en la misma se desarrollen.

1.14. CONSTRUCCIONES FIJAS PARA LA CAZA

Se refiere a cualquier tipo de construcción de obra de fábrica destinada a la guarida y espera de cazadores.

1.15. CHAMPIÑONERAS Y OTROS CULTIVOS AGRÍCOLAS

Se entiende por este tipo de construcciones las naves destinadas a los cultivos intensivos que deban protegerse de la luz solar, edificadas sobre la rasante de terreno o bajo la misma.

2. ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS MINEROS

2.1. MOVIMIENTOS DE TIERRAS. EXTRACCIÓN DE ARENAS O ÁRIDOS

Movimientos de tierras ligados a aprovechamientos agrarios, pascícolas o forestales que supongan alteración de los horizontes edáficos en una extensión igual o mayor a 0,5Ha.

Y conjunto de movimientos de tierras (desmontes, aterrazamientos y rellenos), y/o para la extracción de arenas y áridos de todo tipo no asociados a actividades agrarias, que supongan alteración de las características topográficas del terreno, transformando sustancialmente la cubierta vegetal y la dinámica edáfica.

2.2. EXTRACCIONES MINERAS A CIELO ABIERTO

Excavaciones a cielo abierto para la extracción de yacimientos minerales, rocas industriales y recursos geológicos de localización superficial, subsuperficial o a profundidad.

2.3. EXTRACCIONES MINERAS SUBTERRÁNEAS

Excavaciones subterráneas para la extracción de yacimientos minerales, rocas industriales y recursos geológicos de localización profunda.

2.4. INSTALACIONES ANEJAS A LA EXPLOTACIÓN

Comprende las edificaciones e instalaciones de maquinaria propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

2.5. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIO

Se consideran como tales a aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación minera.

2.6. VERTIDOS DE RESIDUOS

Usos o actuaciones para el vertido de residuos de la actividad minera conforme al *Real Decreto 975/2009 de 12 de Junio sobre gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras.*

3. CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES INDUSTRIALES

3.1. INDUSTRIAS INCOMPATIBLES EN EL MEDIO URBANO

Se incluyen aquí todos aquellos establecimientos que por su peligrosidad o insalubridad requieren condiciones de aislamiento impropios del medio urbano, o que por razones de producción (movimientos de vehículos pesados), de espacio (secado del producto, acopios), reúnan unas condiciones de necesidades de espacio que haga inviable su ubicación en un polígono industrial.

3.2. INSTALACIONES INDUSTRIALES LIGADAS A RECURSOS AGRARIOS

Comprende todas las industrias destinadas a la primera transformación de productos agrarios, su almacenamiento y manipulación, vinculados al aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno

3.3. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

Se refiere a aquellas obras infraestructurales necesarias para el desarrollo de determinada actividad industrial.

3.4. VERTIDOS DE RESIDUOS

Usos o adecuaciones para el vertido de residuos de la actividad industrial.

3.5. OTRAS CONSTRUCCIONES O EDIFICACIONES INDUSTRIALES

3.6. INSTALACIÓN DE DEPÓSITOS ENTERRADOS

Se refiere a la instalación de depósitos enterrados para almacenaje de combustibles o carburantes líquidos.

4. ACTUACIONES DE CARÁCTER TURÍSTICO-RECREATIVO

4.1. ADECUACIONES NATURALISTAS

Incluye obras y/o instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc. Se incluye dentro de esta categoría los refugios de montaña, siempre y cuando no cuenten con abastecimiento de agua y energía ni superen los 30 m²c.

4.2. ADECUACIONES RECREATIVAS

Obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, instalaciones no permanentes de restauración, casetas con servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.

4.3. PARQUE RURAL

Conjunto integrado de obras e instalaciones no mecánicas en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de juegos al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente.

4.4. INSTALACIONES DEPORTIVAS EN EL MEDIO RURAL

Conjunto integrado de obras e instalaciones dedicadas a la práctica reglamentaria de determinados deportes (p.e. polideportivos cubiertos, campos de golf, etc.). Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores. Se incluyen las instalaciones para la práctica del esquí siempre que supongan la creación de pistas permanentes y/o la construcción de remontes y cualquier clase de edificación. Se incluyen asimismo las piscinas aunque no tengan características reglamentarias.

4.5. PARQUE DE ATRACCIONES

Conjunto integrado de gran extensión superficial, formado por instalaciones y artefactos, fijos o transportables, destinado a juegos o entretenimientos, generalmente realizados al aire libre, con exclusión de usos deportivos intensivos, y con una proporción mayoritaria de elementos mecánicos o acuáticos.

4.6. ALBERGUES DE CARÁCTER SOCIAL

Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas, culturales o similares. Pueden suponer un reducido núcleo de instalaciones de servicio, en general de carácter no permanente.

4.7. CAMPAMENTOS DE TURISMO

Conjunto de obras y adecuaciones al efecto de facilitar la instalación de tiendas de campaña u otros alojamientos fácilmente transportables. Suelen comportar áreas de servicio con instalaciones permanentes de restauración, venta de alimentos y otros productos, instalaciones deportivas y en general los propios para el desarrollo de actividades y servicios turísticos.

4.8. INSTALACIONES PERMANENTES DE RESTAURACIÓN

En general casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente. Incluye discotecas, pubs o similares.

4.9. INSTALACIONES HOTELERAS

Las propias para dar alojamiento, y en ocasiones comidas, a personas en tránsito. Incluye por tanto hostales, mesones, posadas, etc.

4.10. USOS TURÍSTICO-RECREATIVOS EN EDIFICACIONES EXISTENTES

Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes. Generalmente supondrán obras de renovación a efectos de facilitar su adaptación a la nueva función, así como las obras y equipamientos que fueren necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial y/o local aplicable.

5. CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES PÚBLICAS SINGULARES

Se entienden como tales los edificios o complejos de edificios que siendo de titularidad pública o teniendo una manifiesta utilidad pública deben localizarse en áreas rurales para satisfacer sus objetivos funcionales. Se incluyen dentro de esta categoría edificios tales como centros sanitarios especiales (5.3), centros de enseñanza ligados a actividades agrarias o al contacto con el medio natural y centros culturales (5.2) y edificios vinculados a la defensa nacional (5.1). Se incluyen asimismo los cementerios (5.4). Las ermitas se consideran incluidas en el concepto de centros culturales ligados al contacto con el medio rural.

Los usos residenciales ligados a estos complejos no se consideran en ningún caso incluidos en el concepto.

La adaptación de construcciones existentes a estos usos se considerará, a los efectos de este Plan, como nueva construcción, salvo en el caso de centros de enseñanza y culturales que, a estos efectos, se considerarán análogos a los usos turístico-recreativos.

6. ACTUACIONES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL

6.1. INSTALACIONES PROVISIONALES PARA LA EJECUCIÓN DE LA OBRA PÚBLICA

De carácter temporal, previstas en el proyecto unitario que normalmente no precisan cimentación en masa y ligados funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o

infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables y cuyo período de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a que se encuentra ligado.

6.2. INSTALACIONES O CONSTRUCCIONES PARA EL ENTRETENIMIENTO DE LA OBRA PÚBLICA

De carácter permanente y previstas en el proyecto unitario. Se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.

6.3. INSTALACIONES O CONSTRUCCIONES AL SERVICIO DE LA CARRETERA

Bajo este concepto se entienden exclusivamente las estaciones de servicio, básculas de pesaje, instalaciones de ITV (Inspección Técnica de Vehículos) talleres de reparación y mantenimiento de vehículos y los puntos de socorro en el caso de las carreteras; tan solo las áreas de servicio en el caso de las autopistas.

6.4. INSTALACIONES VINCULADAS AL SISTEMA GENERAL DE TELECOMUNICACIONES

Se entienden como tales todas aquellas instalaciones como antenas emisoras, repetidores de televisión, estaciones de seguimiento de satélites, etc. que son necesarias para el normal funcionamiento del sistema de telecomunicaciones.

6.5. INSTALACIÓN O CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA ENERGÉTICA Y NUEVOS EMBALSES

Se incluyen en el concepto de infraestructura energética las centrales de producción, las líneas de transporte de energía de alta tensión y las subestaciones de transformación, no incluyéndose la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas. En el concepto de nuevos embalses no se hace distinción de tamaños o tipos. A aquellos que por su entidad la Comisión de Urbanismo los estime convenientes no se exigirá Estudio de Impacto Ambiental.

6.6. INSTALACIONES O CONSTRUCCIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ABASTECIMIENTO O SANEAMIENTO DE AGUA

Comprende esta categoría todas las infraestructuras e instalaciones constitutivas de los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento, tales como depósitos, tuberías de conducción, canales de abastecimiento, plantas de tratamiento de aguas, colectores y plantas depuradoras. No se incluyen las instalaciones necesarias para el funcionamiento de las obras, infraestructuras y edificaciones permitidas.

6.7. VIARIO DE CARÁCTER GENERAL

Se entiende como tal todas aquellas vías de nueva construcción que no son de servicio a una instalación o infraestructura determinada o que son imprescindibles para la gestión del territorio, y que, en cualquier caso, tienen una utilización general. No se incluyen bajo este concepto las actuaciones de mejora de la red existente.

6.8. OBRAS DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA

Se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de sotos y riberas, construcción de pequeños azudes, etc.).

6.9. HELIPUERTOS

Instalaciones cuya función es permitir el aterrizaje, despegue y servicio a helicópteros y autogiros.

6.10. AEROPUERTOS

Instalaciones cuya función es permitir la navegación aérea en todas sus formas y el servicio y entretenimiento de las aeronaves.

6.11. VERTEDEROS DE RESIDUOS SÓLIDOS E INSTALACIONES ANEJAS

Espacio acotado para uso de depósito de residuos urbanos industriales o agrarios. Se entiende dentro del mismo concepto las instalaciones anejas de mantenimiento, selección y tratamiento de dichos residuos. Asimismo se incluyen en esta categoría los depósitos de chatarra, cementerios de automóviles y escombreras resultantes de la obra pública.

7. CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES AISLADAS

7.1. VIVIENDA FAMILIAR LIGADA A LA EXPLOTACIÓN DE RECURSOS AGRARIOS

Se entiende como tal la edificación residencial aislada de carácter familiar y uso permanente vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agraria principal. Dentro del mismo concepto se incluyen las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada. También se incluyen las edificaciones imprescindibles para la actividad de los guardabosques.

7.2. VIVIENDA LIGADA AL ENTRETENIMIENTO DE LA OBRA PÚBLICA Y LAS INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES

Se entiende como tal la edificación residencial de uso permanente o temporal previsto en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales.

7.3. VIVIENDA GUARDERÍA DE COMPLEJOS EN EL MEDIO RURAL

Incluye las edificaciones residenciales de uso permanente o temporal previstos en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a edificios públicos singulares, parques rurales, instalaciones deportivas en medio rural, parques de atracciones, albergues sociales o campamentos de turismo.

7.4. VIVIENDA FAMILIAR AUTÓNOMA

Edificación aislada residencial-familiar de uso temporal o estacionario con fines de segunda residencia, de aprovechamiento recreativo o similar, desligado total o parcialmente de la actividad agraria circundante. Se incluye en este concepto la nueva construcción de viviendas familiares aisladas con fines de residencia principal y uso permanente, no incluidas en los anteriores conceptos 7.1-2-3.

8. OTRAS INSTALACIONES

8.1. SOPORTES DE PUBLICIDAD EXTERIOR

Se entienden por tales cualquier tipo de instalación que permita la difusión de mensajes publicitarios comerciales.

8.2 IMÁGENES Y SÍMBOLOS

Construcciones o instalaciones, tanto de carácter permanente como efímero, normalmente localizados en hitos paisajísticos o zonas de amplia visibilidad externa con finalidad conmemorativa o propagandística de contenido político, religioso, civil, militar, etc.

3.10.4.3. REGLAMENTACIÓN. CONDICIONES PARTICULARES

Con carácter subsidiario se aplicarán las condiciones indicadas para el Suelo Urbano, a pesar de que en muchos casos no podrán ser utilizadas por tratarse ahora de un suelo que no es vocacionalmente urbano. A continuación se incluyen las determinaciones edificatorias de carácter

particular para las distintas y posibles construcciones, usos y actividades, al margen de las determinaciones específicas que sobre permisividad de usos y otras condiciones edificatorias se definan en las fichas de cada categoría de suelo que, en su caso, serán predominantes a éstas. No se citan los usos que carecen de contenido edificable.

En el caso de actividades y usos no enunciados de forma expresa, se asimilarán a éstos teniendo en cuenta la compatibilidad de dicho uso o actividad con los objetivos del régimen de protección del espacio en el que vayan a asentarse.

1.3. / 1.4. CERCAS, VALLADOS Y CERRAMIENTOS

Para el caso de cerramientos de fincas en suelo no urbanizable, bien asociados a cualquiera de los usos pomenorizados que detallan, bien de manera independiente, se establecen las siguientes condiciones:

- Los cierres podrán hacerse con alambradas, excepto de espino, mallas metálicas, empalizadas de madera o cañizo, y setos arbustivos, con una altura máxima de 2,00 metros. Podrá disponerse un zócalo de hormigón, fábrica (revestida con mortero y pintura) o mampostería, que no supere, en ningún punto de su desarrollo lineal, la altura de 0,50 metros.
- En el caso de fincas destinadas a la cría y guarda de animales se permitirá el cerramiento con fábrica de mampostería; la altura de éste no podrá superar la altura de 1,50 metros.
- El cerramiento deberá adecuarse, en cualquier caso, a las características tipológicas, constructivas y estéticas de su entorno.
- El cerramiento se realizará manteniendo un retranqueo mínimo de 6,0 metros respecto del eje del camino correspondiente. En el caso de limitar con un carretera autonómica o un río se estará a lo dispuesto por la normativa sectorial correspondiente en cuanto a preservar libre de cualquier ocupación el espacio o franja de dominio público y servidumbre: 3,0 metros de anchura en el caso de la carretera, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación; 5,0 metros de anchura en el caso de los cauces, medidos en horizontal desde la línea exterior del cauce y ribera o nivel de máximas avenidas ordinarias.
- En todos los casos que el cierre de la finca limite el campo visual, de aquellas vías colindantes que tengan un potencial de vista de interés paisajístico, los cerramientos reducirán su altura hasta 1,50 metros y, si fuera necesario, hasta que no obstaculicen dicho campo visual.
- La instalación de cerramientos junto a las carreteras, tanto en suelo urbanizable como no urbanizable, requerirá la autorización previa del órgano titular de la vía, en la que se determinará la distancia del cerramiento a la carretera.

1.7. A. OBRAS O INSTALACIONES ANEJAS A LA EXPLOTACIÓN. NAVES Y PABELLONES AGRÍCOLAS

- Parcela mínima edificable	2.000 m ²
- Coeficiente de edificabilidad máxima.....	0,30 m ² /m ² (máximo 1.000 m ²)
- Ocupación máxima de parcela.....	30% (máximo 1.000 m ²)
- Número máximo de plantas.....	1
- Altura reguladora	6,00 m
- Altura total	8,00 m
- Retranqueo a linderos	6,00 m
- Retranqueo a caminos.....	8,00 m

Deberá haber una distancia mínima entre la edificación proyectada y cualquier otra edificación con presencia habitual de personas, cualquiera que sea su uso, de más de 50 m medidos entre cerramientos. Para la construcción de naves agrícolas destinadas al almacenaje de productos procedentes de cosechas y de la maquinaria precisa para la actividad se exigirá además:

1. Certificado comprensivo de las propiedades del solicitante destinadas efectivamente por su titular al cultivo agrícola, especificando tipos de cultivo. Se exigirá un mínimo de 2 Ha
2. Certificado de estar afiliado a la Seguridad Social Agraria, o declaración de hacienda de estar dado de alta como agricultor
3. Declaración Jurada de no poseer en el término municipal, fuera de suelo urbano, ninguna otra nave destinada a almacén de maquinaria o productos agrícolas

En el caso de establos, residencias y criaderos de animales de régimen estabulación, que no se incluyan como grandes instalaciones pecuarias, las condiciones de distancias a núcleos de población, etc. y arbolado, serán idénticas a las incluidas en el uso "Grandes Instalaciones Pecuarias 1.10".

1.7. B. OBRAS O INSTALACIONES ANEJAS A LA EXPLOTACIÓN. CASILLAS. CASETAS

- Parcela mínima	600 m ²
- Superficie máxima ocupada.....	20 m ²
- N° de plantas.....	1 Planta Baja
- Altura reguladora	2,50 m.
- Altura total	4,00 m.
- Retranqueo a linderos	4,00 m.
- Retranqueo a caminos.....	8,00 m.
- Huecos en paramentos exteriores	Máximo 3

No se permiten vuelos, a excepción del alero que tendrá como máximo 30cm. Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas al exterior no incluidas dentro de la superficie máxima ocupada.

1.8. OBRAS O INSTALACIONES PARA LA PRIMERA TRANSFORMACIÓN DE PRODUCTOS DE LA EXPLOTACIÓN

- Parcela mínima edificable	5.000 m ²
- Coeficiente de edificabilidad máxima.....	0,30 m ² /m ² (máximo 2.400 m ²)
- Ocupación máxima de parcela.....	30%
- Número máximo de plantas.....	2
- Altura reguladora	9,00 m
- Altura total	12,00 m
- Retranqueo a linderos	8,00 m
- Retranqueo a caminos.....	15,00 m

Se permitirá el aumento de la altura reguladora y máxima a línea de cumbre cuando las condiciones de las instalaciones justifiquen una modificación de alturas. La separación mínima a cualquier otra edificación, cualquiera que sea su uso, será de más de 50 m medidos entre cerramientos, excepto en el caso de bodegas en los que podrá reducirse esta distancia a 20 m. Se establece una distancia mínima de 500 m al núcleo de población, excepto en el caso de las bodegas en el que la distancia será 100 m. Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas al exterior no incluidas dentro de la superficie máxima ocupada.

Las fincas se arbolarán en el frente con caminos y carreteras, pudiéndose modificar esta condición de forma justificada, desde un punto de vista técnico y ambiental. Fuera del vallado el espacio quedará libre de obstáculos, sin plantaciones arbóreas y con el mismo nivel del camino.

1.9. INSTALACIÓN O CONSTRUCCIÓN DE INVERNADEROS

- Parcela mínima	-
- Edificabilidad máxima	-
- Ocupación máxima	-
- Número máximo de plantas.....	1 p. baja
- Altura reguladora	4,50 m.
- Altura total	6,00 m.
- Retranqueo a linderos	6,00 m.
- Retranqueo a caminos.....	8,00 m.

Deberá haber una distancia mínima entre la edificación proyectada y cualquier otra edificación con presencia habitual de personas, cualquiera que sea su uso, de más de 50 m medidos entre cerramientos. Las fincas se arbolarán en el frente con caminos y carreteras, pudiéndose modificar esta condición de forma justificada, desde un punto de vista técnico y ambiental.

1.10. GRANDES INSTALACIONES PECUARIAS

- Parcela mínima	3.000 m ²
- Coeficiente de edificabilidad máxima.....	0,30 m ² /m ²

- Ocupación máxima de parcela 30%
- Número máximo de plantas 1 p. baja
- Altura reguladora 5,00 m.
- Altura máxima 7,00 m.
- Retranqueo a linderos 8,00 m.
- Retranqueo a caminos 10,00 m.

Las distancias mínimas entre estas últimas construcciones y los núcleos de población o lugares donde se desarrollen actividades que exijan presencia permanente o concentraciones de personas, así como equipamientos (mataderos, depósitos de agua, captaciones de suministro) en ningún caso podrán ser inferiores a 500 m.

La distancia mínima de la construcción al núcleo urbano será 1.000 metros, salvo causa justificada a juicio de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, y de 100 metros a los cursos de agua, pozos y manantiales; garantizando en todo caso la protección, ante vientos dominantes, a olores derivados a cualquier zona o edificio residencial.

Las fincas se arbolarán perimetralmente, pudiéndose modificar esta condición de forma justificada, desde un punto de vista técnico y ambiental.

1.11. PISCIFACTORÍAS

- Parcela mínima -
- Edificabilidad máxima -
- Ocupación máxima -
- Número máximo de plantas 1 p. baja
- Altura reguladora 6,00 m.
- Altura total 9,00 m.
- Retranqueo a linderos 10,00 m.
- Retranqueo a caminos 10,00 m.

La distancia mínima de la construcción al núcleo urbano será 1.000 metros. Las fincas se arbolarán en el frente con caminos y carreteras, pudiéndose modificar esta condición de forma justificada, desde un punto de vista técnico y ambiental.

1.15. CHAMPIÑONERAS Y OTROS CULTIVOS AGRÍCOLAS

A) Edificaciones sobre rasante

- Parcela mínima edificable 3.000 m²
- Coeficiente de edificación máxima 0,3 m²/m²
- Número máximo de plantas 2 plantas
- Altura reguladora 6,50 m.
- Altura total 9,00 m.
- Retranqueo a linderos 6,00 m.
- Retranqueo a caminos 8,00 m.

B) Edificaciones enterradas

- Coeficiente edificación máxima parte no enterrada 0,30 m²/m²
- Coeficiente edificación máxima parte enterrada No se fija
- Número máximo de plantas sobre rasante 1 planta
- Altura reguladora sobre rasante 4,50 m.
- Altura máxima 7,00 m.
- Retranqueo a caminos 8,00 m.

Deberá haber una distancia mínima entre la edificación proyectada y cualquier otra edificación con presencia habitual de personas, cualquiera que sea su uso, de más de 100 m medidos entre cerramientos. Las fincas se arbolarán en el frente con caminos y carreteras, pudiéndose modificar esta condición de forma justificada, desde un punto de vista técnico y ambiental.

2.2. / 2.3. / 2.4. EXTRACCIONES MINERAS A CIELO ABIERTO. EXTRACCIONES MINERAS SUBTERRÁNEAS. INSTALACIONES ANEJAS A LA EXPLOTACIÓN.

- Parcela mínima edificable	10.000 m ²
- Coeficiente de edificabilidad máxima.....	0,20 m ² /m ²
- Ocupación máxima de la parcela.....	20 %
- Número máximo de plantas.....	2 plantas
- Altura reguladora	9,00 m.
- Altura total	12,00 m.
- Retranqueo a linderos	20,00 m.
- Retranqueo a caminos.....	20,00 m.

Las edificaciones se separarán un mínimo de 100 m. de cualquier otra edificación de carácter residencial o dotacional, pública o privada, en la que se produzca la presencia habitual de personas. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso de producción.

Las consideradas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas se separarán un mínimo de 50 m. de linderos y 2.000 m. de cualquier núcleo habitado salvo causa justificada a juicio de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

Las fincas se arbolarán perimetralmente, pudiéndose modificar esta condición, de forma justificada, desde un punto de vista técnico y ambiental.

3.1. / 3.2. / 3.5. INDUSTRIAS INCOMPATIBLES CON EL MEDIO URBANO. INSTALACIONES INDUSTRIALES LIGADAS A RECURSOS AGRARIOS. OTRAS CONSTRUCCIONES O EDIFICACIONES INDUSTRIALES

- Parcela mínima edificable	10.000 m ²
- Coeficiente de edificabilidad máxima.....	0,20 m ² /m ²
- Ocupación máxima de la parcela.....	20 %
- Número máximo de plantas.....	2 plantas
- Altura reguladora	9,00 m.
- Altura total	12,00 m.
- Retranqueo a linderos	50,00 m.
- Retranqueo a caminos.....	20,00 m.

Las edificaciones se separarán un mínimo de 100 m. de cualquier otra edificación de carácter residencial o dotacional, pública o privada, en la que se produzca la presencia habitual de personas. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso de producción.

Las consideradas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas se separarán un mínimo de 2.000 m. de cualquier núcleo habitado salvo causa justificada a juicio de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

Las fincas se arbolarán perimetralmente, pudiéndose modificar esta condición, de forma justificada, desde un punto de vista técnico y ambiental.

4.1. ADECUACIONES NATURALISTAS

- Parcela mínima	-
- Edificabilidad máxima	100 m ²
- Ocupación máxima	100 m ²
- Altura reguladora	4,50 m
- Altura total	6,00 m
- Retranqueo a linderos	20,00 m
- Retranqueo a caminos.....	10,00 m

Las construcciones deberán ser fácilmente desmontables, incluyéndose los refugios de montaña siempre que su superficie no supere los 30 m².

4.2. ADECUACIONES RECREATIVAS

- Parcela mínima	-
- Edificabilidad máxima	200 m2
- Ocupación máxima	200 m2
- Altura reguladora	4,50 m
- Altura total	6,00 m
- Retranqueo a linderos	20,00 m
- Retranqueo a caminos	10,00 m

Se prohíben las construcciones o instalaciones de carácter permanente.

4.3. PARQUE RURAL

- Parcela mínima	-
- Edificabilidad máxima	500 m2
- Ocupación máxima	500 m2
- Altura reguladora	4,50 m
- Altura total	6,00 m
- Retranqueo a linderos	20,00 m
- Retranqueo a caminos	10,00 m

Cuando se trate de realizar alguna edificación destinada a la práctica de juegos no se exigirá retranqueo a caminos.

La altura máxima de las instalaciones para juegos al aire libre en parques rurales alcanzará la cota precisa para la práctica de los mismos, siempre y cuando no se trate de instalaciones cubiertas que están expresamente prohibidas.

4.4. INSTALACIONES DEPORTIVAS EN EL MEDIO RURAL

- Parcela mínima	10.000 m2
- Edificabilidad máxima	0,06 m2/m2
- Ocupación máxima	6%
- Altura reguladora	4,50 m
- Altura total	6,00 m
- Retranqueo a linderos	10,00 m
- Retranqueo a caminos	10,00 m

La altura máxima de las instalaciones para la práctica del deporte podría ser superior hasta adecuarse a las condiciones dictadas por el Consejo Superior de Deportes.

4.6. ALBERGUES DE CARÁCTER SOCIAL

- Parcela mínima	20.000 m2
- Edificabilidad máxima	0,07 m2/m2
- Ocupación máxima	7%
- Altura reguladora	7,00 m
- Altura total	8,50 m
- Retranqueo a linderos	10,00 m
- Retranqueo a caminos	20,00 m

4.7. CAMPAMENTOS DE TURISMO

- Parcela mínima	20.000 m2
- Edificabilidad máxima	0,025 m2/m2
- Ocupación máxima	2,50%
- Altura reguladora	4,00 m
- Altura total	6,50 m
- Retranqueo a linderos	10,00 m
- Retranqueo a caminos	10,00 m

4.8. INSTALACIONES PERMANENTES DE RESTAURACIÓN

- Parcela mínima	1.000 m2
- Edificabilidad máxima	0,20 m2/m2
- Ocupación máxima	20%
- Altura reguladora	4,50 m
- Altura total	6,00 m
- Retranqueo a linderos	10,00 m
- Retranqueo a caminos	20,00 m

La distancia mínima de la instalación al núcleo urbano será 1 km.
Deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 15 m2 construidos.

4.9. INSTALACIONES HOTELERAS

- Parcela mínima	3.000 m2
- Edificabilidad máxima	0,20 m2/m2
- Ocupación máxima	20%
- Altura reguladora	11,00 m
- Altura total	13,00 m
- Retranqueo a linderos	10,00 m
- Retranqueo a caminos	15,00 m

La distancia mínima de la instalación al núcleo urbano será 1 km.
Deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 15 m2 construidos.

4.10. USOS TURÍSTICO-RECREATIVOS EN EDIFICACIONES EXISTENTES

Las obras de adecuación, mejora y ampliación de edificios existentes deberán adecuarse al carácter de los mismos, y a tal fin mantener las líneas de referencia de la composición, utilizar los mismos materiales de fachada o enlucidos y enfoscados que guarden armonía con el color y textura del edificio, y mantener las características de composición y cubiertas del mismo. En las obras de ampliación se aplicarán las determinaciones edificatorias correspondientes al uso a que se dediquen.

5.1. / 5.2. / 5.3. / 5.4. CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES PÚBLICAS SINGULARES

- Parcela mínima	5.000 m2
- Edificabilidad máxima	0,10 m2/m2
- Ocupación máxima	10%
- Altura reguladora	11,00 m
- Altura total	13,00 m
- Retranqueo a linderos	20,00 m
- Retranqueo a caminos	15,00 m

6.2. INSTALACIONES O CONSTRUCCIONES PARA EL ENTRETENIMIENTO DE LA OBRA PÚBLICA

- Parcela mínima	-
- Edificabilidad máxima	0,25 m2/m2
- Ocupación máxima	25%
- Altura reguladora	3,00 m
- Altura total	4,50 m
- Retranqueo a linderos	4,00 m
- Retranqueo a caminos	4,00 m

6.3. INSTALACIONES O CONSTRUCCIONES AL SERVICIO DE LA CARRETERA

- Parcela mínima	1.000 m2
- Edificabilidad máxima	-
	0,12 m2/m2 en el caso construcciones para reparación, inspección o mantenimiento de vehículos
- Ocupación máxima	-
- Altura reguladora	6,00 m / 9,00 m en el caso de gasolineras
- Altura máxima	8,00 m / 12,00 m en el caso de gasolineras

- Retranqueo a linderos 10,00 m
- Retranqueo a caminos..... 10,00 m

Las edificaciones se separarán un mínimo de 50 m. de cualquier otra edificación de carácter residencial o dotacional, pública o privada, en la que se produzca la presencia habitual de personas.

7.1. VIVIENDA FAMILIAR LIGADA A LA EXPLOTACIÓN DE RECURSOS AGRARIOS

- Parcela mínima 20.000 m²
- Edificabilidad máxima 200 m²
- Volumen máximo 600 m³
- Altura reguladora 4,00 m.
- Altura máxima..... 6,00 m.
- Retranqueo a linderos 8,00 m.
- Retranqueo a caminos..... 12,00 m.

En el caso de viviendas ligadas a grandes instalaciones pecuarias la parcela mínima será de 3.000 m² y la edificabilidad máxima de 200 m².

7.2. / 7.3. VIVIENDA LIGADA AL ENTRETENIMIENTO DE LA OBRA PÚBLICA Y LAS INFRAESTRUCTURAS. VIVIENDA GUARDERÍA DE COMPLEJOS EN EL MEDIO RURAL

- Parcela mínima -
- Edificabilidad máxima 200 m²
- Volumen máximo 600 m³
- Altura reguladora 4,00 m.
- Altura máxima..... 6,00 m.
- Retranqueo a linderos 8,00 m.
- Retranqueo a caminos..... 12,00 m.

7.4. VIVIENDA FAMILIAR AUTÓNOMA

- Parcela mínima en secano..... 20.000 m²
 - Parcela mínima en regadío 5.000 m²
 - Superficie y edificabilidad máxima:
- | Tamaño parcela
m ² | Superficie construida
máxima m ² | Edificabilidad
en m ² /m ² |
|----------------------------------|--|---|
| De 5.000 a 10.000 | 150 | 0,02 |
| De 10.001 a 15.000 | 200 | 0,02 |
| De 15.001 a 20.000 | 250 | 0,02 |
| Más de 20.000 | 300 | 0,02 |
- Altura reguladora 4,00 m.
 - Altura máxima..... 6,00 m.
 - Retranqueo a linderos 6,00 m.
 - Retranqueo a caminos..... 12,00 m.

Deberá haber una distancia mínima entre la vivienda y cualquier otra edificación cualquiera que sea su uso de 150 m medidos entre cerramientos. Se permiten las plantas de sótano siempre que no excedan de la superficie ocupada en la planta baja en un 10%, computando a efectos de edificabilidad únicamente la superficie cuyo techo se encuentre en todos su puntos por encima de 1 metro de la cota del terreno, entendiéndose como techo la cara inferior del forjado correspondiente.

3.10.5. CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES

Son de aplicación las Condiciones Constructivas y Estéticas generales establecidas para esta clase de Suelo en el apartado 3.6.3.2. de estas NNUU.

3.10.6. RÉGIMEN ESPECIAL PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES

En el caso de construcciones existentes cuyo uso sea permitido o autorizable por el planeamiento, podrán autorizarse todo tipo de obras de adecuación o cambio de uso con los límites determinados para cada uso concreto.

Si el uso o actividad estuviera prohibido y/o se excedieran los límites determinados, únicamente podrán autorizarse obras de reparación conforme al *artículo 101 de la LOTUR*. Para todo edificio o instalación considerado como fuera de ordenación será de aplicación en todo caso lo preceptuado en la *Norma Transitoria Segunda del Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja (Título V)*.

Se permitirán los siguientes tipos de obra de acuerdo con las definiciones incluidas en el *apartado 3.6.1.5.:*

Tipología edificatoria	Obras autorizadas
Vivienda	Conservación o mantenimiento
Casilla	Conservación o mantenimiento
Nave agrícola	Consolidación, Conservación o mantenimiento
Nave ganadera	Conservación o mantenimiento
Nave industrial	Conservación o mantenimiento

3.10.7. TRAMITACIÓN DE LOS EXPEDIENTES

La tramitación de expedientes de licencia de establecimiento de cualquier uso que pueda darse en el Suelo No Urbanizable, se ajustará a la clasificación de éste de acuerdo con el *artículo 48* de la *LOTUR* y definiciones desarrolladas en las presentes NNUU, y a los procedimientos descritos, para cada clase (permitido, autorizado, prohibido), en los *artículos* siguientes *49, 50, 51, 52 y 53* de la *LOTUR*; incluyendo solicitudes previas de Informes Sectoriales, y la presentación ante el órgano municipal competente y/o la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

Se caracterizará el tipo de usos de acuerdo con las definiciones incluidas y se comprobará la adecuación del proyecto presentado a las condiciones establecidas en los apartados 3.10.3, 3.10.4, 3.10.5 y 3.10.6.

3.10.8. PROTECCIÓN DE VÍAS DE COMUNICACIÓN

El término municipal está atravesado por cuatro carreteras de titularidad autonómica y dos vías pecuarias de titularidad pública. Unas y otras se señalan e identifican en los planos correspondientes.

Los regímenes específicos de todas estas vías, con independencia del resto de limitaciones propias del suelo en que se encuentren ubicadas, es el siguiente:

3.10.8.1. CARRETERAS AUTONÓMICAS

Las carreteras LR-303, LR-304, LR-305 y LR-405 pertenecen a la red autonómica. Se establecen en éstas las siguientes zonas:

- De dominio público.
- De servidumbre.
- De afección.

Son de **dominio público** los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de tres metros de anchura a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud de desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno.

Será en todo caso de dominio público, el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

Es elemento funcional de una carretera toda zona permanentemente afecta a la conservación de la misma o a las explotaciones del servicio público viario, tales como las destinadas al descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, pesaje, parada de autobuses y otros fines auxiliares o complementarios.

Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización de la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el Título IV de la Ley.

Cuando la zona de dominio público sea de propiedad privada por no haber sido expropiada o voluntariamente transferida se podrá autorizar a su titular a realizar en ella cultivos que no impidan o dificulten la visibilidad de los vehículos o la seguridad viaria y, con las mismas condiciones, a establecer zonas ajardinadas.

La **zona de servidumbre** de las carreteras consistirá en una franja de terreno a cada lado de la misma, delimitada, interiormente, por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanada, a una distancia de ocho metros medidos desde las citadas aristas.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización en cualquier caso de la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el Título IV de la Ley.

En todo caso, la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera, siendo indemnizables los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

La **zona de afección** de las carreteras consistirá en una franja de terreno a cada lado de las mismas que se delimitará interiormente por la zona de servidumbre y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de cincuenta metros medidos desde las citadas aristas.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas, se requerirá la previa autorización del órgano titular de la carretera, sin perjuicio de las otras competencias concurrentes y lo establecido en el Título IV de la Ley.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora previa la autorización correspondiente, una vez constatadas su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios: todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en el Título IV de la Ley. La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera en un futuro no superior a diez años.

A ambos lados de las carreteras se establece la línea límite de edificación desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a dieciocho metros de la arista exterior de la calzada más próxima, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

Cuando en una carretera las características del lugar hagan imposible el respeto de las distancias señaladas en este artículo, el órgano competente podrá reducir excepcionalmente aquéllas, siempre que quede garantizada la ordenación de los márgenes de la carretera y el adecuado control de sus accesos.

La línea de edificación ha de ser siempre exterior a la zona de servidumbre. Cuando por ser de excesiva anchura la proyección horizontal del talud de los terraplenes o desmontes, la línea de edificación definida en este artículo corte a la zona de servidumbre, aquélla coincidirá con la línea exterior de dicha zona.

En las carreteras locales o en zonas de montaña, la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo podrá, con carácter excepcional autorizar cerramientos en precario a distancia inferior a la establecida con carácter general, siempre que no contengan elementos de fábrica o alambres de espino.

No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en las variantes de carreteras que se construyan al objeto de eliminar las travesías de las poblaciones la línea de edificación se sitúa a treinta y cinco metros, medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

En cualquier caso se estará siempre a lo dispuesto en la Ley 2/91, de 7 de marzo, de carreteras de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

3.10.8.2. VÍAS PECUARIAS

Las vías pecuarias son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de La Rioja y su protección y gestión corresponde a la Dirección General de Medio Natural del Gobierno de La Rioja como órgano competente.

Las vías pecuarias están reguladas de acuerdo con la *Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias* y con el *Decreto 3/1998, de 9 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula las Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de La Rioja*.

Las vías pecuarias, de acuerdo a su origen histórico y a la legislación vigente, en la actualidad tienen un destino prevalente de uso para tránsito ganadero. Asimismo se considera como compatible el uso para actividades agrícolas tradicionales, en particular las comunicaciones rurales. Por último, dicha legislación contempla también como usos compatibles el paseo, senderismo, la cabalgada y el tránsito con vehículos no motorizados.

Por tanto, solo se permitirán los usos que no impidan la libre circulación de ganados y personas, mantengan la integridad física de la vía pecuaria y no supongan una urbanización de la misma.

Dentro de esta línea estarían permitidos los relacionados con el aprovechamiento de los recursos naturales biológicos (bosques, frutos, etc.) no asociados a la ganadería directamente, y siempre a través de la correspondiente autorización del órgano competente.

También estaría permitido el paso por la misma de determinadas infraestructuras lineales como conducciones de agua, de gas, de electricidad, etc., cuando sea necesario su cruce, procurando, en todo momento, que no se utilicen las vías pecuarias como corredores ordinarios de instalación de estas infraestructuras con el fin de evitar su transformación, salvo en casos debidamente justificados de utilidad pública en los que no exista otra alternativa de trazado.

En el caso de infraestructuras puntuales como antenas de telecomunicación, de producción energética (molinos), etc., no se permitiría su ubicación en las vías pecuarias ya que suponen una ocupación permanente, planteándose solo la posibilidad de instalación, en caso justificado, mediante una modificación previa del trazado.

En el caso de carreteras el planteamiento sería equivalente al de las infraestructuras lineales. En el caso de que el crecimiento urbano de un núcleo de población afecte a una vía pecuaria, se podrá permitir esta reclasificación del suelo, a través del correspondiente Plan Parcial en su caso, de acuerdo con las siguientes condiciones:

- Se mantendrá en todo momento su carácter de camino rural no permitiéndose su urbanización mediante pavimentos superficiales urbanos (asfaltados, hormigonados, aceras, etc.)
- En el supuesto de que sea necesaria su urbanización por pasar a formar parte de los viales de comunicación del núcleo se deberá recomponer de forma más o menos paralela, y a través de la correspondiente modificación del trazado, una nueva vía pecuaria sin urbanizar y que permita asegurar su continuidad

3.10.9. INSTALACIONES ELÉCTRICAS

A efectos de esta normativa se considera la siguiente jerarquía:

Red de alta tensión	> 25 KV.
Red de media tensión	1 – 25 KV.
Red de baja tensión	< 1 KV.

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

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

En torno a las líneas de alta tensión se establecerá una franja de protección, de anchura adecuada a su voltaje según los criterios de la Comunidad Autónoma y respetándose los mínimos establecidos en el Reglamento Electrotécnico de Alta Tensión. En el interior de esta banda se prohibirá cualquier tipo de construcción, permitiéndose el cercado de la parcela que dejará a salvo la servidumbre establecida, y limitándose la plantación de arbolado.

