

CRITERIOS TÉCNICOS Y LEGISLACIÓN EN MATERIA DE URBANISMO

MARTES 30 DE OCTUBRE DE 2018

M^a CRISTINA SANZ RODRÍGUEZ

Jefa de Sección de Disciplina Urbanística

MONTSERRAT PALACIOS CASTRO

Jefa de Sección de Usos y Autorizaciones en Suelo No Urbanizable

CRITERIOS TÉCNICOS Y LEGISLACIÓN EN MATERIA DE URBANISMO

- **BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL**
 - A).- DETERMINACIONES GENERALES
 - B).- SUELO URBANO
 - C).- SUELO URBANIZABLE
 - D).- SUELO NO URBANIZABLE

- **BLOQUE II.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO –
PLANES PARCIALES**

- **BLOQUE III.- MODIFICACIONES PUNTUALES**

BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

A).- DETERMINACIONES GENERALES

1. Clasificación.

- Suelo Urbano (Consolidado y no Consolidado)
- Suelo Urbanizable (Delimitado y No Delimitado)
- Suelo No Urbanizable (Especial y Genérico)

2. Cálculo del número de habitantes.

3. Estructura general y orgánica del territorio. Sistemas Generales.

- Sistema General de Comunicaciones.
- Sistema General de Equipamientos.
- Sistema General de Infraestructuras.
- Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos

4. Aprovechamientos.

5. Reserva de viviendas de protección pública.

6. Otras determinaciones.

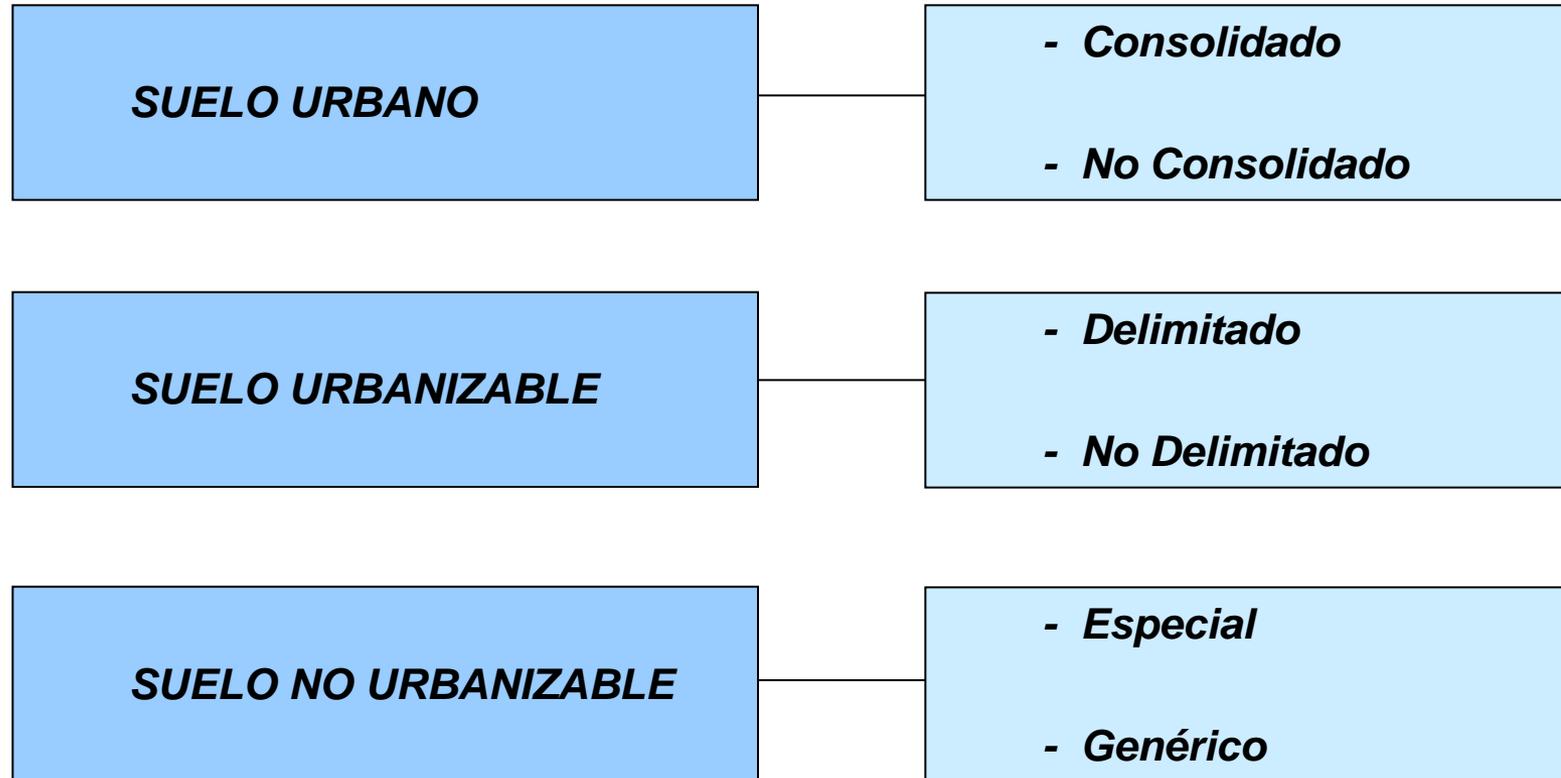
A).- DETERMINACIONES GENERALES

1. Clasificación

BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

A).- DETERMINACIONES GENERALES

1. Clasificación



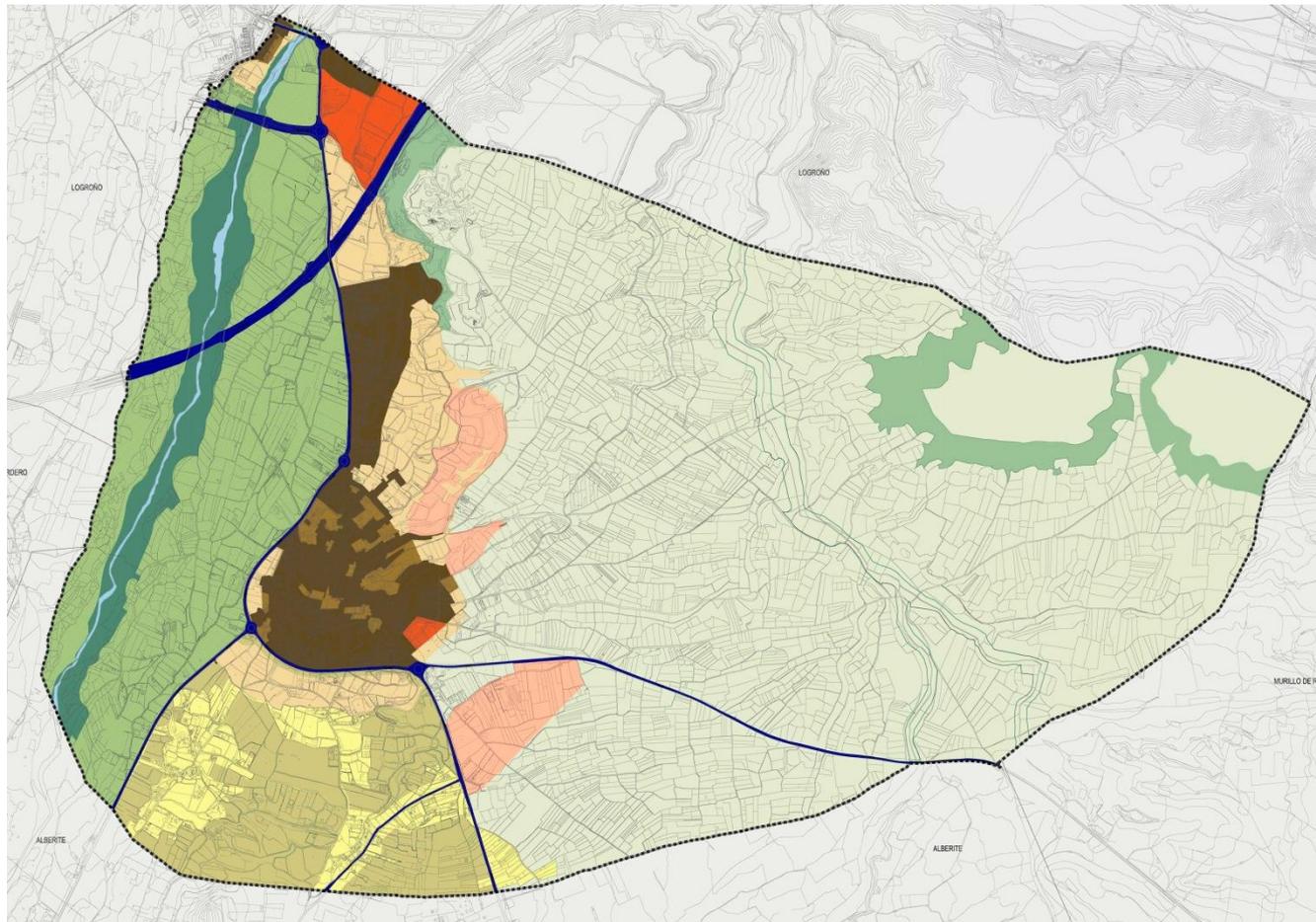
OBSERVACIÓN:

- Aportar las superficies de cada una de las clases de suelo y sus categorías.

BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

A).- DETERMINACIONES GENERALES

1. Clasificación



CLASIFICACION DEL SUELO

SUELO URBANO

- Consolidado
- No Consolidado

SUELO URBANIZABLE

- Delimitado Existente N.N.S.S. (en tramitación)
- Delimitado Propuesto PGM
- Delimitado Propuesto PGM (Asentamientos Dispersos)
- No Delimitado Propuesto PGM

SUELO NO URBANIZABLE

ESPECIAL

Por Legislación Sectorial

- Huerta Tradicional
- Riberas de Interés Paisajístico

Dominio Público

- Protección Vías de Comunicación
- Cauce

GENERICO

Por sus Valores Significativos

- Agrícolas

Por Inadecuación para su Desarrollo Urbano

- Modelo de Desarrollo

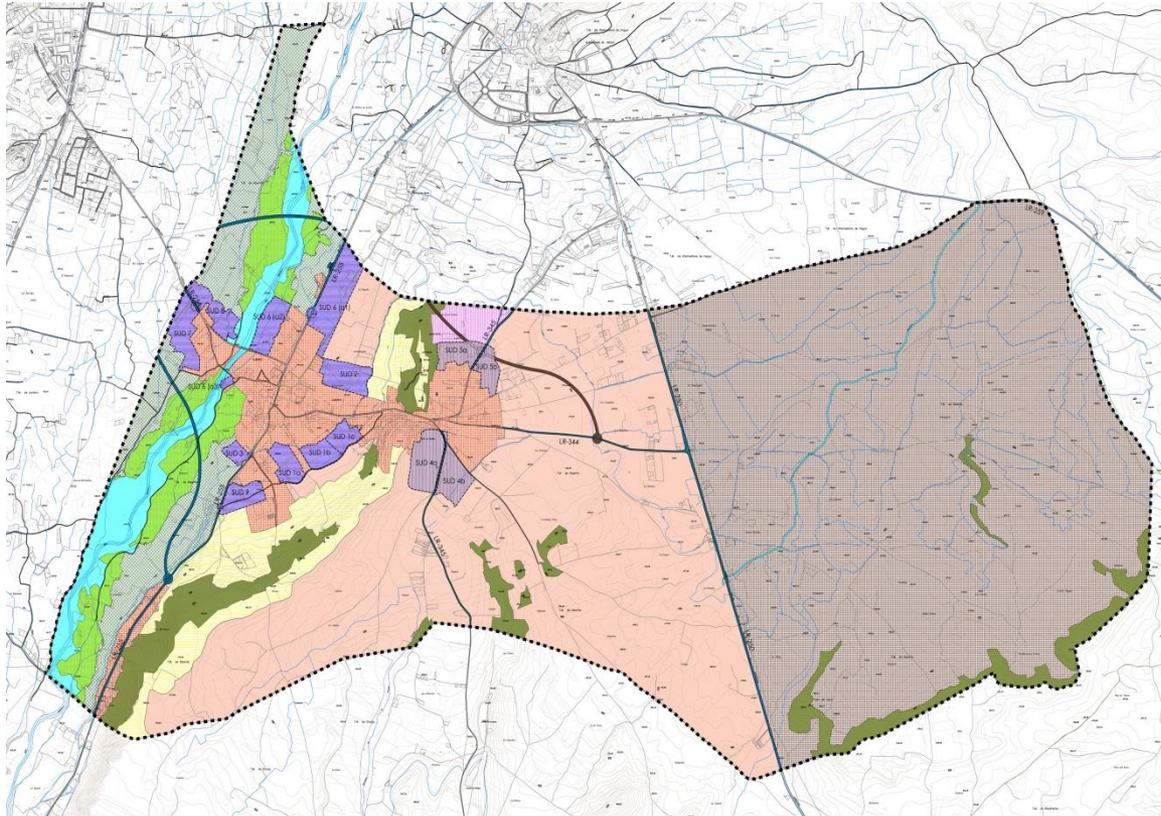
Por Riesgos

- Riesgo Geomorfológico

BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

A).- DETERMINACIONES GENERALES

1. Clasificación



| SUELO URBANO: | | |
|-----------------------|---|--|
| U | SUELO URBANO | Capa 1-U-trama Color 20 Trama 1x1mm 0° |
| SUELO URBANIZABLE: | | |
| DELIMITADO | | |
| UDr | SUELO URBANIZABLE DELIMITADO USO RESIDENCIAL | Capa 1-UDR-trama Color 182 Trama 0,5mm 0° |
| UDi | SUELO URBANIZABLE DELIMITADO USO INDUSTRIAL | Capa 1-UDI-trama Color 219 Trama 0,5mm 90° |
| NO DELIMITADO | | |
| UNDr | SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO USO RESIDENCIAL | Capa 1-UNDr-trama Color 21 Trama 0,5mm 45° |
| UNDi | SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO USO INDUSTRIAL | Capa 1-UNDi-trama Color 210 Trama 1mm 90° |
| SUELO NO URBANIZABLE: | | |
| GENERICO | | |
| PG | SUELO NO URBANIZABLE GENERICO INADECUADO PARA EL DESARROLLO | Capa 1-PG-trama Color 29 Trama 1x1mm 90° |
| PP | SUELO NO URBANIZABLE GENERICO DE PROTECCION PAISAJISTICA | Capa 1-PP-trama Color 90 Trama 1mm 0° |
| PV | SUELO NO URBANIZABLE GENERICO DE PROTECCION DE NUEVAS VIAS DE COMUNICACION | Capa 1-PV-trama Color 29 Trama solida |
| ESPECIAL | | |
| HT | SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCION DE HUERTOS TRAB. PEPMAN HT-7 (Huertos del Iregua) | Capa 1-HT-trama Color 99 Trama 1,5x1,5mm 45° |
| PR | SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCION DE CAUCES DE RIO Y MASAS ARBOREAS VINCULADAS | Capa 1-PR-trama Color 131 Trama solida |
| PI | SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCION DE RIBERAS INUNDABLES | Capa 1-PI-trama Color 146 Trama 0,5x0,5mm 0° |
| PL | SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCION DE LADERAS FORESTALES | Capa 1-PL-trama Color 146 Trama solida |
| PC | SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCION DE VIAS DE COMUNICACION | Capa 1-PC-trama Color 146 Trama solida |