3.10.10. INSTALACIONES HIDRÁULICAS

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

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

Para depósitos y captaciones de agua se establece un perímetro de protección de 100 m, dentro del cual para cualquier actividad o uso deberá solicitarse informe previo a la Dirección General de Salud, el cual será vinculante.

3.10.11. CAUCES

Surcan el término municipal los siguientes cauces públicos: Río Aguanal o Río Ea, Arroyo del Cuervo, Arroyo de Fuente Clara, Arroyo de Fuente Rudera (Fuenterrudera), Arroyo de Mariporrines.

Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de las aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces. Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

- A una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público, que se regulará reglamentariamente
- A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

La policía de las aguas superficiales, subterráneas y de sus cauces y depósitos naturales, zonas de servidumbre y perímetros de protección se ejercerá por la administración hidráulica competente.

Queda prohibida, con carácter general toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico, y en particular:

- Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar donde se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación de su entorno.
- Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua que constituyan o puedan constituir degradación del mismo
- El ejercicio de actividades dentro de los perímetros de protección fijados en los planes hidrológicos cuando pudieran constituir un peligro de contaminación o degradación el dominio público hidráulico.

En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real decreto legislativo 1/2001 de 20 de julio

3.10.12. CONDICIONES DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

Se entenderá que existe posibilidad de formación de un nuevo núcleo de población cuando se de alguna de las circunstancias siguientes:

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

3.11. NORMAS SOBRE RUIDO Y VIBRACIONES

3.11.1. GENERALIDADES

3.11.1.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Normas sobre Ruido y Vibraciones serán de aplicación:

- en toda obra de nueva planta, de reforma o ampliación y en la modificación o colocación de infraestructuras susceptibles de causar molestias o daños por ruidos y vibraciones (generadores, calderas, climatizadores...) cualquiera que sea su uso.
- en la instalaciones de actividades de uso industrial y establecimientos, bien terciarios, bien dotacionales, susceptibles de causar molestias o daños por ruidos y vibraciones.

3.11.1.2. CONDICIONES GENERALES

A. Tanto la producción como la transmisión de ruidos originados en las actividades susceptibles de causar molestias o daños por ruidos y vibraciones deberán ajustarse a los límites establecidos en:

- *Real Decreto 1367/2007, de 19 de Octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de Noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.*
- *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación: Documento Básico del Código Técnico de la Edificación en materia de Protección Frente al Ruido (DB-HR).*

Y teniendo en cuenta:

- *Ley 5/2002, de 8 de Octubre, de Protección del Medio Ambiente de La Rioja.*

B. Los titulares de las actividades susceptibles de causar molestias o daños por ruidos y vibraciones están obligados a adoptar las medidas de insonorización de las fuentes sonoras utilizadas, y el aislamiento acústico de los locales, para cumplir, en cada caso, los límites sonoros establecidos.

C. En los Proyectos de instalaciones de actividades industriales y establecimientos, terciarios o dotacionales, se acompañará un estudio justificativo redactado por técnico competente, sobre las medidas correctoras previstas para que la emisión y transmisión de los ruidos y vibraciones generados cumplan estas Normas y el resto de la legislación de aplicación. De forma previa a la concesión de licencia de apertura a este tipo de establecimientos, el Ayuntamiento podrá exigir a la propiedad un certificado de las mediciones de aislamiento acústico, realizado por técnicos competentes, sin perjuicio de las comprobaciones que se lleven a cabo por la Administración.

D. En las obras menores de modificación o colocación de infraestructuras (generadores, calderas, climatizadores...), susceptibles de causar molestias o daños por ruidos y vibraciones, se exigirá a la propiedad, previa concesión de licencia, certificado acreditativo de la empresa fabricante o instaladora que recoja las características acústicas de la instalación, y su adecuación a estas Normas.

3.11.1.3. NOMENCLATURA Y UNIDADES

Tanto en estas Normas, como en los futuros estudios justificativos u ordenanza, se adoptan las definiciones acústicas, notaciones y unidades que figuran en la Ley y Decretos citados.

3.11.1.4. VIGENCIA

Estas Normas sobre Ruido y Vibraciones serán de aplicación hasta que el Ayuntamiento de Treviana apruebe una nueva Ordenanza específica en la materia, que sustituiría la totalidad de las determinaciones contenidas en el presente capítulo.

3.11.2. OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA EXIGIBLES

3.11.2.1. ÁREAS RECEPTORAS EXTERIORES

Se cumplirán los siguientes objetivos de calidad acústica para ruido, aplicables a áreas receptoras exteriores:

ÁREA (en función del uso predominante)	Índices de ruido		
	Ld	Le	Ln
predominio del uso dotacional y del terciario relativo a usos residenciales públicos	60	60	50
predominio del uso residencial	65	65	55
predominio del uso terciario relativo a establecimientos públicos	70	70	65
predominio del uso terciario restante	73	73	63
predominio del uso industrial	75	75	65

3.11.2.2. ESPACIO INTERIOR HABITABLE

Se cumplirán los siguientes objetivos de calidad acústica para ruido, aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales:

Uso del edificio	Tipo de recinto	Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
Residencial (viviendas de todo tipo)	Estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Dotacional (sanitario) y Terciario (uso residencial público)	Zonas de estancia	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Dotacional (escolar y asistencial)	Aulas	40	40	40
	Salas de lectura	35	35	35

3.11.2.3. VIBRACIONES

Se cumplirán los siguientes objetivos de calidad acústica para vibraciones, aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales:

Uso del edificio	Índice de vibración Law
Residencial (viviendas de todo tipo)	75
Dotacional (sanitario) y Terciario (uso residencial público)	72
Dotacional (escolar y asistencial)	72

3.11.2.4. RUIDO TRANSMITIDO A LOCALES COLINDANTES

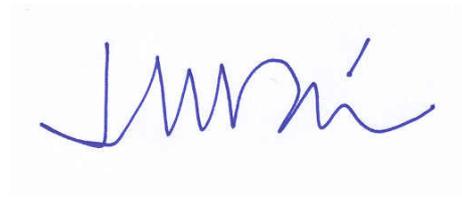
Se cumplirán los siguientes valores límite de ruido transmitido a locales colindantes según actividades:

Uso del local colindante	Tipo de recinto	Índices de ruido		
		Lk,d	Lk,e	Lk,n
Residencial (viviendas de todo tipo)	Estancias	40	40	30
	Dormitorios	35	35	25
Dotacional (sanitario) y Terciario (uso residencial público)	Zonas de estancia	40	40	30
	Dormitorios	35	35	25
Dotacional (servicios públicos y administración) y Terciario (oficinas)	Despachos	35	35	35
	Zonas comunes	40	40	40
Dotacional (escolar y asistencial)	Aulas	35	35	35
	Salas de lectura	30	30	30

3.11.2.5. INSTALACIÓN DE MAQUINARIA

- A. La maquinaria que se instale deberá estar estática y dinámicamente equilibrada.
- B. El anclaje de las máquinas deberá realizarse sobre macizo suficiente para absorber las vibraciones. Para su cálculo, salvo estudios justificativos, se deberá partir de una hipótesis de carga de 15-25 veces el peso del elemento que gravite sobre él. En el caso de máquinas muy revolucionadas se estudiarán sus dimensiones para que el número crítico de sus oscilaciones no perturbe, por su excesiva proximidad, al de revoluciones de la máquina.
- C. Las máquinas de arranque violento, las que trabajan por golpes o impactos, se deberán anclar en bancadas independientes y aisladas del suelo del local por intermedio de materiales absorbentes de la vibración.
- D. Todas las máquinas se situarán a una distancia mínima de un metro de los muros medianeros.

- E. Los conductos por los que discurran fluidos de forma forzada, acoplados a máquinas con órganos en movimiento, dispondrán de dispositivos que impidan la transmisión de las vibraciones generales por dichas máquinas y conductos.
- F. En los circuitos de agua se impedirá que se produzcan golpes de ariete, diseñando sus elementos para que el líquido circule por ellos en régimen laminar para los consumos normales.



Diciembre de 2016

José María Peláez. Arquitecto

4. FICHERO DE ORDENACIÓN

4.1. SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

SUND

4.1.1. DESCRIPCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS

- A. DESCRIPCIÓN: Terrenos situados en el área perimetral del Suelo Urbano, en contacto con éste. Se propone la clasificación de una única clase de Suelo Urbanizable No Delimitado, aunque de forma discontinua en su desarrollo, en cuatro zonas emplazadas en los extremos Norte (dos) y Sur (otras dos) del Suelo Urbano. Se suponen terrenos más aptos para acoger los futuros crecimientos, intentando preservarse de la acción urbanizadora la mayor parte del término municipal.

Tiene una superficie total de 455.341 m² (45,5 Ha). Se establece un tamaño mínimo de los sectores de 20.000 m², uso característico residencial unifamiliar, y una intensidad de 0,25 m²t/m²s.

- B. JUSTIFICACIÓN: Zonas del término municipal que, conforme el artículo 54 de la LOTUR, no tienen la condición de suelo urbano, ni de suelo no urbanizable. Se incluyen en esta clase de Suelo los terrenos situados en las proximidades, inmediatos y en continuidad con el Suelo Urbano, en un previsible desarrollo concentrado de éste al Norte y Sur. Se considera que este suelo dispone de una estructura de la propiedad propicia, buenas posibilidades para la ejecución de las infraestructuras necesarias, a pesar de la exigente orografía al Norte, (continuidad de la trama y viarios urbanos desde el propio Suelo Urbano, prolongación de servicios,...) mediante la ampliación y mejora de las existentes. Su posición relativa con respecto al núcleo urbano no supone un impacto negativo en la imagen del mismo, permitiendo de forma controlada y una densidad media-baja una correcta integración en la trama urbana.
- C. OBJETIVOS: Establecer un **Régimen Transitorio** hasta la delimitación de sectores, regulando las actividades y evitando los procesos incontrolados de urbanización. Hasta ese momento la consideración de esta clase de suelo es similar a la de un Suelo No Urbanizable Genérico.

4.1.2. RÉGIMEN DE USOS

- A. USOS PERMITIDOS
No constructivos: agropecuarios, forestales, de ocio y científicos o divulgativos
- B. USOS AUTORIZABLES POR EL AYUNTAMIENTO
- 1.1. Tala de Conservación
 - 1.2. Tala de Transformación
 - 1.3. Cercas o vallado de carácter cinagético
 - 1.4. Cercas o vallados de carácter pecuario
 - 1.5. Desmontes, aterramientos y rellenos
 - 1.6. Captaciones de agua
 - 1.7. Obras o instalaciones anejas a la explotación
 - 1.8. Obras o instalaciones para la 1ª transformación de productos de la explotación
 - 1.9. Instalación o construcción de invernaderos
 - 1.12. Infraestructura de servicio a la explotación agraria
 - 1.14. Construcciones fijas para la caza
- C. USOS AUTORIZABLES POR LA COMISION DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
- 2.1. Extracción de arenas o áridos

A fin de dar cumplimiento al *artículo 122 de la Ley 22/1973, de Minas*, se podrán autorizar las actividades e instalaciones extractivas, y/o ligadas a la explotación minera, que dispongan de un estudio particular y singular que justifique la prevalencia de dicha actividad sobre los valores que motivan la prohibición del plan, y que además disponga de documentación sobre su impacto ambiental y la preceptiva autorización sectorial.

- 4.1. Adecuaciones naturalistas
- 4.2. Adecuaciones recreativas
- 4.3. Parque rural
- 4.4. Instalaciones deportivas en el medio rural
- 4.6. Albergues de carácter social
- 4.7. Campamentos de turismo
- 4.8. Instalaciones permanentes de restauración
- 4.9. Instalaciones hoteleras
- 4.10. Usos turístico-recreativos en edificaciones existentes
- 5.1. Construcción o edificación vinculada a la defensa nacional
- 5.2. Centros sanitarios especiales
- 5.3. Centros de enseñanza y culturales ligados al medio
- 6.1. Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública
- 6.2. Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública
- 6.3. Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera
- 6.4. Instalaciones vinculadas al sistema de telecomunicaciones
- 6.5. Instalación o construcción de infraestructura energética y nuevos embalses
- 6.6. Instalaciones o construcción del SG de abastecimiento o saneamiento de agua
- 6.7. Viario de carácter general
- 6.8. Obras de protección hidrológica
- 7.1. Vivienda familiar ligada a la explotación de recursos agrarios
- 7.4. Vivienda familiar autónoma
- 8.1. Soportes de publicidad exterior
- 8.2. Imágenes y símbolos

D. USOS PROHIBIDOS

El Resto

4.1.3. CONDICIONES ESPECÍFICAS

A. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Se establecen las condiciones para cada tipo de edificación, según el Uso, en el *Artículo 3.10.4.3. del Capítulo 3. Normas Urbanísticas* del presente Documento.

B. CONDICIONES DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

A los efectos de lo previsto en el *artículo 52 de la LOTUR*, existirá riesgo de formación de núcleo de población:

- A. Existencia de parcelación urbanística conforme al artículo 98.c de las NUR
- B. Existencia de vivienda unifamiliar a 150 metros de distancia, o menos, de la que se solicita autorización

4.2. SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO PROTECCIÓN AGRÍCOLA

SNUPA

4.2.1. DESCRIPCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS

- A. DESCRIPCIÓN: Coincide con grandes extensiones de explotación agrícola de secano, distribuidas por todo el término municipal. Tiene una superficie total de 21.186.190 m² (2.119 Ha).
- B. JUSTIFICACIÓN. Espacio de explotación de secano vinculado a la actividad de sus pobladores.
- C. OBJETIVOS: Protección del interés paisajístico y de la agricultura tradicional limitando la realización de actividades constructivas o transformadoras del medio a excepción de aquellas estrictamente necesarias para la correcta explotación agrícola y de la reutilización de las rutas naturales.

4.2.2. RÉGIMEN DE USOS

A. USOS PERMITIDOS

No constructivos: agropecuarios, forestales, de ocio y científicos o divulgativos

B. USOS AUTORIZABLES POR EL AYUNTAMIENTO

- 1.1. Tala de Conservación
- 1.2. Tala de Transformación
- 1.3. Cercas o vallado de carácter cinegético
- 1.4. Cercas o vallados de carácter pecuario
- 1.5. Desmontes, aterramientos y rellenos
- 1.6. Captaciones de agua
- 1.7. Obras o instalaciones anejas a la explotación
- 1.8. Obras o instalaciones para la 1ª transformación de productos de la explotación
- 1.9. Instalación o construcción de invernaderos
- 1.12. Infraestructura de servicio a la explotación agraria
- 1.14. Construcciones fijas para la caza

C. USOS AUTORIZABLES POR LA COMISION DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

- 2.1. Extracción de arenas o áridos
- 2.2. Extracciones mineras a cielo abierto
- 2.3. Extracciones mineras subterráneas
- 2.4. Instalaciones anejas a la explotación
- 2.5. Infraestructuras de servicio
- 2.6. Vertidos de residuos

A fin de dar cumplimiento al *artículo 122 de la Ley 22/1973, de Minas*, se podrán autorizar las actividades e instalaciones extractivas, y/o ligadas a la explotación minera, que dispongan de un estudio particular y singular que justifique la prevalencia de dicha actividad sobre los valores que motivan la prohibición del plan, y que además disponga de documentación sobre su impacto ambiental y la preceptiva autorización sectorial.

- 4.1. Adecuaciones naturalistas
- 4.2. Adecuaciones recreativas
- 4.3. Parque rural
- 4.4. Instalaciones deportivas en el medio rural
- 4.5. Parque de atracciones
- 4.6. Albergues de carácter social
- 4.7. Campamentos de turismo

- 4.8. Instalaciones permanentes de restauración
- 4.9. Instalaciones hoteleras
- 4.10. Usos turístico-recreativos en edificaciones existentes
- 5.1. Construcción o edificación vinculada a la defensa nacional
- 5.2. Centros sanitarios especiales
- 5.3. Centros de enseñanza y culturales ligados al medio
- 5.4. Cementerios
- 6.1. Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública
- 6.2. Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública
- 6.3. Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera
- 6.4. Instalaciones vinculadas al sistema de telecomunicaciones
- 6.5. Instalación o construcción de infraestructura energética y nuevos embalses
- 6.6. Instalaciones o construcción del SG de abastecimiento o saneamiento de agua
- 6.7. Viario de carácter general
- 6.8. Obras de protección hidrológica
- 6.9. Helipuertos
- 6.10. Aeropuertos
- 6.11. Vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas
- 7.1. Vivienda familiar ligada a la explotación de recursos agrarios
- 7.2. Vivienda ligada entretenimiento obra pública / infraestructuras territoriales
- 7.3. Vivienda guardería de complejos en el medio rural
- 7.4. Vivienda familiar autónoma
- 8.1. Soportes de publicidad exterior
- 8.2. Imágenes y símbolos

D. USOS PROHIBIDOS
El Resto

4.2.3. CONDICIONES ESPECÍFICAS

A. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Se establecen las condiciones para cada tipo de edificación, según el Uso, en el *Artículo 3.10.4.3. del Capítulo 3. Normas Urbanísticas* del presente Documento.

B. CONDICIONES DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

A los efectos de lo previsto en el *artículo 52* de la *LOTUR*, existirá riesgo de formación de núcleo de población:

- A. Existencia de parcelación urbanística conforme al artículo 98.c de las NUR
- B. Existencia de vivienda unifamiliar a 150 metros de distancia, o menos, de la que se solicita autorización

4.3. SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO PROTECCIÓN LADERAS /PAISAJE

SNUPL

4.3.1. DESCRIPCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS

- A. DESCRIPCIÓN: Coincide con zonas más escarpadas y ricas en vegetación, próximas al curso de ríos y arroyos, distribuidas por todo el término municipal. Tiene una superficie total de 12.156.740 m² (1.216 Ha).
- B. JUSTIFICACIÓN. Espacio que presenta singularidades ambientales con respecto a su entorno, con grandes posibilidades de fomentar el contacto de la población con la naturaleza.
- C. OBJETIVOS: Favorecer la recuperación y mantenimientos de estos espacios y la conservación de la vegetación y arbolado y el mantenimiento de la economía agraria.

4.3.2. RÉGIMEN DE USOS

A. USOS PERMITIDOS

No constructivos: agropecuarios, forestales, de ocio y científicos o divulgativos

B. USOS AUTORIZABLES POR EL AYUNTAMIENTO

- 1.1. Tala de Conservación
- 1.2. Tala de Transformación
- 1.3. Cercas o vallado de carácter cinegético
- 1.4. Cercas o vallados de carácter pecuario
- 1.5. Desmontes, aterramientos y rellenos
- 1.6. Captaciones de agua
- 1.7. Obras o instalaciones anejas a la explotación

C. USOS AUTORIZABLES POR LA COMISION DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

- 1.8. Obras o instalaciones para la 1ª transformación de productos de la explotación
- 1.9. Instalación o construcción de invernaderos
- 1.12. Infraestructura de servicio a la explotación agraria
- 1.14. Construcciones fijas para la caza
- 2.1. Extracción de arenas o áridos

A fin de dar cumplimiento al *artículo 122 de la Ley 22/1973, de Minas*, se podrán autorizar las actividades e instalaciones extractivas, y/o ligadas a la explotación minera, que dispongan de un estudio particular y singular que justifique la prevalencia de dicha actividad sobre los valores que motivan la prohibición del plan, y que además disponga de documentación sobre su impacto ambiental y la preceptiva autorización sectorial.

- 4.1. Adecuaciones naturalistas
- 4.2. Adecuaciones recreativas
- 4.3. Parque rural
- 4.10. Usos turístico-recreativos en edificaciones existentes
- 5.1. Construcción o edificación vinculada a la defensa nacional
- 5.2. Centros sanitarios especiales
- 5.3. Centros de enseñanza y culturales ligados al medio
- 5.4. Cementerios
- 6.1. Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública
- 6.4. Instalaciones vinculadas al sistema de telecomunicaciones
- 6.5. Instalación o construcción de infraestructura energética y nuevos embalses
- 6.6. Instalaciones o construcción del SG de abastecimiento o saneamiento de agua
- 6.7. Viario de carácter general

- 6.8. Obras de protección hidrológica
- 7.1. Vivienda familiar ligada a la explotación de recursos agrarios
- 7.2. Vivienda ligada entretenimiento obra pública / infraestructuras territoriales
- 7.3. Vivienda guardería de complejos en el medio rural
- 7.4. Vivienda familiar autónoma
- 8.2. Imágenes y símbolos

D. USOS PROHIBIDOS
El Resto

4.3.3. CONDICIONES ESPECÍFICAS

A. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Se establecen las condiciones para cada tipo de edificación, según el Uso, en el *Artículo 3.10.4.3. del Capítulo 3. Normas Urbanísticas* del presente Documento.

B. CONDICIONES DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

A los efectos de lo previsto en el *artículo 52* de la *LOTUR*, existirá riesgo de formación de núcleo de población:

- A. Existencia de parcelación urbanística conforme al artículo 98.c de las NUR
- B. Existencia de vivienda unifamiliar a 150 metros de distancia, o menos, de la que se solicita autorización

4.4. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL CARRETERAS

SNUEC

4.4.1. DESCRIPCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS

- A. DESCRIPCIÓN: Área de terreno correspondiente a las carreteras locales o autonómicas LR-303, LR-304, LR-305 y LR-405, coincidente con la Zona de Dominio Público o terrenos ocupados por la carretera, sus elementos funcionales y una franja de terreno de tres metros de anchura a cada lado de la vía, exceptuando los tramos que discurren por suelo urbano. La anchura total es variable en función de las características orográficas.

Porción de terreno correspondiente a la carretera nacional N-232, coincidente con la Zona de Dominio Público o terrenos ocupados por la carretera, sus elementos funcionales y una franja de terreno delimitada por las *líneas Límite de Edificación*, veinticinco metros a cada lado de la arista exterior de la calzada (28,5 metros a cada lado del eje de la calzada, teniendo en cuenta una anchura de la misma de 2x 3,50 metros).

Ocupa esta clase de suelo una superficie total de 272.030 m² (27 Ha).

- B. JUSTIFICACIÓN: Tipo de suelo que encuentra sometido a un régimen de protección incompatible con su transformación de acuerdo a la legislación sectorial de *Carreteras*, y que está sometido a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- C. OBJETIVOS: Garantía de la Seguridad Vial, protección y mantenimiento libre de edificación y de otras instalaciones de la totalidad del ámbito delimitado. Ha de posibilitarse la ampliación o desdoblamiento de la carretera en caso de necesidad, y permitirse tan solo obras o instalaciones que constituyan la prestación de un servicio público de interés general.

4.4.2. RÉGIMEN DE USOS

- A. USOS PERMITIDOS
Ninguno

- B. USOS AUTORIZABLES POR EL AYUNTAMIENTO
1.1. Tala de Conservación

- C. USOS AUTORIZABLES POR LA COMISION DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO. Cualquier uso que se ejecute en este tipo de suelo requerirá autorización previa, bien de la *DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN LA RIOJA*, bien de la *DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES del Gobierno de La Rioja*, dependiendo del caso de que se trate: Carretera Nacional o Carreteras Autonómicas.

- 1.2. Tala de Transformación
1.3. Cercas o vallado de carácter cinagético
1.5. Desmontes, aterramientos y rellenos
1.6. Captaciones de agua
2.1. Extracción de arenas o áridos
2.2. Extracciones mineras a cielo abierto
2.3. Extracciones mineras subterráneas

A fin de dar cumplimiento al artículo 122 de la Ley 22/1973, de Minas, se podrán autorizar las actividades e instalaciones extractivas, y/o ligadas a la explotación minera, que dispongan de un estudio particular y singular que

justifique la prevalencia de dicha actividad sobre los valores que motivan la prohibición del plan, y que además disponga de documentación sobre su impacto ambiental y la preceptiva autorización sectorial.

- 6.1. Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública
- 6.2. Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública
- 6.3. Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera
- 6.4. Instalaciones vinculadas al sistema de telecomunicaciones
- 6.5. Instalación o construcción de infraestructura energética y nuevos embalses
- 6.6. Instalaciones o construcción del SG de abastecimiento o saneamiento de agua
- 6.8. Obras de protección hidrológica
- 8.1. Soportes de publicidad exterior
- 8.2. Imágenes y símbolos

D. USOS PROHIBIDOS
El Resto

4.4.3. CONDICIONES ESPECÍFICAS

A. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Se establecen las condiciones para cada tipo de edificación, según el Uso, en el *Artículo 3.10.4.3. del Capítulo 3. Normas Urbanísticas* del presente Documento.

B. CONDICIONES DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

La construcción de cualquier tipo de edificación no autorizable supone el riesgo de formación de núcleo de población.

4.5. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL CAUCES

SNUECAU

4.5.1. DESCRIPCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS

- A. DESCRIPCIÓN: Terrenos contiguos al curso de los ríos y arroyos determinados en la Fase de Estudio e Información coincidentes con el dominio público hidráulico; definido éste por una banda lateral a ambos márgenes del cauce o río de 5,0 metros de anchura, medidos en horizontal desde la línea exterior del cauce y ribera o nivel de máximas avenidas ordinarias (*avenida T 2,33*). La anchura total es variable en función de las características orográficas. También se incluyen los terrenos afectados, más allá de la superficie anteriormente definida, por inundabilidad de acuerdo al *Estudio de Inundabilidad*.

Ocupa una superficie de 514.120 m² (51 Ha). Esta superficie se ha determinado a partir de la representación gráfica realizada en el plano de Clasificación y Afecciones, estimando en el curso de los ríos una anchura máxima o envolvente por encima de la supuesta inundabilidad y de acuerdo con las características del cauce y la topografía. Se ha determinado una banda total de protección de 20,0 metros de anchura.

- B. JUSTIFICACIÓN. Terrenos y tipo de suelo sometido a un régimen de protección incompatible con su transformación de acuerdo a la legislación sectorial o Ley de Aguas, y terrenos cuyas características desaconsejan su destino a aprovechamientos urbanísticos debido a riesgos de inundación. Aun tratándose de cauces de bajo caudal, las riberas de los ríos constituyen unos espacios naturales de elevado valor ecológico. Además, y dentro de un ámbito totalmente agrícola, los cauces de los ríos y las formaciones ribereñas constituyen en muchos casos los únicos espacios naturales por lo que cumplen una función de corredores biológicos que permiten la movilidad de la fauna silvestre.
- C. OBJETIVOS: Se trata, en general, de espacios con una superficie muy reducida, con riqueza vegetal asociada; resulta necesario restringir los usos urbanísticos y constructivos, al margen de permitir su aprovechamiento agrario, fomentando al mismo tiempo el mantenimiento de las masas forestales naturales.

4.5.2. RÉGIMEN DE USOS

- A. USOS PERMITIDOS
No constructivos: agropecuarios, forestales, de ocio y científicos o divulgativos
- B. USOS AUTORIZABLES POR EL AYUNTAMIENTO
Ninguno
- C. USOS AUTORIZABLES POR LA COMISION DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO. Cualquier uso que se ejecute en este tipo de suelo requerirá autorización también de la *CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL EBRO*.
- 1.1. Tala de Conservación
 - 1.5. Desmontes, aterramientos y rellenos
 - 1.6. Captaciones de agua
 - 1.12. Infraestructura de servicio a la explotación agraria
 - 2.1. Extracción de arenas o áridos
 - 2.2. Extracciones mineras a cielo abierto
 - 2.3. Extracciones mineras subterráneas
- A fin de dar cumplimiento al *artículo 122 de la Ley 22/1973, de Minas*, se podrán autorizar las actividades e instalaciones extractivas, y/o ligadas a la

explotación minera, que dispongan de un estudio particular y singular que justifique la prevalencia de dicha actividad sobre los valores que motivan la prohibición del plan, y que además disponga de documentación sobre su impacto ambiental y la preceptiva autorización sectorial.

- 4.1. Adecuaciones naturalistas
- 4.2. Adecuaciones recreativas
- 4.3. Parque rural
- 6.1. Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública
- 6.5. Instalación o construcción de infraestructura energética y nuevos embalses
- 6.6. Instalaciones o construcción del SG de abastecimiento o saneamiento de agua
- 6.7. Viario de carácter general
- 6.8. Obras de protección hidrológica
- 8.2. Imágenes y símbolos

D. USOS PROHIBIDOS
El Resto

4.5.3. CONDICIONES ESPECÍFICAS

A. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Se establecen las condiciones para cada tipo de edificación, según el Uso, en el *Artículo 3.10.4.3. del Capítulo 3. Normas Urbanísticas* del presente Documento.

B. CONDICIONES DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

La construcción de cualquier tipo de edificación no autorizable supone el riesgo de formación de núcleo de población.

SU1

4.6. CASCO TRADICIONAL

4.6.1. DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS

- A. DESCRIPCIÓN. Núcleo urbano original y otras manzanas de inmediata implantación, alineadas y conformando las calles y viales principales del centro de la localidad; caracterizado por la edificación consolidada de uso residencial, en manzana cerrada con desarrollo irregular, e intrincado en algún caso, y establecimiento en ladera.
- B. OBJETIVOS. Mantenimiento de su morfología y ordenación de los usos y condiciones para la reforma, ampliación y sustitución de edificaciones y para las nuevas construcciones en las parcelas libres dando prioridad a la correcta integración de las nuevas actuaciones en el conjunto urbano. El sistema de ordenación será el de alineación de calle. Deberán regularse las nuevas construcciones en el remate de alguna manzana o en la ocupación de algunos solares vaciados.

4.6.2. RÉGIMEN DE USOS

- A. RESIDENCIAL: Permitido A1, A2, A3
- B. INDUSTRIAL : Permitido B1
- C. TERCIARIO: Permitido excepto C3 y C5
- D. DOTACIONAL: Permitido D1 excepto cementerios, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9

4.6.3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

A. PARCELA	- Superficie mínima	60 m ² (excepto ya existentes)
	- Frente mínimo	4,50 m (excepto ya existentes)
B. ORDENACIÓN	- Alineación de Calle	s/ Plano 03_Ordenación
C. FONDO EDIFICABLE	- Plantas alzadas	16,0 m
	- Planta baja	No se limita
D. NÚMERO PLANTAS	- Máximo	B+2
	- Mínimo	B
	- Número máximo de plantas bajo rasante	1
	- Altura máxima planta baja	4 m
	- Altura máx plantas alzadas	3,5 m
	- Altura reguladora máxima	10 m
E. VUELOS	- Longitud máxima	50% de la alineación
	- Fondo máximo	10% anchura calle (máx. 60cm)
	- Altura mínima	3,50 m
F. CUBIERTA	- Anchura máxima alero	Vuelo máx. + 30 cm
	- Pendiente máxima	50%
	- Altura máxima cumbre	4 m

4.6.4. OTRAS CONDICIONES

- A. Las alineaciones interiores o fondo máximo no son de obligado cumplimiento, pudiéndose realizar construcciones que no absorban la totalidad del fondo edificable.
- B. En el caso del derribo y/o vaciado de varios solares contiguos y posterior construcción de uno o varios edificios, se deberá conservar la trama parcelaria, permitiéndose la agrupación de los mismos hasta un frente máximo de 10 metros, excepto si se trata de recuperar una tipología anterior.
- C. Las áreas afectadas por Inundabilidad del río Ea (avenida T500) dentro de las parcelas delimitadas (ver plano 04. Gestión), siendo el calado inferior a 40 cm, se mantendrán

- libres de toda edificación en el caso de una reedificación. Habrán de cumplirse las condiciones adicionales establecidas en la Ficha de Gestión *ZI. Zona Inundable*:
- No permitido construcción de Planta Sótano.
 - Usos Prohibidos en Planta Baja: Residencial excepto portal y garaje-aparcamiento, Industrial (pequeños talleres), Terciario y Dotacional cerrado.
- Se desaconseja además la construcción de plantas Sótano en las parcelas colindantes a la afección citada.
- D. Se admite el uso vivienda en planta bajocubierta siempre y cuando se encuentre vinculada a la planta inferior.
- E. Las cubiertas serán inclinadas, con alero obligatorio según las condiciones señaladas, y material de cubrición teja cerámica de color rojo perfil curvo (árabe o mixta). Se prohíben las cubiertas partidas. Se permite cubierta plana en un porcentaje no superior al 20%, retranqueada un mínimo de un 1,00 m del plano de fachada; y en los cuerpos de planta baja resultantes de las limitaciones del fondo edificable de la parcela en las plantas alzadas.
- F. No se podrán sacar vuelos en calles de anchura inferior a 6 metros. No se podrán ejecutar vuelos cerrados ni usar petos macizos en balcones, a excepción de miradores acristalados.
- G. Se garantizará la ubicación de un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada nueva vivienda en el interior de la parcela o edificación. Quedan exceptuadas de manera general aquellas viviendas, donde, y debidamente justificado en proyecto, por las dimensiones, topografía y/o características del parcelario y/o del viario existentes no resultaran viables dichas plazas de aparcamiento.
- H. Dadas las especiales características topográficas y desnivel, para los casos de edificación con fachada a dos vías públicas, se establecen las siguientes limitaciones en cuanto al número de plantas en la calle superior:
- Desnivel entre calles menor de 4 m: B+2
 - Desnivel entre calles entre 4 y 7 m: B+1
 - Desnivel entre calles superior a 7 m: B
- I. No se considerarán fuera de ordenación las edificaciones existentes que no cumplan las anteriores condiciones de edificación.
- J. Ver artículos de NNUU 3.6. *Edificación* y 3.8. *Específicas sobre Suelo Urbano*.

SU2

4.7. AMPLIACIÓN DE CASCO

4.7.1. DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS

- A. DESCRIPCIÓN. Comprende los primeros crecimientos en el entorno inmediato del núcleo urbano tradicional, en la conformación inicial y alineación de las calles.
- B. OBJETIVOS: En esta zona se incluyen los desarrollos urbanos más o menos desordenados en torno al núcleo original y otras áreas contiguas. Se permite la coexistencia del uso residencial con el de almacenes agrícolas, con una tipología de manzana cerrada.

4.7.2. REGIMEN DE USOS

- A. RESIDENCIAL: Permitido A1, A2, A3
- B. INDUSTRIAL : Permitido B1
- C. TERCIARIO: Permitido C1, C2, C3 excepto centros comerciales, C4, C5 excepto discotecas y salas de fiesta, C6, C7
- D. DOTACIONAL: Permitido D1 excepto cementerios, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9

4.7.3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

- | | | |
|----------------------|------------------------------|--|
| A. PARCELA | - Superficie mínima | 100 m ² (excepto ya existentes) |
| | - Frente mínimo | 6,0 m (excepto ya existentes) |
| B. ORDENACIÓN | - Alineación de Calle | s/ Plano 03_Ordenación |
| C. FONDO EDIFICABLE | - Plantas alzadas | 12 m |
| | - Planta baja | No se limita (16m uso <i>Vivienda</i>) |
| D. NÚMERO DE PLANTAS | - Máximo | B+2 |
| | - Mínimo | B |
| | - Altura máxima planta baja | 4,50 m |
| | - Altura máx plantas alzadas | 3,50 m |
| | - Altura reguladora máxima | 10,50 m |
| E. VUELOS | - Longitud máxima | 50% de la alineación |
| | - Fondo máximo | 10% anchura calle (máx.100cm) |
| | - Altura mínima | 3,50 m |
| F. CUBIERTA | - Anchura máxima alero | Vuelo máx. + 30 cm |
| | - Pendiente máxima | 50% |
| | - Altura máxima cubrera | 4,00 m |

4.7.4. OTRAS CONDICIONES

- A. Las alineaciones de calle son obligatorias: Las interiores o fondo máximo no son de obligado cumplimiento, pudiéndose realizar construcciones que no absorban la totalidad del fondo edificable.
- B. Las áreas afectadas por Inundabilidad del río Ea (avenida T500) dentro de las parcelas delimitadas (ver plano 04. *Gestión*), siendo el calado inferior a 40 cm, se mantendrán libres de toda edificación en el caso de una reedificación. Habrán de cumplirse las condiciones adicionales establecidas en la Ficha de Gestión *ZI. Zona Inundable*:
 - No permitido construcción de Planta Sótano.
 - Usos Prohibidos en Planta Baja: Residencial excepto portal y garaje-aparcamiento, Industrial (pequeños talleres), Terciario y Dotacional cerrado.Se desaconseja además la construcción de plantas Sótano en las parcelas colindantes a la afección citada.
- C. Se admite el uso vivienda en planta bajocubierta, siempre y cuando se encuentre vinculada a la planta inferior y ésta última disponga, como mínimo, de un programa de Estar-Comedor, Cocina y Aseo.

- D. Se permite cubierta plana en los volúmenes de planta Baja, y hasta en un 50% en última planta.
- E. No se podrán sacar vuelos cerrados en calles de anchura igual o inferior a 8 metros.
- F. Se garantizará la ubicación de un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada nueva vivienda, o por cada 150 m² construidos o fracción (plantas sobre rasante), en el interior de la parcela o edificación. Quedan exceptuadas de manera general aquellas construcciones, donde, y debidamente justificado en proyecto, por las dimensiones del parcelario, no resultaran viables dichas plazas de aparcamiento.
- G. Ver artículos de NNUU 3.6. *Edificación* y 3.8. *Específicas sobre Suelo Urbano*.

SU3

4.8. RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD

4.8.1. DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS

- A. DESCRIPCIÓN. Tipo de ordenación elegida para crecimientos periféricos del núcleo urbano original, recogiendo en algún caso edificaciones aisladas ya existentes y en otros casos en continuidad con el *SU1.Casco Tradicional*.
- B. OBJETIVOS. Permitir nuevos crecimientos sin causar impactos negativos en la imagen urbana. La tipología característica será de vivienda unifamiliar o bloque colectivo de baja altura.

4.8.2. RÉGIMEN DE USOS

- A. RESIDENCIAL: Permitido A1, A2, A3
- B. INDUSTRIAL: Permitido B1 en planta Baja
- C. TERCIARIO: Permitido C1, C6
- D. DOTACIONAL: Permitido D1 excepto cementerios, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9

4.8.3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

- | | | |
|-------------------|------------------------|--|
| A. PARCELA | - Superficie mínima | 200 m ² (excepto ya existentes) |
| | - Frente mínimo | 6,00 m |
| B. ORDENACIÓN | - Edificación Aislada | s/ Plano 03_Ordenación |
| C. EDIFICABILIDAD | - Máxima | 0,80 m ² /m ² parcela neta |
| D. OCUPACIÓN | - Máxima | 60% |
| E. ALTURA | - Reguladora | 7,50 m |
| | - Total | 11,50 m |
| F. VUELOS | - Longitud máxima | sin límite |
| | - Fondo máximo | 1,00 m |
| | - Altura mínima s/vial | 3,50 m |
| G. RETRANQUEOS | - A la alineación | según Plano 03_Ordenación |
| | - A los linderos | 3,00 m mínimo |

4.8.4. OTRAS CONDICIONES

- A. En las parcelas donde se fija “alineación exterior de edificación” no se establece un retranqueo mínimo obligatorio. En las parcelas donde se fija “alineación exterior de parcela” se establece un retranqueo mínimo obligatorio de 3,0 metros para la edificación: en este caso la parcela puede vallarse coincidiendo con la alineación de acuerdo a las condiciones y características establecidas en el artículo 3.6.3.1.7.
- B. En el caso que los retranqueos obligatorios impidan un aprovechamiento adecuado en las parcelas, debido a sus reducidas dimensiones de anchura, podrán adosarse las edificaciones entre sí, siempre que se formalice previamente un acuerdo entre los propietarios para construir las edificaciones adosadas, de forma que no originen medianeras vistas. Este acuerdo deberá ser aprobado por el Ayuntamiento y registrado en Escrituras de Propiedad, obligando a cada parte en el momento en que decida edificar.
- C. En el caso de existencia de construcciones en los solares colindantes, adosadas a la medianera, se permite la construcción sin retranqueos en ese lindero, siempre que se solapen las edificaciones.
- D. No será obligatorio el retranqueo de la edificación al lindero posterior, cuando los terrenos colindantes sean de la misma propiedad. Aun así esta condición y acuerdo deberá ser aprobado por el Ayuntamiento y registrado en Escritura de Propiedad.