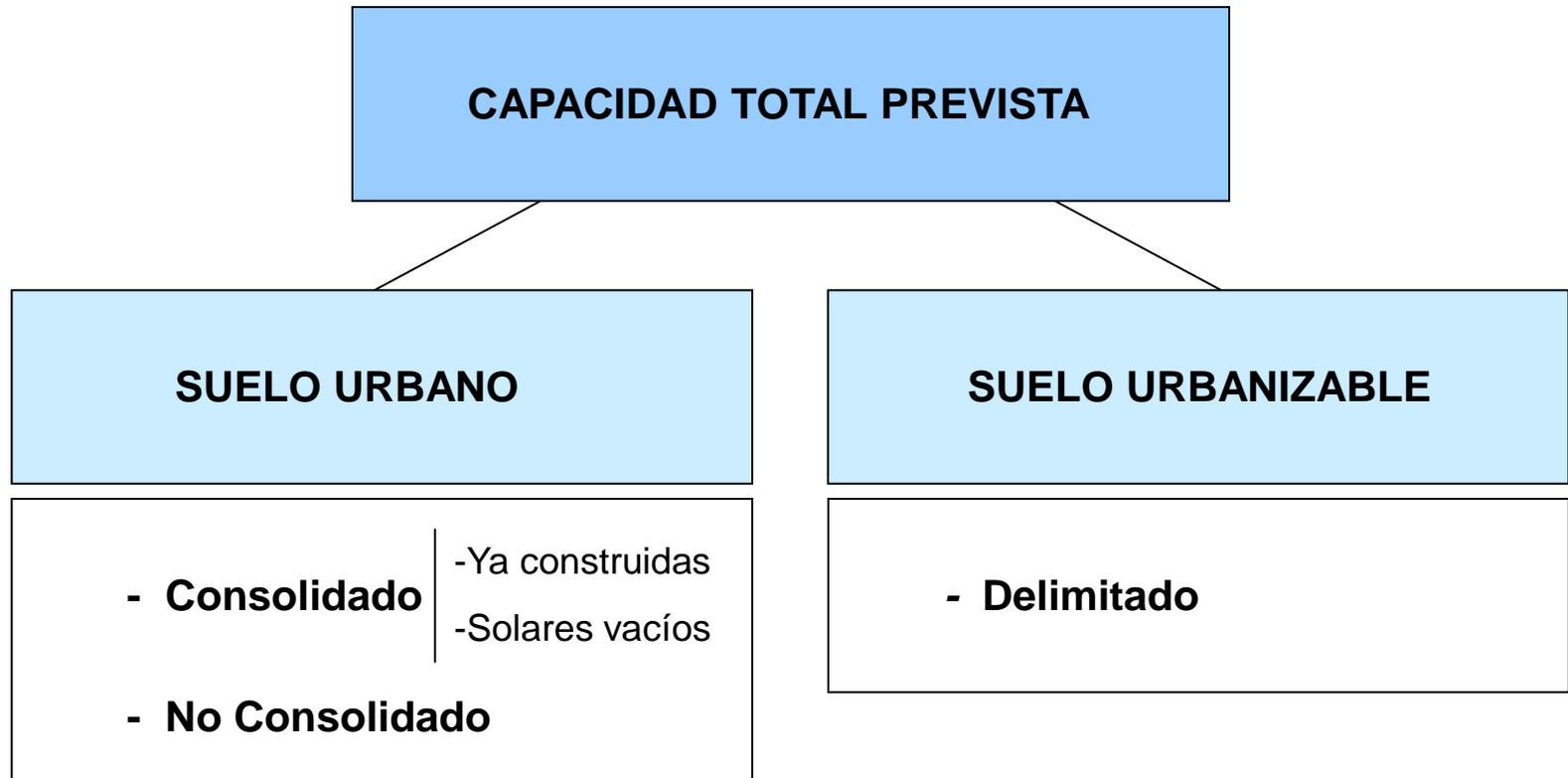
A).- DETERMINACIONES GENERALES

2. Cálculo del número de habitantes

BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

A).- DETERMINACIONES GENERALES

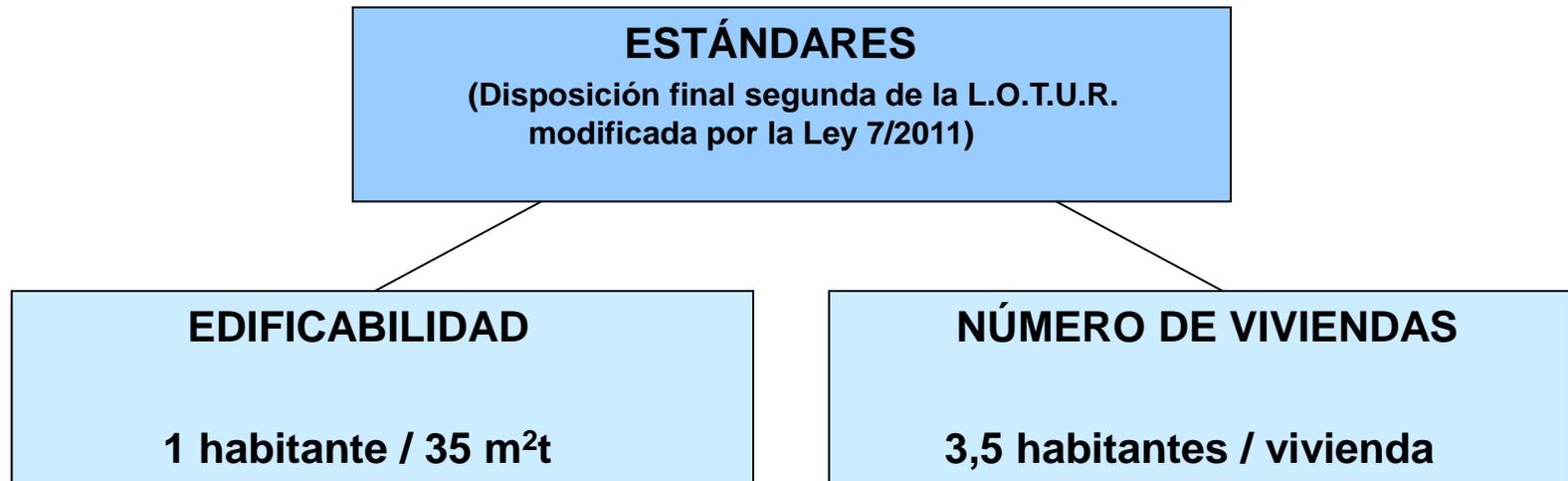
2. Cálculo del número de habitantes



BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

A).- DETERMINACIONES GENERALES

2. Cálculo del número de habitantes



OBSERVACIONES:

- DETERMINACIONES VINCULANTES
- ZONAS YA CONSTRUIDAS – se puede aplicar otros ratios objetivos de densidad para el cálculo de la densidad de población, que deberán justificarse conforme a las características propias del municipio.

EJEMPLO, en municipios de reducido tamaño, sin incremento demográfico ni actividad urbanística en los últimos años podrá emplearse para el cálculo de población de las zonas ya construidas los habitantes actuales (padrón Aprobación Inicial del Plan)

BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

A).- DETERMINACIONES GENERALES

2. Cálculo del número de habitantes

SUELO URBANO

| Zona de ordenación | Sup. parcelas libres | Edificabilidad (*) | Nº habitantes |
|--------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| U1 | 2.787 | 8.361 | 239 |
| U2 | No hay | | |
| U3 | 9.985 | 30.003 | 857 |
| U4 | 3.837 | 5.720 | 163 |
| U5a | 32.873 | 123.509 | 3.529 |
| U5b | 6.292 | 24.694 | 706 |
| U6 | 6.920 | 26.439 | 755 |
| U7 | No hay | | 0 |
| U8 | 12.583 | 15.729 | 449 |
| U9 | 9.646 | 11.770 | 336 |
| U10 | 22.817 | 22.276 | 636 |
| U11a | 124.641 | 62.317 | 1.780 |
| U11b | 14.920 | 8.447 | 241 |
| TOTAL | 247.301 m²suelo | 339.265 m²techo | 9.693 habitantes |

- Se calcula la edificabilidad según las condiciones de cada zona de ordenación.
- Se considera 1 habitante / 35 m² edificables de uso residencial .

SUELO URBANIZABLE

| Suelo Urbanizable Delimitado (densidad residencial en m ² /Ha y en m ² /m ²) | Superficie Sector (m ²) | Aprovechamiento Residencial (m ²) = (densidad residencial en m ² /m ²) x (sup. SUDn en m ²) | Nº habitantes (aprov. Residencial en m ²) / (35 m ² x Habitante) |
|--|-------------------------------------|--|--|
| Sector SUD 1a (5.000 m ² /Ha = 0,50 m ² /m ²) | 42.374 m ² | 21.187,00 m ² | 605 |
| Sector SUD 1b (5.000 m ² /Ha = 0,50 m ² /m ²) | 36.282 m ² | 18.141,00 m ² | 518 |
| Sector SUD 1c (5.000 m ² /Ha = 0,50 m ² /m ²) | 30.786 m ² | 15.393,00 m ² | 440 |
| Sector SUD 2 (5.000 m ² /Ha = 0,50 m ² /m ²) | 60.316 m ² | 30.158,00 m ² | 862 |
| Sector SUD 3 (5.000 m ² /Ha = 0,50 m ² /m ²) | 17.442 m ² | 8.721,00 m ² | 249 |
| Sector SUD 6 (6.000 m ² /Ha = 0,60 m ² /m ²) | 174.459 m ² | 104.675,40 m ² | 2.991 |
| Sector SUD 7 (4.500 m ² /Ha = 0,45 m ² /m ²) | 65.987 m ² | 29.694,15 m ² | 848 |
| Sector SUD 8 (4.500 m ² /Ha = 0,45 m ² /m ²) | 54.657 m ² | 24.595,65 m ² | 703 |
| Sector SUD 9 (5.000 m ² /Ha = 0,50 m ² /m ²) | 44.136 m ² | 22.068,00 m ² | 631 |
| TOTAL | | | 7.847 |

TOTAL

| | Nº habitantes |
|--|---------------|
| SUELO URBANO | |
| Parcelas residenciales libres de edificación | 9.693 |
| Población empadronada | 2.692 |
| Total suelo urbano | 12.385 |
| SUELO URBANIZABLE | |
| Sectores de suelo urbanizable delimitado | 7.847 |
| Total suelo urbanizable | 7.847 |
| TOTAL | 20.232 |

CONSIDERACIONES A TENER EN CUENTA DEL NÚMERO DE HABITANTES:

- **JUSTIFICACIONES.**

La población total prevista en el plan se utilizará para la justificación del cumplimiento de las distintas determinaciones en relación con el número de habitantes (Sistema General de Zonas Verdes, infraestructuras, dotaciones,).

- **POBLACIÓN ESTACIONAL.**

Municipios en zonas rurales de La Rioja con poca población fija pero con cifras importantes de población estacional.

La capacidad poblacional total se considera la misma en todo el plan, pero se puede tener en cuenta este hecho en la justificación de las infraestructuras - la capacidad necesaria sería inferior al considerar que la población estación sólo haría uso de las mismas durante los fines de semana y periodos vacacionales.

Debe preverse en el plan la revisión del planeamiento en caso de producirse un cambio de tendencia en relación a los criterios empleados.

- **TOPES POBLACIONALES DE LA L.O.T.U.R.**

Si el número de habitantes previsto supera uno o más tramos de población de los contemplados en la Ley 5/2006, tiene importantes consecuencias a la hora de elaborar y aplicar dicho Plan puesto que afectará a las cesiones, aprovechamientos, porcentajes de VPO, competencias de tramitación, etc, que es necesario prever.

La aplicación y el cumplimiento de las nuevas determinaciones deberá resolverse en la normativa del P.G.M. (y sus M.P.)

A).- DETERMINACIONES GENERALES

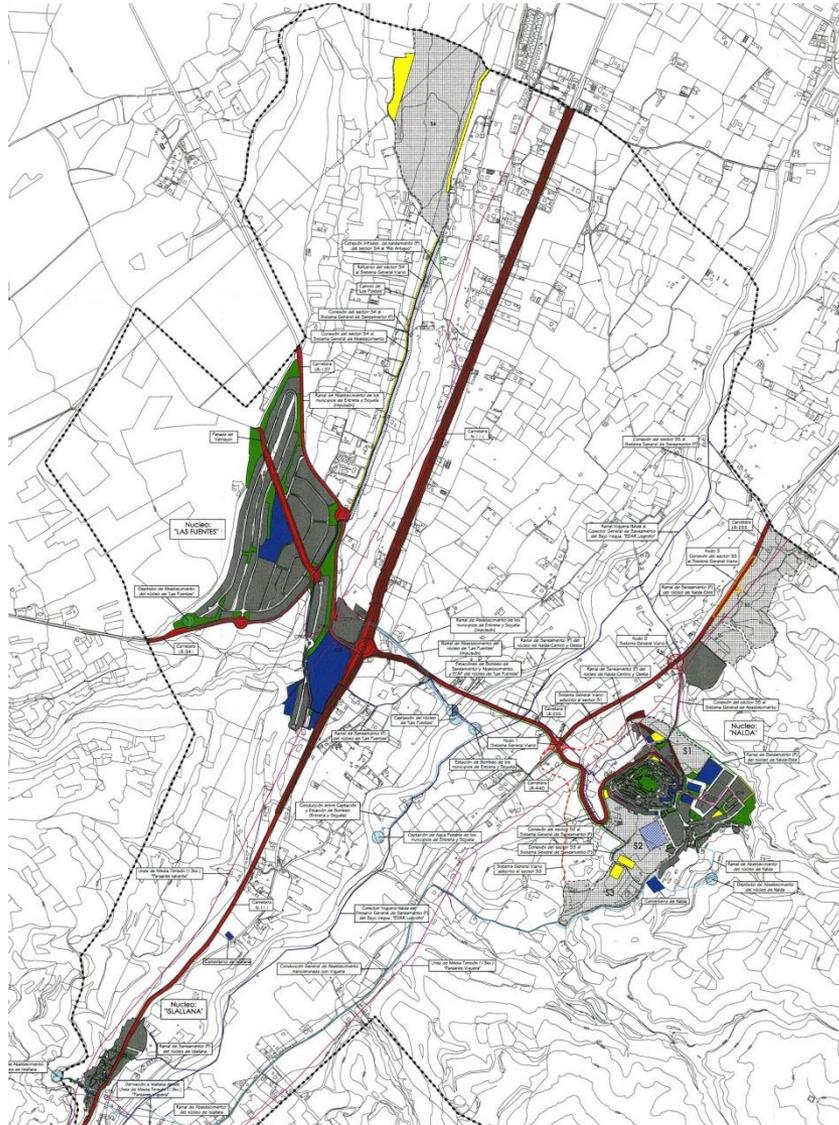
3. Estructura general y orgánica del territorio. Sistemas Generales.

- **SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES**
- **SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS**
- **SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS (estado actual y previsiones)**
 - **Abastecimiento** (captación, depósitos, conducciones...)
 - **Saneamiento** (sistema de depuración, emisarios, conducciones...)
 - **Energía eléctrica**
- **SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**
 - **5 m² / habitante** (Artículo 63 de la L.O.T.U.R.)
 - Suelo Urbano (en cada núcleo) y Suelo Urbanizable (garantizando desarrollo)
 - Señalar ubicación en el plan

BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

A).- DETERMINACIONES GENERALES

3. Sistemas Generales

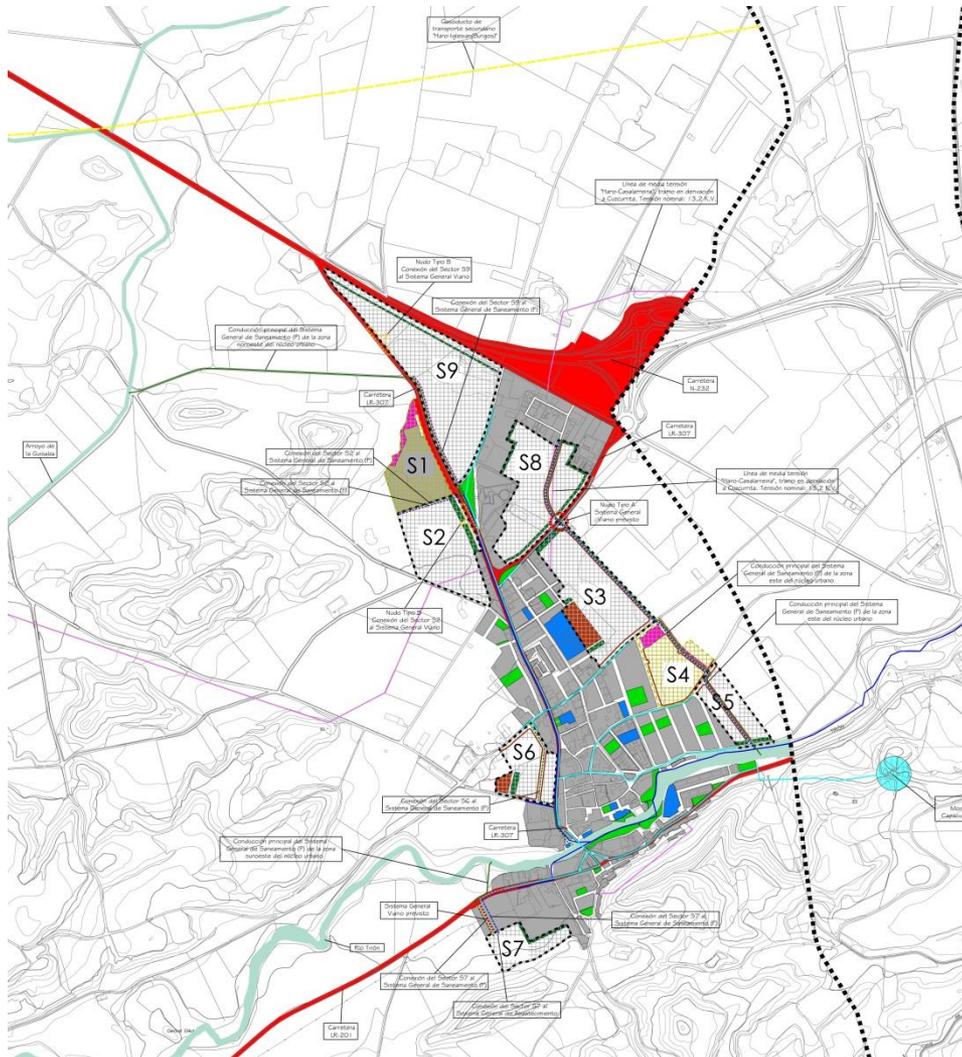


| | |
|--|---|
| | SECTOR DE SUELO URBANIZABLE |
| | SISTEMA GENERAL EXISTENTE ZONAS LIBRES PUBLICAS |
| | SISTEMA GENERAL PREVISTO ZONAS LIBRES PUBLICAS |
| | SISTEMA GENERAL EXISTENTE DOTACIONES |
| | CESION PREVISTA SISTEMAS LOCALES ZONAS LIBRES PUBLICAS |
| | CESION PREVISTA SISTEMAS LOCALES DOTACIONES |
| | SISTEMA GENERAL VARIO EXISTENTE (Cana de expansion y dominio publico de las carreteras autonómicas IR-137, IR-255, IR-341 y IR-450, y de la nacional N-111 y de sus tramos a través de los núcleos urbanos de Nalón y nuevo trazado de la Pista de Valpoyar a través de surio urbano, así como camino de Los Postes) |
| | SISTEMA GENERAL VARIO PREVISTO |
| | SISTEMA GENERAL VARIO PREVISTO INSCRITO AL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO |
| | CONEXIONES PREVISTAS AL SISTEMA GENERAL VARIO |
| | REFORZOS DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO AL SISTEMA GENERAL VARIO EXISTENTE |
| | SISTEMA GENERAL EXISTENTE INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO |
| | CONEXIONES PREVISTAS AL S.G. INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO |
| | SISTEMA GENERAL EXISTENTE INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO (P) FCALES |
| | CONEXIONES PREVISTAS AL S.G. INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO (P) FCALES |
| | SISTEMA GENERAL PREVISTO INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO (P) PLUVIALES |
| | CONEXIONES PREVISTAS AL S.G. INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO (P) PLUVIALES |
| | SISTEMA GENERAL EXISTENTE INFRAESTRUCTURA ELECTRICA |
| | LIMITE DEL TERMINO MUNICIPAL |

BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

A).- DETERMINACIONES GENERALES

3. Sistemas Generales



-  SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
-  S1 y S4: AREAS CON PLANEAMIENTO REMITIDO (La ordenación y el resto de determinaciones se remiten íntegramente a sus P. Parcelales)
-  SISTEMA GENERAL EXISTENTE ZONAS LIBRES PÚBLICAS
-  SISTEMA GENERAL PREVISTO ZONAS LIBRES PÚBLICAS
-  SISTEMA GENERAL EXISTENTE DOTACIONES
-  SISTEMA GENERAL VIARIO EXISTENTE (Zona de explotación y dominio público de los carreteros autónomos LR-201, LR-202, LR-209, LR-303, LR-307; de la nacional N-232; así como sus travesías por el suelo urbano de Cuzcurrita de Río Tirón)
-  SISTEMA GENERAL VIARIO PREVISTO
-  CONEXIONES PREVISTAS AL SISTEMA GENERAL VIARIO
-  VIALES VINCULANTES DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
-  SISTEMA GENERAL EXISTENTE INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO (Conducciones principales y depósitos)
-  CONEXIONES PREVISTAS AL S.G. INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO
-  SISTEMA GENERAL EXISTENTE INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO (F) FECALES (Conducciones principales)
-  SISTEMA GENERAL PREVISTO INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO (F) FECALES
-  CONEXIONES PREVISTAS AL S.G. INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO (F) FECALES
-  CAUCES PÚBLICOS
-  SISTEMA GENERAL PREVISTO INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO (P) PLUVIALES
-  CONEXIONES PREVISTAS AL S.G. INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO (P) PLUVIALES
-  SISTEMA GENERAL EXISTENTE INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA (Líneas eléctricas de media tensión en derivación: 13,2 K.V.)
-  SISTEMA GENERAL EXISTENTE INFRAESTRUCTURA DE GAS (Gasoducto de Transporte Secundario)
-  OPCIÓN DE SISTEMAS LOCALES DEL SUELO CON PLANEAMIENTO REMITIDO (Zonas libres públicas y dotaciones)
-  OPCIÓN DE SISTEMAS LOCALES DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (Dotaciones)
-  LIMITE DEL TERMINO MUNICIPAL

A).- DETERMINACIONES GENERALES

4. Aprovechamientos

BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

A).- DETERMINACIONES GENERALES

4. Aprovechamientos

El Plan General Municipal debe establecer el Aprovechamiento medio (AM)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

**U.E.
P.E.R.I.**

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

**Cada sector
Todo el S.U.D.**

NOTAS:

- Para el cálculo de los aprovechamientos el Plan aportará justificadamente los coeficientes de homogeneización (usos globales) y los coeficientes de ponderación (usos pormenorizados).
- En cada nuevo sector que se delimite en Suelo Urbanizable No Delimitado el AM del sector no podrá exceder del AM del S.U.D. (Art 127 L.O.T.U.R.)

BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

A).- DETERMINACIONES GENERALES

4. Aprovechamientos

| EQUIDISTRIBUCIÓN ENTRE PROPIETARIOS | | | |
|--|--|--|---|
| | Municipios + 10.000 habitantes | Municipios 10.000 – 1.000 hab. | Municipios - 1.000 habitantes |
| Suelo Urbano no Consolidado | Cada U.E. o P.E.R.I. forma un ámbito de equidistribución independiente | | |
| Suelo Urbanizable Delimitado | Todo el S.U.D. es el ámbito de equidistribución (A.M.) | Cada sector forma un ámbito de equidistribución independiente. Variación máxima 25% | Cada sector forma un ámbito de equidistribución independiente |
| Suelo Urbanizable No Delimitado | Cada sector forma un ámbito de equidistribución independiente | | |

BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

A).- DETERMINACIONES GENERALES

4. Aprovechamientos

| APROVECHAMIENTO QUE CORRESPONDE A LOS PROPIETARIOS (Art.128 L.O.T.U.R.) | | | |
|--|--|--|----------------------------------|
| | Municipios + 10.000 habitantes ⁽¹⁾ | Municipios 10.000 – 1.000 hab. ⁽²⁾ | Municipios - 1.000 habitantes |
| Suelo Urbano Consolidado | 100% del aprovechamiento asignado a la parcela | | |
| Suelo Urbano no Consolidado | 90% AM de la U.E. o P.E.R.I. | 90-95% AM de la U.E. o P.E.R.I. | 100% AM de la U.E. o P.E.R.I. |
| Suelo Urbanizable Delimitado | 90% A.M. del S.U.D. | 90-95% A.M. del sector | 95% A.M. del sector |
| Suelo Urbanizable No Delimitado | 90% A.M. del sector | 90-95% A.M. del sector | 95% A.M. del sector |

NOTA (1): Municipios +10.000 habitantes - Disposición Adicional Octava Ley 10/2010

Incremento como mínimo hasta 40% VPO – Solicitar Ayuntamiento reducción cesión 10%-8%

Suelo Urbanizable Delimitado y Suelo Urbano no Consolidado – Aprovechamiento objetivo 90%-92%

NOTA (2): Municipios +10.000 habitantes-1.000 habitantes

El Plan debe fijar el porcentaje de cesión 5-10% igual para todos los sectores y U.E.s

A).- DETERMINACIONES GENERALES

5. Reserva de viviendas de protección pública

BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

A).- DETERMINACIONES GENERALES

5. Reserva de viviendas de protección pública

- **RESERVA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (Artículo 69 de la L.O.T.U.R.)**
 - Se incluirá la justificación del cumplimiento del porcentaje previsto para viviendas de protección pública según el apartado 1 del artículo 69 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.
 - La reserva será del 30% de las viviendas en la delimitación de nuevos sectores de Suelo Urbanizable y queda eximida cualquier actuación en Suelo Urbano (incluidos P.E.R.I.s).
(CUADRO)

| RESERVA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA | | | |
|--|---|---|--|
| | Municipios + 5.000 habitantes | Municipios 5.000 – 1.000 hab. | Municipios - 1.000 habitantes |
| Suelo Urbano | Queda eximida cualquier actuación en Suelo Urbano (incluidos P.E.R.I.s) | | |
| Suelo Urbanizable Delimitado (sólo nuevos sectores) | 30% | 30% Se puede disminuir como máximo hasta 10% en función de la actividad urbanística municipal. | No es obligatorio |

A).- DETERMINACIONES GENERALES

6. Otras determinaciones

- **DETERMINACIONES GENERALES Y DE DESARROLLO.**

Conforme al artículo 104.1 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja se deberán distinguir expresamente en el Plan General Municipal las determinaciones de carácter general de las de desarrollo.

Especial relevancia tras modificación del artículo 90 de la L.O.T.U.R. –Tramitación del planeamiento de desarrollo - por la Ley 13/2013, 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2014.

- **RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN.**

Conforme al artículo 101.1 de la L.O.T.U.R. el planeamiento deberá relacionar expresamente los edificios o instalaciones existentes que quedan fuera de ordenación con la entrada en vigor del nuevo planeamiento o si no definir claramente los criterios para su determinación.

Siempre que estas edificaciones o instalaciones sean disconformes con el nuevo plan estarán en situación de fuera de ordenación pero el régimen aplicable puede ser diferente justificadamente dependiendo de las circunstancias (por ejemplo no es lo mismo quedar fuera de ordenación por incumplir las ordenanzas estéticas que por invadir un espacio libre público).

En caso de no establecerse en el plan el régimen adaptado a las condiciones concretas del municipio se aplicará el régimen dispuesto en el apartado 2 del citado artículo 101 (no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o que implique incremento del valor de expropiación, pero sí pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del inmueble).

BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

B).- SUELO URBANO

1. **Justificación de la clasificación de suelo urbano (artículo 41 de la L.O.T.U.R.)**
 - *PROCESO DE DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS*
 - *CRITERIOS PARA JUSTIFICAR EL SUELO URBANO*
 - a) Existencia de acceso y servicios fundamentales
 - b) Grado de “colmatación por la edificación”

2. **Categorías de suelo urbano (artículo 42 de la L.O.T.U.R.)**
 - *SUELO URBANO CONSOLIDADO*
 - *SUELO URBANO NO CONSOLIDADO*

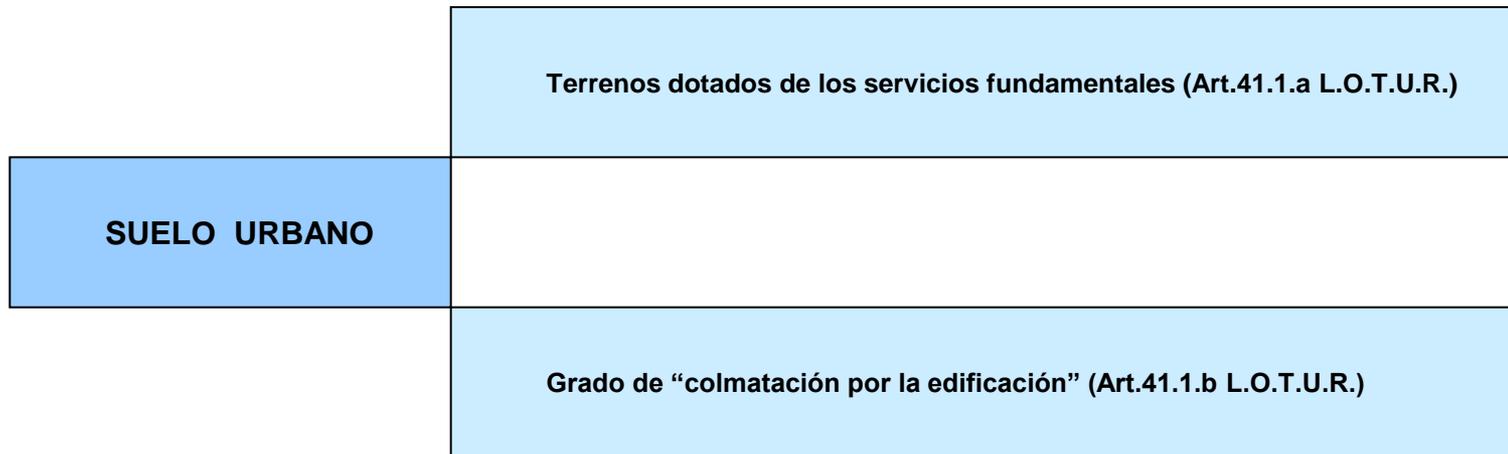
B).- SUELO URBANO

1. Justificación de la clasificación de suelo urbano (artículo 41 de la L.O.T.U.R.)

BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

B).- SUELO URBANO

1. Justificación de la clasificación de suelo urbano



PROCESO DE DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS

- Establecer áreas diferenciadas coherentes en cada núcleo.
- Incluir justificación gráfica y escrita.
- La justificación de la clasificación no puede realizarse de forma global.

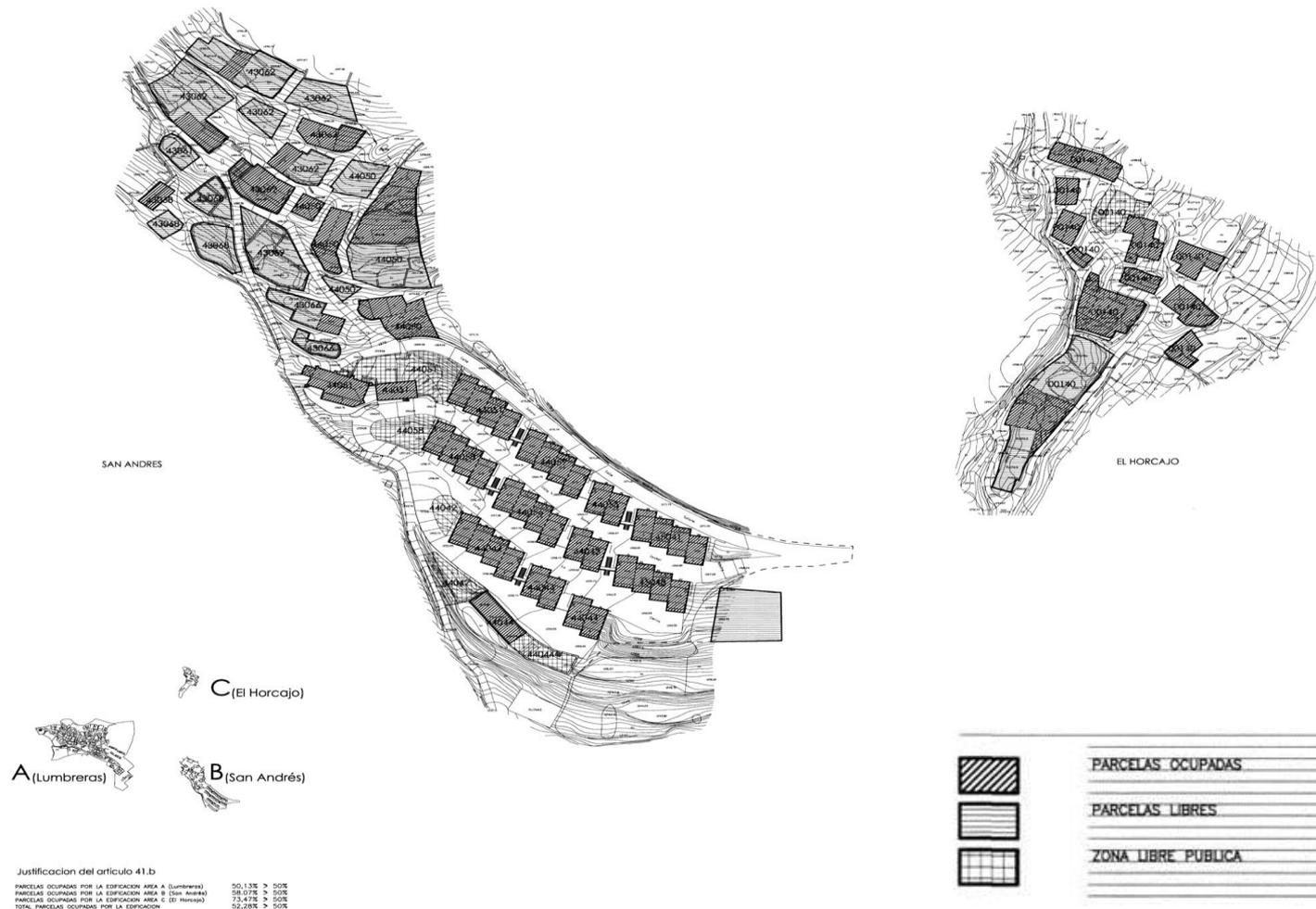
EXCEPCIONES:

- Municipios que por su reducido tamaño no cuenten con un casco consolidado y no pueda dividirse en áreas.
- Si se considera únicamente como Suelo Urbano aquel que cuente con todos los servicios necesarios (justificación artículo 41.1.a)

BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

B).- SUELO URBANO

1. Justificación de la clasificación de suelo urbano



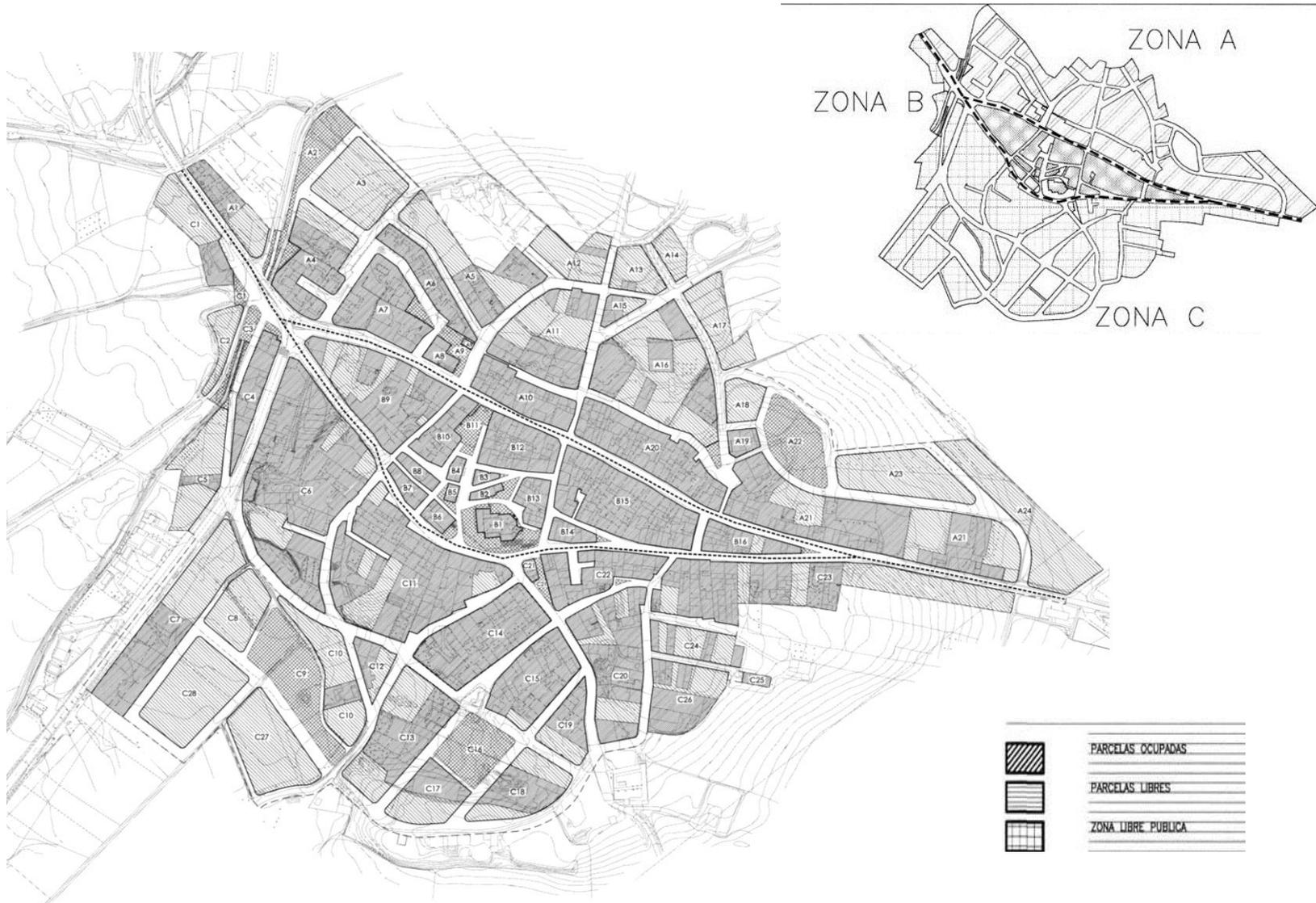
- DIVISIÓN EN ÁREAS

- 1- Diferenciar el **Casco urbano existente** prácticamente consolidado por la edificación (no emplear para justificar ampliaciones de Suelo Urbano)
- 2- Determinar los **elementos** que pueden servir para establecer límites concretos y definir **áreas coherentes**:
 - elementos naturales
 - Sistema General de comunicaciones
 - envolventes de edificación
- 3- Justificar la **clasificación** de Suelo Urbano por uno de los dos criterios.

BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

B).- SUELO URBANO

1. Justificación de la clasificación de suelo urbano



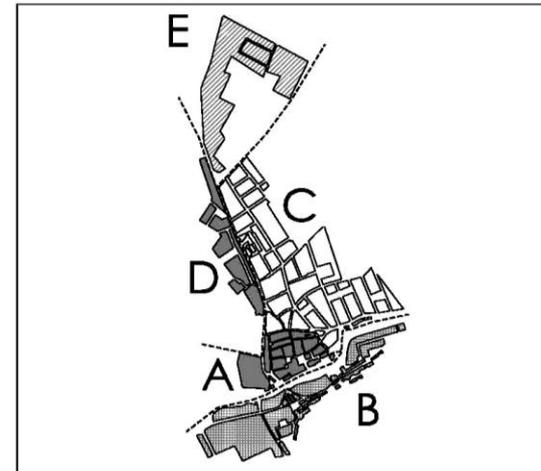
BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

B).- SUELO URBANO

1. Justificación de la clasificación de suelo urbano



- A - Núcleo tradicional
- B - Arrabal sur en la margen derecha del Tirón
- C - Expansión natural del casco tradicional
- D - Crecimiento lineal en torno a la LR-307
- E - Periferia norte



Justificación del artículo 41.b

| | |
|--|-------------------|
| PARCELAS OCUPADAS POR LA EDIFICACIÓN AREA A (Zona Centro) | 98,67% \geq 50% |
| PARCELAS OCUPADAS POR LA EDIFICACIÓN AREA B (Margen derecha Rfo Tirón) | 65,52% \geq 50% |
| PARCELAS OCUPADAS POR LA EDIFICACIÓN AREA C | 79,77% \geq 50% |
| PARCELAS OCUPADAS POR LA EDIFICACIÓN AREA D | 72,38% \geq 50% |
| PARCELAS OCUPADAS POR LA EDIFICACIÓN AREA E | 64,18% \geq 50% |
| TOTAL PARCELAS OCUPADAS POR LA EDIFICACIÓN | 74,73% \geq 50% |

CRITERIOS PARA JUSTIFICAR EL SUELO URBANO

1- EXISTENCIA DE SERVICIOS

CONDICIONES:

- Acceso rodado desde la malla urbana
 - Accesible para turismos, independientemente de si está pavimentado o no.
- servicios de abastecimiento de agua
- evacuación de aguas
- suministro de energía eléctrica
 - Con las características adecuadas de instalación y capacidad o potencia suficientes para garantizar el servicio a la edificación existente o que se haya de construir.
 - La canalización debe existir en todo el frente del terreno o parcela y no ser para uso exclusivo o puntual sin capacidad para absorber el incremento propuesto.

1- EXISTENCIA DE SERVICIOS

LIMITACIONES:

- Los terrenos se considerarán dotados de servicios si sólo son necesarias **obras de acometida o enganche** propias de la edificación. Se desecharán los terrenos cuya edificación exija obras de infraestructura propias de una acción urbanizadora.
- En el caso de terrenos que bordean una vía acompañada de servicios no deberá ser clasificada como Suelo Urbano toda la parcela adyacente independientemente de su fondo. Se deberá justificar lo que se considera como **fondo máximo** de edificación en virtud de la tipología urbana y arquitectónica del municipio.
- **No** servirán de soporte para la clasificación como urbanos de los terrenos adyacentes los **servicios construidos en ejecución de un sector o unidad de ejecución**, ni tampoco la existencia de **vías perimetrales** de los núcleos urbanos, caminos, **vías de comunicación** entre núcleos y carreteras, aunque estén dotadas de servicios.

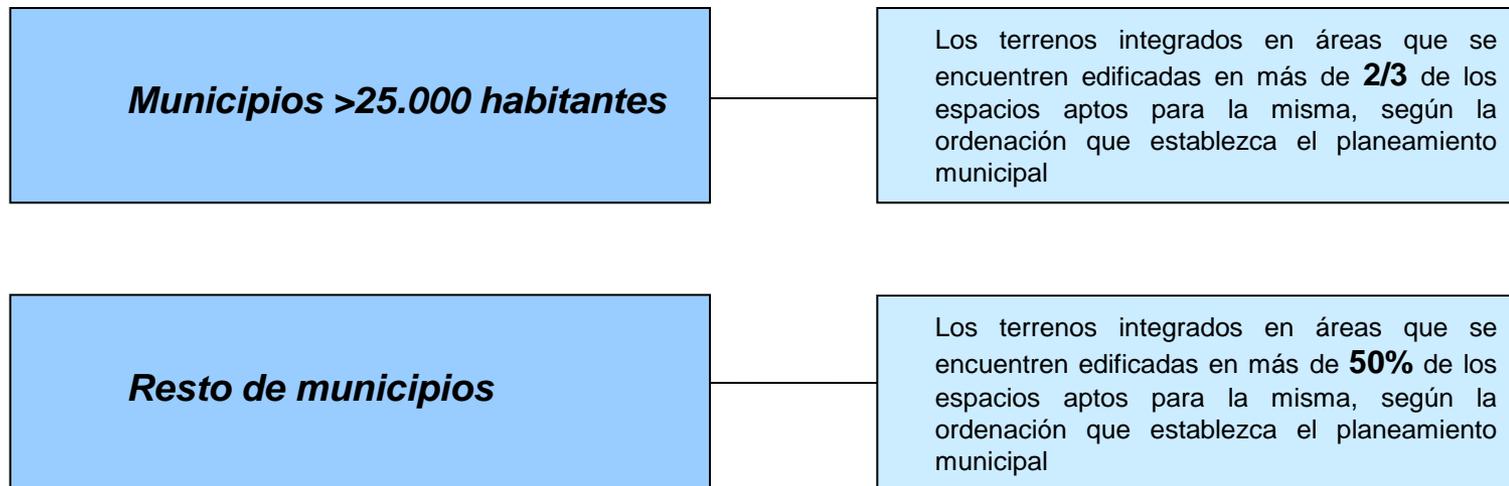
BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

B).- SUELO URBANO

1. Justificación de la clasificación de suelo urbano

CRITERIOS PARA JUSTIFICAR EL SUELO URBANO

2- GRADO DE COLMATACIÓN POR LA EDIFICACIÓN



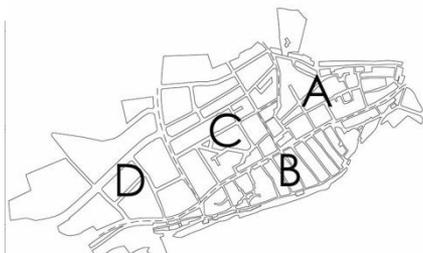
2- GRADO DE COLMATACIÓN POR LA EDIFICACIÓN

- Estudiar los **espacios aptos para edificar** según la ordenación prevista están edificados o no
 - EXCLUIR: viales, Zonas Verdes Públicas, Espacios Libres de uso Público
- Ver el **grado de colmatación**
 - en edificabilidad construida
 - uso previsto
- Aportar **datos numéricos** (preferentemente por manzanas):
 - de las superficies realmente colmatadas por la edificación
 - de las parcelas no edificadas
- Obtener el **porcentaje de colmatación** de cada área

BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

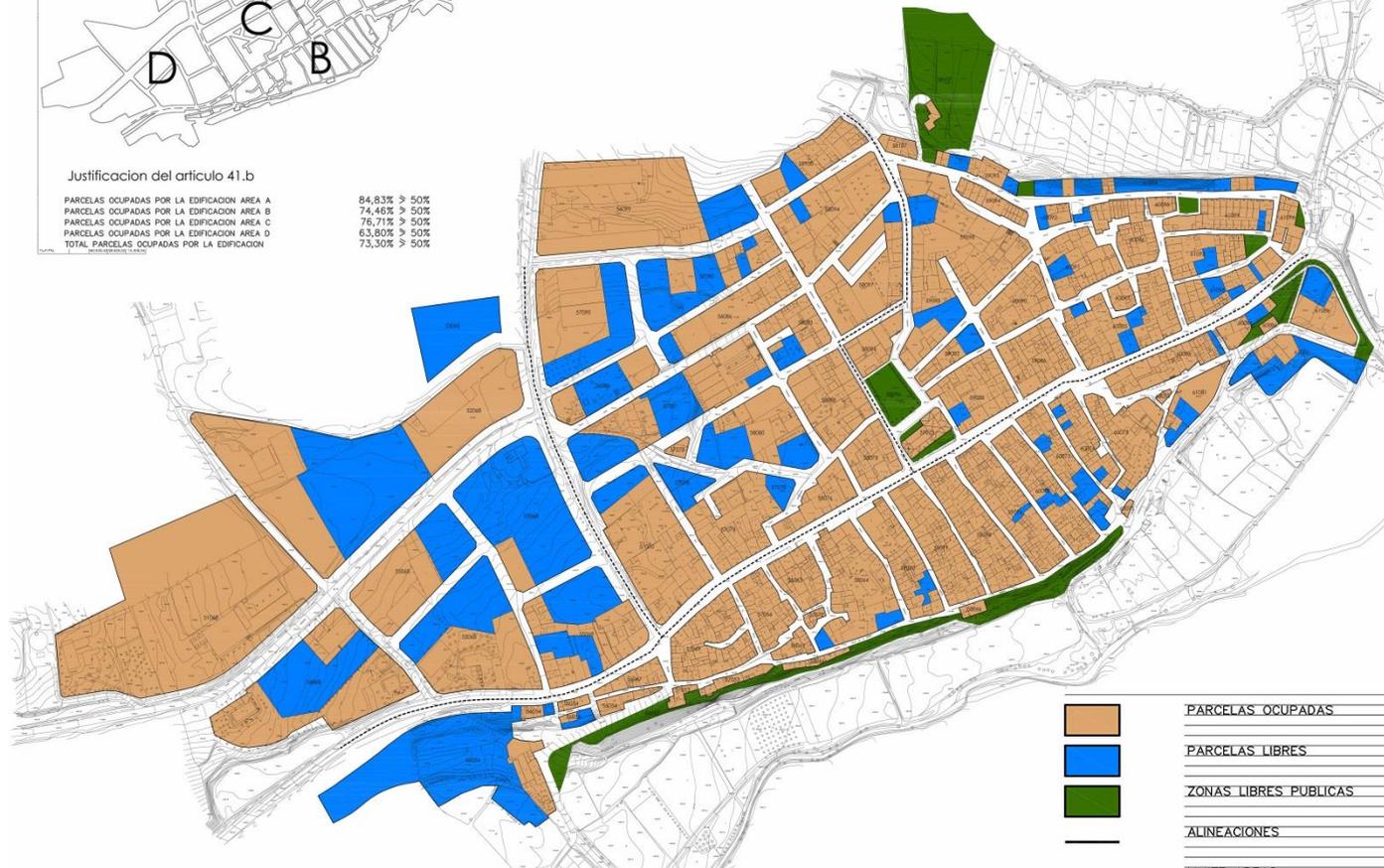
B).- SUELO URBANO

1. Justificación de la clasificación de suelo urbano



Justificación del artículo 41.b

| | |
|---|--------------|
| PARCELAS OCUPADAS POR LA EDIFICACION AREA A | 84,83% > 50% |
| PARCELAS OCUPADAS POR LA EDIFICACION AREA B | 74,46% > 50% |
| PARCELAS OCUPADAS POR LA EDIFICACION AREA C | 76,71% > 50% |
| PARCELAS OCUPADAS POR LA EDIFICACION AREA D | 63,80% > 50% |
| TOTAL PARCELAS OCUPADAS POR LA EDIFICACION | 73,30% > 50% |