- E. No se exigen retranqueos a linderos para construcciones en planta Baja con una *Altura Total* igual o inferior a 2,5 metros. Esta cota o altura no podrá superarse en ningún punto de este lindero, ni en los tres metros de anchura del espacio de retranqueo, de acuerdo con los criterios de medición que se definen posteriormente.
- F. Se permite la agrupación de viviendas en hilera hasta un máximo de cuatro unidades adosadas, no superando en ningún caso una longitud de fachada de 28,0 metros. En el caso de constituirse un bloque de vivienda colectiva la longitud máxima de fachada será igualmente de 28,0 metros. La separación entre bloques de la misma promoción o parcela será como mínimo de 5,0 metros. (Se admite la excepción de obra en ejecución con licencia municipal concedida antes de la fecha de redacción del proyecto de este plan general para la que se establece un número máximo de viviendas adosadas de 9 unidades y 46 metros lineales de longitud máxima de fachada).
- G. Se admite el uso vivienda en planta bajocubierta. La superficie construida en planta bajocubierta computa edificabilidad, excepto Trasteros en vivienda colectiva.
- H. Se permite un porcentaje de 50% de cubierta plana.
- I. No se podrán sacar vuelos cerrados en calles de anchura igual o inferior a 6 metros.
- J. Criterios para la medición de alturas:
 - Cuando la edificación se ajuste a la alineación exterior o bien al retranqueo mínimo obligatorio, la altura de la edificación se medirá en esta línea desde la rasante media del terreno en la alineación exterior.
 - Cuando la edificación no se ajuste a la alineación exterior, o al retranqueo mínimo obligatorio, la altura de la edificación se medirá desde la cota más baja del terreno en contacto con la edificación, teniendo en cuenta la rasante media del terreno en ese punto según la referencia del vial de frente o acceso y el del camino o vial posterior más próximo.
 - En el caso de cerramientos o vallados en linderos con otra propiedad se aplicará el mismo criterio de medida anterior, sin superar en ningún punto la altura máxima permitida (2,40 m). Se escalonará si fuera necesario.
- K. Se garantizará la ubicación de un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 150m² construidos o fracción (plantas sobre rasante) en el interior de la parcela.
- L. Se tendrá en cuenta cualquier otra medida adicional o condición edificatoria derivada de la delimitación de Zona Inundable (ver Afecciones).
- M. Ver artículos de NNUU 3.6. *Edificación* y 3.8. *Específicas sobre Suelo Urbano*.

SU4

4.9. RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD

4.9.1. DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS

- A. DESCRIPCIÓN. Es la zona de ordenación elegida para los crecimientos en suelo urbano no consolidado, especialmente en zonas perimetrales.
- B. OBJETIVOS. Acoger nuevos crecimientos en exteriores al núcleo existente, sirviendo de transición entre éste y el suelo no urbanizable. La tipología será de vivienda unifamiliar aislada y/o adosada.

4.9.2. RÉGIMEN DE USOS

- A. RESIDENCIAL: Permitido A1, A3
- B. INDUSTRIAL: Permitido B1 en planta Baja
- C. TERCIARIO: Permitido C1, C6
- D. DOTACIONAL: Permitido D1 excepto cementerios, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9

4.9.3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

A. PARCELA	- Superficie mínima	300 m ²
	- Frente mínimo	9,0 m
B. ORDENACIÓN	- Edificación Aislada	s/ Plano 03_Ordenación
C. EDIFICABILIDAD	- Máxima	0,50 m ² /m ² parcela neta
D. OCUPACIÓN	- Máxima	50%
E. ALTURA	- Reguladora	7,0 m
	- Total	10,0 m
F. VUELOS	- Longitud máxima	sin límite
	- Fondo máximo	1,00 m
G. RETRANQUEOS	- A la alineación	3,0 m mínimo
	- A los linderos	3,0 m mínimo

4.9.4. OTRAS CONDICIONES

- A. En las parcelas donde se fija “alineación exterior de edificación” no se establece un retranqueo mínimo obligatorio. En las parcelas donde se fija “alineación exterior de parcela” se establece un retranqueo mínimo obligatorio de 3,0 metros para la edificación: en este caso la parcela puede vallarse coincidiendo con la alineación de acuerdo a las condiciones y características establecidas en el artículo 3.6.3.1.7.
- B. En el caso que los retranqueos obligatorios impidan un aprovechamiento adecuado en las parcelas, debido a sus reducidas dimensiones de anchura, podrán adosarse las edificaciones entre sí, siempre que se formalice previamente un acuerdo entre los propietarios para construir las edificaciones adosadas, de forma que no originen medianeras vistas. Este acuerdo deberá ser aprobado por el Ayuntamiento y registrado en Escrituras de Propiedad, obligando a cada parte en el momento en que decida edificar.
- C. En el caso de existencia de construcciones en los solares colindantes, adosadas a la medianera, se permite la construcción sin retranqueos en ese lindero, siempre que se solapen las edificaciones.
- D. No será obligatorio el retranqueo de la edificación al lindero posterior, cuando los terrenos colindantes sean de la misma propiedad. Aun así esta condición y acuerdo deberá ser aprobado por el Ayuntamiento y registrado en Escritura de Propiedad.
- E. No se exigen retranqueos a linderos para construcciones en planta Baja con una *Altura Total* igual o inferior a 2,5 metros. Esta cota o altura no podrá superarse en ningún punto de este lindero, ni en los tres metros de anchura del espacio de retranqueo, de acuerdo con los criterios de medición que se definen posteriormente.

- F. Se permite la agrupación de viviendas en hilera hasta un máximo de cuatro unidades adosadas, no superando en ningún caso una longitud de fachada de 28,0 metros. La separación entre bloques de la misma promoción o parcela será como mínimo de 5,0 metros.
- G. Se admite el uso vivienda en planta bajocubierta. La superficie construida en planta bajocubierta computa edificabilidad.
- H. Se permiten cubiertas planas.
- I. Criterios para la medición de alturas:
 - Cuando la edificación se ajuste a la alineación exterior o bien al retranqueo mínimo obligatorio, la altura de la edificación se medirá en esta línea desde la rasante media del terreno en la alineación exterior.
 - Cuando la edificación no se ajuste a la alineación exterior, o al retranqueo mínimo obligatorio, la altura de la edificación se medirá desde la cota más baja del terreno en contacto con la edificación, teniendo en cuenta la rasante media del terreno en ese punto según la referencia del vial de frente o acceso y el del camino o vial posterior más próximo.
 - En el caso de cerramientos o vallados en linderos con otra propiedad se aplicará el mismo criterio de medida anterior, sin superar en ningún punto la altura máxima permitida (2,40 m). Se escalonará si fuera necesario.
- J. Se garantizará la ubicación de un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 150m² construidos o fracción (plantas sobre rasante) en el interior de la parcela.
- K. Ver artículos de NNUU 3.6. *Edificación* y 3.8. *Específicas sobre Suelo Urbano*.

SU5

4.10. RESIDENCIAL MIXTO TIPO 1

4.10.1. DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS

- A. DESCRIPCIÓN. Coincide con áreas existentes con multiplicidad de usos, viviendas, almacenes agrícolas y parcelas libres de edificación (huertos en algún caso), en el perímetro del núcleo urbano y al Sur del Río en áreas colindantes con la afección de la inundabilidad. Áreas en su mayor parte pendientes de consolidación.
- B. OBJETIVOS. Mantener el conjunto y la tipología mixta edificatoria, permitiendo cierta flexibilidad en los usos para evitar su degradación y facilitar su reconversión en algunos casos. Se ordenan los usos y las condiciones para la reforma, ampliación y sustitución de sus edificaciones, y para las nuevas construcciones en las parcelas libres, dando prioridad a la correcta integración de esas nuevas actuaciones en el conjunto urbano. Permitir los usos residenciales y los asociados a la economía tradicional y local, fundamentalmente agraria, intentando no causar impactos negativos en la imagen urbana. Se admite ordenación de alineación de calle y/o edificación aislada.

4.10.2. RÉGIMEN DE USOS

- A. RESIDENCIAL: Permitido A1, A2, A3
- B. INDUSTRIAL: Permitido B1 y B2 en Planta Baja. Del tipo B3, solo en planta Baja y máximo 500 m², uso de primera de primera transformación de usos agrarios y/o bodega tradicional.
- C. TERCIARIO: Permitido C1, C2, C4, C6 y C7
- D. DOTACIONAL: Permitido D1 excepto cementerios, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9

4.10.3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

A. PARCELA	- Superficie mínima	200m ² (excepto ya existentes)
	- Frente mínimo	7,50 m (excepto ya existentes)
B. ORDENACIÓN	- Alineación de Calle	s/ Plano 03_Ordenación
	- Edificación Aislada	s/ Plano 03_Ordenación
C. EDIFICABILIDAD	- Máxima	1,0 m ² /m ²
D. OCUPACIÓN	- Máxima	no se fija
E. ALTURA	- Reguladora	7,50 m
	- Total	11,50 m
	- Máxima planta baja	4,50 m (6,00 m en Uso B3)
	- Máxima plantas alzadas	3,00 m
F. VUELOS	- Longitud máxima	sin límite
	- Fondo máximo	10% anchura calle (máx.1,00 m)
	- Altura mínima s/vial	3,50 m
G. RETRANQUEOS	- A la alineación	no se fija
	- A los linderos	3,0 m parcelas de SUND o SNU

4.10.4. OTRAS CONDICIONES

- A. Dada la diversidad de formas y tamaños, en algún caso, de las parcelas, y al no fijarse retranqueos obligatorios respecto de los linderos, las edificaciones podrán adosarse entre sí. En cualquier otro caso las medianeras vistas deberán ser tratadas siempre como paramentos exteriores o fachadas de acuerdo con el artículo 3.6.3.1.3.
- B. No será obligatorio el retranqueo de la edificación al lindero (SUND / SNU), cuando los terrenos colindantes sean de la misma propiedad. Aun así, esta condición y acuerdo deberá ser aprobado por el Ayuntamiento y registrado en Escritura de Propiedad.

- C. Las áreas afectadas por Inundabilidad del río Ea (avenida T500) dentro de las parcelas delimitadas (ver plano 04. *Gestión*), siendo el calado inferior a 40 cm, se mantendrán libres de toda edificación. Habrán de cumplirse las condiciones adicionales establecidas en la Ficha de Gestión ZI. *Zona Inundable*:
- No permitido construcción de Planta Sótano.
 - Usos Prohibidos en Planta Baja: Residencial excepto portal y garaje-aparcamiento, Industrial (pequeños talleres), Terciario y Dotacional cerrado.
- Se desaconseja además la construcción de plantas Sótano en las parcelas colindantes a la afección citada. (Esta área de afección computa a efectos de edificabilidad total de parcela)
- D. No se considerarán fuera de ordenación los edificios existentes que pudieran incumplir las condiciones de posición de la edificación (retranqueos) y/o altura, permitiéndose en tales casos las obras de rehabilitación, mantenimiento y conservación, sin incremento de volumen.
- E. Se permite la agrupación de viviendas en hilera hasta un máximo de cuatro unidades adosadas, y bloques de vivienda colectiva, no superando en ningún caso una longitud de fachada de 28,0 metros. La separación entre bloques de la misma promoción o parcela será como mínimo de 5,0 metros.
- F. Se admite el uso vivienda en planta bajocubierta. La superficie construida en planta bajocubierta computa edificabilidad.
- G. Se permiten cubiertas planas.
- H. Criterios para la medición de alturas:
- Cuando la edificación se ajuste a la alineación exterior o bien al retranqueo mínimo obligatorio, la altura de la edificación se medirá en esta línea desde la rasante media del terreno en la alineación exterior.
 - Cuando la edificación no se ajuste a la alineación exterior, o al retranqueo mínimo obligatorio, la altura de la edificación se medirá desde la cota más baja del terreno en contacto con la edificación, teniendo en cuenta la rasante media del terreno en ese punto según la referencia del vial de frente o acceso y el del camino o vial posterior más próximo.
 - En el caso de cerramientos o vallados en linderos con otra propiedad se aplicará el mismo criterio de medida anterior, sin superar en ningún punto la altura máxima permitida (2,40 m). Se escalonará si fuera necesario.
- H. Se garantizará la ubicación de un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 150 m² construidos o fracción (plantas sobre rasante) en el interior de la parcela. Quedan exceptuadas de manera general aquellas construcciones, donde, y debidamente justificado en proyecto, por las dimensiones del parcelario, no resultaran viables dichas plazas de aparcamiento.
- I. Ver artículos de NNUU 3.6. *Edificación* y 3.8. *Específicas sobre Suelo Urbano*.

SU6

4.11. RESIDENCIAL MIXTO TIPO 2

4.11.1. DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS

- A. DESCRIPCIÓN. Coincide con áreas existentes con multiplicidad de usos, viviendas y almacenes agrícolas, así como bodegas-merenderos en parcelas de reducido tamaño; estas últimas en algún caso vinculadas a calados o bodegas enterradas.
- B. OBJETIVOS. Completar la edificación en determinadas manzanas permitiendo flexibilidad en los usos para evitar su degradación y facilitar su reconversión en algunos casos. Regular las construcciones en la ocupación de algunos solares vacíos. El sistema de ordenación será el de alineación de calle. Permitir los usos residenciales y los asociados a la economía tradicional y local, fundamentalmente agraria, intentando no causar impactos negativos en la imagen urbana

4.11.2. RÉGIMEN DE USOS

- A. RESIDENCIAL: Permitido A1 y A3
- B. INDUSTRIAL: Permitido B1 y B2 en planta Baja
- C. TERCIARIO: Permitido C1, C2, C4, C6 y C7.
- D. DOTACIONAL: Permitido D1 excepto cementerios, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9.

4.11.3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

A. PARCELA	- Superficie mínima	100 m2 (excepto ya existentes)
	- Frente mínimo	5,0 m (excepto ya existentes)
B. ORDENACIÓN	- Alineación de Calle	s/ Plano 03_Ordenación
C. EDIFICABILIDAD	- Máxima	2,0 m2/m2
D. OCUPACIÓN	- Máxima	100%
E. NºPLANTAS / ALTURA	- Máximo	B+1
	- Mínimo	B
	- Altura máx. planta baja	4,50 m.
	- Altura máx. plantaalzada	3,50 m.
F. VUELOS	- Longitud máxima	50% de la alineación
	- Fondo máximo	10% anchura calle (máx. 60cm)
	- Altura mínima s/vial	3,50 m
G. CUBIERTA	- Anchura máxima alero	Vuelo máx. + 30 cm
	- Pendiente mín /máx	30% / 50%
	- Altura máxima cumbre	4 m

4.11.4. OTRAS CONDICIONES

EDIFICACIONES SOBRE RASANTE

- A. En las parcelas se fija la “alineación exterior de edificación”; no se establece un retranqueo mínimo obligatorio: la edificación puede adaptarse a la alineación exterior de la edificación (situación más idónea), o puede retranquearse y, en este caso, la parcela puede vallarse coincidiendo con la alineación de acuerdo a las condiciones y características establecidas en el artículo 3.6.3.1.7.
- B. No se considerarán fuera de ordenación los edificios existentes que pudieran incumplir las condiciones de altura, permitiéndose en tales casos las obras de rehabilitación, mantenimiento y conservación, sin incremento de volumen.
- C. Se admite el uso vivienda en planta bajocubierta. La superficie construida en planta bajocubierta computa edificabilidad.
- D. Criterios para la medición de alturas:

- Cuando la edificación se ajuste a la alineación exterior la altura de la edificación se medirá en esta línea desde la rasante media del terreno en la alineación exterior.
- En el caso de edificaciones no alineadas al exterior la altura de la edificación se medirá de igual manera desde la rasante media del terreno en la alineación exterior establecida, trasladándose ésta de forma horizontal hacia el interior de la parcela.
- E. La altura se medirá desde la rasante del vial o calle de acceso principal; en el caso de disponer doble acceso, desde el emplazado a cota inferior.
- F. Cuando en aplicación de la altura máxima los edificios se entieren contra el terreno en su fachada posterior, se permite sobrepasar la altura máxima hasta 3 metros en dicha fachada y en una profundidad inferior al 50% del fondo total de la edificación. Los planos de cubierta inclinada se resolverán con una única pendiente de porcentaje 30-50% a favor del terreno o hacia la calle o espacio de inferior cota; con alero obligatorio según las condiciones señaladas, y uso de la teja cerámica de color rojo perfil curvo (árabe o mixta) como material de cubrición. Se permite cubierta plana en un porcentaje no superior al 20%, retranqueada un mínimo de un 1,00 m del plano de fachada.
- G. En el caso del derribo y/o vaciado de varios solares contiguos y/o en el caso de la construcción de uno o varios edificios, se deberá conservar la trama parcelaria, permitiéndose la agrupación de los mismos hasta un frente lineal máximo de 15,0 metros, excepto si se trata de recuperar una tipología anterior.
- H. En el caso de las parcelas de mayor tamaño o con la existencia de elevada pendiente longitudinal (frente de calle o alineación), la edificación se escalonará, planteándose bloques unitarios a efectos de medición de altura y composición de la fachada de longitud máxima 15,0 metros; con medición de la altura en el centro de la fachada del mismo.
- I. Todo Proyecto y Obra habrá de ejecutarse con pleno y total conocimiento, estudio y análisis de las construcciones enterradas existentes, previendo las medidas necesarias de tipo estructural y constructivo encaminadas al mantenimiento de estos calados o bodegas enterradas.
- J. Se garantizará la ubicación de un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 150 m² construidos o fracción (plantas sobre rasante) en el interior de la parcela. Quedan exceptuadas de manera general aquellas construcciones, donde, y debidamente justificado en proyecto, por las dimensiones del parcelario, no resultaran viables dichas plazas de aparcamiento.
- K. Ver artículos de NNUU 3.6. *Edificación* y 3.8. *Específicas sobre Suelo Urbano*.

CALADOS – BODEGAS ENTERRADAS

- L. Se han de llevar cabo las obras necesarias y permitidas de Restauración, Consolidación, Conservación y Mantenimiento, o Rehabilitación, procurando el mantenimiento de los elementos originarios enterrados con sus elementos de acceso y ventilación.
- M. Puede permitirse incluso el Derribo o clausura de estos espacios en supuestos extremos de alta degradación, abandono y/o ruina estructural del elemento. En tal caso ha de procederse con un relleno mediante bolos, piedra y/o grava, usando hormigón pobre de forma puntual en caso de una necesaria consolidación o urgente relleno. Habrá de estudiarse cada caso de forma puntual, considerando la solución más adecuada de acuerdo a intentar minimizar la afección sobre los elementos colindantes, y a no modificar, o alterar en el menor grado posible, las condiciones actuales de humedad, permeabilidad, consistencia del terreno circundante, etc.
- N. En cada actuación se exigirá la elaboración individual de la documentación básica, planimetría o cartografía que permita entender su forma y desarrollo en diferentes niveles (plantas), con la descripción de la orografía y superposición de niveles (secciones).

4.12. AGROINDUSTRIAL MIXTO

SU7

4.12.1. DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS

- A. DESCRIPCIÓN. Coincide con áreas que ya están ocupadas por edificaciones de este uso, al Sur del río Ea, entremezcladas con espacios y parcelas libres
- B. OBJETIVOS. Ordenación y regulación de las actividades económicas existentes, relacionadas con el sector agrícola fundamentalmente y otros (construcción). Dada la proximidad a edificaciones y suelos de carácter residencial ha de facilitarse la mutua convivencia y la posible reconversión en algunos casos. Se admite ordenación de alineación de calle y/o edificación aislada.

4.12.2. RÉGIMEN DE USOS

- A. RESIDENCIAL: Permitido A1 y A3
- B. INDUSTRIAL: Permitido B1, B2, B3 excepto actividades incompatibles con el Suelo Urbano
- C. TERCIARIO: Permitido C1, C2, C3 excepto centros comerciales, C4, C6, C7
- D. DOTACIONAL: Permitido D1 excepto cementerios, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9

4.12.3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

A. PARCELA	- Superficie mínima	250 m ² (excepto ya existentes)
	- Frente mínimo	7,50 m
B. ORDENACIÓN	- Alineación de Calle	s/ Plano 03_Ordenación
	- Edificación Aislada	s/ Plano 03_Ordenación
C. EDIFICABILIDAD	- Máxima	1,0 m ² /m ²
D. OCUPACIÓN	- Máxima	no se fija
E. ALTURA	- Reguladora	7,50 m
	- Total	11,50 m
	- Altura mínima s/vial	3,50 m
F. VUELOS	- Longitud máxima	sin límite
	- Fondo máximo	10% anchura calle (máx.1,00 m)
G. RETRANQUEOS	- A la alineación	no se fija
	- A los linderos	no se fija

4.12.4. OTRAS CONDICIONES

- A. Dada la diversidad de formas y tamaños, en algún caso, de las parcelas, y al no fijarse retranqueos obligatorios respecto de los linderos, las edificaciones podrán adosarse entre sí. En cualquier otro caso las medianeras vistas deberán ser tratadas siempre como paramentos exteriores o fachadas de acuerdo con el artículo 3.6.3.1.3.
- B. Las áreas afectadas por Inundabilidad del río Ea (avenida T500) dentro de las parcelas delimitadas (ver plano 04. Gestión), siendo el calado inferior a 40 cm, se mantendrán libres de toda edificación (parcelas libres o en el caso de una reedificación). Habrán de cumplirse las condiciones adicionales establecidas en la Ficha de Gestión *ZI Zona Inundable*:
 - No permitido construcción de Planta Sótano.
 - Usos Prohibidos en Planta Baja: Residencial excepto portal y garaje-aparcamiento, Industrial (pequeños talleres), Terciario y Dotacional cerrado.Se desaconseja además la construcción de plantas Sótano en las parcelas colindantes a la afección citada. (Esta área de afección computa a efectos de edificabilidad total de parcela)

- C. No se considerarán fuera de ordenación los edificios existentes que pudieran incumplir las condiciones de altura, permitiéndose en tales casos las obras de rehabilitación, mantenimiento y conservación, sin incremento de volumen.
- D. Se permite la agrupación de viviendas en hilera hasta un máximo de cuatro unidades adosadas, no superando en ningún caso una longitud de fachada de 28,0 metros. La separación entre bloques de la misma promoción o parcela será como mínimo de 5,0 metros.
- E. Se admite el uso vivienda en planta bajocubierta. La superficie construida en planta bajocubierta computa edificabilidad.
- F. Se permite la utilización de materiales ligeros en cubierta. Se permite cubierta plana.
- G. Criterios para la medición de alturas:
 - Cuando la edificación se ajuste a la alineación exterior la altura de la edificación se medirá en esta línea desde la rasante media del terreno en la alineación exterior.
 - En el caso de edificaciones no alineadas al exterior la altura de la edificación se medirá de igual manera desde la rasante media del terreno en la alineación exterior establecida, trasladándose ésta de forma horizontal hacia el interior de la parcela.
- H. Se garantizará la ubicación de un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 150 m² construidos o fracción (plantas sobre rasante) en el interior de la parcela.
- I. En los usos industriales permitidos se garantizarán todas las medidas correctoras de la edificación e instalaciones en cumplimiento de las normas ambientales exigidas, de acuerdo con la actividad. Habrá de tramitarse y obtenerse la correspondiente Licencia Ambiental.
- J. Ver artículos de NNUU 3.6. *Edificación* y 3.8. *Específicas sobre Suelo Urbano*.

4.13. DOTACIONAL

SU8

4.13.1. DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS

A. DESCRIPCIÓN. Está formada por las siguientes dotaciones:

1. Iglesia Parroquial de Santa María La Mayor. Ocupa 925 m² en una parcela de un total de 1.135 m², quedando libre el resto. Edificio incluido en el Catálogo de elementos protegidos (PHA2).
2. Edificio del Ayuntamiento. Edificio de dos plantas en una parcela de 256 m² ocupada en su totalidad. Edificio incluido en el Catálogo de elementos protegidos (PHA39).
3. Edificio Social. Ubicado en la Calle Alta San Miguel, en el centro del núcleo urbano; integrado por casa de cultura y bar-cafetería. Ocupa 344 m² en dos parcelas adosadas de una superficie total de 417 m², quedando el resto como espacio libre público.
4. Frontón Municipal. Ocupa una superficie de 200 m² en una parcela de 417 m². Edificio incluido en el Catálogo de elementos protegidos (PHA7).
5. Edificio de la Antigua Escuela. Situado junto al Río Ea. Complejo formado por dos edificios y un espacio libre privado, ocupando una parcela de superficie total 1.088 m². El edificio de las escuelas, actualmente sin uso ni ocupación, ocupa una superficie de 210 m². El edificio residencial (vivienda colectiva en régimen de alquiler) ocupa una superficie de 155 m².
6. Pista Polideportiva. Situada al Sureste del núcleo urbano. Ocupa una parcela de 1.068 m² con acceso desde el camino Valle San Juan.
7. Complejo de Piscinas Municipales. Situadas en el extremo sureste del núcleo urbano, en una pequeña elevación del terreno. Ocupa una parcela de 8.700 m² donde se ubica un complejo formado por varios edificios destinados a cafetería, vestuarios y actividades deportivas, piscina para niños y para adultos y una gran zona libre de edificación como zona verde.
8. Terreno o Solar en previsión en Camino Valle San Juan, frente a pista polideportiva y zona verde y muy próximo a las piscinas. Tiene una superficie de 246 m².

B. OBJETIVOS. Conservar el uso y las edificaciones existentes en el caso de edificios catalogados. Y regular las condiciones para la reforma, ampliación o sustitución de las dotaciones existentes, así como para las previstas.

4.13.2. RÉGIMEN DE USOS

- A. RESIDENCIAL: Prohibido (permitido de forma transitoria en parcela Antigua Escuela)
- B. INDUSTRIAL: Prohibido
- C. TERCIARIO: Permitido C1, C4 y C6, condicionado al uso principal
- D. DOTACIONAL: Permitido

4.13.3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

1. Iglesia Parroquial de Santa María La Mayor. Sólo se permiten obras de rehabilitación, consolidación, conservación y mantenimiento. Ver *Catálogo de Elementos Protegidos*.

- EDIFICABILIDAD, OCUPACIÓN, ALTURA	Volumen Existente
-------------------------------------	-------------------

2. Edificio del Ayuntamiento. Se permiten obras de adecuación (restauración, consolidación, conservación y mantenimiento) y rehabilitación que sean necesarias para la implantación de nuevos usos o para mejorar las condiciones de habitabilidad y accesibilidad.

- EDIFICABILIDAD, OCUPACIÓN, ALTURA	Volumen Existente
-------------------------------------	-------------------

3. Edificio Social. Se permiten obras de restauración, consolidación, conservación y mantenimiento, rehabilitación, reforma y/o ampliación, incluso su reedificación: derribo de la edificación actual y nueva construcción, así como la implantación de nuevos usos dotacionales.

- EDIFICABILIDAD	Alineaciones obligatorias y Altura
- OCUPACIÓN	100% s/alineaciones
	Mantenimiento de zona libre pública
- Nº PLANTAS / ALTURA	Según <i>SU1. Casco Tradicional</i>

4. Frontón Municipal. Se permiten obras de restauración, consolidación, conservación y mantenimiento, rehabilitación y de reforma y/o ampliación. Éstas pudieran incluir incluso la demolición del edificio, siempre que se mantengan los elementos de interés que se determinen en cada caso (pared de sillería), y obras de nueva planta.

- EDIFICABILIDAD	2 m ² /m ²
- OCUPACIÓN	no se fija
- Nº PLANTAS / ALTURA	Según <i>SU1. Casco Tradicional</i>

5. Edificio de la Antigua Escuela. Se permiten obras de restauración, consolidación, conservación y mantenimiento, rehabilitación, reforma y/o ampliación, incluso su reedificación: derribo de la edificación actual y nueva construcción, así como la implantación de nuevos usos dotacionales.

- EDIFICABILIDAD	2 m ² /m ² .
- OCUPACIÓN	No se fija. Mantenimiento de zona libre pública
	La ordenación podría modificarse mediante Estudio de Detalle
- ALTURA	Reguladora 7,5 m

6. Pista Polideportiva. Se permiten obras de restauración, consolidación, conservación y mantenimiento, rehabilitación, reforma y/o ampliación, incluso su ocupación parcial o total: nueva construcción, así como la implantación de nuevos usos dotacionales.

- EDIFICABILIDAD	1 m ² /m ² .
- OCUPACIÓN	No se fija. Mantenimiento de zona libre pública
	Sin alineaciones obligatorias
- ALTURA	Reguladora 4,0 m

7. Complejo de Piscinas Municipales. Se permiten obras de restauración, consolidación, conservación y mantenimiento, rehabilitación, reforma y/o ampliación, incluso su reedificación: derribo de la edificación actual y nueva construcción, así como la implantación de nuevos usos dotacionales.

- EDIFICABILIDAD	0,50 m ² /m ² .	
- OCUPACIÓN	Máxima	50%
- ALTURA	Reguladora	7,0 m
	Total	10,0 m

8. Terreno o Solar en previsión en Camino Valle San Juan. Se permiten obras de nueva planta.

- USOS Y CONDICIONES según *SU6. Residencial Mixto Tipo 2*

4.13.4. OTRAS CONDICIONES

- A. Las definiciones de las actuaciones autorizadas son similares a las establecidas, para los edificios y elementos del Patrimonio Histórico Artístico en el artículo 3.7.2.2. de las *Normas Urbanísticas*. Ver además artículo 3.6. *Normas Urbanísticas sobre la Edificación* y, en concreto además, el 3.6.3. *Condiciones de la Construcción y Estéticas Generales*.

4.14. SUELO URBANO. ZONA LIBRE PÚBLICA

SU9

4.14.1. DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS

- A. DESCRIPCIÓN. Sistema general de espacios libre públicos destinados a parques y zonas verdes: plaza del Ayuntamiento y terreno circundante de la Iglesia, corredor fluvial y áreas interiores (terreno natural) de la trama urbana.
- B. OBJETIVOS. Mejorar la imagen urbana y obtener espacios aptos para su uso como zonas de recreo y esparcimiento

4.14.2. RÉGIMEN DE USOS

- A. RESIDENCIAL: Prohibido
- B. INDUSTRIAL: Prohibido
- C. TERCIARIO: Prohibido, excepto bares y cafeterías en construcciones desmontables, o en pérgolas y quioscos.
- D. DOTACIONAL: Prohibido, excepto deportivo y cultural en construcciones desmontables y Parque o juegos infantiles.

4.14.3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Se permitirán construcciones efímeras, según el sistema de ordenación por edificación aislada, con las siguientes condiciones:

A. EDIFICABILIDAD	- Máxima	0,10 m ² /m ²
B. OCUPACIÓN	- Máxima	10%
C. ALTURA	- Reguladora	3 m
	- Total	4 m
D. RETRANQUEOS	- A la alineación	4 m mínimo
	- A los linderos	4 m mínimo

4.14.4. OTRAS CONDICIONES

Ver artículos de Normas Urbanísticas *3.6. Edificación* y *3.8. Específicas sobre Suelo Urbano*.

4.15. SUELO URBANO. ESPACIO LIBRE PRIVADO

SU10

4.15.1. DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS

- A. DESCRIPCIÓN. Zona privada asociada o vinculada a las tipologías edificatorias de las anteriores zonas de ordenación. Y zonas libres sin edificar ni consolidar afectadas por la inundabilidad.
- B. OBJETIVOS. De acuerdo al planeamiento y a sus objetivos, fijar con precisión los espacios libres asociados a algunas edificaciones y, en otros casos, delimitar los espacios de titularidad privada (parcela neta) no edificables ni con posibilidad de vallado o cerramiento.

4.15.2. RÉGIMEN DE USOS

- A. RESIDENCIAL: Prohibido, excepto A3
- B. INDUSTRIAL: Prohibido
- C. TERCIARIO: Prohibido
- D. DOTACIONAL: Prohibido

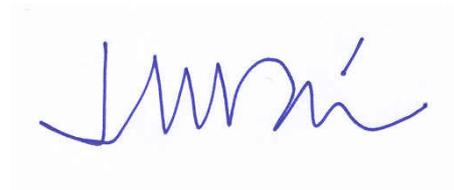
4.15.3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Se permitirán construcciones del uso indicado y efímeras, según el sistema de ordenación por edificación aislada, con las siguientes condiciones:

EDIFICABILIDAD	- Máxima	0,10 m ² /m ²
OCUPACIÓN	- Máxima	10%
ALTURA	- Reguladora	2,5 m
	- Total	3,0 m
RETRANQUEOS	- A la alineación	3 m
	- A los linderos	-

4.15.4. OTRAS CONDICIONES

- A. Las áreas afectadas por Inundabilidad del río Ea (avenida T500) dentro de las parcelas delimitadas (ver plano 04. Gestión), siendo el calado inferior a 40 cm, se mantendrán libres de toda edificación (parcelas libres o en el caso de una reedificación). Habrán de cumplirse las condiciones adicionales establecidas en la Ficha de Gestión ZI. Zona Inundable. La edificabilidad correspondiente podría trasladarse, en el caso de estar incluidas en procesos de gestión dentro de suelo urbano no consolidado, a las parcelas edificables contiguas dentro de la misma unidad.



Diciembre de 2016

José María Peláez. Arquitecto

5. FICHERO DE GESTIÓN

5.1. SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

SUND

DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS

DESCRIPCIÓN: Se incluyen cuatro porciones de terreno colindantes con el Suelo Urbano, en continuidad con éste y previendo un posible desarrollo futuro, en los extremos del núcleo urbano. Un crecimiento concéntrico está limitado al Este y Oeste por la orografía del terreno de fuertes laderas y amplia vegetación. Estas áreas se emplazan al Noreste (más amplias en superficie) en el entorno del cauce del río lindando con las zonas inundables; y al Sureste (menor superficie) sin superar los límites de las carreteras LR-304 y LR-405. Tiene una superficie total de 455.341 m² (45,5 Ha).

OBJETIVOS: Establecer criterios para delimitar Sectores. Se establece un régimen transitorio hasta la delimitación de sectores; hasta ese momento la consideración de esta clase de suelo es similar a la de un Suelo No Urbanizable Genérico.

SUPERFICIE MÍNIMA

La superficie mínima para la delimitación de un sector será 20.000 m²

USO CARACTERÍSTICO

RESIDENCIAL

USOS INCOMPATIBLES

INDUSTRIAL B3, excepto uso de primera transformación de usos agrarios o bodega

INTENSIDAD DE USO

0,25 m²/m² (Coeficiente de edificabilidad sobre parcela bruta)

Número máximo de viviendas: 20 viviendas/Ha

Previsión de vivienda de protección pública: mínimo 10%

SISTEMAS GENERALES

Se deberán costear y ejecutar las obras completas de urbanización y de infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación, así como la ampliación o refuerzos de los sistemas generales si fuera necesario, garantizándose el correcto funcionamiento y la conexión de las nuevas redes de saneamiento, abastecimiento, electricidad,... a las existentes, o la creación de nuevas infraestructuras; así como la ampliación del enlace o conexión con las carreteras LR-303 y LR-304, si fuera el caso, de acuerdo con las instrucciones de la Dirección General de Carreteras del Gobierno de La Rioja.

DETERMINACIONES, SISTEMAS GENERALES, DOTACIONES

- Se destinará una superficie mínima del 5% a dotaciones de sistema general con independencia de las dotaciones locales del sector (*Art.67 LOTUR*).
- Cesión de los terrenos destinados por el Plan General Municipal a sistemas generales de dominio público incluidos en este tipo de suelo o adscritos al mismo.
- Cesión del 10% de la superficie total ordenada para su destino a zonas verdes, espacios libres de uso y dominio públicos y dotaciones públicas. Su destino podrá ser genérico o podrá estar determinado por el Plan Parcial.
- Cesión al Ayuntamiento de los terrenos, ya urbanizados, necesarios para ubicar el 5% del aprovechamiento medio del sector.
- Se justificará la viabilidad de la iniciativa planteada, su coherencia con la estructura general y orgánica del territorio y relación con el núcleo urbano.
- En la gestión, urbanización y ejecución de nuevos sectores se tendrán en cuenta las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar

- cualquier efecto negativo sobre el territorio, establecidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental de Treviana.
- Para construcciones y desarrollo de nuevos sectores próximos a carreteras deberán realizarse estudios de determinación de los niveles sonoros, con el fin de establecer las líneas de edificación con respecto a las carreteras, y justificar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el R.D. 1367/2007.

5.2. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SUD

DESCRIPCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS

DESCRIPCIÓN: Se emplaza al Sur del Núcleo Urbano. Linda al Norte y Oeste con Suelo Urbano (Río), al Sur y Oeste con la carretera LR-304 y al Este con Suelo Urbanizable No Delimitado. Comprende las parcelas 56135. 01, 02, 06, 07, 08, 09 y 10 del catastro de urbana y la parcela 6179 polígono 514 del catastro de rústica. La superficie del sector es de 11.486 m².

OBJETIVOS: Previsión de suelo de Uso Residencial mediante la ordenación y urbanización del entorno, en continuidad con el Suelo Urbano colindante.

USOS. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

GLOBAL	RESIDENCIAL
COMPATIBLES	DOTACIONAL Y TERCARIO
PROHIBIDO	INDUSTRIAL

Los Coeficientes de Ponderación se establecerán en el desarrollo posterior del Plan Parcial.

SUPERFICIE

SUD: 11.485 m²

Dada la superficie no se estima la posibilidad de la partición del mismo en subsectores, en etapas o fases. Tanto el desarrollo y aprobación del Plan Parcial previo como el Proyecto de Urbanización posterior deben incluir la totalidad del sector.

GESTIÓN

Sistema	COMPENSACIÓN
Plazo	16 AÑOS

EDIFICABILIDAD

0,40 m ² /m ²	
Previsión Dotaciones públicas de carácter local	400 m ² t (máximo)

DENSIDAD MÁXIMA

Número de viviendas	25 viviendas / Ha
Aprovechamiento	3.500 m ² construibles / Ha

VIVIENDAS PREVISTAS

Máximo	28 viviendas
Protegidas	3 viviendas

SISTEMAS GENERALES

Zona Libre Pública	1.315 m ²
--------------------	----------------------

El sistema general de zonas libres públicas se ordena de forma lineal y paralela al desarrollo del vial en prolongación y curso del río, en continuidad del proyectado en Suelo Urbano. Se considera esta ordenación la más adecuada y coherente, pudiéndose, de forma justificada y razonada, modificar ésta en el momento de la redacción del planeamiento de desarrollo. Ver *plano 05. Sistemas Generales*.

SISTEMAS LOCALES

Deberá efectuarse la cesión mínima del 10% de la superficie total ordenada (1.149 m²) para su destino a zonas verdes, espacios libres de uso y dominio públicos y dotaciones públicas. Se fija y expresa como preferencia la reserva de este espacio en el extremo Norte del sector, contiguo y/o próximo al cauce y Zona Libre Pública; ubicación coherente con la ordenación pretendida. Aun así esta observación tiene carácter orientativo, pudiéndose modificar su emplazamiento. El planeamiento de desarrollo determinará el uso, ubicación y ordenación definitivos.

El viario adscrito se traza adaptado a la ordenación del área colindante y previa de Suelo Urbanos. Aun siendo de carácter orientativo y no vinculante, se estima como la solución más favorable. La solución se define y concreta en el momento de la redacción del planeamiento de desarrollo.

INFRAESTRUCTURAS

Se deberán costear y ejecutar las obras completas de urbanización y de infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación, así como la ampliación o refuerzos de los sistemas generales si fuera necesario, garantizándose el correcto funcionamiento y la conexión de las nuevas redes de saneamiento, abastecimiento, electricidad,... a las existentes, o la creación de nuevas infraestructuras.

ACCESOS. El acceso al Sector, colindante y en continuidad con el actual Suelo Urbano, se resolverá mediante la prolongación y urbanización de la travesía Tejera, previo desarrollo de del suelo urbano no consolidado.

VIARIO PROPIO. La continuidad y conexión con el resto de la trama urbana solo será posible a través de este vial de doble sentido de circulación, trazado longitudinalmente en prolongación y paralelo al curso del río. No existe posible conexión con ningún otro, ni con la carretera LR-304.