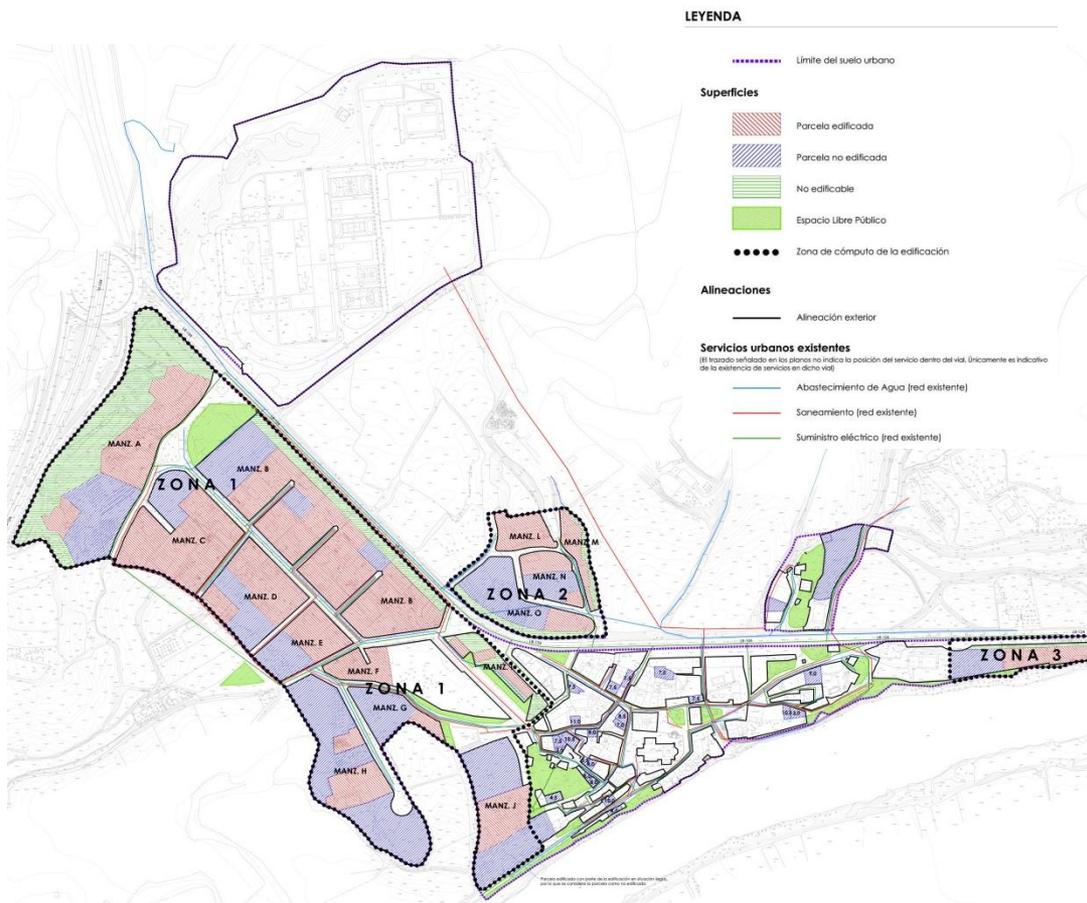


| AREA | POLIGONO CATASTRAL | ZONA DE ORDENACION | PARCELAS OCUPADAS | PARCELAS LIBRES | ZONA LIBRE PUBLICA |
|--------------|--------------------|--------------------|-------------------|------------------|--------------------|
| A | 61098 | U6 | 1.566,83 | 86,61 | 175,47 |
| | 61098 | U1 | 1.504,51 | 364,38 | |
| | 61096 | U6 | 689,72 | | 86,48 |
| | 61094 | U1 | 423,66 | 1.711,29 | |
| | 61092 | U1 | 915,78 | 252,34 | 216,65 |
| | 60097 | U6 | 507,36 | | |
| | 60096 | U1 | 367,36 | | |
| | 60095 | U1 | 942,62 | | |
| | 60095 | U1 | 736,20 | | 107,48 |
| | 60095 | U1 | 276,10 | | |
| | 60092 | U6 | 285,32 | | 146,50 |
| | 60091 | U1 | 1.901,50 | | 243,59 |
| | 60090 | U1 | 1.797,02 | | |
| | 60085 | U1 | 3.204,86 | | 484,36 |
| | 59098 | U2 | 6.534,79 | | 1023,67 |
| | 59095 | U6 | 550,52 | | 299,83 |
| | 59094 | U6 | 769,35 | | |
| | 59088 | U1 | 2.222,18 | | 180,35 |
| | 59086 | U1 | 2.066,71 | | |
| | 59082 | U1 | 535,98 | | 308,40 |
| 59073 | U8 | 698,69 | | | |
| 58107 | U2 | 368,99 | | 158,52 | |
| 58096 | U8 | 901,32 | | 5.783,76 | |
| | U9 | 249,79 | | 1.156,75 | |
| B | 61086 | U1 | 30.009,56 | 5.366,32 | 7.866,56 |
| | | U9 | 526,56 | 283,27 | |
| | | U4 | 1.173,06 | 2.242,65 | |
| | 61081 | U1 | 977,22 | 386,63 | 608,72 |
| | 60086 | U1 | 2.451,87 | 254,66 | |
| | | U9 | | | 663,93 |
| | 60075 | U1 | 2.569,95 | 87,19 | |
| | 60074 | U1 | 1.317,46 | 190,42 | |
| | 60073 | U1 | 1.328,50 | 733,11 | |
| | 60072 | U1 | 2.607,64 | 214,76 | |
| | 59078 | U1 | 3.056,59 | | |
| | 59076 | U1 | 2.279,78 | 87,04 | |
| | 59071 | U1 | 2.812,01 | | |
| | 59070 | U1 | 1.616,02 | 199,22 | |
| | 59070 | U7 | 609,14 | | |
| | 58066 | U1 | 450,27 | | |
| | 58064 | U1 | 3.592,10 | | |
| | 58063 | U1 | 1.405,74 | 369,58 | |
| | 58061 | U1 | 427,60 | | |
| | 57072 | U1 | 157,21 | | |
| 57069 | U1 | 2.864,85 | | | |
| 57068 | U1 | 1.608,84 | | | |
| 57053 | U1 | 636,43 | | | |
| 56067 | U1 | 685,72 | 368,72 | | |
| 56054 | U1 | 853,97 | 2.304,20 | | |
| | U4 | 1.093,74 | 5.125,53 | | |
| 56053 | U7 | | | 4.170,33 | |
| | U9 | | | 5.442,98 | |
| C | 58100 | U2 | 1938,79 | 315,36 | |
| | 58097 | U2 | 1.593,59 | 183,17 | |
| | 58094 | U2 | 3.960,89 | 183,88 | |
| | 58088 | U2 | 2.957,52 | | |
| | 58083 | U2 | 1.363,12 | 408,09 | |
| | 58080 | U2 | 2.149,03 | 1.709,11 | |
| | 58078 | U2 | 1.404,63 | | |
| | 58075 | U2 | 1.453,21 | 238,64 | |
| | 57090 | U2 | 976,20 | 2.173,14 | |
| | | U4 | 3.446,25 | 2.193,55 | |
| | | U5b | 536,73 | 2.593,50 | |
| | | U2 | 1.272,51 | | |
| | 57081 | U8 | 2.086,05 | | |
| | 57078 | U10 | | 180,95 | |
| | 57070 | U2 | 3.527,14 | 1.184,57 | |
| 56086 | U2 | 5.171,39 | 666,30 | | |
| | U2 | 1.220,08 | | | |
| | U4 | 1.179,17 | 1.057,73 | | |
| | U5b | 1.298,79 | 270,59 | | |
| 56099 | U2 | | 1.186,17 | | |
| | U4 | 8.428,51 | | | |
| D | | | 47.845,08 | 14.525,75 | 0 |
| | 55068 | U2 | 4.507,94 | 2.653,18 | |
| | | U3 | 636,38 | 6.445,04 | |
| | 54068 | U4 | 5.740,37 | 4.355,92 | |
| | | U4 | 2.128,49 | 3.061,36 | |
| | U7 | 2.299,52 | | | |
| | U8 | 999,85 | | | |
| 53068 | U4 | 7.001,20 | 2914,74 | | |
| 52068 | U4 | 3.421,44 | 5.483,25 | | |
| 51086 | U5c | 4.768,81 | 973,97 | | |
| | U5c | 14.622,52 | | | |
| | | 45.628,52 | 25.887,46 | 0 | |
| TOTAL | | | 160.930,43 | 58.626,52 | 13.309,54 |

BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

B).- SUELO URBANO

1. Justificación de la clasificación de suelo urbano



CUADROS DE SUPERFICIES

ZONA 1

| MANZANA | SUPERFICIE | PARCELAS EDIFICADAS | PARCELAS SIN EDIFICAR | SUP. NO EDIFICABLE |
|---------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| MAN. A | 23.876 m ² | 6.992 m ² | 4.846 m ² | 12.038 m ² |
| MAN. B | 23.611 m ² | 15.738 m ² | 4.380 m ² | 3.493 m ² |
| MAN. C | 9.858 m ² | 7.958 m ² | 1.900 m ² | |
| MAN. D | 7.047 m ² | 4.692 m ² | 2.355 m ² | |
| MAN. E | 4.289 m ² | 2.412 m ² | 1.877 m ² | |
| MAN. F | 1.994 m ² | 1.994 m ² | | |
| MAN. G | 3.027 m ² | 571 m ² | 2.456 m ² | |
| MAN. H | 11.907 m ² | 2.900 m ² | 9.007 m ² | |
| MAN. I | 2.396 m ² | 966 m ² | | 1.430 m ² |
| MAN. J | 8.150 m ² | 2.715 m ² | 5.435 m ² | |

TOTAL 96.155 m² 46.938 m² 32.256 m² 16.961 m²

59,27% PORCENTAJE DE PARCELAS EDIFICADAS

ZONA 2

| MANZANA | SUPERFICIE | PARCELAS EDIFICADAS | PARCELAS SIN EDIFICAR | SUP. NO EDIFICABLE |
|---------|----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| MAN. L | 2.063 m ² | 2.063 m ² | | |
| MAN. M | 1.936 m ² | 1.240 m ² | | 696 m ² |
| MAN. N | 2.904 m ² | 1.399 m ² | 1.505 m ² | |
| MAN. O | 5.885 m ² | 977 m ² | 3.671 m ² | 1.237 m ² |

TOTAL 12.788 m² 5.679 m² 5.176 m² 1.933 m²

52,32% PORCENTAJE DE PARCELAS EDIFICADAS

ZONA 3

| MANZANA | SUPERFICIE | PARCELAS EDIFICADAS | PARCELAS SIN EDIFICAR | SUP. NO EDIFICABLE |
|---------|----------------------|----------------------|-----------------------|--------------------|
| | 3.976 m ² | 1.901 m ² | 1.535 m ² | 540 m ² |

TOTAL 3.976 m² 1.901 m² 1.535 m² 540 m²

55,33% PORCENTAJE DE PARCELAS EDIFICADAS

B).- SUELO URBANO

**2. Categorías de suelo urbano
(artículo 42 de la L.O.T.U.R.)**

BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

B).- SUELO URBANO

2. Categorías del suelo urbano

| | | |
|---------------------|-----------------------|--|
| | CONSOLIDADO | Resto de Suelo Urbano |
| SUELO URBANO | | |
| | NO CONSOLIDADO | Sometidos a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior |

- Incluir **plano** que diferencie los terrenos incluidos en cada categoría.
- No es obligatorio delimitar desde el P.G.M. las unidades de ejecución
(modificaciones L.O.T.U.R. por la Ley 13/2013)
- Se podrán **delimitar y modificar posteriormente por el Ayuntamiento** conforme al procedimiento establecido en el artículo 124 L.O.T.U.R.
 - Aprobación inicial
 - Información pública (20 días)
 - Notificación a los propietarios afectados

MODIFICACIONES PUNTUALES- UNIDADES DE EJECUCIÓN

Si se trata de una modificación puntual del Plan General Municipal que afecta a una unidad de ejecución, se recomienda que el documento de Modificación Puntual no contenga la modificación de la Unidad de Ejecución, ya que es competencia municipal, por lo que conviene realizar la tramitación independiente conforme al artículo 124.2 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

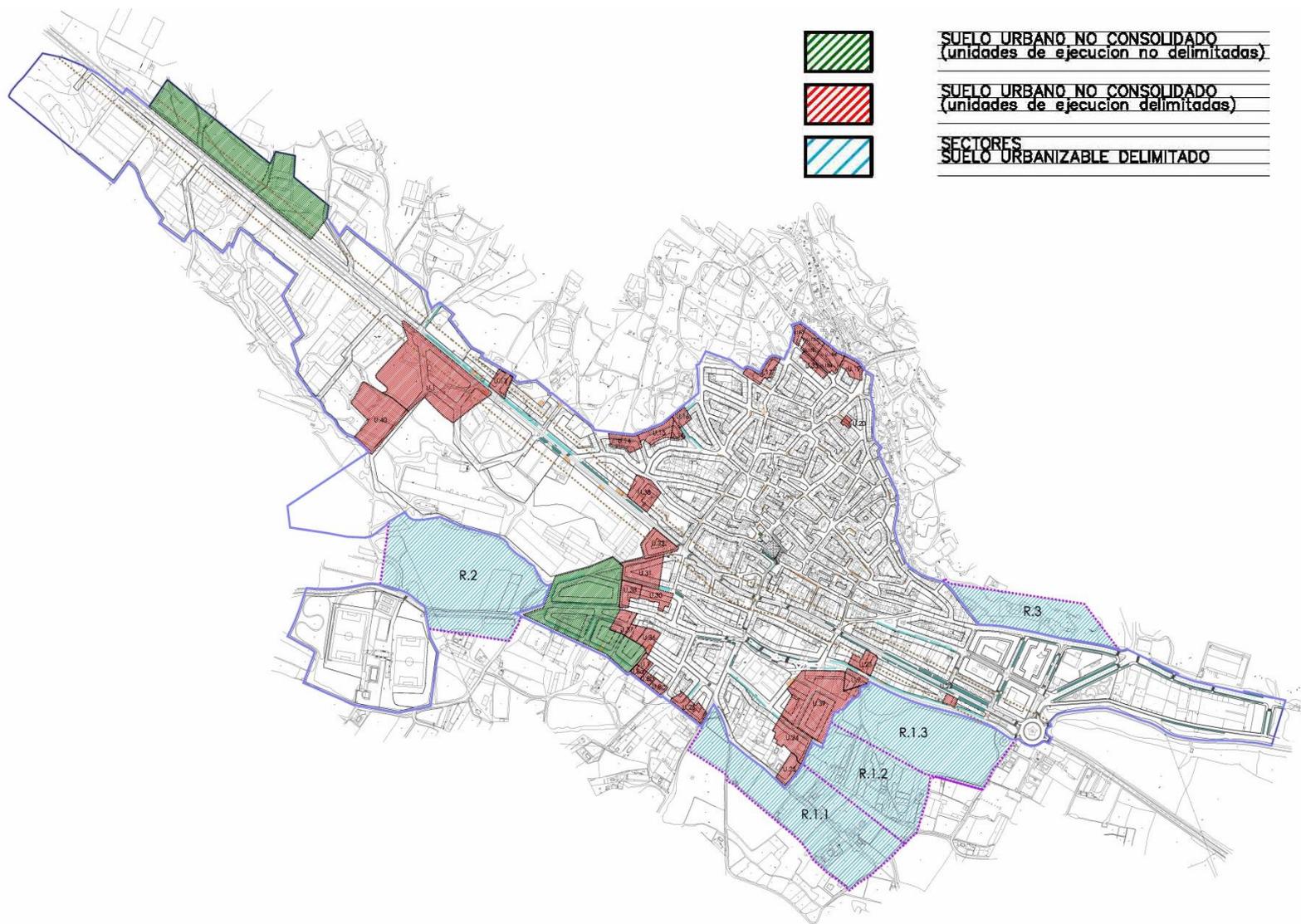
DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

- Se realizará de forma que sean **autónomas**.
- Se deberán incluir las **determinaciones necesarias**:
 - Aprovechamiento medio
 - Evaluación económica + ISE + Viabilidad
 - Sistema de actuación
 - Plazo de desarrollo

BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

B).- SUELO URBANO

2. Categorías del suelo urbano



BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

B).- SUELO URBANO

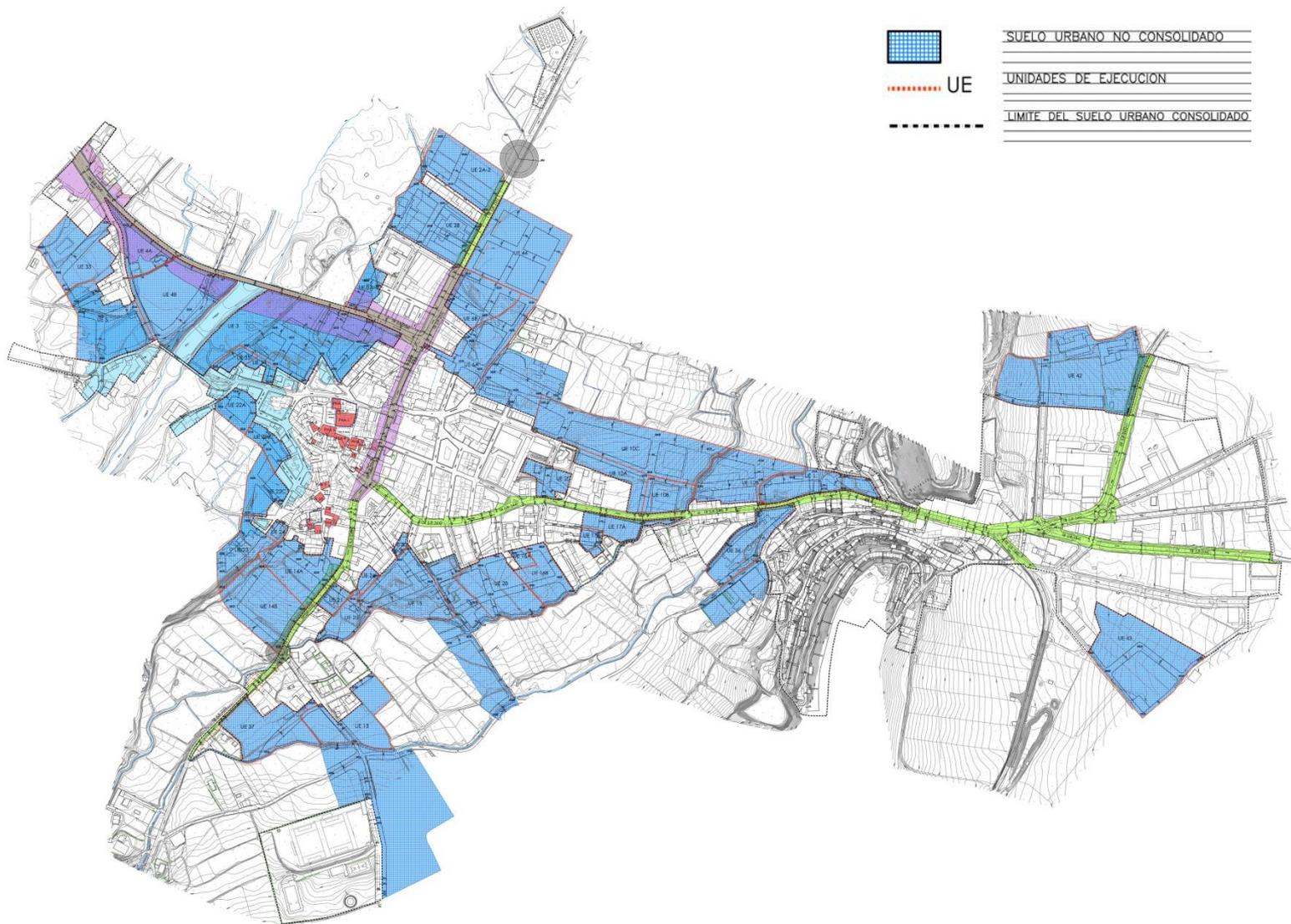
2. Categorías del suelo urbano



BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

B).- SUELO URBANO

2. Categorías del suelo urbano



BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

C).- SUELO URBANIZABLE

1. **Determinaciones del Suelo Urbanizable Delimitado**
2. **Determinaciones del Suelo Urbanizable No Delimitado**
3. **Cálculo del aprovechamiento**
4. **Transformación en suelo urbano**

BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

C).- SUELO URBANIZABLE

| | | |
|--------------------------|-----------------------------------|--|
| SUELO URBANIZABLE | DELIMITADO Art. 55.a | Los sectores ya previstos en el plan para garantizar un desarrollo urbano racional |
| | NO DELIMITADO Art. 55.b | Resto del suelo urbanizable |

C).- SUELO URBANIZABLE

1. DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

FICHA DE CADA SECTOR:

- DENOMINACION - coincidente en documentación gráfica y escrita
- SUPERFICIE
- USO GLOBAL - coeficientes de homogeneización
- USOS COMPATIBLES Y USOS PROHIBIDOS
- EDIFICABILIDAD LUCRATIVA Y APROVECHAMIENTO
 - Los equipamientos aunque no consumen aprovechamiento si edificabilidad
 - Diferencia entre el aprovechamiento en el uso global del sector y el aprovechamiento homogeneizado respecto al uso global del S.U.D.
- INTENSIDAD MÁXIMA Y % VPO (sectores de uso residencial)
- PLAZO DE DESARROLLO
- SISTEMAS GENERALES incluidos o adscritos en cada sector
- INFRAESTRUCTURAS NECESARIAS para el desarrollo de cada sector
 - Asegurar la capacidad para la propuesta del Plan General Municipal
 - Los propietarios de cada sector deberán costear las infraestructuras de conexión con los S.G. exteriores a la actuación y las obras necesarias para su ampliación o refuerzo (art.60.1.f LOTUR)

BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

C).- SUELO URBANIZABLE

1. DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

| SECTOR S1. CAMINILLO | |
|-----------------------------|---|
| DESCRIPCION | Límite al norte, este y sur con suelo urbano, y al oeste con el suelo no urbanizable especial de protección de cauces y riberas, asociado al río Yalde. Incluye las parcelas catastrales de urbana 002100400WM29F0001BJ y diseminada (DS 205) y las parcelas 17, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 y 102, y parte de las 16 y 20 del polígono catastral de rústica nº 3. |
| USOS | GLOBAL COMPATIBLES PROHIBIDOS |
| | RESIDENCIAL DOTACIONAL Y TERCIARIO INDUSTRIAL |
| SUPERFICIE | 37.127 m ² |
| EDIFICABILIDAD | 0,50 m ² /m ² |
| DENSIDAD MAXIMA | Número de viviendas Aprovechamiento |
| | 35 viviendas / Hectárea 4.500 m ² construibles /Hectárea |
| VIVIENDAS PREVISTAS | Máximo Protegidas |
| | 130 viviendas 13 viviendas |
| GESTION | Sistema Plazo |
| | Compensación 8 años |
| SISTEMAS GENERALES | Total Incluidas Adscritos |
| | 2.275 m ² 2.275 m ² - |
| INFRAESTRUCTURAS | Accesos Saneamiento Agua potable Electricidad y telefonía |
| | La trama viaria del sector contemplará un acceso principal a través de la antigua carretera de Huércanos; asimismo deberán tenerse en cuenta en su ordenación, la prolongación de los viales proyectados en la unidad de ejecución UE3, y la conexión con la trama urbana existente. Se dispondrá una red subsidiaria de la existente, con una conexión principal a lo largo del límite oeste del sector, a la que se conectará a través del actual colector en la carretera de Huércanos (ver plano 5). El destino final del vertido será la E.D.A.R. "La Huerta", en cuya adecuación así como en la de la red previa, deberá contribuir el sector en un porcentaje proporcional a su volumen de vertido. Se deberá prever un sistema separativo de redes de alcantarillado para las aguas pluviales. La red de distribución de agua potable se conectará con la red municipal mediante una conexión principal en la antigua carretera de Huércanos y en la calle Río Yalde (ver plano 5). Si por la cantidad de la demanda no fuera posible su enganche a la red general, el sector deberá resolver y garantizar por sí mismo esta infraestructura. Deberá acreditarse el cumplimiento de las directrices de las empresas suministradoras. |
| OBSERVACIONES | Las actuaciones descritas anteriormente en materia de infraestructuras, deberán ser informadas por los organismos competentes: Consorcio de Aguas y Depuración de La Rioja, Dirección General del Agua del Gobierno de La Rioja,.... previamente a la aprobación del Plan Parcial, debiendo ser prioritaria, en el caso de las aguas residuales, la opción de conexión al sistema general de saneamiento municipal; en caso de no ser posible dicha conexión y ser necesaria una infraestructura propia, se estará a lo dispuesto en el artículo 3.2 de las normas urbanísticas. El uso del sistema general será zona libre pública y se dispondrá en la zona oeste del sector, junto a la ribera del río Yalde, y en continuidad con las zonas libres públicas existentes. El aprovechamiento subjetivo correspondiente a los propietarios será el 95% del aprovechamiento del sector, a la fecha de aprobación inicial del proyecto de compensación la población del municipio es inferior a 1.000 habitantes. En caso contrario, el aprovechamiento subjetivo será el 90%. |

Señalar en normativa que la EDIFICABILIDAD a la que se refieren las fichas de los sectores se refiere únicamente a la LUCRATIVA

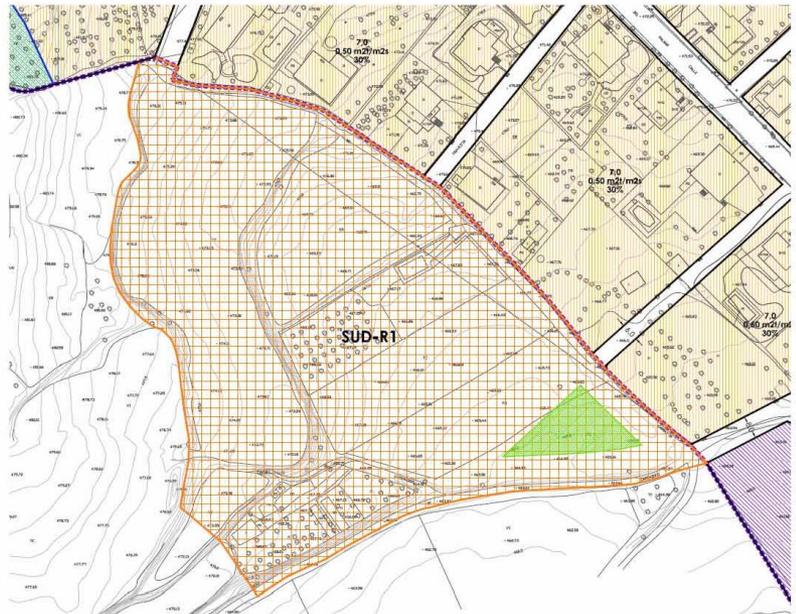
BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

C).- SUELO URBANIZABLE

1. DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Fichas de sectores de Suelo Urbanizable Delimitado.

FICHA SECTOR "SUD-R1"

| SITUACIÓN | |
|--|--|
|  | |
| NORMATIVA GENERAL | |
| Delimitación: | <p>La establecida en el plano de clasificación. Los terrenos incluidos en el Sector se localizan al oeste del núcleo urbano y tienen los siguientes límites:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Al Norte y al Este limita con el suelo urbano en el área denominada "El Portal de La Rioja". - Al Sur y al oeste limita con el suelo no urbanizable. |
| Superficie: | 19.250 m ² . |
| Clasificación: | Suelo urbanizable delimitado. |
| Uso característico: | Residencial |

| Usos compatibles: | Terciario. Dotacional. Espacios libres. |
|---|--|
| Usos prohibidos: | Productivo. |
| Edificabilidad máxima: | 0,35 m ² /m ² s |
| Edificabilidad máxima de uso residencial: | 0,2 m ² /m ² s uso residencial |
| Densidad Máxima de viviendas: | 15 viviendas/Ha |
| Aprovechamiento Medio: | 0,2 m ² /m ² s uso residencial |
| CONDICIONES DE GESTIÓN | |
| Se establece el sistema de actuación por Compensación, con un plazo de ejecución de 12 años. | |
| CESIONES OBLIGATORIAS | |
| Cesión para dotaciones de carácter local: | El porcentaje de terrenos destinados a zonas verdes y espacios libres de uso y dominio público y a otras dotaciones públicas será como mínimo el 10% de la superficie total ordenada. |
| Cesión de sistemas generales de espacios libres públicos. | Se cederán 551 m ² de superficie destinada a sistema general de espacios libres públicos en la zona indicada en los planos de ordenación. |
| Cesión de aprovechamiento: | Conforme al artículo 60 de la LOTUR, se deberá ceder al Ayuntamiento de Briñas, de forma obligatoria y gratuita, los terrenos ya urbanizados, necesarios para ubicar el 5% del aprovechamiento medio del sector. |
| CONDICIONES ORIENTATIVAS DE ORDENACIÓN | |
| <p>- Deberá buscarse en todo momento la continuidad con la trama urbana, así como resolver de forma racional la conexión con las calles existentes en el suelo urbano colindante. La tipología característica será de vivienda unifamiliar aislada.</p> <p>- Los propietarios deberán costear la ampliación de las infraestructuras exteriores al sector que se recogen en el Estudio Económico y Financiero.</p> <p>- Se propone ubicar las zonas verdes de carácter general de forma agrupada en las cercanías del suelo urbano, tal como se ha señalado en los planos de ordenación. No obstante, de forma justificada el Plan Parcial podrá proponer otra zona para la implantación de esta superficie.</p> | |

3. DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

- **MIENTRAS NO SE DELIMITAN SECTORES** (Art. 57 L.O.T.U.R.)
 - RÉGIMEN del S.N.U. Genérico que se aplica

- **PARA LA DELIMITACIÓN DE SECTORES** (Art. 67 L.O.T.U.R.)
 - CRITERIOS DE DELIMITACION:
 - Magnitud
 - Usos
 - Intensidad de uso
 - Dotaciones y equipamientos
 - Sistemas Generales a ejecutar y sus conexiones
 - Prioridades para garantizar desarrollo racional

 - PREVISIÓN MÍNIMA DE 5% SISTEMA GENERAL

 - USOS INCOMPATIBLES

BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

C).- SUELO URBANIZABLE

3. DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

| UND. SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO. | | |
|--|--|--|
| DESCRIPCION | Comprende parte de la mitad occidental del término municipal hasta alcanzar el Camino de Manjarrés a Cenicero y el límite del suelo no urbanizable especial de protección forestal en el término de "Valonda", con excepción del suelo urbano, el urbanizable delimitado, y las áreas de suelo no urbanizable especial, que están vinculadas al cauce del río Yalde y al Camino de Santiago. | |
| OBJETIVOS | Establecer criterios para delimitar sectores. | |
| SUPERFICIE MINIMA | La superficie mínima para la delimitación de un sector será 30.000 m ² . | |
| USO | RESIDENCIAL | Al sur de la carretera N-120 y del camino a Paldas. |
| | INDUSTRIAL | Al Norte de la carretera N-120 y del camino a Paldas. |
| INTENSIDAD DE USO | RESIDENCIAL | 0,35 m ² /m ² |
| | INDUSTRIAL | 0,70 m ² /m ² |
| SISTEMAS GENERALES | Deberá garantizarse la conexión de las nuevas redes de saneamiento y abastecimiento a las existentes, a las previstas para el suelo urbanizable delimitado o la creación de nuevas infraestructuras. | |
| PREV. DE DOTACIONES | Se destinará una superficie mínima del 5% a dotaciones de carácter general. | |
| USOS INCOMPATIBLES | RESIDENCIAL | Industria en general (excepto talleres), centros comerciales, discotecas, salas de fiesta y cementerios. |
| | INDUSTRIAL | Vivienda y dotacional religioso, cultural, sanitario, asistencial, deportivo y escolar. |

C).- SUELO URBANIZABLE

3. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO

S.U.D. - A los efectos de clasificación de suelo urbanizable delimitado, se entenderá que el suelo proveniente de sectores ya previstos en el planeamiento vigente formará parte del nuevo Suelo Urbanizable a los efectos del aprovechamiento:

- cálculo del aprovechamiento medio del sector
- cálculo del aprovechamiento medio del S.U.D.

S.U.N.D. - En cada nuevo sector que se delimite en Suelo Urbanizable No Delimitado el AM del sector no podrá exceder del AM del S.U.D.
(Art 127 L.O.T.U.R.)

4. TRANSFORMACIÓN EN SUELO URBANO

Cuando un ámbito de suelo esté clasificado en un Plan General, o Normas Subsidiarias, como suelo urbanizable, su transformación en suelo urbano debe realizarse a través del sistema previsto en la legislación del suelo, (la elaboración y ejecución de un Plan Parcial, Proyecto de Gestión, Proyecto de Urbanización y urbanización), sin que pueda justificarse su cambio de clasificación a suelo urbano directamente porque el resto de terrenos colindantes se hayan urbanizado y/o edificado.

BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

D).- SUELO NO URBANIZABLE

1. Afecciones

2. Categorías de Suelo No Urbanizable

- *SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL*
(Art. 45 L.O.T.U.R.)
- *SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO*
(Art. 46 L.O.T.U.R.)

D).- SUELO NO URBANIZABLE

1. AFECCIONES

- Vías pecuarias
- Yacimientos arqueológicos
- Infraestructuras de abastecimiento de agua, incluye captaciones, conducciones, depósitos.
- Infraestructuras de saneamiento, incluye fosas sépticas, depuradoras, emisarios.
- Infraestructuras de transporte de energía, incluye líneas eléctricas, gasoductos, etc.
- Líneas de edificación y afección de carreteras, tanto nacionales como autonómicas.
- Zona de policía de los cauces públicos.
- Zonas afectadas por los estudios previos necesarios para el Plan y el Informe del Sostenibilidad, zonas con riesgo de inundabilidad, riesgos de erosión etc.

También pueden formar parte del plano de afecciones y a modo de información, las delimitaciones de aquellos terrenos afectados por legislación sectorial o instrumentos de ordenación y que luego tendrán su incidencia en las distintas categorías de SNU, por ejemplo:

- Montes de Utilidad Pública (MUP)
- Espacios de Catálogo del P.E.P.M.A.N.
- Terrenos afectados por un Plan Especial
- Espacios pertenecientes a la Red Natura 2000, etc

D).- SUELO NO URBANIZABLE

2. CATEGORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 45. Suelo no urbanizable especial.

El Plan General Municipal **clasificará, en todo caso**, como suelo no urbanizable de categoría especial los siguientes terrenos:

a) Los que se encuentren sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con los distintos instrumentos de ordenación territorial, o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales.

b) Los terrenos cuyas características geotécnicas o morfológicas desaconsejen su destino a aprovechamientos urbanísticos para evitar riesgos ciertos de erosión, hundimiento, inundación o cualquier otro tipo de calamidad.

c) Los sometidos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público cuando las leyes que los establecen así lo exijan o excluyan cualquier uso urbano de los mismos.

D).- SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 46. Suelo no urbanizable genérico.

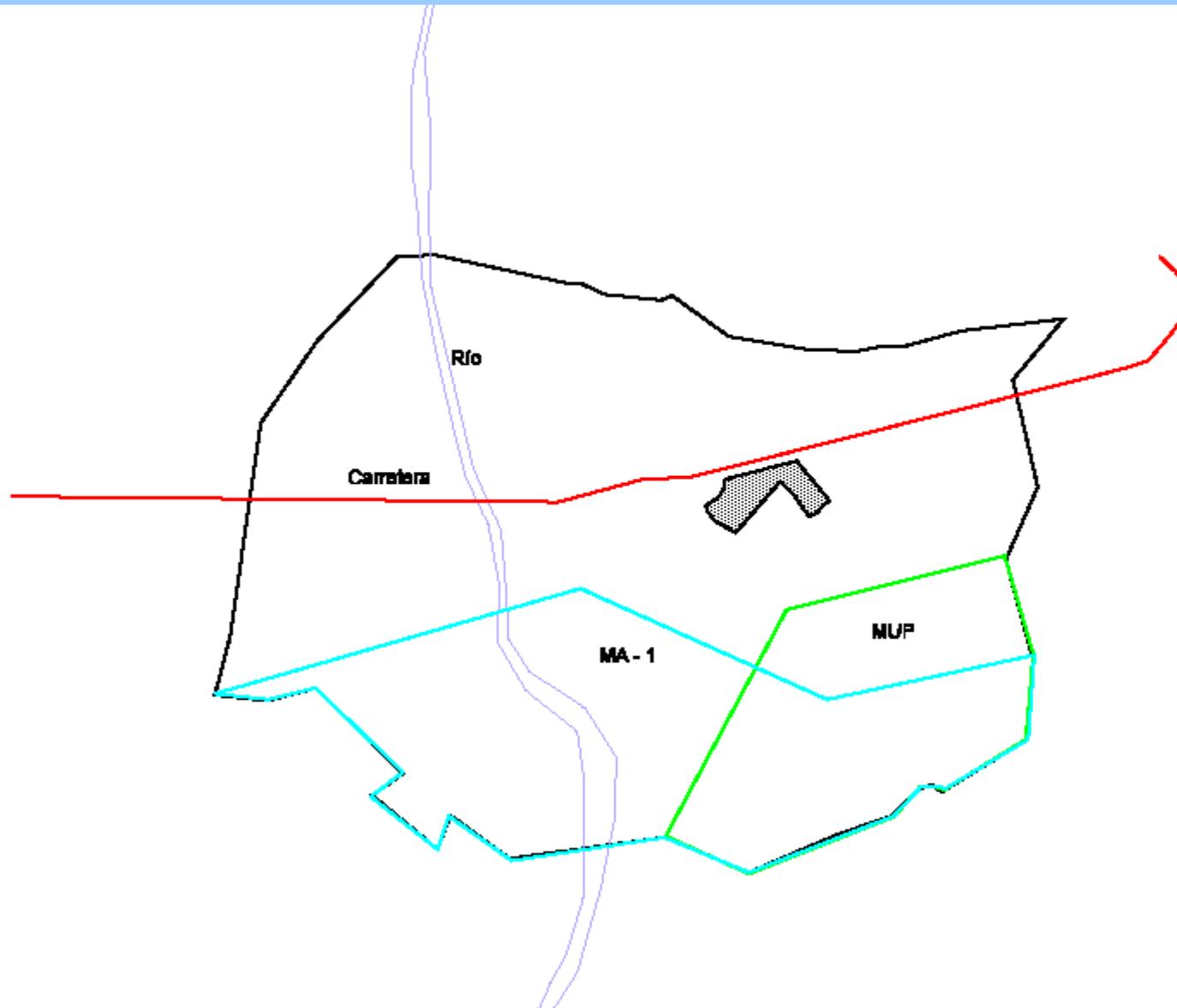
El Plan General Municipal **podrá clasificar** como suelo no urbanizable genérico los siguientes terrenos:

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.

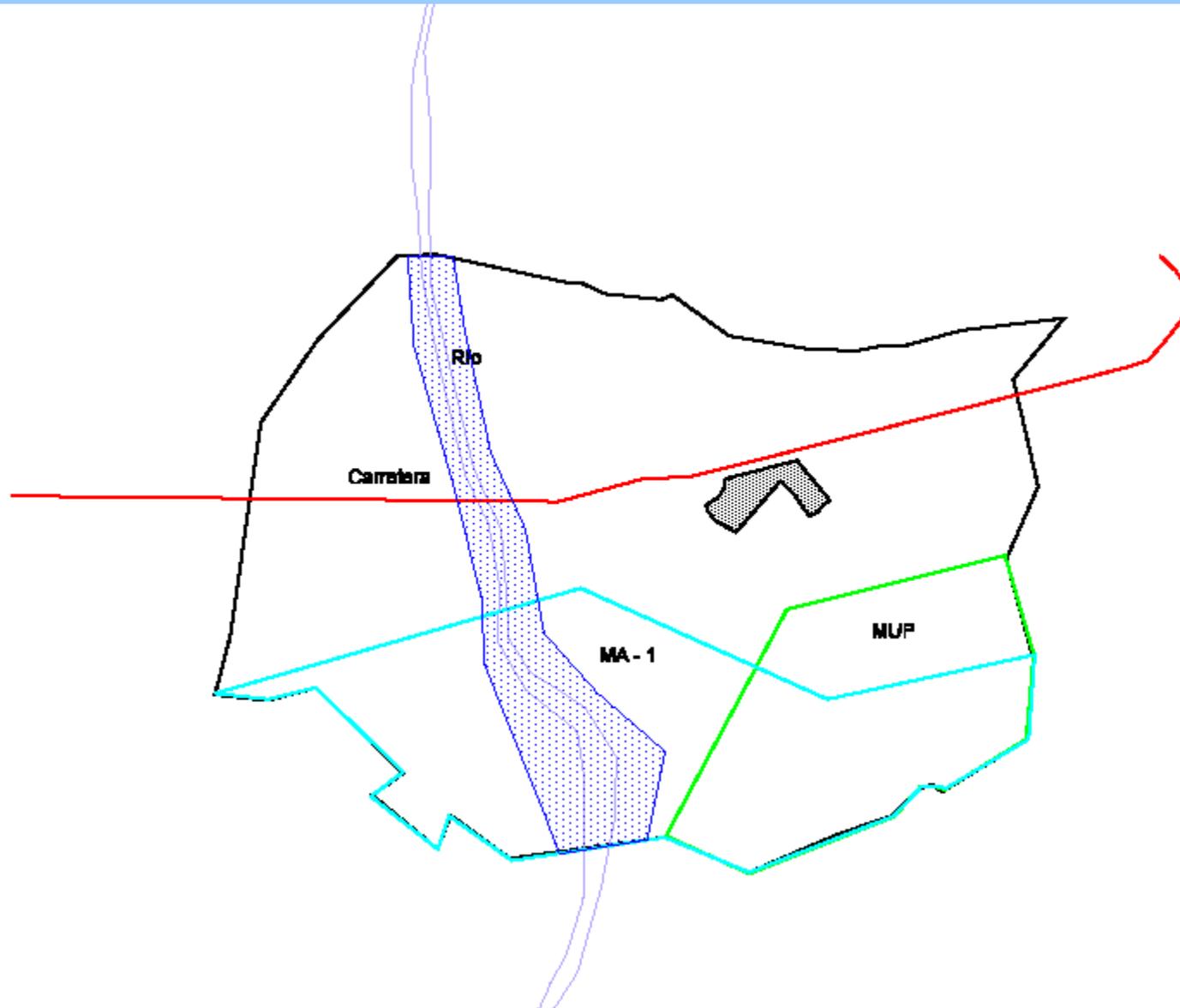
BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

D).- SUELO NO URBANIZABLE



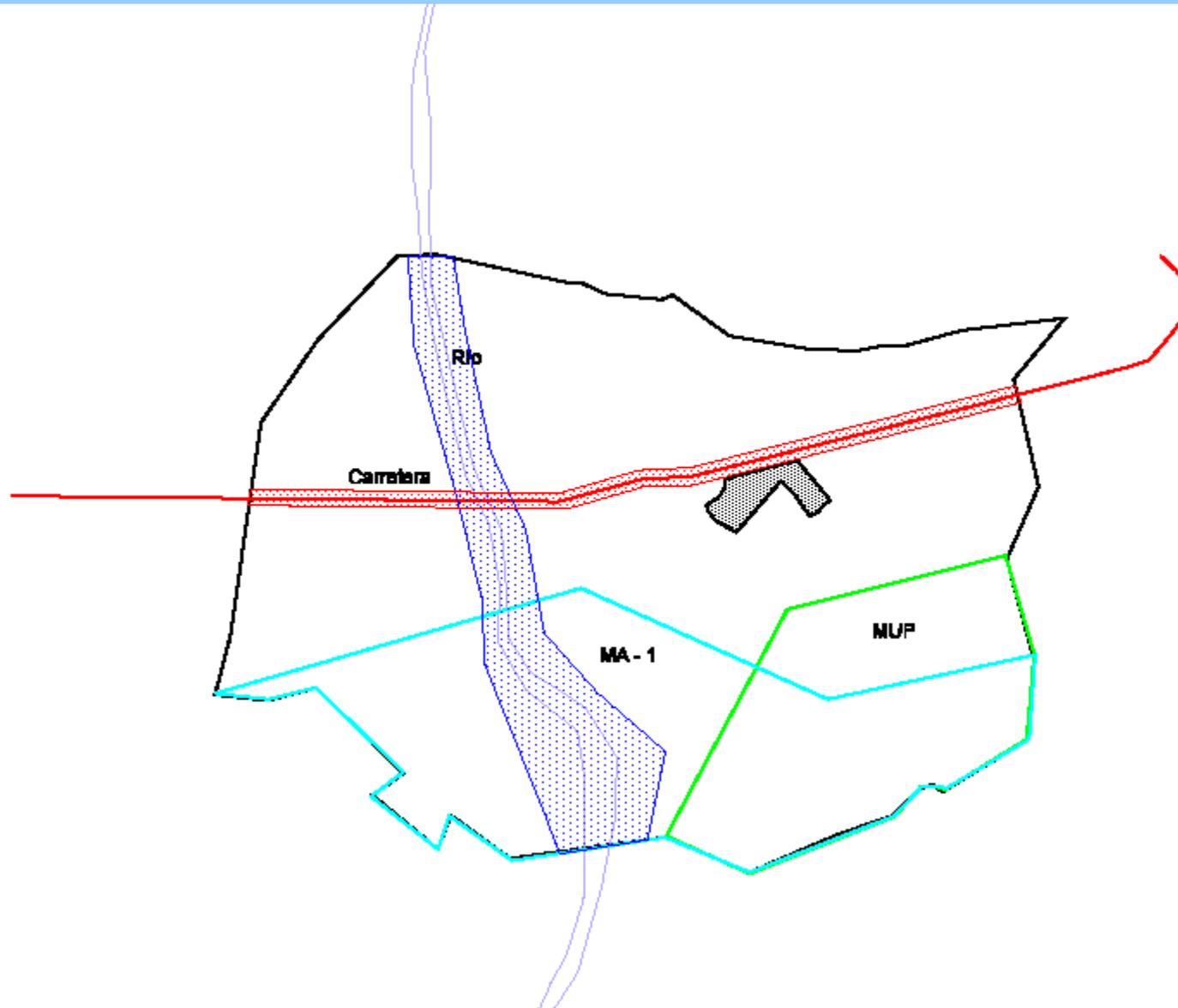
BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

D).- SUELO NO URBANIZABLE



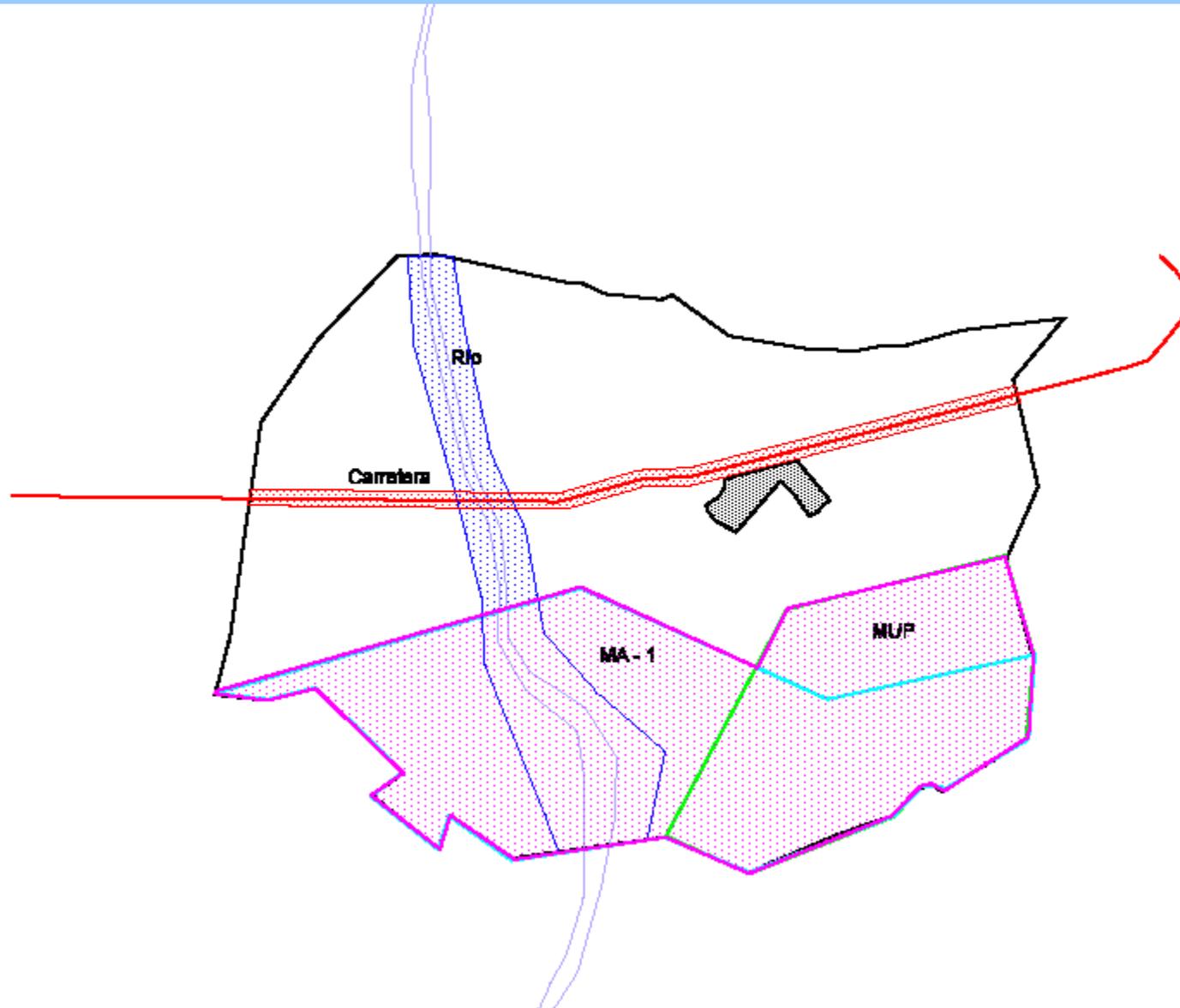
BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