SANEAMIENTO. Se completaría la red y efectuarían las conexiones o acometidas con el sistema a ejecutar de forma previa en suelo urbano no consolidado; debiéndose resolver si fueran precisas las oportunas ampliaciones de concesión y/o de las instalaciones de depuración en el punto final de vertido.

La red de fecales conectaría a los colectores existentes en el núcleo por la travesía, o por el margen derecho del río tras la consolidación del suelo urbano en estas áreas.

La red de pluviales se ejecutará de forma separativa y paralela a la anterior, vertiendo directamente al cauce del río en el punto determinado en suelo urbano tras el desarrollo del SUNC previo.

ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE. La red de abastecimiento únicamente podrá conectarse con la existente si una vez consultados tanto el Consorcio de Aguas y Residuos de La Rioja como la Dirección General encargada de la explotación de la Cuenca Oja-Tirón, tras la prevista conexión y servicio de ésta, ambos organismos muestran su conformidad a dicha conexión. En el caso de que se emitan informes favorables, se completará la red mallada conectando con la existente, y se llevarán a cabo el resto de obras de mejora en los sistemas generales que resulten necesarias. También condicionada al desarrollo y consolidación del suelo urbano previo.

ELECTRICIDAD. La instalación se ejecutará en ampliación de la existente, garantizándose el cumplimiento de las directrices de la compañía suministradora.

OTROS SERVICIOS. El alumbrado público se ejecutará en prolongación del existente. La red de telefonía y/o telecomunicaciones se ejecutará de acuerdo a las directrices de la compañía suministradora.

OBSERVACIONES. OTRAS DETERMINACIONES

- La tipología será la de vivienda unifamiliar aislada o pareada, con un número de plantas máximo de B+1 y parcela mínima de 300 m²
- El aprovechamiento subjetivo correspondiente a los propietarios será del 95% del aprovechamiento del sector.
- Cesión al Ayuntamiento de los terrenos necesarios ya urbanizados para ubicar el 5% del aprovechamiento medio del sector.
- Se justificará la viabilidad de la iniciativa planteada, su coherencia con la estructura general y orgánica del territorio y su relación con el núcleo urbano.
- En la gestión, urbanización y ejecución del sector se tendrán en cuenta las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo sobre el territorio, establecidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental de Medrano. Deberán realizarse estudios de determinación de los niveles sonoros, con el fin de establecer las líneas de edificación con respecto a la carretera, y justificar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el *R.D. 1367/2007*.

UE1

5.3. UNIDAD DE EJECUCION

DESCRIPCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS

DESCRIPCIÓN: Comprende las parcelas del catastro de urbana 57154. 11, 12, 13 y una pequeña superficie de vial público, situadas en la calle Tejera (carretera hacia San Millán de Yécora). Se emplaza en el extremo suroeste del núcleo urbano, lindando al Norte y al Oeste con Suelo Urbanizable No Delimitado, al Sur con vial público y al Este con suelo urbano consolidado (viviendas en construcción).

OBJETIVOS: Desarrollo de una trama residencial lineal. Apertura de un vial de servicio de acceso, paralelo a la carretera dotando de acceso de forma adecuada a todas las parcelas.

ORDENACIÓN. SUPERFICIES

<i>SU3 RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD</i>	1.931 m ²
<i>VIARIO PÚBLICO</i>	603 m ²
SUPERFICIE TOTAL	2.534 m²

EDIFICABILIDAD

<i>SU3 RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD</i>	1.931 m ² x 0,8m ² /m ² = 1.545 m ²
---------------------------------------	---

APROVECHAMIENTO

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	1.545,00 m ²
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	1.545,00 m ²
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,61 m²/m²

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
PLAZO DE EJECUCIÓN	6 AÑOS

EVALUACIÓN ECONÓMICA

Urbanización Viales públicos	603 m ² x 75,50 €/m ² = 45.526,50 €
------------------------------	--

OTRAS CONDICIONES

- De conformidad con el artículo 3.1.6. de las *Normas Urbanísticas*, en caso de duda o contradicción entre la edificabilidad y el aprovechamiento que consta en esta ficha y la determinada por las fichas de ordenación y planos, prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad.
- El levantamiento topográfico y la delimitación de linderos de propiedad, previos a la redacción de los Proyectos de Compensación y Urbanización, establecerán con exactitud los valores obtenidos, así como las rasantes definitivas.
- El aprovechamiento subjetivo correspondiente a los propietarios es el 100% del aprovechamiento de la unidad, de acuerdo a la población actual inferior a 1.000 habitantes.

5.4. UNIDAD DE EJECUCION

UE2

DESCRIPCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS

DESCRIPCIÓN: Unidad de propietario y parcela única. Comprende la parcela 62183.02, ubicada en Camino Valle San Juan.

OBJETIVOS: Preservar la parcela libre de toda edificación, para su ordenación y calificación como zona libre pública en continuidad con la existente al Sureste y la pista polideportiva al aire libre.

ORDENACIÓN. SUPERFICIES

<i>SU9 ZONA LIBRE PÚBLICA</i>	76 m2
<i>VIARIO PÚBLICO</i>	40 m2
SUPERFICIE TOTAL	116 m2

EDIFICABILIDAD

Espacio Libre

APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento Nulo

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN
PLAZO DE EJECUCIÓN

EXPROPIACIÓN
4 AÑOS

EVALUACIÓN ECONÓMICA

Valor Expropiación Suelo	1.044,00 €
Urbanización Viales públicos	40 m2 x 42,00 €/m2= 1.680,00 €
Urbanización Zona Libre Pública	76 m2 x 21,00 €/m2= 1.596,00 €
Total	4.320,00 €

OTRAS CONDICIONES

- De conformidad con el *artículo 3.1.6.* de las *Normas Urbanísticas*, en caso de duda o contradicción entre la edificabilidad y el aprovechamiento que consta en esta ficha y la determinada por las fichas de ordenación y planos, prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad.
- El aprovechamiento subjetivo correspondiente a los propietarios es el 100% del aprovechamiento de la unidad, de acuerdo a la población actual inferior a 1.000 habitantes.

UE3

5.5. UNIDAD DE EJECUCION

DESCRIPCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS

DESCRIPCIÓN: Comprende las parcelas del catastro de urbana 61218 .10, .11 en Avda. La Rioja.

OBJETIVOS: Mantenimiento de una zona libre a lo largo del río Ea. Adecuación y urbanización de la zona contigua a la parcela dotacional y con buenas características para su aprovechamiento residencial.

ORDENACIÓN. SUPERFICIES

<i>SU3 RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD</i>	1.462 m2
<i>SU9 ZONA LIBRE PÚBLICA</i>	1.274 m2
<i>VIARIO PÚBLICO</i>	396 m2
SUPERFICIE TOTAL	3.132 m2

EDIFICABILIDAD

<i>SU3 RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD</i>	1.462 m2 x 0,8m2/m2= 1.169,60 m2
---------------------------------------	----------------------------------

APROVECHAMIENTO

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	1.169,60 m2
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	1.169,60 m2
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,37 m2/m2

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
PLAZO DE EJECUCIÓN	8 AÑOS

EVALUACIÓN ECONÓMICA

Urbanización Viales públicos	396 m2 x 105,00 €/m2=	41.580,00 €
Urbanización Zona Libre pública	1.274 m2 x 21,00 €/m2=	26.754,00 €
Total		68.334,00 €

OTRAS CONDICIONES

- De conformidad con el artículo 3.1.6. de las *Normas Urbanísticas*, en caso de duda o contradicción entre la edificabilidad y el aprovechamiento que consta en esta ficha y la determinada por las fichas de ordenación y planos, prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad.
- El levantamiento topográfico y la delimitación de linderos de propiedad, previos a la redacción de los Proyectos de Compensación y Urbanización, establecerán con exactitud los valores obtenidos, así como las rasantes definitivas.
- El aprovechamiento subjetivo correspondiente a los propietarios es el 100% del aprovechamiento de la unidad, de acuerdo a la población actual inferior a 1.000 habitantes.
- El acceso a las parcelas resultantes se realizará desde un vial interior paralelo a la Travesía.
- Puede resolverse mediante Estudio de Detalle la definición de la volumetría y rasantes definitivas.

5.6. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 1

SUNC1

DESCRIPCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS

DESCRIPCIÓN: Comprende las parcelas del catastro de urbana 58168.02, 58169.01; 58159.01, 02, 03, 04, 05, 11 y 12 ubicadas en Camino Barrio Medina, la parcela 56146 .01 ubicada en C/Tejera y parte de la parcela 57142.01. Emplazadas al Suroeste del núcleo urbano.

OBJETIVOS: Desarrollo de una trama agroindustrial y de baja densidad al lado sur del río Ea, completar la urbanización de la calle Camino Barrio Medina y establecer una zona libre pública junto al río liberándola de edificación, dando continuidad al corredor verde planteado a lo largo del curso del río; completar el trazado y la urbanización de la Travesía Tejera, y la apertura de un nuevo vial perpendicular al anteriormente citado facilitando los accesos a las nuevas áreas residenciales.

ORDENACIÓN. SUPERFICIES

<i>SU4 RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD</i>	11.514 m2
<i>SU7 AGROINDUSTRIAL MIXTO</i>	646 m2
<i>SU9 ZONA LIBRE PÚBLICA</i>	2.880 m2
<i>VIARIO PÚBLICO</i>	5.323 m2
<i>CAUCE</i>	295 m2
SUPERFICIE TOTAL	20.658 m2

EDIFICABILIDAD

<i>SU4 RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD</i>	11.514 m2 x 0,5m2/m2= 5.757,00 m2
<i>SU7 AGROINDUSTRIAL MIXTO</i>	646 m2 x 1,0m2/m2= 646,00 m2
TOTAL	6.403,00 m2

APROVECHAMIENTO

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	6.403,00 m2
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	6.403,00 m2
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,31 m2/m2

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
PLAZO DE EJECUCIÓN	12 AÑOS

EVALUACIÓN ECONÓMICA

Urbanización Viales públicos	5.323 m2 x 75,50 €/m2=	401.886,50 €
Urbanización Zona Libre pública	2.880 m2 x 21,00 €/m2=	60.480,00 €
Total		462.366,50 €

OTRAS CONDICIONES

- De acuerdo con la nueva redacción del *Artículo 124 de la LOTUR* se establece una amplia zona de suelo urbano no consolidado, donde el Ayuntamiento podrá delimitar una o varias unidades de ejecución dentro de esta área definida, de forma sucesiva en el tiempo de acuerdo a sus posibilidades, viabilidad e interés en su desarrollo; *de oficio o a petición de los interesados, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante el plazo de veinte días con notificación a los propietarios afectados.*
- De conformidad con el *artículo 3.1.6.* de las *Normas Urbanísticas*, en caso de duda o contradicción entre la edificabilidad y el aprovechamiento que consta en esta ficha y la

determinada por las fichas de ordenación y planos, prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad.

- El levantamiento topográfico y la delimitación de linderos de propiedad, previos a la redacción de los Proyectos de Compensación y Urbanización, establecerán con exactitud los valores obtenidos, así como las rasantes definitivas.
- El aprovechamiento subjetivo correspondiente a los propietarios es el 100% del aprovechamiento de la unidad, de acuerdo a la población actual inferior a 1.000 habitantes.
- Puede resolverse mediante Estudio de Detalle la definición de la volumetría y rasantes definitivas en cada unidad delimitada.

5.7. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 2

SUNC2

DESCRIPCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS

DESCRIPCIÓN: Comprende un amplio número de parcelas en ambos márgenes del río y en la zona oriental, ascendente, del núcleo urbano. Coincide con terrenos afectados por la inundabilidad del río y otros pendientes de resolver y de disponer de adecuados accesos y servicios.

OBJETIVOS: Los objetivos son varios y su desarrollo puede ser igualmente ejecutado en diversas fases y/o tras la delimitación de sucesivas unidades.

- Completar la urbanización de la calle Camino Barrio Medina de acuerdo al nuevo trazado urbano propuesto y el planteamiento de un nuevo vial coincidiendo con el trazado de los servicios de abastecimiento de agua y saneamiento.
- Establecimiento de una zona libre en ambos márgenes del río, de acuerdo con la imposibilidad de edificación en gran parte de estos terrenos.
- Adecuación y urbanización de la calle Camino San Juan en continuidad con el nuevo trazado urbano propuesto. Ordenación y regulación de la edificación en las parcelas implicadas.
- En otros casos, garantizar la ejecución de viales de acceso y de los servicios básicos de agua, saneamiento y electricidad en las condiciones adecuadas para servir a la edificación.

ORDENACIÓN. SUPERFICIES

<i>SU4 RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD</i>	6.611 m2
<i>SU5 RESIDENCIAL MIXTO TIPO 1</i>	8.569 m2
<i>SU9 ZONA LIBRE PÚBLICA</i>	3.764 m2
<i>SU10 ESPACIO LIBRE PRIVADO</i>	8.962 m2
<i>VIARIO PÚBLICO</i>	7.312 m2
<i>CAUCE</i>	507 m2
SUPERFICIE TOTAL	35.725 m2

EDIFICABILIDAD

<i>SU4 RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD</i>	6.611 m2 x 0,5 m2/m2=	3.305,50 m2
<i>SU5 RESIDENCIAL MIXTO TIPO 1</i>	8.569 m2 x 1,0 m2/m2=	8.569,00 m2
<i>SU10 ESPACIO LIBRE PRIVADO</i>	8.962 m2 x 0,1 m2/m2=	896,20 m2
TOTAL		12.770,70 m2

APROVECHAMIENTO

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	12.770,70 m2
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	12.770,70 m2
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,36 m2/m2

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
PLAZO DE EJECUCIÓN	16 AÑOS

EVALUACIÓN ECONÓMICA

Urbanización Viales públicos	7.312 m2 x 84,00 €/m2=	614.208,00 €
Urbanización Zona Libre pública	3.764 m2 x 33,50 €/m2=	126.094,00 €
Total		740.302,00 €

OTRAS CONDICIONES

- De acuerdo con la nueva redacción del *Artículo 124 de la LOTUR* se establece una amplia zona de suelo urbano no consolidado, donde el Ayuntamiento podrá delimitar una o varias unidades de ejecución dentro de esta área definida, de forma sucesiva en el tiempo de acuerdo a sus posibilidades, viabilidad e interés en su desarrollo; *de oficio o a petición de los interesados, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante el plazo de veinte días con notificación a los propietarios afectados.*
- De conformidad con el *artículo 3.1.6.* de las *Normas Urbanísticas*, en caso de duda o contradicción entre la edificabilidad y el aprovechamiento que consta en esta ficha y la determinada por las fichas de ordenación y planos, prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad.
- El levantamiento topográfico y la delimitación de linderos de propiedad, previos a la redacción de los Proyectos de Compensación y Urbanización, establecerán con exactitud los valores obtenidos, así como las rasantes definitivas.
- El aprovechamiento subjetivo correspondiente a los propietarios es el 100% del aprovechamiento de la unidad, de acuerdo a la población actual inferior a 1.000 habitantes.
- Puede resolverse mediante Estudio de Detalle la definición de la volumetría y rasantes definitivas en cada unidad delimitada.

5.8. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 3

SUNC3

DESCRIPCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS

DESCRIPCIÓN: Comprende las parcelas del catastro de urbana 62197 .01, 62196 .02, 07, 08, 09. Se emplaza al Este del Suelo Urbano, lindando al Norte y al Este con Suelo Urbanizable No Delimitado, al Sur con Zona Libre Pública y al Oeste con vial.

OBJETIVOS: Ordenar la zona generando un aprovechamiento *Residencial Baja Densidad*, planteando un vial que posibilite el acceso a las parcelas, y garantizando la ejecución de las infraestructuras necesarias.

ORDENACIÓN. SUPERFICIES

<i>SU4 RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD</i>	2.200 m2
<i>SU9 ZONA LIBRE PÚBLICA</i>	599 m2
<i>VIARIO PÚBLICO</i>	614 m2
SUPERFICIE TOTAL	3.413 m2

EDIFICABILIDAD

<i>SU4 RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD</i>	$2.200 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 =$ 1.100,00 m2
--------------------------------------	--

APROVECHAMIENTO

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	1.100,00 m2
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	1.100,00 m2
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,32 m2/m2

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
PLAZO DE EJECUCIÓN	8 AÑOS

EVALUACIÓN ECONÓMICA

Urbanización Viales públicos	$614 \text{ m}^2 \times 105,00 \text{ €/m}^2 =$	64.470,00 €
Urbanización Zona Libre pública	$599 \text{ m}^2 \times 21,00 \text{ €/m}^2 =$	12.579,00 €
Total		77.049,00 €

OTRAS CONDICIONES

- De acuerdo con la nueva redacción del *Artículo 124 de la LOTUR* se establece una zona de suelo urbano no consolidado, donde el Ayuntamiento podrá delimitar una o varias unidades de ejecución dentro de esta área definida, de forma sucesiva en el tiempo de acuerdo a sus posibilidades, viabilidad e interés en su desarrollo; *de oficio o a petición de los interesados, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante el plazo de veinte días con notificación a los propietarios afectados.*
- De conformidad con el *artículo 3.1.6.* de las *Normas Urbanísticas*, en caso de duda o contradicción entre la edificabilidad y el aprovechamiento que consta en esta ficha y la determinada por las fichas de ordenación y planos, prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad.
- El levantamiento topográfico y la delimitación de linderos de propiedad, previos a la redacción de los Proyectos de Compensación y Urbanización, establecerán con exactitud los valores obtenidos, así como las rasantes definitivas.
- El aprovechamiento subjetivo correspondiente a los propietarios es el 100% del aprovechamiento de la unidad, de acuerdo a la población actual inferior a 1.000 habitantes.

- Puede resolverse mediante Estudio de Detalle la definición de la volumetría y rasantes definitivas en cada unidad delimitada.

5.9. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 4

SUNC4

DESCRIPCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS

DESCRIPCIÓN: Comprende la parcela del catastro de urbana 57194. 01, situada en la calle Llano, y las parcelas del catastro de rústica polígono 505 parcelas 5030, 5031, 5032, 5033, 5034. Se emplaza en el límite Oeste del núcleo urbano lindando al Norte, Sur y Oeste con Suelo No Urbanizable y al Este con el Barrio de Llano.

OBJETIVOS: Dotación de la red de servicios necesarios: abastecimiento de agua, electricidad y saneamiento; y adecuación y urbanización de la calle de acceso a las parcelas considerando la difícil orografía del terreno.

ORDENACIÓN. SUPERFICIES

<i>SU5 RESIDENCIAL MIXTO TIPO 1</i>	2.849 m2
<i>VIARIO PÚBLICO</i>	529 m2
SUPERFICIE TOTAL	3.378 m2

EDIFICABILIDAD

<i>SU5 RESIDENCIAL MIXTO TIPO 1</i>	2.849 m2 x 1,0 m2/m2= 2.849,00 m2
-------------------------------------	--

APROVECHAMIENTO

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	2.849,00 m2
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	2.849,00 m2
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,84 m2/m2

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
PLAZO DE EJECUCIÓN	8 AÑOS

EVALUACIÓN ECONÓMICA

Urbanización Viales públicos	529 m2 x 105,00 €/m2=	55.545,00 €
------------------------------	-----------------------	--------------------

OTRAS CONDICIONES

- De acuerdo con la nueva redacción del *Artículo 124 de la LOTUR* se establece una zona de suelo urbano no consolidado, donde el Ayuntamiento podrá delimitar una o varias unidades de ejecución dentro de esta área definida, de forma sucesiva en el tiempo de acuerdo a sus posibilidades, viabilidad e interés en su desarrollo; *de oficio o a petición de los interesados, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante el plazo de veinte días con notificación a los propietarios afectados.*
- De conformidad con el *artículo 3.1.6.* de las *Normas Urbanísticas*, en caso de duda o contradicción entre la edificabilidad y el aprovechamiento que consta en esta ficha y la determinada por las fichas de ordenación y planos, prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad.
- El levantamiento topográfico y la delimitación de linderos de propiedad, previos a la redacción de los Proyectos de Compensación y Urbanización, establecerán con exactitud los valores obtenidos, así como las rasantes definitivas.
- El aprovechamiento subjetivo correspondiente a los propietarios es el 100% del aprovechamiento de la unidad, de acuerdo a la población actual inferior a 1.000 habitantes.
- Puede resolverse mediante Estudio de Detalle la definición de la volumetría y rasantes definitivas en cada unidad delimitada.

5.10. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 5

SUNC5

DESCRIPCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS

DESCRIPCIÓN: Comprende las parcelas del catastro de urbana 58211. 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 21, situadas en la calle Llano. Se emplaza al Noroeste del núcleo urbano en una manzana irregular en el barrio de Llano, lindando al Sureste con la calle de Llano y con espacio libre público.

OBJETIVOS: Completar la urbanización de la calle Llano y ordenar la edificación procurando el acceso a todas las parcelas, estableciendo un uso residencial.

ORDENACIÓN. SUPERFICIES

<i>SU3 RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD</i>	1.184 m ²
<i>VIARIO PÚBLICO</i>	642 m ²
SUPERFICIE TOTAL	1.826 m²

EDIFICABILIDAD

SU3 RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD 1.184 m² x 0,8 m²/m²= **947,20 m²**

APROVECHAMIENTO

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	947,20 m ²
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	947,20 m ²
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,52 m²/m²

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
PLAZO DE EJECUCIÓN	8 AÑOS

EVALUACIÓN ECONÓMICA

Urbanización Viales públicos 642 m² x 105,00 €/m²= **67.410,00 €**

OTRAS CONDICIONES

- De acuerdo con la nueva redacción del *Artículo 124 de la LOTUR* se establece una zona de suelo urbano no consolidado, donde el Ayuntamiento podrá delimitar una o varias unidades de ejecución dentro de esta área definida, de forma sucesiva en el tiempo de acuerdo a sus posibilidades, viabilidad e interés en su desarrollo; *de oficio o a petición de los interesados, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante el plazo de veinte días con notificación a los propietarios afectados.*
- De conformidad con el *artículo 3.1.6.* de las *Normas Urbanísticas*, en caso de duda o contradicción entre la edificabilidad y el aprovechamiento que consta en esta ficha y la determinada por las fichas de ordenación y planos, prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad.
- El levantamiento topográfico y la delimitación de linderos de propiedad, previos a la redacción de los Proyectos de Compensación y Urbanización, establecerán con exactitud los valores obtenidos, así como las rasantes definitivas.
- El aprovechamiento subjetivo correspondiente a los propietarios es el 100% del aprovechamiento de la unidad, de acuerdo a la población actual inferior a 1.000 habitantes.
- Puede resolverse mediante Estudio de Detalle la definición de la volumetría y rasantes definitivas de la unidad delimitada.

SUNC6

5.11. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 6

DESCRIPCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS

DESCRIPCIÓN: Comprende las parcelas del catastro de urbana 59213. 05, .06, .07, .08, .10, .11. Se emplaza al Noroeste del núcleo urbano en el barrio de Llano, lindando al Norte con Suelo Urbanizable No Delimitado, al Sur con vial y espacio libre público, al Oeste con suelo urbano directo y al Este con vial público.

OBJETIVOS: Completar la urbanización de la calle Llano y ordenar la edificación procurando el acceso a todas las parcelas, estableciendo un uso residencial.

ORDENACIÓN. SUPERFICIES

<i>SU3 RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD</i>	1.691 m2
<i>VIARIO PÚBLICO</i>	176 m2
SUPERFICIE TOTAL	1.867 m2

EDIFICABILIDAD

<i>SU3 RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD</i>	1.691 m2 x 0,8 m2/m2= 1.352,80 m2
---------------------------------------	--

APROVECHAMIENTO

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	1.352,80 m2
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	1.352,80 m2
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,72 m2/m2

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
PLAZO DE EJECUCIÓN	8 AÑOS

EVALUACIÓN ECONÓMICA

Urbanización Viales públicos	176 m2 x 117,50 €/m2= 20.680,00 €
------------------------------	--

OTRAS CONDICIONES

- De acuerdo con la nueva redacción del *Artículo 124 de la LOTUR* se establece una zona de suelo urbano no consolidado, donde el Ayuntamiento podrá delimitar una o varias unidades de ejecución dentro de esta área definida, de forma sucesiva en el tiempo de acuerdo a sus posibilidades, viabilidad e interés en su desarrollo; *de oficio o a petición de los interesados, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante el plazo de veinte días con notificación a los propietarios afectados.*
- De conformidad con el *artículo 3.1.6.* de las *Normas Urbanísticas*, en caso de duda o contradicción entre la edificabilidad y el aprovechamiento que consta en esta ficha y la determinada por las fichas de ordenación y planos, prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad.
- El levantamiento topográfico y la delimitación de linderos de propiedad, previos a la redacción de los Proyectos de Compensación y Urbanización, establecerán con exactitud los valores obtenidos, así como las rasantes definitivas.
- El aprovechamiento subjetivo correspondiente a los propietarios es el 100% del aprovechamiento de la unidad, de acuerdo a la población actual inferior a 1.000 habitantes.
- Puede resolverse mediante Estudio de Detalle la definición de la volumetría y rasantes definitivas de la unidad delimitada.

5.12. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 7

SUNC7

DESCRIPCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS

DESCRIPCIÓN: Comprende las parcelas del catastro de urbana 58219.03, .04, .05; 57219, .01, .02, .03, .04, .05, y 58212. 04, .05, .06, .07, .08, .09, .10.; 58212. 01, 02, 03 y 58214. 01, 02. Se emplaza en el extremo Noroeste del núcleo urbano, en el barrio de Llano, lindando al Oeste y Norte con Suelo No Urbanizable, al Norte también con Suelo Urbanizable No Delimitado, al Este y Sur con viales y solares de Suelo Urbano.

OBJETIVOS: Regular y ordenar la edificación estableciendo un uso residencial, dotando de acceso a todas las parcelas. Completar la urbanización de la calle de Llano dotándola de los necesarios servicios. Completar la apertura de un vial de 7,0 m de anchura diferenciando dos pequeñas manzanas.

ORDENACIÓN. SUPERFICIES

<i>SU3 RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD</i>	4.054 m ²
<i>SU4 RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD</i>	1.072 m ²
<i>VIARIO PÚBLICO</i>	2.084 m ²
SUPERFICIE TOTAL	7.210 m²

EDIFICABILIDAD

<i>SU3 RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD</i>	4.054 m ² x 0,8 m ² /m ² = 3.243,20 m ²
<i>SU4 RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD</i>	1.072 m ² x 0,5 m ² /m ² = 536,00 m ²
TOTAL	3.779,20 m²

APROVECHAMIENTO

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	3.779,20 m ²
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	3.779,20 m ²
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,52 m²/m²

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
PLAZO DE EJECUCIÓN	12 AÑOS

EVALUACIÓN ECONÓMICA

Urbanización Viales públicos	2.084 m ² x 84,00 €/m ² =	175.056,00 €
------------------------------	---	---------------------

OTRAS CONDICIONES

- De acuerdo con la nueva redacción del *Artículo 124 de la LOTUR* se establece una zona de suelo urbano no consolidado, donde el Ayuntamiento podrá delimitar una o varias unidades de ejecución dentro de esta área definida, de forma sucesiva en el tiempo de acuerdo a sus posibilidades, viabilidad e interés en su desarrollo; *de oficio o a petición de los interesados, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante el plazo de veinte días con notificación a los propietarios afectados.*
- De conformidad con el *artículo 3.1.6. de las Normas Urbanísticas*, en caso de duda o contradicción entre la edificabilidad y el aprovechamiento que consta en esta ficha y la determinada por las fichas de ordenación y planos, prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad.
- El levantamiento topográfico y la delimitación de linderos de propiedad, previos a la redacción de los Proyectos de Compensación y Urbanización, establecerán con exactitud los valores obtenidos, así como las rasantes definitivas.

- El aprovechamiento subjetivo correspondiente a los propietarios es el 100% del aprovechamiento de la unidad, de acuerdo a la población actual inferior a 1.000 habitantes.
- Puede resolverse mediante Estudio de Detalle la definición de la volumetría y rasantes definitivas de cada unidad delimitada.

5.13. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 8

SUNC8

DESCRIPCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS

DESCRIPCIÓN: Comprende las parcelas del catastro de urbana 60215. 05, 08, 09, 13, 14, 15, 16, 17 y de forma parcial la 01 y 17; y 61229 .06, 07, 08 y parte de las parcelas 05 y 09. Se emplaza al Noreste del núcleo urbano, lindando al Norte con la Travesía de la LR-304, al Este con Suelo Urbanizable No Delimitado, al Oeste con la travesía LR-304 y al Sur con Suelo Urbano Consolidado y la C/Crucifijo.

OBJETIVOS: Dotar de acceso a todas las parcelas en las condiciones adecuadas, practicar la apertura de un vial público al oeste, así como mantener libre el paso existente de forma parcial en la parte Norte, posibilitando la urbanización. Dotar de aprovechamiento residencial en media y baja densidad, con la dificultad de la existencia de ladera y fuertes pendientes.

ORDENACIÓN. SUPERFICIES

<i>SU3 RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD</i>	3.780 m ²
<i>SU4 RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD</i>	1.885 m ²
<i>SU9 ZONA LIBRE PÚBLICA</i>	1.766 m ²
<i>VIARIO PÚBLICO</i>	1.869 m ²
SUPERFICIE TOTAL	7.210 m²

EDIFICABILIDAD

<i>SU3 RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD</i>	3.780 m ² x 0,8 m ² /m ² =	3.024,00 m ²
<i>SU4 RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD</i>	1.885 m ² x 0,5 m ² /m ² =	942,50 m ²
TOTAL		3.966,50 m²

APROVECHAMIENTO

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	3.966,50 m ²
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	3.966,50 m ²
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,55 m²/m²

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
PLAZO DE EJECUCIÓN	12 AÑOS

EVALUACIÓN ECONÓMICA

Urbanización Viales públicos	1.869 m ² x 84,00 €/m ² =	156.996,00 €
Urbanización Zona Libre pública	1.766 m ² x 21,00 €/m ² =	37.086,00 €
Total		194.082,00 €

OTRAS CONDICIONES

- De acuerdo con la nueva redacción del *Artículo 124 de la LOTUR* se establece una zona de suelo urbano no consolidado, donde el Ayuntamiento podrá delimitar una o varias unidades de ejecución dentro de esta área definida, de forma sucesiva en el tiempo de acuerdo a sus posibilidades, viabilidad e interés en su desarrollo; *de oficio o a petición de los interesados, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante el plazo de veinte días con notificación a los propietarios afectados.*
- De conformidad con el *artículo 3.1.6.* de las *Normas Urbanísticas*, en caso de duda o contradicción entre la edificabilidad y el aprovechamiento que consta en esta ficha y la determinada por las fichas de ordenación y planos, prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad.

- El levantamiento topográfico y la delimitación de linderos de propiedad, previos a la redacción de los Proyectos de Compensación y Urbanización, establecerán con exactitud los valores obtenidos, así como las rasantes definitivas.
- El aprovechamiento subjetivo correspondiente a los propietarios es el 100% del aprovechamiento de la unidad, de acuerdo a la población actual inferior a 1.000 habitantes.
- Puede resolverse mediante Estudio de Detalle la definición de la volumetría y rasantes definitivas de cada unidad delimitada.

5.14. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 9

SUNC9

DESCRIPCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS

DESCRIPCIÓN: Comprende las parcelas de catastro 60237. 04, .05, .06, .07, .08, .16, .17, .18, .19, .21. Se emplaza en el extremo Norte del término municipal, lindando al Norte y Oeste con Suelo Urbanizable No Delimitado, al Sur con Suelo Urbano Consolidado, al Este con la carretera LR-304 hacia Foncea.

OBJETIVOS: Dotar de acceso a todas las parcelas, practicar la apertura de un vial público en el interior de la UE, completando la urbanización del mismo y mantener la adecuada separación de la edificación respecto de la travesía.

ORDENACIÓN. SUPERFICIES

<i>SU4 RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD</i>	8.398 m2
<i>SU6 RESIDENCIAL MIXTO TIPO 2</i>	149 m2
<i>VIARIO PÚBLICO</i>	<u>2.523 m2</u>
SUPERFICIE TOTAL	11.070 m2

EDIFICABILIDAD

<i>SU4 RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD</i>	$8.398 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 4.199,00 \text{ m}^2$
<i>SU6 RESIDENCIAL MIXTO TIPO 2</i>	$149 \text{ m}^2 \times 2,0 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 298,00 \text{ m}^2$
TOTAL	4.497,00 m2

APROVECHAMIENTO

APROVECHAMIENTO OBJETIVO	4.497,00 m2
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	4.497,00 m2
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,41 m2/m2

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
PLAZO DE EJECUCIÓN	12 AÑOS

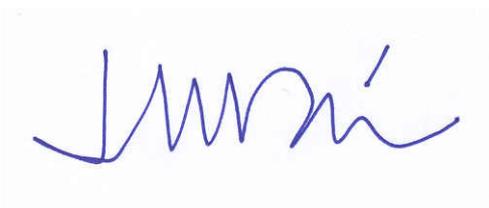
EVALUACIÓN ECONÓMICA

Urbanización Viales públicos	$2.523 \text{ m}^2 \times 84,00 \text{ €/m}^2 =$	211.932,00 €
------------------------------	--	---------------------

OTRAS CONDICIONES

- De acuerdo con la nueva redacción del *Artículo 124 de la LOTUR* se establece una zona de suelo urbano no consolidado, donde el Ayuntamiento podrá delimitar una o varias unidades de ejecución dentro de esta área definida, de forma sucesiva en el tiempo de acuerdo a sus posibilidades, viabilidad e interés en su desarrollo; *de oficio o a petición de los interesados, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante el plazo de veinte días con notificación a los propietarios afectados.*
- De conformidad con el *artículo 3.1.6. de las Normas Urbanísticas*, en caso de duda o contradicción entre la edificabilidad y el aprovechamiento que consta en esta ficha y la determinada por las fichas de ordenación y planos, prevalecerá la interpretación más favorable a la menor edificabilidad.
- El levantamiento topográfico y la delimitación de linderos de propiedad, previos a la redacción de los Proyectos de Compensación y Urbanización, establecerán con exactitud los valores obtenidos, así como las rasantes definitivas.
- El aprovechamiento subjetivo correspondiente a los propietarios es el 100% del aprovechamiento de la unidad, de acuerdo a la población actual inferior a 1.000 habitantes.

- Puede resolverse mediante Estudio de Detalle la definición de la volumetría y rasantes definitivas de cada unidad delimitada.



Diciembre de 2016

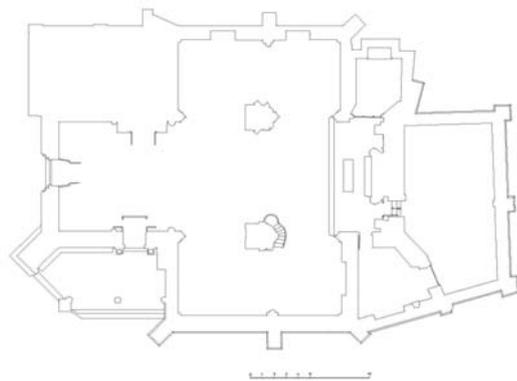
José María Peláez. Arquitecto

6. CATÁLOGO ELEMENTOS PROTEGIDOS Y AFECCIONES

6.1. PHA. PATRIMONIO HISTÓRICO - ARTÍSTICO

IGLESIA DE STA. MARÍA LA MAYOR

PHA2



002. Iglesia Parroquial Santa María La Mayor

DESCRIPCIÓN

Iglesia de nave única, en sillería, dividida en tres tramos con cabecera cuadrangular y capillas de menor altura a ambos lados, en el segundo y primer tramo, cada una de dos tramos con las del primero como brazos de crucero.

Además presenta otras dos capillas que flanquean la propia cabecera, la del lado norte era la antigua sacristía que pasó a ser la capilla de los Ocio o Salazar y la del sur cumple la función de baptisterio, a los pies se sitúa el coro alto y la actual sacristía está delante de la cabecera.

Los espacios se cubren con bóvedas de crucería, de terceletes sobre arcos apuntados en la nave que apean en columnas adosadas sencillas en el testero, y triples en el presbiterio, y sobre pilares fasciculados y ménsulas en segundo y tercer tramo respectivamente.

Las capillas de la nave tienen bóveda de crucería estrellada sobre arcos apuntados y pilares fasciculados, mientras que en la cabecera, la del lado norte, algo más baja tiene cubierta abovedada de cañón y en la del sur se construyó otra bóveda de crucería estrellada, el coro se sitúa sobre un tramo de crucería de terceletes.

El interior está completamente pintado, con los muros en blanco y los nervios de las bóvedas en un tono amarillento sin resaltar los elementos horizontales como la cornisa que recorre parte del muro, por lo que la sensación de verticalidad se ve aumentada.

El origen del templo parece remontarse a finales del siglo XV fecha en la que se habría concluido la nave e incluso el coro alto con esquemas propios del gótico tardío, aunque la obra se realizó sobre una planta románica de otro templo que existía anteriormente.

Pero es durante el siglo XVI cuando evoluciona hacia su forma actual al abrirse las capillas, aunque la torre, con trazas de Pedro de Palacio, y la sacristía, de Luis de Aza, no se acometen hasta la segunda mitad del siglo XVII.

A comienzos del siglo XVIII se rehicieron las capillas del lado del evangelio por Miguel de Anquezar, Bautista de Alday y Pedro de Meave.

Existen dos ingresos, a los pies uno abierto en arco apuntado con triple arquivolta en eje con un óculo, con guardapolvo de berzas en portada ligeramente adelantada, y en el último tramo, al sur, otro adintelado con portada mixtilínea entre columnas exentas toscanas que sostienen un entablamento volado sobre friso denticulado rematado por una hornacina avenerada entre pilastras coronada por un frontón curvo roto acabado en volutas.

Este último ingreso se sitúa bajo un pórtico abierto en tres arcos de medio punto moldurados sobre pilastras y columnas estriadas con hornacinas aveneradas.

La distribución del espacio interno se desvela en la sucesión de volúmenes exteriores y por los contrafuertes que recorren el muro, que en su parte superior está rematado por una cornisa en piedra y en el que se abren ventanas marcadas de placa.

A los pies en el lado norte se erige la torre, de tres cuerpos, con el último ochavado separado por una cornisa volada.

MOBILIARIO

En cuanto al patrimonio mueble destacan los retablos de los pilares exentos, de un cuerpo, tres calles y ático, barroco el del lado de la epístola con Corazón de Jesús moderno titular, y rococó con San José titular el del lado del evangelio; además otros dos retablos en las capillas laterales, barrocos con imagen de la Virgen del Rosario y copia de la imagen de la Virgen de la Junquera, románica del siglo XIII que se encuentra en el Museo Marés de Barcelona.

En la sacristía destaca un lienzo de finales del siglo XVII obra de Juan de Mendoza con representación de la Inmaculada, y, sobre todo, una tabla hispanoflamenca de finales del siglo XV con representación de Cristo Varón de Dolores.

En el coro se conserva una sillería de finales del siglo XVI comienzos del XVII que mantiene parte de su decoración original de gran finura y estética plateresca.

Destaca la presencia del órgano de tubos en el coro alto de la iglesia construido sobre una tribuna en el lado del evangelio. En 1708 firma la parroquia con el maestro Julián de Maqueda el contrato para la construcción de un órgano, tras numerosos problemas se cancela el contrato y Diego Orio de Tejada en 1.713 concluirá el proyecto. El actual órgano de la parroquia sustituyó al de Diego Orio de Tejada y fue construido en el año 1.836, siendo obra de Fray Ignacio de Bermeo utilizando gran parte de la tubería anterior. No se encuentra en mal estado, manteniendo prácticamente la totalidad de la tubería aunque en estos momentos está inutilizado. Sería interesante su puesta en valor y su recuperación.

ESTADO ACTUAL

Se encuentra en buen estado de conservación, aunque se observan erosiones en la sillería de la parte inferior, así como humedades en la pintura interior. El edificio se encuentra aislado en el centro del núcleo urbano, perteneciendo también a la diócesis una zona de espacio libre privado al noroeste del mismo que se considera dentro del entorno de protección.

EMPLAZAMIENTO. REFERENCIA CATASTRAL

Plaza Ildfonso San Millán. Parcela 59193.01.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA DE ORDENACIÓN

SU5. SUELO URBANO. DOTACIONAL (1)
SU13. ESPACIO LIBRE PRIVADO

NIVEL DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN INTEGRAL. Las actuaciones autorizadas serán las obras de restauración, consolidación, conservación y mantenimiento. Se autorizarán también las restauraciones restringidas de elementos concretos que se encuentren muy deteriorados. Se prohibirá el traslado de partes o elementos del edificio fuera de su situación de origen, así como cualquier intervención que implique alteración de la organización espacial del edificio.

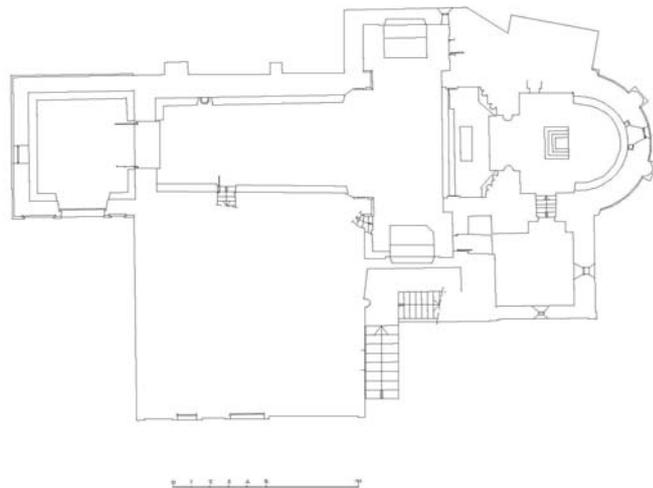
Se permiten obras destinadas a suprimir cuerpos o elementos ajenos a la calidad de la obra principal. La carpintería exterior deberá ser de madera para barnizar, admitiéndose también la madera pintada. El sistema de oscurecimiento interior será mediante contraventanas situadas al interior, no admitiéndose ninguna otra solución.

ENTORNO. Se define un entorno de protección del edificio, con el fin de impedir la realización de construcciones e instalaciones que lo deterioren o que modifiquen sustancialmente sus perspectivas visuales y su integración con el resto de la trama urbana. La definición gráfica y límites de éste se representan en el Plano *04. Gestión*.

AUTORIZACIÓN. Cualquier obra a realizar en el elemento o en su entorno de protección requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja (Comisión del Patrimonio Histórico Artístico de La Rioja y Dirección General de Cultura del Gobierno de La Rioja), que podrá decidir en cada caso sobre el alcance de las obras.

ERMITA DE NUESTRA SEÑORA DE LA JUNQUERA

PHA3



003. Ermita de Nuestra Señora de La Junquera

DESCRIPCIÓN

La ermita se ubica en lo que fue un núcleo poblado hasta principios del siglo XIV, en que se deshabitó y pasó a formar parte de la villa de Treviana.

En documentos del siglo X se cita la villa de "luncaria" que seguramente fue donada en el siglo XII a los Condes de Haro.

Está construida en sillería y consta de una nave única de tres tramos más una capilla trasaltar más estrecha en el ábside, semicircular, y dos capillas como brazos de crucero, además de coro alto a los pies y sacristía al sur de la cabecera.

La nave cubre sus tres tramos, marcados por arcos de medio punto, con bóvedas de arista sobre pilastras, las capillas con lunetos y la cabecera conjuga la bóveda de cañón apuntado en el presbiterio y otra de horno en el ábside, el coro se sustenta sobre lunetos y la sacristía presenta dos cámaras cubiertas con bóvedas de arista.

La transición en la cabecera se marca por un arco triunfal doblado y apuntado con arquivoltas desarrolladas hacia la nave, dando sensación de acogida, que descargan en columnas y pilares de capiteles corridos.

El ingreso principal, bajo pórtico cubierto de arista al que se accede desde el sur, se encuentra en el hastial, en eje con una potente espadaña de dos cuerpos con tres huecos que únicamente conserva una campana, aunque existe otro ingreso, también adintelado de placa y oreja, al sur.

Destaca la presencia de un husillo octogonal al norte de la cabecera que podría ser el acceso a una antigua espadaña, así como la decoración de las ventanas del ábside, con arcos lobulados y capiteles historiados con representación de dos figuras femeninas una entre aves y la otra entre cuadrúpedos, con octofolias en las arquivoltas.

El conjunto se completa con la casa de la cofradía y el santero, que abrazan a la ermita desde el lado sur hacia la cabecera, abriéndose en ellas un mirador que oculta parte del ábside.

Están construidas en sillería de muy buena calidad, salvo la parte inferior de la solana en sillarejo, con vanos de placa y oreja, cornisa de piedra y alero de canes de madera tallados.

Aunque su origen se remonta al románico de finales del siglo XII, ha sufrido diversas reconstrucciones, como la adición de las capillas en el siglo XVII y una remodelación más completa en el siglo XVIII, en el que se añaden el pórtico, las construcciones anejas, la sacristía y se reconstruyó parte de la cubierta hacia la cabecera incluyendo una nueva cornisa al exterior.

ESTADO ACTUAL

Fue restaurada en 1953 y 1958, y más recientemente en 1987 recuperándose el arco triunfal con capiteles decorados. Todo el conjunto presenta un buen estado gracias a estas intervenciones y el mantenimiento. No se observa ningún daño reseñable

REFERENCIA CATASTRAL. EMPLAZAMIENTO

Ermita	Parcela 002400100VN91D.	Propiedad del Obispado
Entorno	Parcela 7009	Polígono 508 Propiedad Ayto. Treviana
	Parcela 7012	Polígono 508 Propiedad Ayto. Treviana
	Parcela 1080	Polígono 508 Propiedad Ayto. Treviana
	Paraje de La Junquera entre río Ea y carretera LR-303	

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA DE ORDENACIÓN

SNUPA. Suelo No Urbanizable Genérico Protección Agrícola

NIVEL DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN INTEGRAL. Las actuaciones autorizadas serán las obras de restauración, consolidación, conservación y mantenimiento. Se autorizarán también las restauraciones restringidas de elementos concretos que se encuentren muy deteriorados. Se prohibirá el traslado de partes o elementos del edificio fuera de su situación de origen, así como cualquier intervención que implique alteración de la organización espacial del edificio.

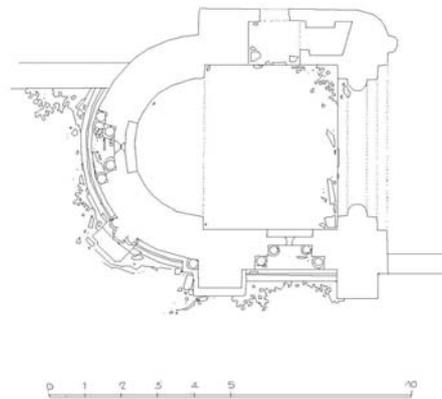
Se permiten obras destinadas a suprimir cuerpos o elementos ajenos a la calidad de la obra principal. La carpintería exterior deberá ser de madera para barnizar, admitiéndose también la madera pintada. El sistema de oscurecimiento interior será mediante contraventanas situadas al interior, no admitiéndose ninguna otra solución.

ENTORNO. Se delimita una zona libre pública (zona verde) en las parcelas anexas propiedad del Ayuntamiento, citadas anteriormente, y un entorno de protección coincidente con un círculo de radio de 100 metros desde la ermita.

AUTORIZACIÓN. Cualquier obra a realizar en el elemento o en su entorno de protección requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja (Comisión del Patrimonio Histórico Artístico de La Rioja y Dirección General de Cultura del Gobierno de La Rioja), que podrá decidir en cada caso sobre el alcance de las obras.

ERMITA DE LA CONCEPCIÓN

PHA4



004. Ermita de La Concepción

DESCRIPCIÓN

Conocida también como capilla del cementerio, por encontrarse dentro del mismo, o de San Pedro, ya que así se denomina el término en el que se halla, sobre una ladera junto al río Ea.

Está construida en sillería, de una nave con cabecera semicircular, ésta se abre mediante una arco triunfal de triple arquivolta apuntada, dando paso al presbiterio, cubierto de bóveda de cañón apuntado y al ábside con bóveda de horno o cuarto de esfera apuntada; esta especie de anteábside y el propio ábside es lo que se mantiene en pie.

Los elementos decorativos se encuentran en los capiteles con motivos vegetales del arco triunfal y en las ventanas, además el ábside está recorrido, en su muro interno, por dos molduras lisas.

Éste se divide en tres tramos por tres haces de columnas de capiteles historiados, con una ventana asaeteada en el centro, abierta en un arco doble de medio punto con baquetones, columnillas acodilladas con las basas en derrame horizontal, y con capiteles decorados con arpiás y elementos vegetales como piñas, bajo un friso guardalluvias labrado con octofolias que recorre el segmento central entre los haces de columnas; hacia el interior la ventana toma forma pentalobulada.

Al exterior presenta una cornisa de piedra con canecillos zoomorfos y antropomorfos y restos de friso en zig-zag, así como dos pares de contrafuertes entre los que se abren ventanas de doble arquivolta de medio punto similares a la del ábside incluso en su decoración. La construcción de la ermita se remonta a finales del siglo XII o principios del XIII, bajo el gobierno de los Condes de Haro que seguramente costearon la obra.

En 1821, tras la ordenanza que prohíbe los enterramientos dentro de los municipios, fue utilizada como cementerio. Para ello se suprimió el muro sur, cuyos sillares se reutilizaron en la tapia, y en el resto se llevó a cabo una remodelación que sirviera de cerramiento y acceso.

En 1975 el municipio solicitó a la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico Artístico, una inspección del monumento, de la que consta un informe en el que se señalaba la importancia del edificio, y se especificaban los daños que presentaba, destacando el mal estado de a cubierta junto con la presencia de una grieta en el ábside.

Se propuso un plan de actuación que seguramente fue el llevado a cabo durante la década de los ochenta en que se reparó la cubierta y se acondicionó el lugar con una limpieza y rebajando el nivel del suelo para aproximarlos al original.

ESTADO ACTUAL

Se concluyó en el año 2014 una destacada obra de Restauración Integral.

REFERENCIA CATASTRAL. EMPLAZAMIENTO

Catastro de rústica. Polígono 505. Parcela 5014.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA DE ORDENACIÓN

SUND. Suelo Urbanizable No Delimitado

NIVEL DE PROTECCIÓN

B.I.C. Ermita de Santa María (Declaración: R.D. 605/82, de 15/01/1982, BOE nº71)

PROTECCIÓN INTEGRAL. Las actuaciones autorizadas serán las obras de restauración, consolidación, conservación y mantenimiento. Se autorizarán también las restauraciones restringidas de elementos concretos que se encuentren muy deteriorados. Se prohibirá el traslado de partes o elementos del edificio fuera de su situación de origen, así como cualquier intervención que implique alteración de la organización espacial del edificio.

ENTORNO. Se define un entorno de protección del edificio, con el fin de impedir la realización de construcciones e instalaciones que lo deterioren o que modifiquen sustancialmente sus perspectivas visuales y su integración con el resto de la trama urbana colindante. La definición gráfica y límites de éste se representan en el Plano 04. *Gestión*.

AUTORIZACIÓN. Cualquier obra a realizar en el elemento o en su entorno de protección requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja (Comisión del Patrimonio Histórico Artístico de La Rioja y Dirección General de Cultura del Gobierno de La Rioja), que podrá decidir en cada caso sobre el alcance de las obras.

MURALLA

PHA5



005. Vistas de la muralla desde la calle Alta San Miguel

DESCRIPCIÓN

Sobre un desnivel entre dos calles, se encuentra un muro que parte desde la trasera de un edificio, reforzado con dos contrafuertes y continúa esta misma estructura, con lienzo de sillarejo y mampostería entre seis contrafuertes de sillería.

ESTADO ACTUAL

Los estribos situados en el muro exento presentan peor estado de conservación, al igual que el propio muro, estando más erosionados.

REFERENCIA CATASTRAL. EMPLAZAMIENTO

Parcela 58198. 05 y 58198. 06 en la Calle Alta San Miguel.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA DE ORDENACIÓN

SU1. Casco tradicional.

NIVEL DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN INTEGRAL. Las actuaciones autorizadas serán las obras de restauración, consolidación, conservación y mantenimiento. Se autorizarán también las restauraciones restringidas de elementos concretos que se encuentren muy deteriorados. Se prohibirá el traslado de partes o elementos del edificio fuera de su situación de origen, así como cualquier intervención que implique alteración de la organización espacial del edificio.

AUTORIZACIÓN. Cualquier obra a realizar en el elemento o en su entorno de protección requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja (Comisión del Patrimonio Histórico Artístico de La Rioja y Dirección General de Cultura del Gobierno de La Rioja), que podrá decidir en cada caso sobre el alcance de las obras.

MURALLA DE LA IGLESIA

PHA6



006. Vista de la muralla de la iglesia desde la zona de juegos infantiles

DESCRIPCIÓN

Lienzo de muralla construido en sillería, bastante regular en su labra, rematado con un pretil de mayor anchura que las hiladas inferiores.

El muro no se ha reforzado aparentemente con ningún tipo de mortero con lo cual se observan llagas de considerables proporciones entre las piezas que lo componen.

El lienzo de muralla se encuentra en un aceptable estado de conservación, si bien muestra zonas con acumulación de suciedad y organismos vegetales, lo que apunta la posibilidad de que haya sido sometido a algún tipo de operación de mantenimiento o reconstrucción

Parece una construcción del siglo XIX realizada sobre otra anterior de la que se habrían aprovechado algunos elementos de piedra en zócalo.

ESTADO ACTUAL

Se encuentra en buen estado de conservación a pesar de determinadas zonas con acumulación de suciedad y vegetación.

EMPLAZAMIENTO

Plaza de la iglesia. Al Este de la misma, salvando un desnivel entre dos calles

NIVEL DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN INTEGRAL. Las actuaciones autorizadas serán las obras de restauración, consolidación, conservación y mantenimiento. Se autorizarán también las restauraciones restringidas de elementos concretos que se encuentren muy deteriorados. Se prohibirá el

traslado de partes o elementos del edificio fuera de su situación de origen, así como cualquier intervención que implique alteración de la organización espacial del edificio.

AUTORIZACIÓN. Cualquier obra a realizar en el elemento o en su entorno de protección requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja (Comisión del Patrimonio Histórico Artístico de La Rioja y Dirección General de Cultura del Gobierno de La Rioja), que podrá decidir en cada caso sobre el alcance de las obras.

FRONTÓN

PHA7



DESCRIPCIÓN

Frontón de juego realizado en piedra de sillería bastante regular y rejuntada de mortero. Se observa la presencia parcial de cierta degradación por humedad y la existencia de algunos deterioros puntuales que han sido reparados, incluyendo de una de las esquinas reconstruida en hormigón. En la parte superior y lateral se ha añadido una valla con malla metálica fundamentada según zonas en una pequeña base de hormigón.

ESTADO ACTUAL

No parece presentar ningún deterioro grave, ya que parece que su utilización conlleva su mantenimiento.

REFERENCIA CATASTRAL. EMPLAZAMIENTO

Parcela 58189. 08. Calle San Miguel

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA DE ORDENACIÓN

SU5. SUELO URBANO. DOTACIONAL (4)

NIVEL DE PROTECCIÓN

PROTECCION AMBIENTAL Grado 1: Las actuaciones autorizadas serán las obras de restauración, consolidación, conservación y mantenimiento, rehabilitación y de reforma y/o ampliación. Éstas pudieran incluir incluso el vaciado completo del edificio, siempre que se mantenga la envolvente original y los elementos de interés que se determinen en cada caso.

AUTORIZACIÓN. Cualquier obra a realizar en el elemento, excepto las obras menores que no afecten a fachadas o a cubiertas, requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

CRUCERO

PHA8



008. Vista del cruceo desde la calle Crucifijo

DESCRIPCIÓN

Monumento situado en la salida hacia Haro en el inicio del llamado pecho del Muro, aunque en origen estaba situado unos metros más arriba en el otro lado de la vía. Está constituido por un pilar prismático dividido en dos cuerpos, con el superior de menor perímetro y ligeramente remetido respecto al inferior, sobre basa de bloque horizontal y pequeño podio, todo coronado por un remate piramidal con cruz de hierro sobre tronco prismático. Cada pieza se decora con un cajeadado que reproduce la forma de las mismas, estando separado el remate del reto por una moldura volada. Data del s. XIX.

ESTADO ACTUAL

Correcto estado de conservación. Puede precisar limpieza y protección superficial.

EMPLAZAMIENTO

Calle Crucifijo. Se ubica en el acceso al núcleo urbano desde la carretera LR-303.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO. SISTEMA LOCAL. VIARIO PÚBLICO

NIVEL DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN INTEGRAL. Las actuaciones autorizadas serán las obras de restauración, consolidación, conservación y mantenimiento. Se autorizarán también las restauraciones restringidas de elementos concretos que se encuentren muy deteriorados. Se prohibirá el traslado de partes o elementos del edificio fuera de su situación de origen, así como cualquier intervención que implique alteración de la organización espacial del edificio.

AUTORIZACIÓN. Cualquier obra a realizar en el elemento o en su entorno de protección requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja (Comisión del Patrimonio Histórico Artístico de La Rioja y Dirección General de Cultura del Gobierno de La Rioja), que podrá decidir en cada caso sobre el alcance de las obras.

FUENTE

PHA9



009. Vista de la fuente en la Plaza del Ayuntamiento

DESCRIPCIÓN

Fuente situada en la plaza junto al Ayuntamiento, construida entre 1903 y 1905 con motivo de la traída de agua potable desde la sierra de Foncea, todo con financiación de D. Ildfonso San Millán.

Está compuesta por un vaso circular en piedra de la sierra, en cuyo centro surge una base, que alterna perfiles rectos y extremos avolutados, desde la que manan dos canos de hierro forjado. En la parte superior de dicha base se colocó una escultura en hierro fundido, que representa una figura femenina infantil de tamaño medio, cubierta con un paño caído desde la cintura, que abraza un ánade; recuerda a las representaciones de Leda y el Cisne, aunque de un modo algo ingenuo.

ESTADO ACTUAL

En correcto estado de conservación. El agua no es potable.

EMPLAZAMIENTO

Plaza Ildfonso San Millán.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO. SISTEMA GENERAL. VIARIO PÚBLICO

NIVEL DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN INTEGRAL. Las actuaciones autorizadas serán las obras de restauración, consolidación, conservación y mantenimiento. Se autorizarán también las restauraciones restringidas de elementos concretos que se encuentren muy deteriorados. Se prohibirá el traslado de partes o elementos del edificio fuera de su situación de origen, así como cualquier intervención que implique alteración de la organización espacial del edificio.

AUTORIZACIÓN. Cualquier obra a realizar en el elemento o en su entorno de protección requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja (Comisión del Patrimonio Histórico Artístico de La Rioja y Dirección General de Cultura del Gobierno de La Rioja), que podrá decidir en cada caso sobre el alcance de las obras.

PUENTE DE MEDIO PUNTO

PHA10



0010. Vista del puente de medio punto

DESCRIPCIÓN

Puente realizado en piedra de sillería y sillarejo construido sobre el río Aguanal que cruzaba el camino de Treviana a Cuzcurrita de Río Tirón.

Se compone de un único arco de medio punto rebajado, realizado con un aparejo perfectamente escuadrado en dovelas de piedra de diferentes tamaños. El resto está construido en sillarejo, rejuntado de mortero, salvo los pretils.

Podría tratarse de una obra de finales del siglo XVIII, aunque los sillares del pretil datarían ya del siglo XIX, seguramente la época en la que el puente se reconstruyó por completo.

ESTADO ACTUAL

No presenta mal estado de conservación, aunque sería aconsejable estudiar la posibilidad de reforzar puntualmente la estructura.

EMPLAZAMIENTO

En el exterior del núcleo urbano, al Este del mismo, en la carretera de Haro LR-303

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA DE ORDENACIÓN

SNUECAU. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL CAUCES

NIVEL DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN INTEGRAL. Las actuaciones autorizadas serán las obras de restauración, consolidación, conservación y mantenimiento. Se autorizarán también las restauraciones restringidas de elementos concretos que se encuentren muy deteriorados. Se prohibirá el traslado de partes o elementos del edificio fuera de su situación de origen, así como cualquier intervención que implique alteración de la organización espacial del edificio.

AUTORIZACIÓN. Cualquier obra a realizar en el elemento o en su entorno de protección requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja (Comisión del Patrimonio Histórico Artístico de La Rioja y Dirección General de Cultura del Gobierno de La Rioja), que podrá decidir en cada caso sobre el alcance de las obras.

PUENTES

PHA11

DESCRIPCIÓN

En realidad se trata de una serie de puentes contruidos sobre pequeños arroyos y vaguadas, realizados en piedra de sillería. La estructura que se repite es la siguiente: arco único de medio punto rebajado, con dovelas de sillería perfectamente escuadradas y con vanguardias contruidas con el mismo material. En todos los casos, la parte superior del tablero presenta pretiles de piedra de sillería entre impostas estrechas, ligeramente voladas sobre la estructura, y que crean un pequeño efecto decorativo v volumétrico.

ESTADO ACTUAL

En general los puentes presentan un estado aceptable de conservación, salvo algunas fisuras y/o juntas abiertas; parecen datar del s. XIX, aunque con evidentes intervenciones posteriores.

EMPLAZAMIENTO

Al Sur del núcleo urbano, en la carretera de Santo Domingo LR-305

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA DE ORDENACIÓN

SNUECAU. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL CAUCES

NIVEL DE PROTECCIÓN

PROTECCIÓN INTEGRAL. Las actuaciones autorizadas serán las obras de restauración, consolidación, conservación y mantenimiento. Se autorizarán también las restauraciones restringidas de elementos concretos que se encuentren muy deteriorados. Se prohibirá el traslado de partes o elementos del edificio fuera de su situación de origen, así como cualquier intervención que implique alteración de la organización espacial del edificio.

AUTORIZACIÓN. Cualquier obra a realizar en el elemento o en su entorno de protección requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja (Comisión del Patrimonio Histórico Artístico de La Rioja y Dirección General de Cultura del Gobierno de La Rioja), que podrá decidir en cada caso sobre el alcance de las obras.

EDIFICIO Calle ALTA SAN MIGUEL 2

PHA12



0012. Edificio desde la Calle Alta San Miguel.

DESCRIPCIÓN

Construcción con la fachada completamente enfoscada, salvo el zócalo, impostas, recercados y pilastras, en sillería.

Se estructura en tres alturas y alto, con tres ejes de vanos, con ingreso en centro, en línea con dos balcones enrasados en las plantas superiores, flanqueados por balcones volados

La cubierta reposa sobre un alero de piedra moldurado.

Destaca la rejería con motivos circulares surcados de líneas sinuosas. La construcción original sería del siglo XVIII.

ESTADO ACTUAL

Aparente buen estado de conservación y mantenimiento. Recientes obras de reparación en fachada.

REFERENCIA CATASTRAL. EMPLAZAMIENTO

Parcela 58198. 03, Calle Alta San Miguel nº2.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO. SU1 CASCO TRADICIONAL

NIVEL DE PROTECCIÓN

PROTECCION AMBIENTAL Grado 2: Las actuaciones autorizadas serán las obras de restauración, consolidación, conservación y mantenimiento, rehabilitación y de reforma y/o ampliación. Éstas pudieran incluir incluso la demolición del edificio, siempre que se mantengan los elementos de interés que se determinen en cada caso, y obras de nueva planta.

AUTORIZACIÓN. Cualquier obra a realizar en el elemento, excepto las obras menores que no afecten a fachadas o a cubiertas, requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

EDIFICIO Calle ALTA SAN MIGUEL 22

PHA13



0013. Edificio desde la Calle Alta San Miguel

DESCRIPCIÓN

Edificio de tres alturas más otra bajocubierta, con la fachada reforzada de mortero que deja vistos los sillares en vanos y esquinas.

Se abren dos ejes de vanos con balcones en la segunda planta que parecen de nueva factura, pudiéndose tratar de ventanas, iguales a las de la primera planta, que habrían sido rasgadas con posterioridad.

La parte superior se recorre de un alero moldurado en piedra.

Destacan los grandes sillares colocados a tizón en el dintel de ingreso.

ESTADO ACTUAL

Aparente buen estado de conservación y mantenimiento. Se aprecian desperfectos en el medianil.

REFERENCIA CATASTRAL. EMPLAZAMIENTO

Parcela 58184. 07, Calle Alta San Miguel nº22

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO. SU1 CASCO TRADICIONAL

NIVEL DE PROTECCIÓN

PROTECCION AMBIENTAL Grado 1: Las actuaciones autorizadas serán las obras de restauración, consolidación, conservación y mantenimiento, rehabilitación y de reforma y/o ampliación. Éstas pudieran incluir incluso el vaciado completo del edificio, siempre que se mantenga la envolvente original y los elementos de interés que se determinen en cada caso.

AUTORIZACIÓN. Cualquier obra a realizar en el elemento, excepto las obras menores que no afecten a fachadas o a cubiertas, requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

EDIFICIOS

PHA14 a – b – c – d



0014c. Edificio desde la Avenida Constitución

DESCRIPCIÓN

Construcciones destinadas fundamentalmente a viviendas y anexos, en las que predomina para su construcción la piedra en sillería, si no en todo el edificio al menos en la planta baja, aunque con diferentes facturas.

Destaca la vivienda situada en el nº 41 por la calidad de su aparejo y por ser la que guarda con mayor fidelidad su aspecto original incluyendo una cornisa de placas.

Las estructuras de dichas edificaciones se dividen en dos o tres alturas (algunas de ellas con planta bajocubierta) apreciándose recrecidos posteriores como los realizados en los números 2 y 41.

Salvo en el nº 41, todos los cuerpos construidos superiores aparecen parcial o completamente enfoscados.

Los vanos han sido modificados aunque se conserva parte de un ingreso de placa, transformado en ventana, en el número 21 y dinteles de piedra y madera en el resto de los edificios.

Cronológicamente, estas casas pueden encuadrarse dentro del siglo XIX, aunque quizá parte de alguna de las plantas bajas sea incluso anterior. No se conservan elementos especialmente significativos aunque si modificaciones incorrectas en cuanto a la identidad formal del edificio, como pudiera ser el gran portón metálico del nº 33.

ESTADO ACTUAL

Los del nº2 y nº21 están rehabilitados. El resto presenta un correcto estado de conservación y mantenimiento aparentemente aceptable. En el nº33 se reformó la planta bajocubierta.

REFERENCIA CATASTRAL. EMPLAZAMIENTO

Parcela 58187. 18,	Avenida Constitución nº2	PHA 14 a
Parcela 58186. 03,	Avenida Constitución nº21	PHA 14 b
Parcela 59191. 01,	Avenida Constitución nº33	PHA 14 c
Parcela 59194. 03,	Avenida Constitución nº41	PHA 14 d

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO. SU1 CASCO TRADICIONAL

NIVEL DE PROTECCIÓN

PROTECCION AMBIENTAL Grado 2: Las actuaciones autorizadas serán las obras de restauración, consolidación, conservación y mantenimiento, rehabilitación y de reforma y/o ampliación. Éstas pudieran incluir incluso la demolición del edificio, siempre que se mantengan los elementos de interés que se determinen en cada caso, y obras de nueva planta.

AUTORIZACIÓN. Cualquier obra a realizar en el elemento, excepto las obras menores que no afecten a fachadas o a cubiertas, requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

EDIFICIO

PHA15



0015. Edificio desde la Avenida Constitución

DESCRIPCIÓN

Construcción en sillería y sillarejo con planta baja, entreplanta, piso principal y alto, de proporciones cortas salvo en planta noble, y separadas por impostas. Está constituida por dos viviendas independientes, una con dos ejes de vanos adintelados y otra con tres, ambas con un balcón volado en la primera planta. La cubierta está colocada en un plano inclinado en la izquierda y en ambas sobre alero de canes de madera sin talla enfoscado y pintado blanco.

Destacan los dinteles de pieza única, mientras que la rejería de los balcones sería posterior a la construcción original, ya de avanzado el siglo XIX, el resto seguramente de finales del s. XVIII.

ESTADO ACTUAL

Se encuentra en buen estado de conservación, aunque se detectan humedades en la planta baja. Denota una intervención reciente.

REFERENCIA CATASTRAL. EMPLAZAMIENTO

Parcela 59195. 05, Avenida Constitución nº 10

Parcela 59195. 01, Avenida Constitución nº 8

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO. SU1 CASCO TRADICIONAL

NIVEL DE PROTECCIÓN

PROTECCION AMBIENTAL Grado 2: Las actuaciones autorizadas serán las obras de restauración, consolidación, conservación y mantenimiento, rehabilitación y de reforma y/o ampliación. Éstas pudieran incluir incluso la demolición del edificio, siempre que se mantengan los elementos de interés que se determinen en cada caso, y obras de nueva planta.

AUTORIZACIÓN. Cualquier obra a realizar en el elemento, excepto las obras menores que no afecten a fachadas o a cubiertas, requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

EDIFICIO

PHA17



0017. Edificio desde la Avenida Constitución

DESCRIPCIÓN

Construcción con fachada principal en sillería rejuntada de mortero, el resto en mampostería de dos plantas más otra bajo cubierta, sobre zócalo, situada en esquina y prácticamente exenta. Presenta tres ejes de vanos adintelados en la fachada principal, con dos balcones volados amensulados en los laterales de la planta noble, y enrasado en el centro, se remata con un alero de madera de canes sin talla. Conserva la rejería original, al menos en los balcones volados, así como la puerta de ingreso, parece datar de comienzos del siglo XIX. El aparejo de la planta baja y los volados de los balcones se encuentran más erosionados, presentando, el primero, varias zonas remozadas.

ESTADO ACTUAL

En aparente estado de abandono, aunque la buena calidad de su aparejo ha resistido dignamente esta circunstancia; no así la cubierta que ofrece un aspecto alabeado con la canal inclinada que vierte directamente sobre la fachada.

REFERENCIA CATASTRAL. EMPLAZAMIENTO

Parcela 58184. 01, Avenida Constitución nº 27

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO. SU1 CASCO TRADICIONAL

NIVEL DE PROTECCIÓN

PROTECCION AMBIENTAL Grado 2: Las actuaciones autorizadas serán las obras de restauración, consolidación, conservación y mantenimiento, rehabilitación y de reforma y/o ampliación. Éstas pudieran incluir incluso la demolición del edificio, siempre que se mantengan los elementos de interés que se determinen en cada caso, y obras de nueva planta.

AUTORIZACIÓN. Cualquier obra a realizar en el elemento, excepto las obras menores que no afecten a fachadas o a cubiertas, requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

EDIFICIO

PHA18



0018. Edificio desde la Avenida Constitución

DESCRIPCIÓN

Casa de sillería, estructurada en tres plantas más alto con dos ejes de vanos, todos adintelados con dinteles de bloque único, salvo el de ingreso, despiezado a tizón.

El cuerpo superior se separa de la planta baja por una imposta, abriéndose ventanas en la primera planta y balcones volados, que parecen rasgados posteriormente a la construcción original, en la segunda. La cubierta apea sobre un alero de canes simples sin talla. Entre los balcones de la segunda planta se observa una placa recortada geométricamente con el año "1859" y ornamentada con un motivo vegetal en forma de ramita florida debajo.

ESTADO ACTUAL

Vivienda en uso. Se encuentra en aparente buen estado de conservación, con el sillar de la planta baja algo erosionado y revocado en algunas zonas; y el alero algo degradado, sin daños de gravedad.

REFERENCIA CATASTRAL. EMPLAZAMIENTO

Parcela 59194. 04, Avenida Constitución nº 39

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO. SU1 CASCO TRADICIONAL

NIVEL DE PROTECCIÓN

PROTECCION AMBIENTAL Grado 1: Las actuaciones autorizadas serán las obras de restauración, consolidación, conservación y mantenimiento, rehabilitación y de reforma y/o ampliación. Éstas pudieran incluir incluso el vaciado completo del edificio, siempre que se mantenga la envolvente original y los elementos de interés que se determinen en cada caso.

AUTORIZACIÓN. Cualquier obra a realizar en el elemento, excepto las obras menores que no afecten a fachadas o a cubiertas, requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

EDIFICIO

PHA20



0020. Edificio desde la Avenida Constitución

DESCRIPCIÓN

Edificio en esquina, con fachada principal en sillería de tres alturas, y el resto en mampostería. La otra fachada, con las alturas divididas por impostas y zócalo enfoscado, presenta los vanos recercados en relieve almohadillado, en dos ejes, y adintelados, con una placa en la zona central de la primera planta con la inscripción "Año de 1879", y otra placa recortada decorativa sobre el dintel del balcón del segundo piso.

La cubierta se apoya directamente sobre una cornisa de piedra moldurada colocada sobre un entablamento liso de placa que continúa el almohadillado de vanos y esquinas.

Abarcando toda la esquina y parte de ambas fachadas, en el segundo piso, hay un gran mirador en madera sobre volado de piedra sostenido por ménsulas de piedra en forma de pequeñas viguetas con el frente cóncavo y acanalado pintado de blanco y con un acabado decorativo lobulado en la parte superior de las cristaleras; el balcón de jabalcones rectos de la fachada lateral también es un añadido posterior.

ESTADO ACTUAL

Presenta buen estado de conservación; seguramente las modificaciones principales (mirador, balcones, etc.) se realizaron en la fecha que figura en la fachada ya que el edificio parece de principios del siglo XIX. De forma reciente se ha transformado y "reinventado" el mirador.

REFERENCIA CATASTRAL. EMPLAZAMIENTO

Parcela 59200. 01, Avenida Constitución nº 49

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO. SU1 CASCO TRADICIONAL

NIVEL DE PROTECCIÓN

PROTECCION AMBIENTAL Grado 1: Las actuaciones autorizadas serán las obras de restauración, consolidación, conservación y mantenimiento, rehabilitación y de reforma y/o ampliación. Éstas pudieran incluir incluso el vaciado completo del edificio, siempre que se mantenga la envolvente original y los elementos de interés que se determinen en cada caso.

AUTORIZACIÓN. Cualquier obra a realizar en el elemento, excepto las obras menores que no afecten a fachadas o a cubiertas, requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

EDIFICIO

PHA21



0021. Edificio desde la Avenida Constitución

DESCRIPCIÓN

Edificio de finales del s. XIX construido en piedra de sillarejo y sillería rejuntados de mortero, dividido en tres alturas más otra bajocubierta. Muestra una estructura de tres ejes de vanos en fachada, la cubierta a pica sobre canes de madera sin especial talla.

En la planta baja se aprecia un revoque completo del zócalo, probablemente deteriorado por la humedad, revoque que también se extiende al ingreso y su contorno. El resto de los vanos permanecen intactos, conservando el recercado en piedra de sillería, y en forma de balcones enrasados los de la segunda planta. El dintel único del balcón central se aprecia una pequeña placa geométrica con la data "1894".

ESTADO ACTUAL

El edificio se encuentra aparentemente en buen estado, vivienda en uso y local con servicio de farmacia en la planta baja; la señalización utilizada en la misma, mantiene la discreción para no alterar la imagen del conjunto

REFERENCIA CATASTRAL. EMPLAZAMIENTO

Parcela 59206. 01, Avenida Constitución nº 69

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO. SU1 CASCO TRADICIONAL

NIVEL DE PROTECCIÓN

PROTECCION AMBIENTAL Grado 1: Las actuaciones autorizadas serán las obras de restauración, consolidación, conservación y mantenimiento, rehabilitación y de reforma y/o ampliación. Éstas pudieran incluir incluso el vaciado completo del edificio, siempre que se mantenga la envolvente original y los elementos de interés que se determinen en cada caso.

AUTORIZACIÓN. Cualquier obra a realizar en el elemento, excepto las obras menores que no afecten a fachadas o a cubiertas, requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

EDIFICIO

PHA22



0022. Edificio desde la Avenida La Rioja

DESCRIPCIÓN

Edificio de dos alturas con zócalo y planta superior enfoscados y planta baja en sillería en mal estado.

Destaca el ingreso adintelado bajo arco de medio punto con gran rosca de dovelas de piedra de buen tamaño; el acabado adintelado podría ser posterior como una especie de refuerzo ya que se ha rellenado la luz del arco con dos grandes bloques de piedra.

El arco podría datar de finales del siglo XVI aunque el resto sea producto de una reconstrucción posterior.

ESTADO ACTUAL

Presenta mal estado de conservación, aunque no se advierten daños de gravedad: aparejo de la parte inferior del arco muy erosionado. Como elementos inadecuados citar la bajante de la casa adyacente que cruza parte de la rosca del arco y la caja de electricidad colocada en el mismo.

REFERENCIA CATASTRAL. EMPLAZAMIENTO

Parcela 58187. 15, Avenida de La Rioja nº 33

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO. SU1 CASCO TRADICIONAL

NIVEL DE PROTECCIÓN

PROTECCION AMBIENTAL Grado 2: Las actuaciones autorizadas serán las obras de restauración, consolidación, conservación y mantenimiento, rehabilitación y de reforma y/o ampliación. Éstas pudieran incluir incluso la demolición del edificio, siempre que se mantengan los elementos de interés que se determinen en cada caso, y obras de nueva planta.

AUTORIZACIÓN. Cualquier obra a realizar en el elemento, excepto las obras menores que no afecten a fachadas o a cubiertas, requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

EDIFICIO

PHA23



0023. Edificio desde la Avenida La Rioja

DESCRIPCIÓN

Construcción de dos alturas más otra bajocubierta, en sillería, con tres ejes de vanos en fachada. Destaca el ingreso por su amplitud con dintel de bloque único, en línea con el balcón volado del piso noble; todos los vanos son adintelados y están marcados de sillería. La parte superior se cierra con un alero de canes de madera sin talla y sobre el ingreso figura la data "1.888".

ESTADO ACTUAL

En aparente correcto estado de conservación. Los remozados del balcón delatan que ha sido objeto de intervenciones, durante las cuales también se habría limpiado la fachada y repasado las juntas del aparejo. Sí se observan algunos elementos inadecuados como el tejadillo instalado sobre el balcón y la persiana enrollada en la parte exterior del mismo.

REFERENCIA CATASTRAL. EMPLAZAMIENTO

Parcela 58187. 13, Avenida de La Rioja nº 37

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO. SU1 CASCO TRADICIONAL

NIVEL DE PROTECCIÓN

PROTECCION AMBIENTAL Grado 2: Las actuaciones autorizadas serán las obras de restauración, consolidación, conservación y mantenimiento, rehabilitación y de reforma y/o ampliación. Éstas pudieran incluir incluso la demolición del edificio, siempre que se mantengan los elementos de interés que se determinen en cada caso, y obras de nueva planta.

AUTORIZACIÓN. Cualquier obra a realizar en el elemento, excepto las obras menores que no afecten a fachadas o a cubiertas, requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

CASONA

PHA24



0024. Edificio desde la Avenida La Rioja



0024. Escudo sin restaurar



0024. Escudo restaurado

DESCRIPCIÓN

Casona conocida como antiguo “Convento de las Monjas Blancas”, con una fachada principal de gran envergadura, en sillería y patio interior. Una parte se conserva en ruina, habiéndose perdido la cubierta y manteniéndose en pie las dos alturas de la fachada de un modo deficiente.

Presenta un arco de medio punto con dos dovelas de piedra que sería el ingreso original, mientras que el resto de vanos de la planta baja han sido modificados, salvo una pequeña ventana junto al arco; en la primera planta todos los vanos están cegados, pero serían balcones probablemente enrasados. Se conserva parte de la cornisa de piedra moldurada.

El extremo más oriental se encuentra habitado, ha sido objeto de una reconstrucción que lo aísla del resto convirtiéndolo en una vivienda independiente.

La planta baja se encuentra completamente enfoscada mientras el resto mantiene la sillería en buen estado, pero los vanos son todos de nueva factura, incluido uno en entreplanta, salvo el del balcón en la planta principal. Se mantiene la cornisa de piedra sobre la que se ha construido un pequeño recrecido; la cubierta evidentemente también es nueva.

En la zona peor conservada los cambios en los vanos han añadido una puerta metálica de gran anchura, como si fuera una salida de vehículos, con un raíl exterior; además se aprecian diversas grietas en la fachada.

Se conservan dos escudos a ambos lados del ingreso de medio punto en la planta superior, uno de ellos en la nueva vivienda. Están encuadrados en cruz el primero de castillo de tres torres, el segundo de trece estrellas, el tercero de dos torres sobre ondas, y el cuarto de lis todo con bordadura de aspas y veneras.

ESTADO ACTUAL

Aparente mal estado de conservación, aun en uso. El extremo más oriental, correspondiente al portal 43, se encuentra habitado, recientemente reformado y en mejor estado.

En cuanto a los escudos, el situado en la zona habitada está completo, limpio y mejor conservado; el otro presenta algunas pérdidas y fracturas.

REFERENCIA CATASTRAL. EMPLAZAMIENTO

Parcela 58187. 10, Avenida de La Rioja nº 41

Parcela 58187. 11, Avenida de La Rioja nº 43

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO. SU1 CASCO TRADICIONAL

NIVEL DE PROTECCIÓN

PROTECCION AMBIENTAL Grado 2: Las actuaciones autorizadas serán las obras de restauración, consolidación, conservación y mantenimiento, rehabilitación y de reforma y/o ampliación. Éstas pudieran incluir incluso la demolición del edificio, siempre que se mantengan los elementos de interés que se determinen en cada caso, y obras de nueva planta.

AUTORIZACIÓN. Cualquier obra a realizar en el elemento, excepto las obras menores que no afecten a fachadas o a cubiertas, requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

PALACETE

PHA26



0026. Edificio desde la Avenida La Rioja / Patio Interior

DESCRIPCIÓN

Palacete, denominado "Casa del Pasapunte", en sillería de dos alturas separadas por imposta, dividido en dos viviendas, con tres ejes de vanos de placa y oreja, salvo el ingreso original y un pasadizo carretil abiertos en arco de medio punto.

La cubierta reposa sobre un alero moldurado en piedra.

Sobre el arco del pasadizo, situado en el eje central de la fachada y con la data parcialmente ilegible "Año de 17--", se abre un balcón volado y junto a éste presenta un escudo. El pasadizo, con cubierta de madera sobre vigas cruzadas y ménsulas, comunica con la calle Zaguera a la que da la fachada posterior, en mampostería y sillería, con vanos de placa y oreja y parte de la carpintería original.

La mitad izquierda del edificio se encuentra habitada, la otra en estado de abandono, lo cual repercute en el estado de conservación ya que solo la mitad de la cubierta está reparada habiendo sido además, reforzado de mortero el aparejo. La otra mitad, desde el balcón incluido, presenta diversos desperfectos que abarcan desde el estado de la cubierta, a las grietas en la fachada, etc. En la parte habitada se ha abierto un ingreso nuevo adintelado, así como un vano junto al escudo, ambos con un acabado algo inadecuado.

El escudo está adornado con cimera de dos putti sobre montura de águilas sobre cabecitas flanqueando yelmo con peto decorado y leones tenantes, con cuerpo cuartelado en cruz, el primero de árbol cargado con cinco panelas, el segundo cuartelado en cruz de lis y tres hoces, el tercero de trece estrellas y el cuarto cortado de dos lobos pasantes a siniestra con bordura de aspas y castillo de tres torres, el todo con cruz y bordura de aspas; debajo adorno de cabeza de ángel y dos sirenas e inscripción:

"ARMAS/Y BLASONES DE LOS/ HORTIZES: SOLOR/ZANOS Y ZARATES"

ESTADO ACTUAL

La parte del edificio correspondiente al portal 63 se encuentra en estado de abandono, lo cual repercute en el mal estado de conservación del mismo. La sillería de la parte inferior se encuentra muy dañada.

REFERENCIA CATASTRAL. EMPLAZAMIENTO

Parcela 59197. 10, Avenida de La Rioja nº 61

Parcela 59197. 09, Avenida de La Rioja nº 63

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO. SU1 CASCO TRADICIONAL

NIVEL DE PROTECCIÓN

PROTECCION ESTRUCTURAL: Se autorizarán las obras de adecuación (restauración, consolidación, conservación y mantenimiento) y rehabilitación que sean necesarias para la implantación de nuevos usos o para mejorar las condiciones de habitabilidad y accesibilidad. Debe mantenerse en todo caso la configuración estructural, la envolvente exterior y aquellos elementos de valor tipológico o significativo.

AUTORIZACIÓN. Cualquier obra a realizar en el elemento, requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

EDIFICIO

PHA27



0027. Edificio desde la Avenida La Rioja

DESCRIPCIÓN

Edificio ubicado en esquina, de mediados del s. XIX, con la fachada principal resuelta en piedra de sillería perfectamente escuadrada mientras que el resto se construye en sillarejo.

La casa se estructura en tres plantas principales más otra bajocubierta separada del resto por una imposta de placa. La fachada se articula mediante tres ejes de vanos, todos ellos adintelados. Éstos parecen haber sido modificados, sobre todo en la segunda planta en la que se habrían añadido los balcones volados en una reciente intervención, con rejuntado de mortero del aparejo.

Destacan los dinteles de piedra realizados en un sólido único, salvo en el ingreso que está despiezado, y una pequeña placa geométrica en el centro de la segunda planta con la fecha "1858"

ESTADO ACTUAL

Se conserva aparentemente en buen estado. Deterioro por humedad en el aparejo de la planta baja.

REFERENCIA CATASTRAL. EMPLAZAMIENTO

Parcela 60193. 05, Avenida de La Rioja nº 69

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO. SU1 CASCO TRADICIONAL

NIVEL DE PROTECCIÓN

PROTECCION AMBIENTAL Grado 1: Las actuaciones autorizadas serán las obras de restauración, consolidación, conservación y mantenimiento, rehabilitación y de reforma y/o

ampliación. Éstas pudieran incluir incluso el vaciado completo del edificio, siempre que se mantenga la envolvente original y los elementos de interés que se determinen en cada caso.

AUTORIZACIÓN. Cualquier obra a realizar en el elemento, excepto las obras menores que no afecten a fachadas o a cubiertas, requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

EDIFICIO

PHA28



0028. Edificio desde la Calle Ceferino Sáenz Rodríguez

DESCRIPCIÓN

Edificio situado en esquina, de tres alturas en sillería, con la planta baja recubierta por un zócalo de nueva factura y acabado rústico.

Presenta tres ejes de vanos en fachada, con ingreso central de placa y una de las ventanas de la planta baja rasgada en acceso para la sede de una oficina bancaria, balcones volados en la primera planta, con placa geométrica sobre el central con la data "1885", y ventanas en la última bajo alero de madera de canes tallados. Sobre la cubierta presenta una especie de altillo, que parece de nueva factura, con cubierta independiente a dos aguas y dos ventanas con un relieve en el centro que representa un león rampante a árbol.

Se observan diversas intervenciones, como la renovación de los volados en balcones y de la cubierta, así como las alteraciones ya mencionadas de la planta baja, en el alero, los canes parecen más antiguos, pero el maderamen y el friso podrían ser posteriores así como una especie de remates hacia las esquinas de la cubierta constituidos por prismas rectangulares coronados por bolas.

Además se le han añadido dos escudos de nueva factura a ambos lados del balcón central: parece encontrarse en proceso final de obras.

ESTADO ACTUAL

Se encuentra en buen estado, recientemente reformado, con un local para entidad bancaria en planta baja. Se han restaurado también los escudos y el alero de cubierta.

REFERENCIA CATASTRAL. EMPLAZAMIENTO

Parcela 59202. 09, Calle Ceferino Sáenz Rodríguez, 1

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO. SU1 CASCO TRADICIONAL

NIVEL DE PROTECCIÓN

PROTECCION ESTRUCTURAL: Se autorizarán las obras de adecuación (restauración, consolidación, conservación y mantenimiento) y rehabilitación que sean necesarias para la implantación de nuevos usos o para mejorar las condiciones de habitabilidad y accesibilidad. Debe mantenerse en todo caso la configuración estructural, la envolvente exterior y aquellos elementos de valor tipológico o significativo.

AUTORIZACIÓN. Cualquier obra a realizar en el elemento, requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

CASA DE LOS POBES

PHA29



0029. Edificio desde la Calle Ceferino Sáenz Rodríguez.



0029. Escudo restaurado, fachada principal



0029. Escudo sin restaurar, fachada lateral

DESCRIPCIÓN

Casona en sillería, llamada "casa de los Pobes", de dos alturas con fachada de amplia envergadura, datada dentro del siglo XVII y de estilo clasicista.

Los vanos originales son de placa y oreja, salvo un óculo oval y abocinado situado junto al ingreso, incluidos los tres balcones del piso superior sobre jabalones de forja decorativa con bajosoletes.

La cubierta afea sobre un alero de canes de madera tallados.

Hacia el centro de la fachada principal, entre dos de los balcones, se sitúa un escudo protegido a modo de guardapolvo, por una moldura compuesta sobre un friso denticulado.

La fachada principal se conserva de manera aceptable, aunque se observan modificaciones en los vanos, mientras que la lateral debía encontrarse más deteriorada y ha sido repasada con mortero

en algunas zonas En la fachada lateral, bajo el vértice de la cubierta, se observa otro escudo del que se ha perdido el relieve bajo una moldura volada más sencilla.

El escudo con adornos de dos angelotes sobre águilas flanqueando yelmo en cimera, con leones tenantes y sobre cabeza de putti, está tajado de banda engolada de dragantes con angora y haz de tres flechas; debajo dos ángeles sostienen un medallón con el mismo emblema y la inscripción "ARMAS DE LOS POBES".

En la fachada lateral, bajo el vértice de la cubierta, se observa otro escudo del que se ha perdido el relieve, bajo una moldura volada más sencilla.

ESTADO ACTUAL

Se encuentra en buen estado, la cubierta parece renovada y el maderamen interior del alero también, mientras que los canes y demás elementos tallados presentan cierto grado de deterioro.

REFERENCIA CATASTRAL. EMPLAZAMIENTO

Parcela 59202. 08, Calle Ceferino Sáenz Rodríguez, 3

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO. SU1 CASCO TRADICIONAL

NIVEL DE PROTECCIÓN

PROTECCION ESTRUCTURAL: Se autorizarán las obras de adecuación (restauración, consolidación, conservación y mantenimiento) y rehabilitación que sean necesarias para la implantación de nuevos usos o para mejorar las condiciones de habitabilidad y accesibilidad. Debe mantenerse en todo caso la configuración estructural, la envolvente exterior y aquellos elementos de valor tipológico o significativo.

AUTORIZACIÓN. Cualquier obra a realizar en el elemento, requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

EDIFICIO**PHA30****DESCRIPCIÓN**

Casa desarrollada en tres alturas más alto bajocubierta, construida durante la primera mitad del siglo XIX en piedra de sillería y con tres ejes originales de vanos distribuidos en la fachada principal.

La cubierta del edificio apea sobre una cornisa de piedra en moldura de forma convexa.

La estructura general de vanos ha sido modificada, añadiéndose una nueva ventana en la planta baja y rasgando otros

Aún así, se conservan dos balcones con un pequeño volado moldurado realizado en piedra, situados en ambos laterales de la segunda planta. Destaca una placa recortada con un diseño decorativo en la que figura la fecha "1837".

ESTADO ACTUAL

A pesar de las modificaciones sufridas la casa presenta un buen estado general de conservación sin daños reseñables a la vista; el mayor deterioro se localiza en el aparejo de la parte inferior por acción de la humedad.

REFERENCIA CATASTRAL. EMPLAZAMIENTO

Parcela 59202. 06, Calle Ceferino Sáenz Rodríguez, 7

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO. SU1 CASCO TRADICIONAL

NIVEL DE PROTECCIÓN

PROTECCION AMBIENTAL Grado 2: Las actuaciones autorizadas serán las obras de restauración, consolidación, conservación y mantenimiento, rehabilitación y de reforma y/o ampliación. Éstas pudieran incluir incluso la demolición del edificio, siempre que se mantengan los elementos de interés que se determinen en cada caso, y obras de nueva planta.

AUTORIZACIÓN. Cualquier obra a realizar en el elemento, excepto las obras menores que no afecten a fachadas o a cubiertas, requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

EDIFICIO

PHA31



0031. Edificio desde la Calle Ceferino Sáenz Rodríguez

DESCRIPCIÓN

Construcción realizada en piedra de sillería y sillarejo, estructurada en dos plantas principales más otra bajocubierta, divididas por cuatro ejes de huecos.

La fachada principal presenta un cuerpo bajo realizado en sillería y el resto está enmascarado con mortero salvo en las esquinas y los recercados de vanos en los que se aprecia el buen sillar; la fachada lateral está acabada en piedra de sillarejo y mampostería, rejuntada con mortero.

En la planta principal se observan dos balcones laterales volados, que parecen algo posteriores a la construcción original que podría datar de la primera mitad del siglo XIX

Destacan los grandes dinteles pieza única situados sobre los vanos.

ESTADO ACTUAL

No se conserva, aparentemente, en mal estado. Su aspecto original de conjunto está bastante modificado por la alteración de vanos y, sobre todo, por la instalación de un portón metálico de garaje en el lateral de la fachada principal.

REFERENCIA CATASTRAL. EMPLAZAMIENTO

Parcela 59202. 01, Calle Ceferino Sáenz Rodríguez, 17

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO. SU1 CASCO TRADICIONAL

NIVEL DE PROTECCIÓN

PROTECCION AMBIENTAL Grado 1: Las actuaciones autorizadas serán las obras de restauración, consolidación, conservación y mantenimiento, rehabilitación y de reforma y/o ampliación. Éstas pudieran incluir incluso el vaciado completo del edificio, siempre que se mantenga la envolvente original y los elementos de interés que se determinen en cada caso.

AUTORIZACIÓN. Cualquier obra a realizar en el elemento, excepto las obras menores que no afecten a fachadas o a cubiertas, requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

CASA CON ESCUDO

PHA32



0032. Edificio desde la Calle Hospital



0032. Escudo en la fachada principal

DESCRIPCIÓN

Edificio desarrollado en tres alturas, con las dos primeras construidas en piedra de sillarejo y sillería y la última completamente enfoscada y pintada de blanco

Los vanos, con dinteles de piedra de pieza única, no presentan una distribución regular, y se aprecian diversas intervenciones en ellos.

El elemento destacable de la fachada principal es el escudo de piedra labrada que se sitúa en el lado izquierdo de dicha fachada a la altura del piso principal. Se encuentra bastante deteriorado. Ha perdido gran parte del relieve, se aprecia que está partido, si bien se puede contemplar castillo de tres torres, bordura de aspas y otro elemento labrado que podrían ser armiños. En uno de los laterales se aprecia también un angelote tenante y, alrededor del mismo, restos de la cimera de yelmo y adornos de lambrequines aunque únicamente se adivina la silueta.

ESTADO ACTUAL

El estado de conservación estructural no parece revestir problemas de importancia, pero la conservación del escudo es muy mala, como tampoco parece adecuado el rejuntado del aparejo ejecutado en su día.

REFERENCIA CATASTRAL. EMPLAZAMIENTO

Parcela 58209. 06, Calle Hospital, 10

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO. SU1 CASCO TRADICIONAL

NIVEL DE PROTECCIÓN

PROTECCION AMBIENTAL Grado 2: Las actuaciones autorizadas serán las obras de restauración, consolidación, conservación y mantenimiento, rehabilitación y de reforma y/o

ampliación. Éstas pudieran incluir incluso la demolición del edificio, siempre que se mantengan los elementos de interés que se determinen en cada caso, y obras de nueva planta.

AUTORIZACIÓN. Cualquier obra a realizar en el elemento, excepto las obras menores que no afecten a fachadas o a cubiertas, requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

EDIFICIO

PHA33



0033. Edificio desde la Calle Hospital



0033. Escudo de la fachada principal

DESCRIPCIÓN

Construcción en sillería, de dos alturas más otra bajo cubierta, con imposta entre las dos primeras. Los vanos, todos adintelados, son de placa y oreja en el cuerpo superior, como también lo es el de ingreso, con una extraña prolongación de las jambas de una de las ventanas de la primera planta; la parte superior se cierra con un alero moldurado en piedra. Conserva la puerta con herrajes sencillos romboidales y de doble batiente.

Hacia el centro de la planta principal escudo protegido con una sencilla moldura convexa, tajado en banda engolada de dragantes y con áncora y haz de tres flechas sobre pequeña cabeza de ángel. Por el escudo podría datarse de finales del siglo XVII comienzos del XVIII.

ESTADO ACTUAL

Se encuentra bastante deteriorado: aparejo de la planta baja muy erosionado y grietas en la parte superior de la fachada.

REFERENCIA CATASTRAL. EMPLAZAMIENTO

Parcela 58208. 02, Calle Hospital, 22

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO. SU1 CASCO TRADICIONAL

NIVEL DE PROTECCIÓN

PROTECCION ESTRUCTURAL: Se autorizarán las obras de adecuación (restauración, consolidación, conservación y mantenimiento) y rehabilitación que sean necesarias para la implantación de nuevos usos o para mejorar las condiciones de habitabilidad y accesibilidad. Debe mantenerse en todo caso la configuración estructural, la envolvente exterior y aquellos elementos de valor tipológico o significativo.

AUTORIZACIÓN. Cualquier obra a realizar en el elemento, requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

EDIFICIO

PHA34



0034. Edificio desde la Calle Fuente

DESCRIPCIÓN

Construcción de dos alturas, de proporciones anchas, con luces a tres calles. Gran parte de la fachada está acabada en sillarejo reforzado de mortero con sillería de mayor tamaño en esquinas y torno a vanos, e impostas marcadas.

En origen podría contar con tres ejes de vanos adintelados, de los cuales uno lateral de la planta baja ha sido cegado, pero conserva el alero de canes de madera, sobre una cornisa de placa, tallados con un pequeño frente denticulado en cada uno de ellos. Parece una construcción de finales del siglo XVIII comienzos del XIX.

Todos los vanos están retocados, además del que se ha cegado, e incluso el de ingreso está modificado por una reducción de su amplitud de casi la mitad.

ESTADO ACTUAL

El alero se encuentra muy deteriorado y el aspecto general es bastante descuidado, incluidos los cableados y la instalación de tendedores en fachada; la cubierta puede precisar su rehabilitación.

REFERENCIA CATASTRAL. EMPLAZAMIENTO

Parcela 58173. 03, Calle Fuente, 8

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO. SU1 CASCO TRADICIONAL

NIVEL DE PROTECCIÓN

PROTECCION AMBIENTAL Grado 2: Las actuaciones autorizadas serán las obras de restauración, consolidación, conservación y mantenimiento, rehabilitación y de reforma y/o ampliación. Éstas pudieran incluir incluso la demolición del edificio, siempre que se mantengan los elementos de interés que se determinen en cada caso, y obras de nueva planta.

AUTORIZACIÓN. Cualquier obra a realizar en el elemento, excepto las obras menores que no afecten a fachadas o a cubiertas, requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

EDIFICIO

PHA35



0035. Edificio desde Calle Juan Carlos I

DESCRIPCIÓN

Casa construida en tres alturas con la planta baja resuelta en piedra de sillería y el resto en piedra de sillería y sillarejo, y fachada estructurada mediante dos ejes de vanos.

El edificio ha sido objeto de una reciente intervención por lo que el aparejo presenta muy buen aspecto de conservación pudiéndose apreciar perfectamente la potencia de los dinteles de piedra.

El resto de la intervención no resulta tan afortunada puesto que se han instalado unos balcones en las plantas superiores (balcón corrido en la segunda) que, dadas sus balaustradas blancas en imitación de mármol, distan mucho de recrear el aspecto original del edificio. Una de estas balaustradas se ha instalado también a lo largo de la parte frontal de la cubierta. Destaca la placa recortada situada sobre uno de los vanos laterales de la última planta con la fecha inscrita "1858"

ESTADO ACTUAL

El edificio se encuentra habitado y en buen estado de conservación. Reformado. Barandillas desafortunadas.

REFERENCIA CATASTRAL. EMPLAZAMIENTO

Parcela 59211. 07, Calle Llano, 24

Parcela 59211. 06, Calle Llano, 22

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO. SU1 CASCO TRADICIONAL

NIVEL DE PROTECCIÓN

PROTECCION AMBIENTAL Grado 2: Las actuaciones autorizadas serán las obras de restauración, consolidación, conservación y mantenimiento, rehabilitación y de reforma y/o ampliación. Éstas pudieran incluir incluso la demolición del edificio, siempre que se mantengan los elementos de interés que se determinen en cada caso, y obras de nueva planta. Incluso la demolición y retirada de las balaustradas, con el mantenimiento y recuperación de las fábricas de sillería.

AUTORIZACIÓN. Cualquier obra a realizar en el elemento, excepto las obras menores que no afecten a fachadas o a cubiertas, requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

CASA

PHA36



0036. Edificio desde la Calle Juan Carlos I

DESCRIPCIÓN

Construcción de tres alturas más otra bajo cubierta, en sillarejo y mampostería, con sillería tomo vanos y esquinazos, y zócalo de sillarejo.

Presenta tres ejes de vanos adintelados con ingreso y balcones enrasados en el central, el primero de dintel despiezado a tizón, y con placas recortadas geométricas sobre los balcones con algún tipo de inscripción ilegible. En la parte superior se desarrolla el alero, con canes de madera lisos sobre imposta de piedra.

ESTADO ACTUAL

El edificio está habitado y en aparente buen estado de conservación. No parece presentar daños estructurales.

REFERENCIA CATASTRAL. EMPLAZAMIENTO

Parcela 58205. 01, Calle Llano, 26

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO. SU1 CASCO TRADICIONAL

NIVEL DE PROTECCIÓN

PROTECCION AMBIENTAL Grado 1: Las actuaciones autorizadas serán las obras de restauración, consolidación, conservación y mantenimiento, rehabilitación y de reforma y/o ampliación. Éstas pudieran incluir incluso el vaciado completo del edificio, siempre que se mantenga la envolvente original y los elementos de interés que se determinen en cada caso.

AUTORIZACIÓN. Cualquier obra a realizar en el elemento, excepto las obras menores que no afecten a fachadas o a cubiertas, requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

CASAS

PHA37 a - b - c



0037b. Edificio desde la Calle López Dávalos

DESCRIPCIÓN

Construcciones realizadas en piedra de sillería y sillarejo, desarrolladas en dos y tres alturas más otra bajocubierta, en las que se encuentran diversos elementos constructivos destacables.

La nº 4, de fachada estrecha entre medianiles, conserva su estructura original de eje único de vanos, aunque se haya modificado el volado del balcón de la última planta. La situada en el nº 6, con fachadas a tres calles, se remata con un alero de canes tallados en dentado que parece remodelado. El inmueble del nº 14 destaca por la limpia ejecución de las hiladas de aparejo que disminuyen en tamaño ascendentemente, así como por el empaque de su fachada principal en la que se acentúa la horizontalidad con cuatro ejes de vanos.

En general se encuentran en aparente buen estado de conservación, parecen datar en conjunto de mediados del siglo XIX.

ESTADO ACTUAL

Se encuentran las tres casas habitadas y en buen estado de conservación.

REFERENCIA CATASTRAL. EMPLAZAMIENTO

Parcela 59208. 03, Calle López Dávalos, 4	PHA 37a
Parcela 59208. 04, Calle López Dávalos, 6	PHA 37b
Parcela 59206. 04, Calle López Dávalos, 14	PHA 37c

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO. SU1 CASCO TRADICIONAL

NIVEL DE PROTECCIÓN

PROTECCION AMBIENTAL Grado 1: Las actuaciones autorizadas serán las obras de restauración, consolidación, conservación y mantenimiento, rehabilitación y de reforma y/o ampliación. Éstas pudieran incluir incluso el vaciado completo del edificio, siempre que se mantenga la envolvente original y los elementos de interés que se determinen en cada caso.

AUTORIZACIÓN. Cualquier obra a realizar en el elemento, excepto las obras menores que no afecten a fachadas o a cubiertas, requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

CASA

PHA38



0038. Edificio desde la Calle Magdalena

DESCRIPCIÓN

Casa en sillería, estructurada en planta baja más otra y alto, con tres ejes de vanos que son balcones enrasados en la planta principal, e ingreso de placa y oreja como los vanos del último piso.

El resto de vanos se marcan de placa y se enmarcan en sillar. La cubierta apea sobre un alero de canes de madera tallados.

Junto al balcón central se sitúa el escudo. Por el escudo se data en la segunda mitad del siglo XVIII. El escudo está protegido por una moldura compuesta y enmarcado en otra simple convexa montada sobre placa, bajo yelmo surmontado de mano, con lambrequines, cuartelado en cruz, el primero de torre con cuadrúpedo entre seis árboles, el segundo cortado de cinco cabezas de ave y castillo de tres torres, el tercero de cuatro Lises tajadas por banda engolada de dragantes y el cuarto de lobo pasante encadenado a árbol del que cuelga caldera, con la mitad derecha con bordura de aspás y banderolas.

ESTADO ACTUAL

Se encuentra habitada y en buen estado de conservación, la cubierta está reformada al igual que restaurados el escudo y la fachada; denota una reciente intervención.

REFERENCIA CATASTRAL. EMPLAZAMIENTO

Parcela 60201. 06, Calle Magdalena, 19.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO. SU1 CASCO TRADICIONAL

NIVEL DE PROTECCIÓN

PROTECCION ESTRUCTURAL: Se autorizarán las obras de adecuación (restauración, consolidación, conservación y mantenimiento) y rehabilitación que sean necesarias para la implantación de nuevos usos o para mejorar las condiciones de habitabilidad y accesibilidad. Debe mantenerse en todo caso la configuración estructural, la envolvente exterior y aquellos elementos de valor tipológico o significativo.

AUTORIZACIÓN. Cualquier obra a realizar en el elemento, requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

AYUNTAMIENTO

PHA39



0039. Edificio del Ayuntamiento desde la Plaza Ildefonso San Millán

DESCRIPCIÓN

Construcción en sillería con dos plantas sobre pórtico en planta baja que se abre al frente en una arquería de cinco huecos de medio punto sobre pilares.

El acceso al pórtico se realiza por medio de una escalinata con dos cuerpos de escaleras. En el frontal se abre el ingreso al edificio, precedido de una escalinata, y con un arco de medio punto en su parte superior. El cuerpo superior arranca desde una imposta sobre la arquería, con un primer piso de balcones enrasados y un segundo de ventanas, continuando los ejes marcados por los arcos del pórtico. Se remata con un alero de piedra sobre una cornisa de placa.

El edificio se remite a un estilo neoclásico y fue construido entre 1849 y 1851 por Antonio Clemente de Aguirre, con proyecto de Domingo de Aguirre, y hasta 1960 fue además sede de las Escuelas Municipales, siendo remodelado posteriormente, en 1980. Como elemento curioso destaca un reloj de forja en funcionamiento

Se observan pequeños daños en el alero y algunos sillares algo desescuadrados en torno a los vanos, mientras que en las pilastras se ha sustituido parte del aparejo por piedra nueva.

ESTADO ACTUAL

Se encuentra en buen estado de conservación y bastante fiel a su aspecto original, salvo por el zócalo colocado en la parte interior del pórtico cuya piedra grisácea ofrece un fuerte contraste con la arenisca del resto. Se observan pequeños daños en el alero y algunos sillares algo descuadrados en torno a los vanos. En las pilastras se ha sustituido parte del aparejo por piedra nueva (cajeados).

REFERENCIA CATASTRAL. EMPLAZAMIENTO

Parcela 58196. 01, Plaza Ildefonso San Millán, 1.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA DE ORDENACIÓN

SU5. SUELO URBANO. DOTACIONAL (2).

NIVEL DE PROTECCIÓN

PROTECCION ESTRUCTURAL: Se autorizarán las obras de adecuación (restauración, consolidación, conservación y mantenimiento) y rehabilitación que sean necesarias para la implantación de nuevos usos o para mejorar las condiciones de habitabilidad y accesibilidad. Debe mantenerse en todo caso la configuración estructural, la envolvente exterior y aquellos elementos de valor tipológico o significativo.

AUTORIZACIÓN. Cualquier obra a realizar en el elemento, requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

CASA

PHA40



0040. Edificio desde la Plaza Ildefonso San Millán

DESCRIPCIÓN

Edificio construido con piedra de sillería, exento, desarrollado en dos alturas divididas por imposta y rematado por una alero de canes de madera tallados. La fachada guarda una perfecta simetría, con una tendencia plana rota únicamente por el balcón central volado respecto a los otros dos enrasados.

Parece una construcción de finales del siglo XIX. Ni la rejería ni la carpintería son las originales pero se ha mantenido cierta uniformidad estilística salvo en las contraventanas de la planta baja, se conserva aparentemente en buen estado.

ESTADO ACTUAL

Presenta buen estado de conservación.

REFERENCIA CATASTRAL. EMPLAZAMIENTO

Parcela 58197. 01, Travesía Constitución, 6.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO. SU1 CASCO TRADICIONAL

NIVEL DE PROTECCIÓN

PROTECCION AMBIENTAL Grado 1: Las actuaciones autorizadas serán las obras de restauración, consolidación, conservación y mantenimiento, rehabilitación y de reforma y/o ampliación. Éstas pudieran incluir incluso el vaciado completo del edificio, siempre que se mantenga la envolvente original y los elementos de interés que se determinen en cada caso.

AUTORIZACIÓN. Cualquier obra a realizar en el elemento, excepto las obras menores que no afecten a fachadas o a cubiertas, requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

CASA

PHA41



0041. Edificio desde la Calle San Miguel

DESCRIPCIÓN

Construcción realizada en piedra de sillería, desarrollada en tres alturas más otra bajocubierta, rematada por un alero de canes de madera simples.

La fachada principal presenta tres ejes de vanos, algunos de los cuales han sido rasgados, con un balcón central en la segunda planta, aunque lo verdaderamente destacable es la anchura del ingreso, ubicado bajo un enorme dintel de pieza única en piedra labrada.

Se conserva una placa recortada geoméricamente situada en el dintel del balcón central, con la data 1894.

ESTADO ACTUAL

Presenta buen estado de conservación. No parece presentar ningún daño reseñable, y la limpieza del aparejo delata una reciente intervención.

REFERENCIA CATASTRAL. EMPLAZAMIENTO

Parcela 58189. 11, Calle San Miguel, 7.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO. SU1 CASCO TRADICIONAL

NIVEL DE PROTECCIÓN

PROTECCION AMBIENTAL Grado 1: Las actuaciones autorizadas serán las obras de restauración, consolidación, conservación y mantenimiento, rehabilitación y de reforma y/o ampliación. Éstas pudieran incluir incluso el vaciado completo del edificio, siempre que se mantenga la envolvente original y los elementos de interés que se determinen en cada caso.

AUTORIZACIÓN. Cualquier obra a realizar en el elemento, excepto las obras menores que no afecten a fachadas o a cubiertas, requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

CASA

PHA42



0042. Edificio desde la Calle San Miguel

DESCRIPCIÓN

Edificio realizado en piedra de sillería y sillarejo, antecedido por un pequeño jardín con tapia construida en mampostería y abundante vegetación.

La fachada que da al jardín parece dividirse en tres alturas y alto bajocubierta, marcadas por tres ejes de huecos. La cubierta apea sobre un alero de canes de madera simples.

No es posible apreciar otros elementos de la fachada de relevancia aunque si una pequeña placa con la fecha 1904.

ESTADO ACTUAL

Se encuentra habitada y en buen estado de conservación. El edificio no parece presentar problemas reseñables.

REFERENCIA CATASTRAL. EMPLAZAMIENTO

Parcela 58189. 07, Calle San Miguel, 15.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO. SU1 CASCO TRADICIONAL

NIVEL DE PROTECCIÓN

PROTECCION AMBIENTAL Grado 1: Las actuaciones autorizadas serán las obras de restauración, consolidación, conservación y mantenimiento, rehabilitación y de reforma y/o ampliación. Éstas pudieran incluir incluso el vaciado completo del edificio, siempre que se mantenga la envolvente original y los elementos de interés que se determinen en cada caso.

AUTORIZACIÓN. Cualquier obra a realizar en el elemento, excepto las obras menores que no afecten a fachadas o a cubiertas, requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

CASAS

PHA43 a - b - c



0043. Vista de los edificios nº 25 y nº 23 desde la Calle San Miguel

DESCRIPCIÓN

Conjunto de casas del siglo XIX, dos de las cuales conforman una esquina achaflanada (nº 23 y 25), construidas en piedra de sillería, sillarejo y mampostería.

Los edificios se estructuran en tres alturas más otra bajocubierta, aunque en el caso de los números 23 y 25, el volumen parece fruto de un recerido posterior. Éstas presentan otras huellas de intervenciones como el enfoscado de los zócalos y algunas variaciones en los vanos. La situada en el número 17 mantiene de manera más fiel su aspecto original con cuatro ejes de vanos en el cuerpo superior y grandes dinteles de piedra sobre los mismos. Como elemento destacable se observa también una especie de grafiti ubicado en el recercado de uno de los vanos del nº 25, en el que se aprecia quizás un jarrón con motivos vegetales.

ESTADO ACTUAL

Se encuentran habitadas y en buen estado. Las casas no parecen presentar problemas visibles o graves de conservación.

REFERENCIA CATASTRAL. EMPLAZAMIENTO

Parcela 58189. 05, Calle San Miguel, 17. PHA 43a
Parcela 58189. 02, Calle San Miguel, 23. PHA 43b
Parcela 58189. 01, Calle San Miguel, 25. PHA 43c

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO. SU1 CASCO TRADICIONAL

NIVEL DE PROTECCIÓN

PROTECCION AMBIENTAL Grado 1: Las actuaciones autorizadas serán las obras de restauración, consolidación, conservación y mantenimiento, rehabilitación y de reforma y/o

ampliación. Éstas pudieran incluir incluso el vaciado completo del edificio, siempre que se mantenga la envolvente original y los elementos de interés que se determinen en cada caso.

AUTORIZACIÓN. Cualquier obra a realizar en el elemento, excepto las obras menores que no afecten a fachadas o a cubiertas, requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

CASA

PHA44



0044. Edificio desde la Calle San Miguel

DESCRIPCIÓN

Edificio realizado en piedra de sillería y construido en dos alturas, sobre zócalo de grandes sillares, más otra de coronación bajocubierta.

La fachada presenta dos únicos ejes de vanos adintelados y, entre los dos de la planta superior, una placa en relieve con decoración de cajas con la inscripción "AÑO DE 1899"

Destaca la regularidad en el aparejo que ha sido rejuntado limpiamente aunque se observan también problemas de humedad leves en el zócalo el edificio parece presentar un buen estado de conservación general.

ESTADO ACTUAL

Está habitada y en buen estado de conservación.

REFERENCIA CATASTRAL. EMPLAZAMIENTO

Parcela 58189. 03, Calle San Miguel, 21.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO. SU1 CASCO TRADICIONAL

NIVEL DE PROTECCIÓN

PROTECCION AMBIENTAL Grado 1: Las actuaciones autorizadas serán las obras de restauración, consolidación, conservación y mantenimiento, rehabilitación y de reforma y/o ampliación. Éstas pudieran incluir incluso el vaciado completo del edificio, siempre que se mantenga la envolvente original y los elementos de interés que se determinen en cada caso.

AUTORIZACIÓN. Cualquier obra a realizar en el elemento, excepto las obras menores que no afecten a fachadas o a cubiertas, requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

PALACETE

PHA45



0045. Edificio desde la Calle La Solana

DESCRIPCIÓN

Palacete barroco de comienzos del siglo XVIII, en sillería, con fachada entre pilastras de dos plantas más ático, con tres ejes de vanos, los balcones del cuerpo superior enmarcados en molduras mixtilíneas y el resto de placa y oreja.

Destaca la portada, entre pilastras cajeadas, el ingreso es de arco rebajado con la rosca decorada por un hueco-relieve, con un escudo sin labrar enmarcado en el mismo tipo de moldura mixtilínea de los vanos. En el piso principal se abre un balcón volado sobre una ménsula decorada que tendría otro simétrico en el lado derecho, que fue eliminado con motivo de abrir un nuevo ingreso en ese lado de la planta baja.

La parte superior está recorrida por una imposta que continúa el juego mixtilíneo de los vanos, y sobre ella se sitúa el alero, de canes de madera tallados y con su frente trabajado en forma de pequeños tacos. La fachada lateral, en mampostería mantiene el mismo tipo de alero de canes, sobre una cornisa doble con entablamento.

ESTADO ACTUAL

No parece sufrir daños de gravedad, aunque, como ya se ha referido, su aspecto se encuentra algo alterado, al haberse suprimido uno de los balcones para abrir un nuevo ingreso. La sillería de la zona inferior está bastante erosionada.

REFERENCIA CATASTRAL. EMPLAZAMIENTO

Parcela 58198. 02, Calle La Solana, 1-3.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO. SU1 CASCO TRADICIONAL

NIVEL DE PROTECCIÓN

PROTECCION ESTRUCTURAL: Se autorizarán las obras de adecuación (restauración, consolidación, conservación y mantenimiento) y rehabilitación que sean necesarias para la implantación de nuevos usos o para mejorar las condiciones de habitabilidad y accesibilidad. Debe mantenerse en todo caso la configuración estructural, la envolvente exterior y aquellos elementos de valor tipológico o significativo.

AUTORIZACIÓN. Cualquier obra a realizar en el elemento, requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

ANEXO PALACETE

PHA46



0046. Edificio desde la Calle La Solana

DESCRIPCIÓN

Continuando el perímetro del palacete, se observa una parte de muro en sillería con un arco apuntado cegado, cuya clave está decorada con una cruz de malta, que podría formar parte de una fortaleza o torre medieval, de hacia el siglo XV.

ESTADO ACTUAL

Presenta buen estado de conservación. La sillería de la zona inferior se encuentra bastante erosionada.

REFERENCIA CATASTRAL. EMPLAZAMIENTO

Parcela 58198. 01, Calle La Solana

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO. SU1 CASCO TRADICIONAL

NIVEL DE PROTECCIÓN

PROTECCION AMBIENTAL Grado 1: Las actuaciones autorizadas serán las obras de restauración, consolidación, conservación y mantenimiento, rehabilitación y de reforma y/o ampliación. Éstas pudieran incluir incluso el vaciado completo del edificio, siempre que se mantenga la envolvente original y los elementos de interés que se determinen en cada caso.

AUTORIZACIÓN. Cualquier obra a realizar en el elemento, excepto las obras menores que no afecten a fachadas o a cubiertas, requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

ARCO EN DINTEL

PHA47



0047. Vista del arco adintelado

DESCRIPCIÓN

Importante arco con jambas y dovelas adinteladas de sillería que conforma el acceso a una construcción.

ESTADO ACTUAL

Aparente correcto estado de conservación. Aun así, la sillería se encuentra bastante erosionada.

REFERENCIA CATASTRAL. EMPLAZAMIENTO

Calle Travesía Calle Navarra

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO. SU1 CASCO TRADICIONAL

NIVEL DE PROTECCIÓN

PROTECCION AMBIENTAL Grado 2: Las actuaciones autorizadas serán las obras de restauración, consolidación, conservación y mantenimiento, rehabilitación y de reforma y/o ampliación. Éstas pudieran incluir incluso la demolición del edificio, siempre que se mantengan los elementos de interés que se determinen en cada caso, y obras de nueva planta.

AUTORIZACIÓN. Cualquier obra a realizar en el elemento, excepto las obras menores que no afecten a fachadas o a cubiertas, requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

EDIFICIO

PHA48



0048. Edificio desde la Avenida Constitución

DESCRIPCIÓN

Edificio de tres alturas más alto, en sillarejo y mampostería con sillería en vanos, planta baja y esquinazos.

En cada planta se abren tres huecos adintelados, con el ingreso marcado de placa y dos balcones enrasados que parecen rasgados, en eje con éste, en las plantas superiores. La fachada se remata en un alero de canes de madera sin talla con zonas rehechas. El aparejo se encuentra deteriorado, y algunas zonas están revocadas, incluso los vanos se han repasado con cemento.

La planta baja podría datar del siglo XVIII, el resto probablemente sea una construcción posterior.

ESTADO ACTUAL

Regular estado. Tanto el alero, a pesar de haberse reparado por zonas, como la cubierta precisan su reparación. La sillería de la parte inferior se encuentra muy erosionada.

REFERENCIA CATASTRAL. EMPLAZAMIENTO

Parcela 59192. 02, Calle Travesía de la Constitución, 4.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO. SU1 CASCO TRADICIONAL

NIVEL DE PROTECCIÓN

PROTECCION AMBIENTAL Grado 1: Las actuaciones autorizadas serán las obras de restauración, consolidación, conservación y mantenimiento, rehabilitación y de reforma y/o ampliación. Éstas pudieran incluir incluso el vaciado completo del edificio, siempre que se mantenga la envolvente original y los elementos de interés que se determinen en cada caso.

AUTORIZACIÓN. Cualquier obra a realizar en el elemento, excepto las obras menores que no afecten a fachadas o a cubiertas, requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

CASA**PHA49****DESCRIPCIÓN**

Casa construida en piedra de sillería y mampostería, desarrollada en dos plantas más alto bajocubierta, con fachada estructurada en ejes de tres huecos, todos ellos recercados de sillería al igual que las esquinas. El vano central de la planta principal ha sido rasgado para convertirlo en un balcón volado. Ante la fachada principal hay un pequeño jardín cerrado con una tapia baja construida en mampostería.

ESTADO ACTUAL

Regular estado de conservación. Precisa ciertas obras de reparación en cubierta y fachada.

REFERENCIA CATASTRAL. EMPLAZAMIENTO

Parcela 59204. 05, Calle Vallejo, 1.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO. SU1 CASCO TRADICIONAL

NIVEL DE PROTECCIÓN

PROTECCION AMBIENTAL Grado 1: Las actuaciones autorizadas serán las obras de restauración, consolidación, conservación y mantenimiento, rehabilitación y de reforma y/o ampliación. Éstas pudieran incluir incluso el vaciado completo del edificio, siempre que se mantenga la envolvente original y los elementos de interés que se determinen en cada caso.

AUTORIZACIÓN. Cualquier obra a realizar en el elemento, excepto las obras menores que no afecten a fachadas o a cubiertas, requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

CASAS

PHA50 a - b



0050a. Edificio en Calle Vallejo 9



0050b. Edificio en Calle Vallejo 20

DESCRIPCIÓN

Casonas construidas en piedra de sillería y sillarejo, situadas en desnivel.

El nº 9 es una construcción sobre zócalo desarrollada en dos alturas más otra bajocubierta, con fachada desarrollada entre pilastras y con dos ejes de vanos de placa en fachada entre los cuales se observa un escudo sin labrar protegido por una moldura volada sencilla.

La cubierta, resuelta a dos aguas, apea sobre aleros de canes tallados. Parece encontrarse en buen estado de conservación

El nº 20 se encuentra, sin embargo, en estado parcialmente ruinoso, con parte de su cubierta hundida. Se divide en tres alturas de a tres huecos por planta adintelados con un recerido posterior siendo éste el que presenta una apariencia más débil. El resto del edificio mantiene la solidez que delata una construcción de calidad aunque si no se interviene con prontitud, irá deteriorándose irremediabilmente.

ESTADO ACTUAL

La nº 9 se encuentra habitada, en uso y en buen estado; mientras que la nº 20 está en abandono, con la cubierta hundida y estado ruinoso.

REFERENCIA CATASTRAL. EMPLAZAMIENTO

Parcela 59204. 01, Calle Vallejo, 9. PHA 50a
Parcela 59219. 02, Calle Vallejo, 20. PHA 50b

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA DE ORDENACIÓN

SUELO URBANO. SU1 CASCO TRADICIONAL

NIVEL DE PROTECCIÓN**Calle Vallejo 9**

PROTECCION AMBIENTAL Grado 1: Las actuaciones autorizadas serán las obras de restauración, consolidación, conservación y mantenimiento, rehabilitación y de reforma y/o ampliación. Éstas pudieran incluir incluso el vaciado completo del edificio, siempre que se mantenga la envolvente original y los elementos de interés que se determinen en cada caso.

AUTORIZACIÓN. Cualquier obra a realizar en el elemento, excepto las obras menores que no afecten a fachadas o a cubiertas, requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

Calle Vallejo 20

PROTECCION AMBIENTAL Grado 2: Las actuaciones autorizadas serán las obras de restauración, consolidación, conservación y mantenimiento, rehabilitación y de reforma y/o ampliación. Éstas pudieran incluir incluso la demolición del edificio, siempre que se mantengan los elementos de interés que se determinen en cada caso, y obras de nueva planta.

AUTORIZACIÓN. Cualquier obra a realizar en el elemento, excepto las obras menores que no afecten a fachadas o a cubiertas, requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

CN

6.2. CARRETERA NACIONAL

DESCRIPCIÓN. LOCALIZACIÓN. CLASIFICACIÓN

CN1. CARRETERA NACIONAL N-232. La carretera discurre a lo largo de varias comunidades autónomas. Está afectada por la *Ley de Carreteras 25/1988 de 29 de Julio*.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SNUPC. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN CARRETERAS

AFECCIÓN SOBRE OTROS TIPOS DE SUELO

SNUPL. SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO DE PROTECCIÓN LADERAS / PAISAJE

ZONA DE AFECCIÓN

Se clasifica como Suelo No Urbanizable Especial Carreteras, de acuerdo al *art. 45* de la *LOTUR* el terreno coincidente con la **Zona de Dominio Público**, o terrenos ocupados por la carretera, sus elementos funcionales y una franja de tres metros de anchura a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación. La anchura total puede ser variable en función de las características orográficas.

La superficie de *Suelo No Urbanizable Especial Carreteras* que corresponde a esta carretera nacional dentro del término municipal es de 21.476 m²; la superficie de *afección de carreteras* originada por la N-232 es de 65.481 m².

PROTECCIÓN. AUTORIZACIÓN

Cualquier actuación, actividad constructiva, instalaciones o movimiento de tierras, a realizar en su entorno de protección y/o afección, según lo especificado anteriormente, requerirá la autorización de la Demarcación de Carreteras del Estado en La Rioja del Ministerio de Fomento.

NORMATIVA

- Ley 25/1988, de 29 de Julio, de Carreteras (BOE N° 30 de 1988).

RESUMEN DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN

Artículo 20: A efectos de la presente Ley, se establecen en las carreteras las siguientes zonas:

- De dominio público
- De servidumbre
- De afección

Artículo 21: 1. Son de **dominio público** los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de **tres metros** de anchura a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación.

3. Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera previa autorización del Ministerio de Obras públicas y Urbanismo, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

Artículo 22: 1. La **zona de servidumbre** de las carreteras consistirá en una franja de terreno a cada lado de la misma delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por

dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanada, a una distancia de **ocho metros** medidos desde las citadas aristas.

2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización en cualquier caso del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Artículo 23: 1. La **zona de afección** de las carreteras consistirá en una franja de terreno a cada lado de las mismas que se delimitará interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de **cincuenta metros** desde las citadas aristas-

2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o el destino de las mismas, se requerirá previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección, podrán realizarse obras de reparación o mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatadas su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

Artículo 24: 1. Fuera de los tramos urbanos de las carreteras estatales, queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera

Artículo 25: 1. A ambos lados de las carreteras se establece la **línea límite de edificación**, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de la edificación se sitúa a **veinticinco metros** de la arista exterior de la calzada más próxima, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan al objeto de eliminar las travesías de poblaciones, la línea de edificación se sitúa a cien metros, medidos horizontalmente a partir de la línea exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

Este resumen es únicamente orientativo, siendo de aplicación la totalidad de la Ley 2/1991.

- LEY 37/2003, de 17 de Noviembre, de Ruido (BOE 18.11.2003)
- REAL DECRETO 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

RESUMEN DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN

Para las nuevas construcciones y sectores de desarrollo próximas a carreteras del Estado existentes o previstas será necesario con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación y/o urbanización, se lleven a cabo los Estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente.

6.3. CARRETERAS AUTONÓMICAS

DESCRIPCIÓN. LOCALIZACIÓN. CLASIFICACIÓN

- CA1. CARRETERA AUTONÓMICA LR-303.** De la LR-202 a Treviana.
- CA2. CARRETERA AUTONÓMICA LR-304.** De Herramélluri a la Provincia de Burgos pasando por Treviana y Foncea.
- CA3. CARRETERA AUTONÓMICA LR-305.** De la LR-304 a la LR-300 por Leiva.
- CA4. CARRETERA AUTONÓMICA LR-405.** De la LR-304 a San Millán de Yécora.

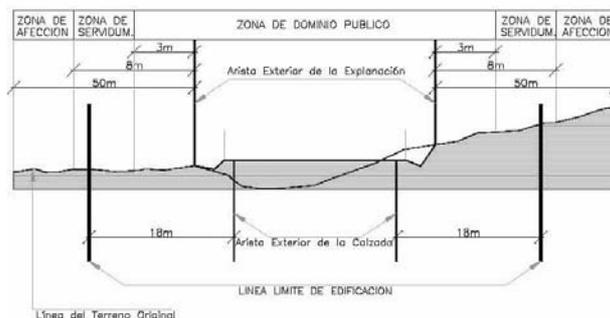
CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA DE ORDENACIÓN

SNUPC. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN CARRETERAS

ZONA DE AFECCIÓN

Se clasifica como *Suelo No Urbanizable Especial* el terreno coincidente con la **Zona de Dominio Público**, o terrenos ocupados por la carretera, sus elementos funcionales y una franja de tres metros de anchura a cada lado de la vía: la anchura total puede ser variable en función de las características orográficas. La **Zona de Servidumbre** se sitúa paralela a este Suelo, en una franja definida desde el límite anterior hasta una paralela situada a 8,0 metros a cada lado desde la arista exterior de explanación. La **Zona de Afección** es otra franja de terreno definida desde la anterior hasta 50,0 metros medidos desde la misma arista a cada lado. La **Línea Límite de Edificación** se emplaza a 18,0 metros a cada lado de la carretera medidos desde la arista exterior de calzada.

CARRETERAS AUTONOMICAS: Limitaciones de la Propiedad



(Ley 2/1991, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de La Rioja)

CA1. CARRETERA AUTONÓMICA LR-303

La superficie de Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Carreteras es de 68.506 m², la superficie de afección es de 480.175 m²

CA2. CARRETERA AUTONÓMICA LR-304

La superficie de Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Carreteras es de 114.048 m², la superficie de afección es de 772.088 m²

CA3. CARRETERA AUTONÓMICA LR-305

La superficie de Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Carreteras es de 32.297 m², la superficie de afección es de 220.156 m²

CA4. CARRETERA AUTONÓMICA LR-405

La superficie de Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Carreteras es de 29.221 m², la superficie de afección es de 214.710 m²

Estos valores de superficie estimados coinciden con la representación gráfica de la clasificación y afección, considerando a 5,0 metros del eje de la carretera la arista exterior de explanación, y a 3,0 la arista exterior de calzada. Las condiciones de la orografía a cada lado de la vía condicionarán y delimitarán las limitaciones correspondientes en cada tramo.

PROTECCIÓN. AUTORIZACIÓN

Cualquier actuación, actividad constructiva, instalaciones o movimiento de tierras, a realizar en su entorno de protección y/o afección, según lo especificado anteriormente, requerirá la autorización de la Dirección General de Obras Públicas y Transportes del Gobierno de La Rioja.

NORMATIVA

- Ley 2/1991, de 7 de Marzo, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de La Rioja (BOR Nº 38 de 1991).

RESUMEN DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN

Artículo 16: A efectos de la presente Ley, se establecen en las carreteras las siguientes zonas:

- De dominio público.
- De servidumbre.
- De afección

Artículo 17: 1. Son de **dominio público** los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de **tres metros** de anchura a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación.

2. Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera previa autorización de la Consejería de Obras públicas y Urbanismo, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

Artículo 18: 1. La **zona de servidumbre** de las carreteras consistirá en una franja de terreno a cada lado de la misma delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanada, a una distancia de **ocho metros** medidos desde las citadas aristas.

2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización en cualquier caso de la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo.

Artículo 19: 1. La **zona de afección** de las carreteras consistirá en una franja de terreno a cada lado de las mismas que se delimitará interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de **cincuenta metros** desde las citadas aristas-

2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o el destino de las mismas, se requerirá previa autorización del órgano titular de la carretera.

3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección, podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatadas su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

Artículo 20: 1. Se prohíbe toda aquella publicidad que sea visible desde las zonas de dominio público de la carretera, excepto en los tramos urbanos.

Artículo 21: 1. A ambos lados de las carreteras se establece la **línea límite de edificación**, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

2. La línea límite de la edificación se sitúa a **dieciocho metros** de la arista exterior de la calzada más próxima, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

6. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en las variantes de carreteras que se construyan al objeto de eliminar las travесias de poblaciones, la línea de edificación se sitúa a **treinta y cinco metros**, medidos horizontalmente a partir de la línea exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

Este resumen es únicamente orientativo, siendo de aplicación la totalidad de la Ley2/1991.

- LEY 37/2003, de 17 de Noviembre, de Ruido (BOE 18.11.2003)
- REAL DECRETO 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

RESUMEN DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN

Para las nuevas construcciones y sectores de desarrollo próximas a carreteras Autonómicas existentes o previstas será necesario con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación y/o urbanización, se lleven a cabo los Estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente.

6.4. TRAVESÍA CARRETERA AUTONÓMICA

TR

DESCRIPCIÓN. LOCALIZACIÓN. CLASIFICACIÓN

TR1. TRAVESÍA CARRETERA AUTONÓMICA LR-304. Paso de la Carretera LR-304 por el núcleo de Treviana, de noreste a suroeste, discurriendo por la Calle Espinilla, Avenida de la Constitución y Calle de la Tejera.

TR2. TRAVESÍA CARRETERA AUTONÓMICA LR-303. Paso de la Carretera LR-303 por el núcleo urbano, discurriendo de forma paralela al curso del río Ea, desde la travesía LR-304 por Avenida de La Rioja.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA DE ORDENACIÓN

SU. SUELO URBANO. Viario / Sistema General de Comunicaciones

ZONA DE AFECCIÓN

Se califica como Sistema General el terreno ocupado por la carretera. Como afección máxima se delimita un franja total de 16,0 metros cuando es posible (alineaciones exteriores de parcela), dependiendo de la edificación existente y consolidada.

TR1. 5.625 metros lineales x 5,5 m (anchura media) = 30.938 m²

TR2. 579 metros lineales x 5,5 m (anchura media)= 3.185 m²

AUTORIZACIÓN

Todos los usos, actividades constructivas e instalaciones, de acuerdo a las alineaciones definidas por este PGM, serán autorizados por el Ayuntamiento de Medrano, de acuerdo a las Fichas de Ordenación correspondientes.

NORMATIVA

- Ley 2/1991, de 7 de Marzo, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de La Rioja (BOR N° 38 de 1991).

RESUMEN DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN

Artículo 30:

1. Se consideran tramos urbanos de las carreteras aquellos que discurran por suelo calificado de urbano por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico.
2. Se considerará travesía a la parte de tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles al menos en una de las márgenes

Artículo 31:

1. En la zona de dominio público de travesías y tramos urbanos, el otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades no ejecutadas por el órgano titular de la carretera corresponde a los Ayuntamientos, previo informe vinculante de dicho órgano titular que habrá de versar sobre aspectos relativos a disposiciones de la presente Ley.
2. En las zonas de servidumbre y afección de los tramos urbanos, excluidas las travesías, las autorizaciones de usos y obras las otorgarán asimismo los Ayuntamientos, si bien, cuando no estuviere aprobado definitivamente ningún instrumento urbanístico, deberán aquellos recabar con carácter previo, informe del órgano titular de la carretera.
3. En las travesías de carreteras, corresponde a los Ayuntamientos el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones situados en las zonas de servidumbre y afección.

Este resumen es únicamente orientativo, siendo de aplicación la totalidad de la Ley 2/1991.

6.5. VÍAS PECUARIAS

VP

DESCRIPCIÓN. LOCALIZACIÓN. CLASIFICACIÓN

Discurren todas ellas por los límites del término municipal:

Referencia Planos / Denominación	Longitud aproximada en el T.M. (m)
VP1. COLADA ABREVADERO AL RÍO ARTO	1.022
VP2. COLADA DE LA CALZADA ROMANA	6.750

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SNUPL. SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO DE PROTECCIÓN A LADERAS /PAISAJE
SUNPA. SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA

ZONA DE AFECCIÓN

Sin acotar o definir por los Órganos consultados, se establece para cada vía una anchura total de 10,0 metros en todo su recorrido como margen de aviso y protección.

La superficie total afectada es 77.720 m².

VP1. 1.022 metros lineales x 10 m = 10.220 m²

VP2. 6.750 metros lineales x 10 m = 67.500 m²

PROTECCIÓN. AUTORIZACIÓN

Cualquier actuación, actividad constructiva, instalaciones, urbanización o movimiento de tierras, a realizar en su entorno de protección, requerirá informe favorable y/o autorización de la Dirección General de Medio Natural del Gobierno de La Rioja.

RÉGIMEN ESPECÍFICO DE USOS

1. Actuaciones relacionadas con el aprovechamiento de los recursos naturales.
 - Aprovechamiento de recursos biológicos (árboles, frutos, etc.).
 - Obras de captaciones de agua
2. Actuaciones de carácter turístico - recreativo.
 - Adecuaciones recreativas (bancos, arbolado, fuentes y sin vallado).
3. Actuaciones futuras de carácter infraestructural que crucen puntualmente las vías pecuarias.
 - Instalaciones lineales de telecomunicación.
 - Instalaciones lineales de transporte energético.
 - Instalaciones lineales de abastecimiento y saneamiento.
 - Viario de carácter general (resolución previa de continuidad de la vía cuando supongan una barrera al tránsito).
4. Actuaciones futuras de carácter infraestructural cuyo trazado coincida con el de las vías pecuarias. En este caso sería necesario demostrar la inexistencia de otras alternativas y su utilidad pública, para a continuación proceder a la correspondiente modificación previa del trazado de la vía que mantenga su continuidad.
 - Instalaciones de telecomunicación (antenas).
 - Instalaciones de producción energética (molinos).
 - Instalaciones de abastecimiento y saneamiento. (En el caso de que sean de carácter subterráneo y, una vez restaurado el terreno, no impidan el tránsito podrían incluirse en el apartado anterior).
 - Viario de carácter general.

NORMATIVA

- Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias.

- Decreto 3/1998, de 9 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento que regula las Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

RESUMEN DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN

Artículo 2: Las vías pecuarias cuyo itinerario discurre por el territorio de La Rioja, son **bienes de dominio público** de la Comunidad Autónoma de La Rioja, y en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables.

Artículo 28: **Modificaciones del trazado.** Por razones de interés público y excepcionalmente y de forma motivada por interés particular, previa desafectación, se podrá variar o desviar el trazado de una vía pecuaria, siempre que se asegure el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y de los trazados junto con la continuidad del tránsito ganadero y de los demás usos compatibles y complementarios con aquél.

Artículo 39. **Ocupaciones temporales.** La consejería competente en materia de medio Ambiente podrá autorizar, por razones de interés público y excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, ocupaciones de carácter temporal siempre que no alteren el tránsito ganadero ni impidan los demás usos compatibles o complementarios con aquél.

Artículo 43. **Aprovechamientos.** Los frutos y productos no utilizados por el ganado en su normal tránsito por las vías pecuarias podrán ser objeto de aprovechamiento.

Artículo 45. **Usos compatibles.** Se consideran compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero. Las comunicaciones rurales y en particular el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, deberán respetar la prioridad del paso de los ganados, evitando el desvío de estos o la interrupción prolongada de su marcha. Serán también compatibles las plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales, siempre que permitan el tránsito normal de los ganados.

Artículo 46. **Usos complementarios.** Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos motorizados siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero. Podrán establecerse sobre terrenos de vías pecuarias instalaciones desmontables que sean necesarias para el ejercicio de estas actividades.

Este resumen es únicamente orientativo, siendo de aplicación la totalidad del Decreto 3/1988

A

6.6. CAUCES Y RIBERAS

DESCRIPCIÓN. LOCALIZACIÓN. CLASIFICACIÓN

En la pequeña red hidrológica de Treviana destaca el Río Aguanal o Ea. Se han considerado además los siguientes Cauces y Riberas:

- A1. **RÍO AGUANAL O RÍO EA**
- A2. **ARROYO DEL CUERVO**
- A3. **ARROYO DE FUENTE CLARA**
- A4. **ARROYO DE FUENTE RUDERA**
- A5. **ARROYO DE MARIPORRINES**

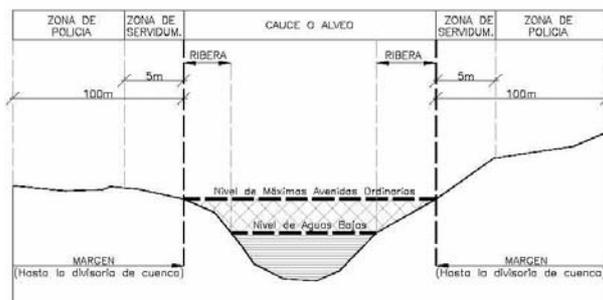
CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SNUPR. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN RIBERAS

ZONA DE AFECCIÓN

Se clasifica como *Suelo No Urbanizable Especial* el terreno coincidente con la **Zona de Dominio Público Hidráulico**, o terrenos definidos por una banda lateral a ambos márgenes del cauce o río de 5,0 metros de anchura. La **Zona de Servidumbre** es coincidente con estos márgenes definidos. La **Zona de Afección** es otra franja de terreno definida desde la anterior hasta 100,0 metros medidos desde la misma línea exterior de la ribera o cauce, a cada lado.

CAUCES: Reglamento del Dominio Público Hidráulico



(Ley de Aguas, RDL 1/2001 y RDL 9/2008)

La superficie total clasificada como Suelo No Urbanizable de Protección de Riberas en el término municipal es de 514.120 m²; la superficie total bajo la afección de riberas es de 4.155.260 m². En el primer caso se incluye el espacio afectado por Inundabilidad en los tramos urbanos y urbanizables del cauce estudiados; en el resto del término municipal la banda clasificada y grafiada en la cartografía coincide con sendas bandas de 10,0 metros y/o 15,0 metros a cada margen del eje del río, ámbito incluso ligeramente más amplio que el que pudiera estimarse tras el establecimiento real del *nivel de máximas avenidas ordinarias* a lo largo del curso de cada uno de los cauces.

AUTORIZACIÓN

Todos los usos, actividades constructivas e instalaciones, serán autorizados por la Confederación Hidrográfica del Ebro:

1. Las actuaciones que se realicen sobre el Dominio Público Hidráulico, y en sus zonas de servidumbre y de policía, deberán solicitar la preceptiva autorización o concesión al Organismo de Cuenca, tal como queda definido en la *Ley de Aguas*.
2. Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 m en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en el *Reglamento del Dominio Público Hidráulico*, destinada al paso del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca y paso de salvamento entre otras.
3. Deberá requerirse autorización expresa al Organismo de Cuenca para la captación de aguas o vertidos directos o indirectos de residuales al cauce cuando alguno de ellos no se efectúe a la red municipal.
4. Las obras que se realicen en zona de policía (100 m) deberán solicitar la preceptiva autorización al Organismo de Cuenca, tal como queda definido en el citado *Reglamento del Dominio Público Hidráulico*.
5. Las siembras, cortas y/o plantaciones de arbolado que se realicen en dominio público hidráulico deberán solicitar la preceptiva autorización al Organismo de Cuenca, tal como queda definido en el mismo *Reglamento del Dominio Público Hidráulico*.

NORMATIVA

- *Ley de Aguas. Real decreto legislativo 9/2008, de 11 de Enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el RD 849/1986, de 11 de abril: "Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI, VII y VIII del Texto refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio."*

RESUMEN DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN

Artículo 6: 1. Se entiende por **riberas** las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de las aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

2. La protección del dominio público hidráulico tiene como objetivos fundamentales los enumerados en el artículo 92 del texto refundido de la Ley de Aguas. Sin perjuicio de las técnicas específicas dedicadas al cumplimiento de dichos objetivos, las márgenes de los terrenos que lindan con dichos cauces están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

- a. A una **zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público**, que se regulará en este reglamento.
- b. A una **zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades** que se desarrollen...

Artículo 94: **Policía de aguas.** La policía de las aguas superficiales, subterráneas y de sus cauces y depósitos naturales, zonas de servidumbre y perímetros de protección se ejercerá por la administración hidráulica competente.

Artículo 97: **Actuaciones contaminantes prohibidas. Queda prohibida, con carácter general y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 100, toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico, y en particular:**

- a. Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar donde se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación de su entorno.
- b. Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua que constituyan o puedan constituir degradación del mismo.
- c. El ejercicio de actividades dentro de los perímetros de protección fijados en los planes hidrológicos cuando pudieran constituir un peligro de contaminación o degradación el dominio público hidráulico.

En las zonas de flujo preferente, según concepto definido en este RD, el Organismo de cuenca solo podrá autorizar actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía.

En caso de que sea necesaria la concesión de aguas superficiales o subterráneas, o si fuera el caso la modificación de características de la misma, ésta deberá solicitarse al Área de Gestión del Dominio Público Hidráulico de este Organismo, debiendo presentar como mínimo la documentación indicada en el artículo 104 y siguientes del citado reglamento del DPH. Del mismo modo, en cumplimiento de los artículos 245 y siguientes de éste, toda actividad susceptible de provocar contaminación o degradación del dominio público hidráulico y, en particular, el vertido de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales, requiere autorización administrativa.

Este resumen es orientativo, siendo de aplicación la totalidad de los RDL.

6.7. INFRAESTRUCTURA ABASTECIMIENTO AGUA POTABLE

IA

DESCRIPCIÓN. LOCALIZACIÓN

La infraestructura o sistema general de Abastecimiento de Agua Potable está integrado, en este caso, por la CAPTACIÓN (fuera del término), CANALIZACIÓN, PARTIDOR y DEPÓSITO.

La captación para Treviana se encuentra fuera del municipio, dentro del término municipal de Villarta-Quintana. Desde ahí parte una canalización en dirección Norte para abastecer a los municipios de Treviana y San Millán de Yécora. En el paraje de "Cepedo" se ubica un partidor donde dicha canalización se bifurca en dos: un ramal en dirección Oeste hacia San Millán de Yécora y un ramal hacia el Este en dirección al depósito que abastece al pueblo de Treviana.

CAPTACIÓN "QUINTANAR DE RIOJA": Coordenadas UTM 492362 / 4693969
Captación actual de Servicio a los municipios de San Millán de Yécora y Treviana

CANALIZACIÓN EXISTENTE Trazado según planos

Se distinguen tres tramos:

1. Canalización desde la captación hasta el PARTIDOR.
2. Canalización desde el partidor dirección Oeste al municipio de San Millán de Yécora.
3. Canalización desde el partidor dirección Este hacia Treviana

CANALIZACIÓN PREVISTA Trazado según planos
Según borrador del Plan Hidrológico de la Cuenca del Oja-Tirón. Trazado paralelo al Camino de Briviesca a Sto Domingo de la Calzada con ramal de desvío hacia Treviana por el Camino del Olivar.

PARTIDOR Coordenadas UTM 494528 / 4710590

DEPÓSITO Coordenadas UTM 495019 / 4710635
Depósito Regulador de Agua Potable existente (290 m3), en el término "Carriposa" junto al camino del Olivar

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

PARTIDOR	SNUPA	Suelo No Urbanizable Genérico de Protección Agrícola
DEPÓSITO.	SNUPA	Suelo No Urbanizable Genérico de Protección Agrícola

ZONA DE AFECCIÓN. PROTECCIÓN

CAPTACIÓN

Fuera del Término Municipal, no se delimita zona de afección

CANALIZACIÓN

Banda de 10 metros de anchura con eje en la conducción.

PARTIDOR

Perímetro de protección vallado sin acotar; afección mínima círculo de 10 metros de radio con centro aproximado en el punto de las coordenadas UTM de su ubicación.

DEPÓSITO

Perímetro de protección vallado sin acotar; afección mínima círculo de 25 metros de radio con centro aproximado en el punto de las coordenadas UTM de su ubicación.

AUTORIZACIÓN / CONSULTA

Todos los usos, actividades constructivas e instalaciones deberán ser autorizados por la Dirección General de Salud Pública y Consumo de la Consejería de Salud y Servicios Sociales del Gobierno de La Rioja o Departamento administrativo competente.

6.8. INFRAESTRUCTURA SANEAMIENTO

IS

DESCRIPCIÓN. LOCALIZACIÓN

La infraestructura o sistema general de Saneamiento está integrado, en este caso, por el PUNTO DE VERTIDO (fosa séptica actualmente existente) y previsión de estación depuradora) y la CANALIZACIÓN o COLECTOR.

PUNTO DE VERTIDO

Coordenadas UTM 496482 / 4712372

Punto de vertido actual en aguas continentales (Río Aguanal o Ea).

Previsión de construcción o instalación de estación depuradora o sistema adecuado en Parcela 5039 – Polígono 507

CANALIZACIÓN COLECTOR AGUAS RESIDUALES

Trazado según planos

Colector emisario desde el núcleo urbano hasta el punto de vertido actual. Se prevé una futura canalización hasta emplazamiento estación depuradora

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

PUNTO DE VERTIDO

SNUECAU. Suelo No Urbanizable Especial Cauces

CANALIZACIÓN COLECTOR

SNUECAU. Suelo No Urbanizable Especial Cauces

ZONA DE AFECCIÓN. PROTECCIÓN

CANALIZACIÓN COLECTOR

Se defina un área de afección y aviso coincidente con una banda de 10 metros de anchura total con eje en la tubería de conducción.

PUNTO DE VERTIDO 2

Reserva de espacio en Parcela 5039 - Polígono 507 (superficie sin estimar).

AUTORIZACIÓN / CONSULTA

Todos los usos, actividades constructivas e instalaciones deberán ser consultados con la Dirección General de Salud Pública y Consumo de la Consejería de Salud y Servicios Sociales del Gobierno de La Rioja o Departamento administrativo competente.

6.9. INFRAESTRUCTURA ENERGÉTICA Y TELECOMUNICACIONES



DESCRIPCIÓN. LOCALIZACIÓN

La infraestructura o sistema general de Energía en el término municipal está constituido por la LÍNEA ELÉCTRICA Aérea de Media Tensión y dos CENTROS DE TRANSFORMACIÓN, uno de ellos elevado y otro en superficie en caseta específica.

Se considera igualmente una caseta de telefonía de la empresa *Telefónica* en el entorno del río Ea junto a la manzana 58179. Existe una antena de radiofrecuencias al Sur del núcleo urbano.

LÍNEA ELÉCTRICA MEDIA TENSIÓN

Trazado según planos

Línea aérea de Media Tensión 13,2 Kv. Proveniente de la subestación de San José, cruza el término municipal de Este (Cuzcurrita de Río Tirón) a Oeste (San Millán de Yécora).

CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.

Existen dos en el núcleo urbano:

- Aéreo: coordenadas UTM 495741 / 4711827
- Caseta de obra: coordenadas UTM 495964 / 4712135

ANTENA DE RADIOFRECUENCIA

En la ladera Sur del núcleo urbano. Coordenadas UTM 496160 / 4711543

CASETA DE TELEFONÍA

De la empresa Telefónica-Movistar, en el entorno del río Ea. Coordenadas UTM 495865 / 4711765



CLASIFICACIÓN DEL SUELO

LÍNEA ELÉCTRICA

SNUPA / SNUPL/ SNUECAU / SUND / SU

CENTRO TRANSFORMACIÓN

SU

ANTENA DE RADIOFRECUENCIA

SNUPL

CASETA DE TELEFONÍA

SU

ZONA DE AFECCIÓN. PROTECCIÓN. NORMATIVA*LÍNEA ELÉCTRICA BT*

Banda de 10 metros de anchura con eje en la conducción. Según Normativa sectorial específica.

CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

Según Reglamento Especifico (*REBT*).

Se establece como distancia mínima de precaución 5,0 metros a cualquier vivienda, como medida de protección ante exposición a campos electromagnéticos.

ANTENAS

Según normativa sectorial específica: establecimiento de perímetros de protección para evitar la exposición humana a campos magnéticos:

- Decreto 40/2002, de 31 de julio, de Ordenación de instalaciones de radiocomunicaciones en el ámbito de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

AUTORIZACIÓN / CONSULTA

- Dirección General de Industria y Comercio de la Consejería de Industria, Innovación y Empleo del Gobierno de La Rioja o Departamento administrativo competente.
- Dirección General de Salud Pública y Consumo de la Consejería de Salud y Servicios Sociales del Gobierno de La Rioja o Departamento administrativo competente.

6.10. ZONA INUNDABLE

ZI

DESCRIPCIÓN. LOCALIZACIÓN. CLASIFICACIÓN

Del Estudio de Inundabilidad del municipio de Treviana, desarrollado de forma paralela a este Proyecto de PGM, en sus diferentes estudios, redacciones y fases, se extrae la afección derivada del curso de los ríos Ea y Fuenterrudera por el municipio de Treviana, en los ámbitos de Suelo Urbano y Suelo Urbanizable.

De acuerdo a las secciones de Estudio se delimitan, definen y trasladan a la cartografía del PGM las llanuras de inundación de período de retorno de 500 años. Esta área definida como *Zona Inundable* se superpone sobre las áreas de calificación definidas en Suelo Urbano (Plano 4. *Suelo Urbano. Gestión*).

El planeamiento urbanístico general, de acuerdo con lo que determine “la administración hidráulica”, tiene que prever las actuaciones necesarias para la adopción de las medidas de protección frente a los riesgos de inundación en los referidos ámbitos, así como la programación y ejecución de las obras correspondientes. El planeamiento urbanístico general puede condicionar las actuaciones de transformación de los usos o reimplantación de usos preexistentes a la ejecución, a cargo de la actuación, de las infraestructuras necesarias que adecuen el riesgo de inundación a la ordenación urbanística.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SU. SUELO URBANO. Afecciones

SNUECAU. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL CAUCES

ZONA DE AFECCIÓN

La llanura inundable de período de retorno de 500 años ocupa una superficie 27.175 m² dentro del Suelo Urbano. Dentro de ésta se define el cauce definido por las líneas de *nivel de máximas avenidas ordinarias* (T 2,33).

La Zona de riesgo vital o avenida de 500 años con calado igual o superior a 0,40 metros se delimita igualmente en la cartografía; este espacio se incluye mayoritariamente dentro de la calificación *SU9. Zona Libre Pública* y *SU10. Espacio Libre Privado*, a excepción de edificaciones residenciales consolidadas. Ocupa una superficie dentro del Suelo Urbano de 17.525 m².

La superficie de los terrenos fuera del núcleo o Suelo Urbano afectada por la inundabilidad, en el ámbito del estudio realizado, se incluye en el suelo clasificado como SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL CAUCES de acuerdo al *artículo 45b* de la LOTUR.

AUTORIZACIÓN / CONSULTA

- SOS Rioja, Dirección General de Justicia e Interior de la Consejería de Presidencia y Justicia del Gobierno de La Rioja o Departamento administrativo competente.
- Confederación Hidrográfica del Ebro.

NORMATIVA

- *Ley de Aguas. Real decreto legislativo 9/2008, de 11 de Enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el RD 849/1986, de 11 de abril: “Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V,*

VI, VII y VIII del Texto refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio.”

RESUMEN DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN

Artículo 14.

1. Se consideran zonas inundables las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo periodo estadístico de retorno sea de quinientos años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos, e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas, a menos que el ministerio de medioambiente, a propuesta del organismo de cuenca fije, en expediente concreto, la delimitación que en cada caso resulte más adecuada al comportamiento de la corriente.

La calificación como zonas inundables no alterará la calificación jurídica y la titularidad dominical que dichos terrenos tuviesen.

2. Los Organismos de cuenca darán traslado a las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo de los datos y estudios disponibles sobre avenidas, al objeto de que se tengan en cuenta en la planificación del suelo y, en particular, en las autorizaciones de usos que se acuerden en las zonas inundables.

3. El Gobierno, por Real Decreto, podrá establecer las limitaciones en el uso de las zonas inundables que estime necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes. Las Comunidades Autónomas, y en su caso, las administraciones locales, podrán establecer, además, normas complementarias de dicha regulación.

Este resumen es orientativo, siendo de aplicación la totalidad de los RDL.

RECOMENDACIONES SOBRE CRITERIOS DE AUTORIZACION EN ZONA DE POLICÍA

Usos recomendables dentro de los límites de una vía de intenso desagüe (avenida de retorno de 100 años):

- Uso agrícola, como tierras de labranza, pastos, horticultura, viticultura, césped, selvicultura, viveros al aire libre y cultivos silvestres.
- Uso industrial comercial, como áreas no edificadas de almacenaje temporal, zonas de aparcamiento, etc.
- Usos residenciales como jardines, césped, zonas de juegos.
- Usos recreativos públicos y privados como campos de golf, pistas deportivas al aire libre, zonas de descanso, circuitos de excursionismo, de equitación, cotos de caza, etc.

CONDICIONES ADICIONALES EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

Llanura inundable o avenida de retorno de 500 años:

- No permitido construcción de Planta Sótano.
- Usos Prohibidos en Planta Baja: Residencial excepto portal y garaje-aparcamiento, Industrial (pequeños talleres), Terciario, Dotacional cerrado.

Zona de riesgo vital. Avenida de retorno 500 años con calado por encima de 0,40 metros:

- No permitida ninguna construcción, tan solo vallados “abiertos” (no opacos que pudieran suponer la retención o cambio de dirección de las aguas).
- Usos Prohibidos: Todos excepto espacio libre privado o público (zona verde) y dotacional abierto.

CONDICIONES ADICIONALES EN SUELO URBANIZABLE Y SUELO NO URBANIZABLE

- En el caso de delimitación de nuevos sectores o ampliaciones de Suelo Urbano, en SUND o SNU, contiguos al SNUCAU (río Mayor), y a partir de los puntos o secciones donde se ha concluido el Estudio de Inundabilidad, se realizará de forma previa la parte del Estudio pendiente, con los mismos criterios utilizados con anterioridad, sin perjuicio del proyecto técnico o consideraciones del departamento administrativo competente de la Comunidad Autónoma de La Rioja.
- En Suelo Urbanizable se prohíben nuevos usos edificatorios (excepto depuradoras con medios de drenaje, defensa y protección) o instalaciones que alteren el flujo de las aguas en la zona afectada por la avenida con periodo de retorno de 500 años (con sedimentación) que refleje calados superiores a 0,40 metros.

6.11. ZONA RIESGO HUNDIMIENTO

DESCRIPCIÓN. LOCALIZACIÓN

Se establece una zona de afección y aviso en diferentes localizaciones del núcleo urbano, dentro del Suelo clasificado como Urbano, definida gráficamente en el plano *04_gestión*. Se deberá prestar especial atención al riesgo de hundimiento existente en dicha área por las condiciones especiales de la misma.

La existencia de bodegas enterradas y de edificaciones por encima de éstas con su correspondiente cimentación, origina la aparición de diversas patologías. Los calados se excavaron aprovechando las buenas características geotécnicas del nivel de conglomerados: fácil excavabilidad y alta estabilidad en condiciones naturales.

La existencia de huecos bajo las cimentaciones y la superposición de estos *sótanos enterrados* acrecientan las posibilidades de riesgo. La localización y la aparición de algunas patologías y daños han sido aleatorias, variando con las características puntuales del terreno y con procesos de inestabilidad ligados con la presencia de agua y otras actuaciones. La permeabilidad del terreno permite una rápida difusión del agua; al mismo tiempo que, al incrementarse la densidad y disminuir el ángulo de rozamiento interno, la roca puede perder sus condiciones de estabilidad. Una vez actúa el agua, la importancia del colapso está en función de un gran número de factores difícilmente evaluable a priori: existencia o no de arcos o estructuras de refuerzo, dimensiones del calado y disposición del mismo en relación con otros calados o la cimentación o carga de los edificios, y el espesor del techo o terreno intermedio.

En el centro del casco tradicional también existe puntualmente alguno de estos calados, no localizados gráficamente. Habrá de advertirse la posibilidad de su presencia en los estudios previos de cualquier actuación sobre rasante.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ZONA DE ORDENACIÓN

SU. SUELO URBANO (Varias zonas de ordenación)

ZONA DE AFECCIÓN

La superficie afectada-delimitada (aproximada) dentro del Suelo Urbano es: 11.187 m²

PROTECCIÓN. AUTORIZACIÓN

Los polígonos delimitados y definidos como entornos de protección son aproximados, definidos gráficamente en el plano *04.Gestión*. Se definen las condiciones edificatorias en cada una de las Fichas de Ordenación correspondientes para cada tipo de suelo.

AUTORIZACIÓN

Será el propio Ayuntamiento el organismo capaz del control de las licencias y actuaciones edificatorias en él; pudiendo efectuar y/o requerir las consultas pertinentes, si lo estimase necesario al Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

EXIGENCIAS TÉCNICAS. LIMITACIONES

A nivel de nuevos Proyectos y Ejecución de las Obras derivadas, habrán de contemplarse y prever los riesgos que pudieran alterar las estructuras existentes y el terreno circundante. A priori las actuaciones limitadas serán:

- La no ejecución de nuevos sótanos ni ampliación de los existentes.
- Se evitarán los procedimientos constructivos de ejecución por cimentación profunda, por sistemas de transmisión de vibraciones.
- Limitaciones de tránsito pesado a 12Tm, y acceso reducido a las calles interiores.
- Realización de estudio geotécnico mediante un número suficiente de sondeos que permita definir el subsuelo de las nuevas edificaciones y/o emplazamiento de construcciones enterradas.

Es necesario establecer con precisión la situación y profundidad de los calados en planta y sección, lo cual no siempre es fácil, con el fin de evitar que las zapatas de la nueva edificación o los pilares y muros de carga de la rehabilitación ejerzan los máximos esfuerzos sobre las claves de los calados, sobre todo teniendo en cuenta que, dada la disposición de las bodegas, el colapso provocado por una actuación de este tipo puede afectar a las cimentaciones de los edificios colindantes.

En las áreas planificadas como viales generales, ya fuesen de iniciativa privada o pública, por afección colindante inducida, se observarán las mismas prescripciones, avisos, disposiciones y limitaciones.

Se estudiarán para las casuísticas graves de ruina estructural de las bodegas que así se encuentren soluciones de renovación integral. Dicha renovación se producirá si fuese posible por re-excavación en condiciones de seguridad para el proceso. En caso contrario, se procederá a la demolición y clausura del antiguo calado: relleno mediante bolos, piedra y/o grava, usando hormigón *pobre* de forma puntual en caso de una necesaria consolidación o urgente relleno. Un relleno completo con hormigón puede perjudicar el transcurso actual de las aguas de escorrentía y subterráneas, y ejercer mayor presión o peso sobre calados situados a nivel inferior si los hubiera.

Se descartarán permisos de carácter excepcional para la creación de calados al estilo tradicional excavados en taludes, dada la variabilidad y peligrosidad del macizo de asiento.

Será responsabilidad de cada Propietario, Constructor y Técnico redactor/director de la Obra, según los casos, la disposición y adopción de todas las medidas necesarias de seguridad, control y supervisión de la construcción existente; del análisis del terreno circundante, cálculo estructural y ejecución de nuevas obras; del uso, explotación y seguimiento posterior.

6.12. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

FO

FO 1 – Edificio en Camino Barrio Medina 1



Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado
Afección: -
Gestión: SUNC 1
Cesión zona libre pública.

Referencia Catastral: 5816802VN9151N0001WR
Superficie Parcela: 1.349 m²
Superficie Construcción: 125 m²
Uso: Almacén agrícola

Régimen: No podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización, y/o que impliquen un incremento de su valor de expropiación; pero sí las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del inmueble, mientras no se inicie el proceso de delimitación, gestión y desarrollo de una Unidad de Ejecución.

FO 2 – Edificio en Camino Barrio Medina 7

Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado
Afección: Llanura Inundable
Gestión: SUNC 2
Espacio Libre

Referencia Catastral: 5917119VN9151N0001TR
Superficie Parcela: 1.034 m²
Superficie Construcción: 378 m²
Uso: Almacén agrícola

Régimen: De acuerdo con el estado de uso y conservación de la edificación, aun teniendo en cuenta las afecciones, restricciones y riesgos de la inundabilidad, se establecen de acuerdo a su consolidación las siguientes medidas de tolerancia, en tanto no se delimite una unidad para su gestión:

- La actividad no se considera fuera de ordenación y, por tanto, podrán realizarse ampliaciones y reformas de cualquier tipo que no impliquen la modificación de uso ni de la volumetría. La licencia de obra municipal en este caso no exime de la obtención de cualquier otra exigible por la legislación vigente, ni de la responsabilidad derivada de los daños o perjuicios que pudieran ser ocasionados por inundación.

FO 3 – Edificios en Camino Barrio Medina 11,13,15,17,19



Clasificación:	Suelo Urbano No Consolidado
Gestión:	SUNC 2 Cesión a viales
Referencia Catastral:	5917117VN9151N0001PR, Camino Barrio Medina 11 5917116VN9151N0001QR, Camino Barrio Medina 13 5917115VN9151N0001GR, Camino Barrio Medina 15 5917114VN9151N0001YR, Camino Barrio Medina 17 5917113VN9151N0001BR, Camino Barrio Medina 19
Superficie Parcela:	251 m ² , Camino Barrio Medina 11 211 m ² , Camino Barrio Medina 13 162 m ² , Camino Barrio Medina 15 284 m ² , Camino Barrio Medina 17 81 m ² , Camino Barrio Medina 19
Superficie Construcción:	139 m ² , Camino Barrio Medina 11 114 m ² , Camino Barrio Medina 13 111 m ² , Camino Barrio Medina 15 213 m ² , Camino Barrio Medina 17 81 m ² , Camino Barrio Medina 19
Uso:	Almacenes agrícolas
Régimen:	No podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización, y/o que impliquen un incremento de su valor de expropiación; pero sí las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del inmueble, mientras no se inicie el proceso de delimitación, gestión y desarrollo de una Unidad de Ejecución.

FO 4 – Edificio en Camino Barrio Medina 5**Clasificación:**

Suelo Urbano No Consolidado

Afección:

Llanura Inundable

Gestión:

SUNC 2

Cesión a viales y espacio libre

Referencia Catastral:

5917120VN9151N0001PR

Superficie Parcela:1.131 m²**Superficie Construcción:**356 m²**Uso:**

Almacén agrícola

Régimen:

De acuerdo con el estado de uso y conservación de la edificación, aun teniendo en cuenta las afecciones, restricciones y riesgos de la inundabilidad, se establecen de acuerdo a su consolidación las siguientes medidas de tolerancia, en tanto no se delimite una unidad para su gestión:

- La actividad no se considera fuera de ordenación y, por tanto, podrán realizarse ampliaciones y reformas de cualquier tipo que no impliquen la modificación de uso ni de la volumetría. La licencia de obra municipal en este caso no exime de la obtención de cualquier otra exigible por la legislación vigente, ni de la responsabilidad derivada de los daños o perjuicios que pudieran ser ocasionados por inundación.

FO 5 – Edificio en Camino Barrio Medina 39



Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado
Afección: Llanura Inundable
Gestión: SUNC 2
Cesión a viales y espacio libre

Referencia Catastral: 5917101VN9151N0001R
Superficie Parcela: 977 m²
Superficie Construcción: 344 m²
Uso: Almacén agrícola

Régimen: De acuerdo con el estado de uso y conservación de la edificación, aun teniendo en cuenta las afecciones, restricciones y riesgos de la inundabilidad, se establecen de acuerdo a su consolidación las siguientes medidas de tolerancia, en tanto no se delimite una unidad para su gestión:

- La actividad no se considera fuera de ordenación y, por tanto, podrán realizarse ampliaciones y reformas de cualquier tipo que no impliquen la modificación de uso ni de la volumetría. La licencia de obra municipal en este caso no exime de la obtención de cualquier otra exigible por la legislación vigente, ni de la responsabilidad derivada de los daños o perjuicios que pudieran ser ocasionados por inundación.

FO 6 – Edificio en Camino Barrio Medina 39

Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado
Afección: Llanura Inundable
Gestión: SUNC 2
Espacio libre

Referencia Catastral: 5917101VN9151N0001IR
Superficie Parcela: 977 m²
Superficie Construcción: 130 m²
Uso: Almacén agrícola

Régimen: No podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización, y/o que impliquen un incremento de su valor de expropiación; pero sí las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del inmueble, mientras no se inicie el proceso de delimitación, gestión y desarrollo de una Unidad de Ejecución.
Teniendo en cuenta las afecciones, restricciones y riesgos de la inundabilidad, la licencia de obra municipal en este caso no exime de la obtención de cualquier otra exigible por la legislación vigente, ni de la responsabilidad derivada de los daños o perjuicios que pudieran ser ocasionados por inundación.

FO 7 – Edificios en Camino Barrio Medina 23, 25, 27



Clasificación:	Suelo Urbano No Consolidado
Gestión:	SUNC 2 Cesión a viales
Referencia Catastral:	5917107VN9151N0001HR, Camino Barrio Medina 27 5917108VN9151N0001WR, Camino Barrio Medina 27 (D) 5917109VN9151N0001AR, Camino Barrio Medina 27 5917110VN9151N0001HR, Camino Barrio Medina 25 5917111VN9151N0001WR, Camino Barrio Medina 23
Superficie Parcela:	73 m2, Camino Barrio Medina 27 130 m2, Camino Barrio Medina 27 (D) 66 m2, Camino Barrio Medina 27 113 m2, Camino Barrio Medina 25 73 m2, Camino Barrio Medina 23
Superficie Construcción:	73 m2, Camino Barrio Medina 27 130 m2, Camino Barrio Medina 27 (D) 66 m2, Camino Barrio Medina 27 70 m2, Camino Barrio Medina 25 73 m2, Camino Barrio Medina 23
Uso:	Almacenes agrícolas.
Régimen:	No podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización, y/o que impliquen un incremento de su valor de expropiación; pero sí las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del inmueble, mientras no se inicie el proceso de delimitación, gestión y desarrollo de una Unidad de Ejecución.

FO 8 – Edificio en Camino San Juan 6



Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado
Afección: Llanura Inundable
Gestión: SUNC 2
 Cesión a viales y Espacio libre

Referencia Catastral: 6018202VN9161N0001LI
Superficie Parcela: 1.204 m2
Superficie Construcción: 211 m2
Uso: Almacén agrícola

Régimen: No podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización, y/o que impliquen un incremento de su valor de expropiación; pero sí las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del inmueble, mientras no se inicie el proceso de delimitación, gestión y desarrollo de una Unidad de Ejecución.
Teniendo en cuenta las afecciones, restricciones y riesgos de la inundabilidad, la licencia de obra municipal en este caso no exime de la obtención de cualquier otra exigible por la legislación vigente, ni de la responsabilidad derivada de los daños o perjuicios que pudieran ser ocasionados por inundación.

FO 9 – Edificio en Camino San Juan 6

Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado
Afección: Llanura Inundable
Gestión: SUNC 2
Espacio libre

Referencia Catastral: 6018202VN9161N0001LI
Superficie Parcela: 1.204 m²
Superficie Construcción: 251 m²
Uso: Almacén agrícola

Régimen: No podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización, y/o que impliquen un incremento de su valor de expropiación; pero sí las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del inmueble, mientras no se inicie el proceso de delimitación, gestión y desarrollo de una Unidad de Ejecución.
Teniendo en cuenta las afecciones, restricciones y riesgos de la inundabilidad, la licencia de obra municipal en este caso no exime de la obtención de cualquier otra exigible por la legislación vigente, ni de la responsabilidad derivada de los daños o perjuicios que pudieran ser ocasionados por inundación.

FO 10 – Edificio en Camino San Juan 2



Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado
Afección: Llanura Inundable
Gestión: SUNC 2
Cesión zona libre pública

Referencia Catastral: 6018201VN9161N0001PI
Superficie Parcela: 58 m²
Superficie Construcción: 58 m²
Uso: Almacén agrícola

Régimen: No podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización, y/o que impliquen un incremento de su valor de expropiación; pero sí las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del inmueble, mientras no se inicie el proceso de delimitación, gestión y desarrollo de una Unidad de Ejecución.
Teniendo en cuenta las afecciones, restricciones y riesgos de la inundabilidad, la licencia de obra municipal en este caso no exime de la obtención de cualquier otra exigible por la legislación vigente, ni de la responsabilidad derivada de los daños o perjuicios que pudieran ser ocasionados por inundación.

FO 11 – Edificio en Camino Barrio Medina 24

**Clasificación:**

Suelo Urbano No Consolidado

Gestión:

SUNC 2

Cesión a viales

Referencia Catastral:

5917701VN9151N0001OR

Superficie Parcela:2.669 m²**Superficie Construcción:**444 m² (dos plantas de 222 m²)**Uso:**

Almacén agrícola

Régimen:

No podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización, y/o que impliquen un incremento de su valor de expropiación; pero sí las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del inmueble, mientras no se inicie el proceso de delimitación, gestión y desarrollo de una Unidad de Ejecución.

FO 12 – Edificio en Camino Barrio Medina 26**Clasificación:**

Suelo Urbano No Consolidado

Gestión:

SUNC 2

Cesión a viales

Referencia Catastral:

6018703VN9161N0001WI

Superficie Parcela:86 m²**Superficie Construcción:**172 m² (dos plantas de 86 m²)**Uso:**

Almacén agrícola

Régimen:

No podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización, y/o que impliquen un incremento de su valor de expropiación; pero sí las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del inmueble, mientras no se inicie el proceso de delimitación, gestión y desarrollo de una Unidad de Ejecución.

FO 13 – Edificio en Camino Barrio Medina 36



Clasificación:

Suelo Urbano No Consolidado

Gestión:

SUNC 2

Cesión a viales

Referencia Catastral:

6118915VN9161N0001FI

Superficie Parcela:

222 m2

Superficie Construcción:

109 m2

Uso:

Almacén agrícola

Régimen:

No podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización, y/o que impliquen un incremento de su valor de expropiación; pero sí las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del inmueble, mientras no se inicie el proceso de delimitación, gestión y desarrollo de una Unidad de Ejecución.

FO 14 – Edificio en Camino San Juan 9



Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado
Afección: Llanura Inundable
Gestión: SUNC 2
Cesión a viales y espacio libre

Referencia Catastral: 6019601VN9161N0001II
Superficie Parcela: 167 m2
Superficie Construcción: 642 m2
Uso: Almacén agrícola / Industrial

Régimen: De acuerdo con el estado de uso y conservación de la edificación, aun teniendo en cuenta las afecciones, restricciones y riesgos de la inundabilidad, se establecen de acuerdo a su consolidación las siguientes medidas de tolerancia, en tanto no se delimite una unidad para su gestión:

- La actividad no se considera fuera de ordenación y, por tanto, podrán realizarse ampliaciones y reformas de cualquier tipo que no impliquen la modificación de uso ni de la volumetría. La licencia de obra municipal en este caso no exime de la obtención de cualquier otra exigible por la legislación vigente, ni de la responsabilidad derivada de los daños o perjuicios que pudieran ser ocasionados por inundación.

FO 15 – Edificio en Senda San Juan 1

Clasificación:	Suelo Urbano Consolidado
Afección:	Zona Inundable
Gestión:	Cesión a viales y Espacio libre privado
Referencia Catastral:	6221410VN9162S0001PP
Superficie Parcela:	1.259 m ²
Superficie Construcción:	609 m ² (466 m ² almacén agrícola, 64 m ² cobertizo 1, 79 m ² cobertizo 2) <i>Solo se catalogan Fuera de Ordenación los Anexos de cobertizo vinculados (64 + 79 m²) a la Nave Principal</i>
Uso:	Almacén agrícola
Régimen:	No podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización, y/o que impliquen un incremento de su valor de expropiación; pero sí las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del inmueble. <u>Teniendo en cuenta las afecciones, restricciones y riesgos de la inundabilidad</u> , la licencia de obra municipal en este caso no exime de la obtención de cualquier otra exigible por la legislación vigente, ni de la responsabilidad derivada de los daños o perjuicios que pudieran ser ocasionados por inundación.

FO 16 – Edificio en Avenida La Rioja 66



Clasificación: Suelo Urbano Consolidado
Afección: Zona Inundable
Gestión: Cesión a zona libre pública

Referencia Catastral: 6121813VN9162S0001GP
Superficie Parcela: 247 m²
Superficie Construcción: 306 m² (dos plantas de 153 m²)
Uso: Vivienda colectiva

Régimen: De acuerdo con el estado de uso y conservación de la edificación, aun teniendo en cuenta las afecciones, restricciones y riesgos de la inundabilidad, se establecen de acuerdo a su consolidación las siguientes medidas de tolerancia:

- El uso no se considera fuera de ordenación y, por tanto, podrán realizarse ampliaciones y reformas de cualquier tipo que no impliquen la modificación de uso ni de la volumetría. La licencia de obra municipal en este caso no exime de la obtención de cualquier otra exigible por la legislación vigente, ni de la responsabilidad derivada de los daños o perjuicios que pudieran ser ocasionados por inundación.

FO 17 – Almacén en Avenida La Rioja 68



Clasificación: Suelo Urbano Consolidado
Gestión: Cesión a viales

Referencia Catastral: 6121812VN9162S0001YP
Superficie Parcela: 923 m2
Superficie Construcción: 21 m2

Uso: Almacén en parcela Antiguas Escuelas
Régimen: No podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización, y/o que impliquen un incremento de su valor de expropiación; tan solo de demolición.

FO 18 – Edificio en Avenida La Rioja 64

Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado
Afección: Llanura Inundable
Gestión: SUNC 2
Espacio Libre

Referencia Catastral: 6019901VN9161N0001BI
Superficie Parcela: 520 m²
Superficie Construcción: 133 m²
Uso: Taller

Régimen: De acuerdo con el estado de uso y conservación de la edificación, aun teniendo en cuenta las afecciones, restricciones y riesgos de la inundabilidad, se establecen de acuerdo a su consolidación las siguientes medidas de tolerancia, en tanto no se delimite una unidad para su gestión:

- La actividad no se considera fuera de ordenación y, por tanto, podrán realizarse ampliaciones y reformas de cualquier tipo que no impliquen la modificación de uso ni de la volumetría. La licencia de obra municipal en este caso no exime de la obtención de cualquier otra exigible por la legislación vigente, ni de la responsabilidad derivada de los daños o perjuicios que pudieran ser ocasionados por inundación.

FO 19 – Edificio en Avenida La Rioja 62

Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado
Afección: Llanura Inundable
Gestión: SUNC 2
Espacio Libre

Referencia Catastral: 6019902VN9161N 0001YI
Superficie Parcela: 522 m2
Superficie Construcción: 286 m2 (en dos plantas 143 m2)
Uso: Almacén

Régimen: De acuerdo con el estado de uso y conservación de la edificación, aun teniendo en cuenta las afecciones, restricciones y riesgos de la inundabilidad, se establecen de acuerdo a su consolidación las siguientes medidas de tolerancia, en tanto no se delimite una unidad para su gestión:

- La actividad no se considera fuera de ordenación y, por tanto, podrán realizarse ampliaciones y reformas de cualquier tipo que no impliquen la modificación de uso ni de la volumetría. La licencia de obra municipal en este caso no exime de la obtención de cualquier otra exigible por la legislación vigente, ni de la responsabilidad derivada de los daños o perjuicios que pudieran ser ocasionados por inundación.

FO 20 – Edificio en Avenida La Rioja 62

Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado
Afección: Llanura Inundable
Gestión: SUNC 2
Espacio Libre

Referencia Catastral: 6019902VN9161N 0001YI
Superficie Parcela: 522 m²
Superficie Construcción: 144 m²
Uso: Almacén

Régimen: No podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización, y/o que impliquen un incremento de su valor de expropiación; pero sí las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del inmueble, mientras no se inicie el proceso de delimitación, gestión y desarrollo de una Unidad de Ejecución.

Teniendo en cuenta las afecciones, restricciones y riesgos de la inundabilidad, la licencia de obra municipal en este caso no exime de la obtención de cualquier otra exigible por la legislación vigente, ni de la responsabilidad derivada de los daños o perjuicios que pudieran ser ocasionados por inundación.

FO 21 – Edificio en Avenida La Rioja 52

Clasificación: Suelo Urbano Consolidado
Afección: Zona Inundable

Referencia Catastral: 5918502VN9151N0001GR
Superficie Parcela: 244 m2
Superficie Construcción: 254 m2 (dos plantas 127 m2)
Uso: Almacén - Anexo complementario de Vivienda

Régimen: De acuerdo con el estado de uso y conservación de la edificación, aun teniendo en cuenta las afecciones, restricciones y riesgos de la inundabilidad, se establecen de acuerdo a su consolidación las siguientes medidas de tolerancia:

- El uso no se considera fuera de ordenación y, por tanto, podrán realizarse ampliaciones y reformas de cualquier tipo que no impliquen la modificación de uso ni de la volumetría. La licencia de obra municipal en este caso no exime de la obtención de cualquier otra exigible por la legislación vigente, ni de la responsabilidad derivada de los daños o perjuicios que pudieran ser ocasionados por inundación.

FO 22 – Edificio en Avenida La Rioja 50

Clasificación:	Suelo Urbano No Consolidado
Afección:	Llanura Inundable
Gestión:	SUNC 2 Espacio Libre
Referencia Catastral:	5918503VN9151N0001QR
Superficie Parcela:	609 m ²
Superficie Construcción:	609 m ²
Uso:	Almacén: Edificio de la Cámara Agraria Local de Treviana.

- Régimen:** De acuerdo con el estado de uso y conservación de la edificación, aun teniendo en cuenta las afecciones, restricciones y riesgos de la inundabilidad, se establecen de acuerdo a su consolidación las siguientes medidas de tolerancia, en tanto no se delimite una unidad para su gestión:
- La actividad no se considera fuera de ordenación y, por tanto, podrán realizarse ampliaciones y reformas de cualquier tipo que no impliquen la modificación de uso ni de la volumetría. La licencia de obra municipal en este caso no exime de la obtención de cualquier otra exigible por la legislación vigente, ni de la responsabilidad derivada de los daños o perjuicios que pudieran ser ocasionados por inundación.

FO 23 – Edificio en Avenida La Rioja 46**Clasificación:**

Suelo Urbano No Consolidado

Afección:

Llanura Inundable

Gestión:

SUNC 2

Espacio Libre

Referencia Catastral:

5918902VN9151N0001IR

Superficie Parcela:

244 m2

Superficie Construcción:

50 m2

Uso:

Almacén

Régimen:

De acuerdo con el estado de uso y conservación de la edificación, aun teniendo en cuenta las afecciones, restricciones y riesgos de la inundabilidad, se establecen de acuerdo a su consolidación las siguientes medidas de tolerancia, en tanto no se delimite una unidad para su gestión:

- La actividad no se considera fuera de ordenación y, por tanto, podrán realizarse ampliaciones y reformas de cualquier tipo que no impliquen la modificación de uso ni de la volumetría. La licencia de obra municipal en este caso no exime de la obtención de cualquier otra exigible por la legislación vigente, ni de la responsabilidad derivada de los daños o perjuicios que pudieran ser ocasionados por inundación.

FO 24 – Edificio en Calle Llano 122

Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado
Gestión: SUNC 7
Cesión a viales

Referencia Catastral: 5821402VN9152S0001LY
Superficie Parcela: 582 m2
Superficie Construcción: 90 m2
Uso: Almacén Agrícola / Ganadero

Régimen: No podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización, y/o que impliquen un incremento de su valor de expropiación; pero sí las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del inmueble, mientras no se inicie el proceso de delimitación, gestión y desarrollo de una Unidad de Ejecución.

FO 25 – Edificio en Calle Espinilla 11

Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado
Gestión: SUNC 9
Cesión a viales

Referencia Catastral: 6023707VN9162S0001WP
Superficie Parcela: 1.380 m2
Superficie Construcción: 132 m2
Uso: Almacén

Régimen: No podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización, y/o que impliquen un incremento de su valor de expropiación; pero sí las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del inmueble, mientras no se inicie el proceso de delimitación, gestión y desarrollo de una Unidad de Ejecución.

FO 26 – Edificio en Travesía Vallejo 3

Clasificación: Suelo Urbano Consolidado
Gestión: Cesión a viales

Referencia Catastral: 6021104VN9162S0001PP
Superficie Parcela: 584 m2
Superficie Construcción: 43 m2
Uso: Almacén agrícola.

Régimen: No podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización, y/o que impliquen un incremento de su valor de expropiación; pero sí las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del inmueble.

FO 27 – Edificio en Camino Valle San Juan 7 (T)**Clasificación:**

Suelo Urbano No Consolidado

Gestión:

SUNC 3

Cesión a zona libre pública

Referencia Catastral:

6219609VN9161N0001KI

Superficie Parcela:

82 m2

Superficie Construcción:

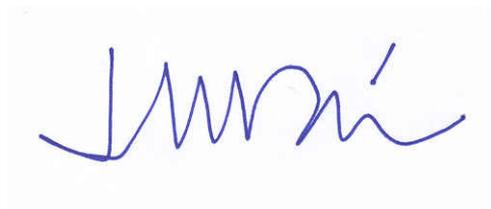
82 m2

Uso:

Almacén agrícola.

Régimen:

No podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización, y/o que impliquen un incremento de su valor de expropiación; pero sí las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del inmueble, mientras no se inicie el proceso de delimitación, gestión y desarrollo de una Unidad de Ejecución.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. María Peláez', is centered on the page.

Diciembre de 2016

José María Peláez. Arquitecto

7. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

7.1. INTRODUCCIÓN Y CONTENIDO

El Programa de Actuación tiene como finalidad establecer la estrategia de desarrollo a medio y largo plazo definiendo el contenido de actuaciones e inversiones de iniciativa y responsabilidad públicas, fundamentalmente las referidas a la realización de los sistemas generales que tienen repercusión física sobre la utilización del suelo, en aspectos tales como adquisición de suelo, urbanización o instalaciones.

Esta programación puede establecer también, a título orientativo, los plazos y condiciones en que tengan que ser ejecutadas las actuaciones de iniciativa particular.

El Estudio Económico-Financiero debe contener una evaluación del coste de las inversiones necesarias para cubrir los objetivos definidos por el Plan General Municipal.

Siendo el Programa de obligado cumplimiento por parte de la Administración, el procedimiento de revisión es el mismo que el correspondiente a la ordenación física del Plan General Municipal. No obstante, ha de entenderse que no constituye revisión cualquier variación de las previsiones concretas del Programa. Estando su valoración limitada por el proceso metodológico seguido (muy simplificado) y la falta de estudios sobre acciones concretas, no puede exigirse una precisión excesiva respecto de las previsiones de coste y programación temporal.

Respecto de las previsiones de coste, ha de indicarse que los costos de las acciones están calculados con módulos y estándares, a veces ponderados por causas específicas. Esto quiere decir que por circunstancias desconocidas, en el momento de redactar este Programa, por la evolución de los precios en manera distinta a la de los Índices Generales, o porque el contenido de las acciones sea en mayor o menor medida alterado, los costos pueden llegar a ser diferentes a los previstos sin que, en muchas ocasiones, ello suponga una quiebra fundamental de la eficacia del Programa. En cualquier caso, hay que señalar que los costos se refieren siempre a Euros del año 2016.

En cuanto a la programación temporal ocurre algo similar, pues aunque se haga un esfuerzo extraordinario de previsión temporal, pueden existir dilaciones no previstas y no imputables al agente que lleva la iniciativa de la acción, que retrasen la ejecución de las mismas, y no por ello ha de pensarse en una quiebra del Programa.

Al estudiar el contenido del Programa y Estudio Económico-Financiero se plantean las siguientes cuestiones a resolver:

1. Inversión pública necesaria para la ordenada ejecución, temporal y sectorial del Plan General Municipal.
2. Nivel de satisfacción de las demandas de calidad de vida con las inversiones públicas previstas.
3. Justificación de las inversiones de la Administración Central y Autonómica en el Municipio.
4. Financiación de la inversión del Ayuntamiento y su repercusión sobre la presión fiscal municipal y renta personal.

En otro orden de cosas, la metodología del Programa y Estudio Económico-Financiero se plantea de la siguiente forma:

- Definición de objetivos y prioridades de actuación.
- Listado de actuaciones.
- Valoración monetaria de las mismas.

- Imputación a los diversos agentes y determinación de las proporciones de la repercusión de la inversión.

Los objetivos y prioridades se establecen por grados de necesidad urbana.

La valoración de las actuaciones se realiza mediante módulos y estándares (€/m², €/unidad) expresados en euros del año 2016, equivalentes a las calidades usuales que se han deducido de experiencias similares en este y otros municipios similares.

La imputación a los agentes públicos o sector privado se justifica y argumenta en función de la legislación general, así como de las tendencias observadas en la evolución de los diferentes departamentos. En caso de la Administración Municipal se contrastará la cuantía de las inversiones a su cargo con las posibilidades reales en función de la base y presión fiscal.

7.2. ESTRATEGIA DEL DESARROLLO A MEDIO Y LARGO PLAZO

El crecimiento urbano de Treviana es factible a corto plazo; a medio y más largo plazo precisa el desarrollo y gestión de las unidades de ejecución y otras áreas de suelo urbano no consolidado.

- La UE1 favorece la prolongación de una trama residencial lineal ya iniciada.
- La UE2 prevé la cesión de un pequeño espacio, libre de edificación, para favorecer la existencia y valor de un espacio libre público en continuidad con el área polideportiva al aire libre y en la proximidad del acceso al complejo de recreo y piscinas.
- La UE3 posibilita un desarrollo residencial en un enclave favorable para ello, generando a su vez el mantenimiento de una zona libre a lo largo del río y favoreciendo la adecuación y urbanización de la zona contigua a la parcela dotacional.
- El SUNC1 ordena una trama agroindustrial y residencial de baja densidad, intentando completar la urbanización de la calle Camino Barrio Medina y potenciando el establecimiento de una zona libre pública junto al río, dando continuidad al corredor verde planteado a lo largo del curso del mismo. Facilita el acceso a nuevas áreas residenciales y aun posible desarrollo futuro del SUD proyectado.
- El SUNC2 abarca un amplio territorio y plantea unos ambiciosos objetivos, pretendiendo la ordenación de unas áreas, en gran parte afectadas por la inundabilidad y en continuidad con otros terrenos ascendentes en ladera hacia el Sureste. Incluye completar la urbanización de la calle Camino Barrio Medina; el planteamiento de un nuevo vial coincidiendo con el trazado de los servicios de abastecimiento de agua y saneamiento; el establecimiento de una zona libre en ambos márgenes del río, de acuerdo con la imposibilidad de edificación en gran parte de estos terrenos; la adecuación y urbanización de la calle Camino San Juan en continuidad con el nuevo trazado; y la ordenación y regulación de la edificación en las parcelas implicadas y “receptoras” de nuevas construcciones.
- Las áreas de SUNC3- SUNC4- SUNC5, SUNC6, SUNC7, SUNC 8 y SUNC9 generan, completan u ordenan la ampliación de suelo urbano residencial en los “bordes” de esta clase de suelo, procurando los accesos a las parcelas mediante su ordenación, completando la urbanización, servicios e infraestructuras necesarias; proponiendo una gestión menos rígida en sus delimitaciones, favoreciendo un desarrollo paulatino y sucesivo según necesidades y acuerdos, y la equidistribución de cargas y beneficios entre los propietarios incluidos en cada fase.

Todas ellas intentan mejorar la trama urbana, la cesión, apertura y adecuación de los espacios libres y viales, y la ordenación de las áreas residenciales, procurando un desarrollo lógico y favorable del núcleo; ampliando y colmatando áreas todavía precarias en el acceso a algunos de los servicios.

Se establecen unas previsiones ligeramente optimistas a largo plazo, estableciendo una zona de Suelo Urbanizable Delimitado (SUD). A más largo plazo aún, se proyecta la delimitación y desarrollo de sectores en el Suelo Urbanizable No Delimitado (SUND) de uso residencial. Podrían incluso, en caso de precisarlos el municipio, tramitarse Modificaciones Puntuales de Ampliación de Suelo Urbano en continuidad con la trama y ordenación actual.

A largo plazo, de forma paralela a este desarrollo de sectores de iniciativa privada, ha de llevarse a cabo la mejora de las infraestructuras, la renovación y mejora de las redes de servicios y pavimentación, y la adecuación del sistema general de espacios libres públicos, así como la mejora, mantenimiento y adecuación de los equipamiento básicos: administrativo, asistencial y cultural fundamentalmente.

7.3. PROGRAMA Y EVALUACIÓN DE COSTES DE LAS ACTUACIONES DE INICIATIVA Y RESPONSABILIDAD PÚBLICA

Se consideran las siguientes actuaciones, costes y plazos de ejecución:

ACTUACIÓN	COSTE (€)
A. Adaptación y mejora red de abastecimiento de agua potable. Traída/Depós	300.000,00
B. Ampliación y/o mejora de la Instalación de Saneamiento-Depuración	120.000,00
C. Renovación y urbanización viales, Espacios Libres e Infraestructuras	600.000,00
D. Acondicionamiento de caminos rurales, riberas y sotos	180.000,00
E. Reforma Dotaciones Públicas	420.000,00
F. Seguimiento del Plan de Seguimiento Ambiental	18.000,00

ACTUACIÓN	PLAZO (Años)
A. Adaptación y mejora red de abastecimiento de agua potable. Traída/Depós	8
B. Ampliación y/o mejora de la Instalación de Saneamiento-Depuración	8
C. Renovación y urbanización viales, Espacios Libres e Infraestructuras	12
D. Acondicionamiento de caminos rurales, riberas y sotos	12
E. Reforma Dotaciones Públicas	12
F. Seguimiento del Plan de Seguimiento Ambiental	12

Se estructura la previsión de inversiones y gastos efectuando una estimación de unas y otros, año a año, a lo largo de tres cuatrienios; teniendo en cuenta la base de los presupuestos municipales anuales, y el destino estimado de un 30% de éstos para el desarrollo y ejecución de estas actuaciones. Se estima un crecimiento anual del 3% de IPC.

Se incluye a continuación la Tabla Justificativa.

	Importe	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
A. Adaptación y mejora red de abastecimiento de agua potable. Traída/Depósito	300.000,00			50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00				
B. Ampliación y/o mejora de la Instalación de Saneamiento-Depuración	120.000,00				40.000,00		40.000,00		40.000,00				
C. Renovación y urbanización viales, Espacios Libres e Infraestructuras	600.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00
D. Acondicionamiento de caminos rurales, riberas y sotos	180.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00
E. Reforma Dotaciones Públicas	420.000,00	42.000,00	42.000,00	42.000,00	14.000,00	42.000,00	14.000,00	42.000,00	14.000,00	42.000,00	42.000,00	42.000,00	42.000,00
F. Seguimiento del Plan de Seguimiento Ambiental	18.000,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00

GASTO ANUAL	108.500,00	108.500,00	158.500,00	170.500,00	158.500,00	170.500,00	158.500,00	170.500,00	108.500,00	108.500,00	108.500,00	108.500,00	108.500,00
GASTO ACUMULADO	108.500,00	217.000,00	375.500,00	546.000,00	704.500,00	875.000,00	1.033.500,00	1.204.000,00	1.312.500,00	1.421.000,00	1.529.500,00	1.638.000,00	1.638.000,00
ASIGNACIÓN OBRA PÚBLICA	137.102,36	141.215,43	145.451,89	149.815,45	154.309,91	158.939,21	163.707,39	168.618,61	173.677,17	178.887,48	184.254,11	189.781,73	189.781,73
ASIGNACIÓN OBRA PÚBLICA ACUMULADA	137.102,36	278.317,79	423.769,68	573.585,13	727.895,05	886.834,26	1.050.541,65	1.219.160,26	1.392.837,42	1.571.724,91	1.755.979,01	1.945.760,74	1.945.760,74
INGRESOS - GASTOS (acumulados)	28.602,36	61.317,79	48.269,68	27.585,13	23.395,05	11.834,26	17.041,65	15.160,26	80.337,42	150.724,91	226.479,01	307.760,74	307.760,74

	Capacidad Económica
Año 2012	530.598,48
Año 2013	537.537,98
Año 2014	494.580,13
Año 2015	372.222,74
Año 2016	350.100,00
Total	2.285.039,33

Capacidad económica media del municipio 457.007,87

Asignación para Obras de iniciativa pública (30% capacidad económica)

Incremento anual IPC 3%

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12
137.102,36	141.215,43	145.451,89	149.815,45	154.309,91	158.939,21	163.707,39	168.618,61	173.677,17	178.887,48	184.254,11	189.781,73

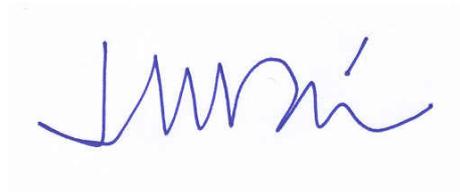
7.4. PROGRAMA Y EVALUACIÓN DE COSTES DE LAS ACTUACIONES DE INICIATIVA PARTICULAR

Se establecen con carácter indicativo los siguientes plazos para el desarrollo de unidades de ejecución en Suelo Urbano No Consolidado; así como se incluye una evaluación económica estimada y aproximada del coste de urbanización de las mismas:

Unidad de Ejecución	Plazo de ejecución	Evaluación económica
UE 1	6 años	45.526,50 €
UE 2	4 años	4.320,00 €
UE 3	8 años	68.334,00 €
SUNC 1	12 años	462.366,50 €
SUNC 2	16 años	740.302,00 €
SUNC 3	8 años	77.049,00 €
SUNC 4	8 años	55.545,00 €
SUNC 5	8 años	67.410,00 €
SUNC 6	8 años	20.680,00 €
SUNC 7	12 años	175.056,00 €
SUNC 8	12 años	194.082,00 €
SUNC 9	12 años	211.932,00 €

7.5. CONFORMIDAD DE OTRAS ADMINISTRACIONES

La financiación de las actuaciones públicas previstas las llevaría a cabo el Ayuntamiento, mediante recursos propios y, fundamentalmente, mediante subvenciones o convenios con otras administraciones (Gobierno de La Rioja) y/o particulares implicados (contribuciones especiales).



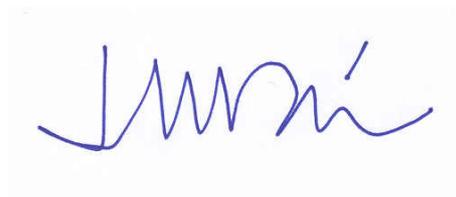
Diciembre de 2016

José María Peláez. Arquitecto

8. PLANOS

ÍNDICE PLANOS

<u>01.</u>	<u>CLASIFICACIÓN DEL SUELO</u>	<u>1/10.000</u>
<u>01.A</u>	<u>CLASIFICACIÓN DEL SUELO. Entorno Núcleo Urbano</u>	<u>1/5.000</u>
<u>02.</u>	<u>AFECCIONES</u>	<u>1/10.000</u>
<u>03.1</u>	<u>SUELO URBANO. ORDENACIÓN</u>	<u>1/1.000</u>
<u>03.2</u>	<u>SUELO URBANO. ORDENACIÓN</u>	<u>1/1.000</u>
<u>04.</u>	<u>SUELO URBANO. GESTIÓN</u>	<u>1/1.500</u>
<u>05.</u>	<u>SISTEMAS GENERALES. Núcleo Urbano</u>	<u>1/3.000</u>
<u>06.</u>	<u>RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE</u>	<u>1/1.500</u>
<u>07.</u>	<u>RED DE SANEAMIENTO</u>	<u>1/1.500</u>
<u>08.</u>	<u>RED DE ELECTRICIDAD</u>	<u>1/1.500</u>
<u>09.</u>	<u>JUSTIFICACIÓN GRÁFICA DEL CUMPLIMIENTO DE LA LOTUR</u>	<u>1/1.500</u>



Diciembre de 2016

José María Peláez. Arquitecto