D).- SUELO NO URBANIZABLE



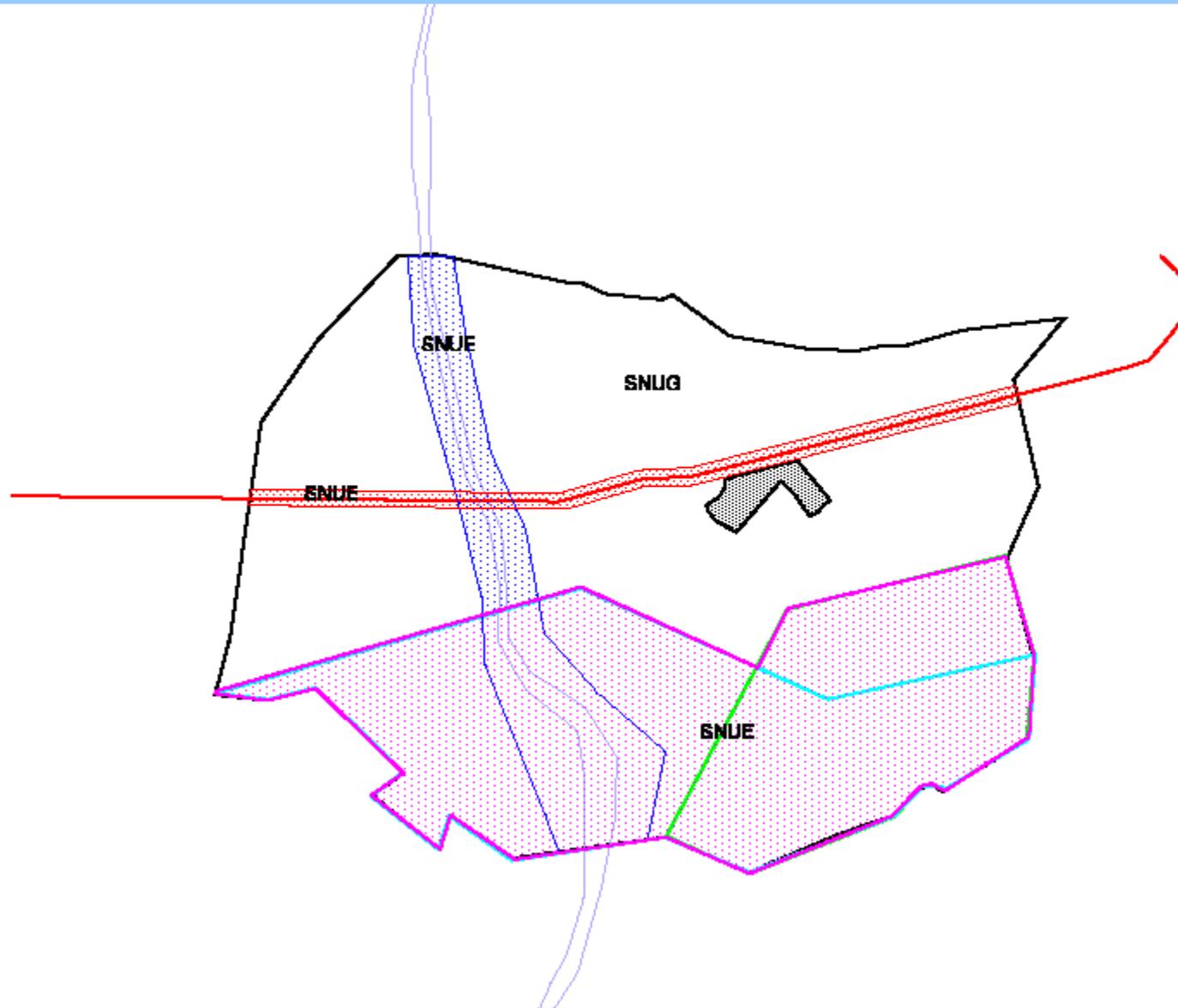
BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

D).- SUELO NO URBANIZABLE



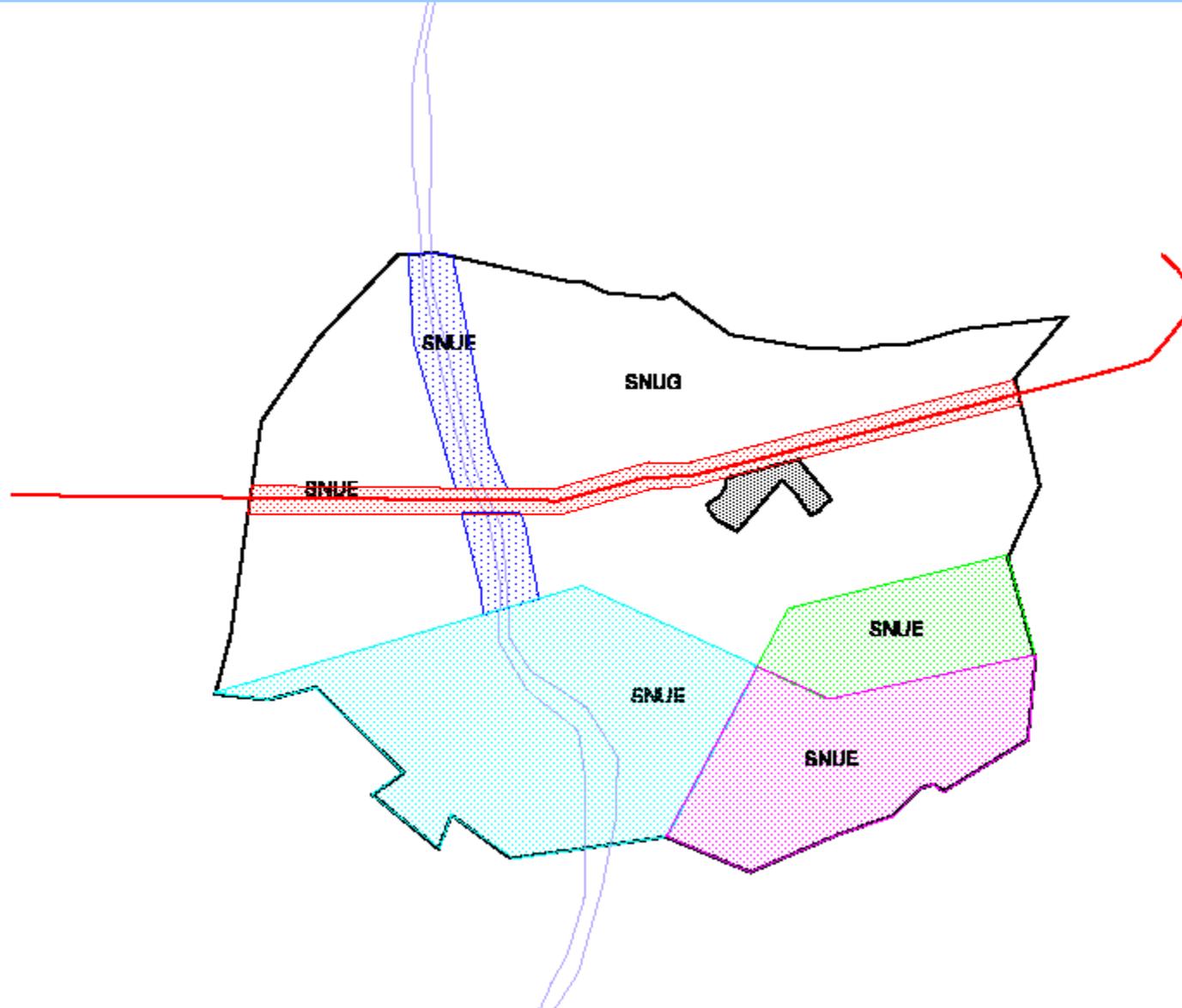
BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

D).- SUELO NO URBANIZABLE



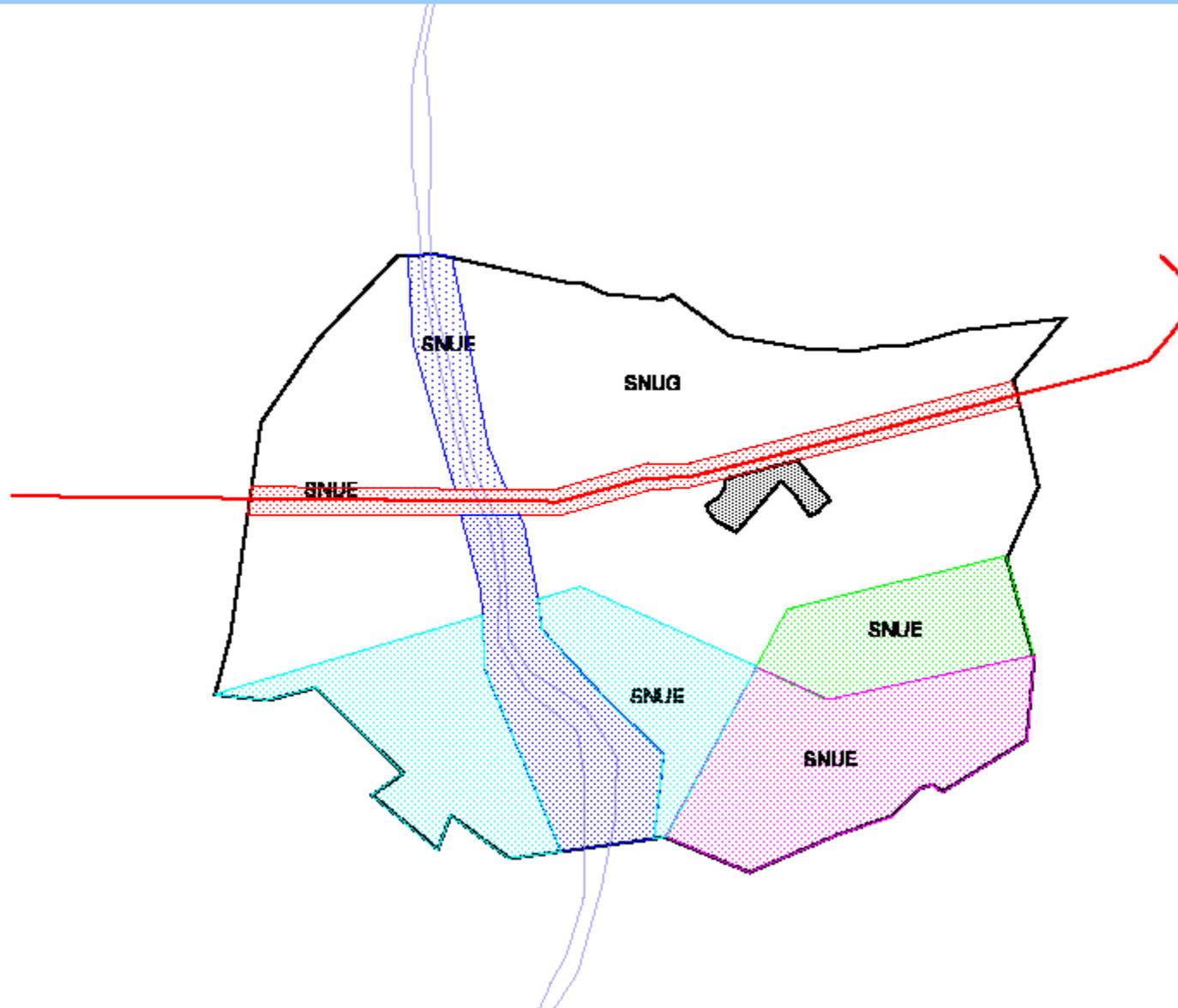
BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

D).- SUELO NO URBANIZABLE



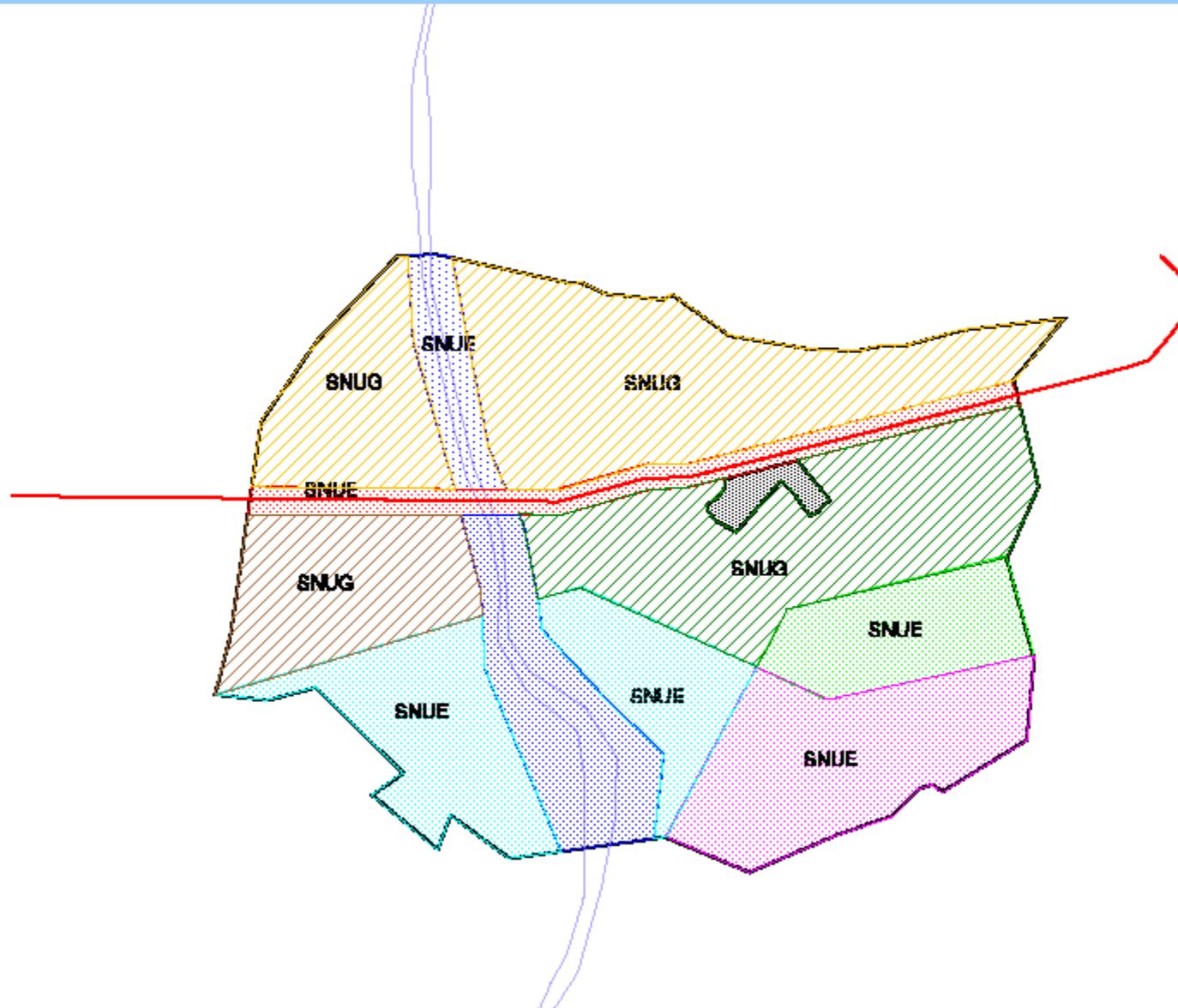
BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

D).- SUELO NO URBANIZABLE



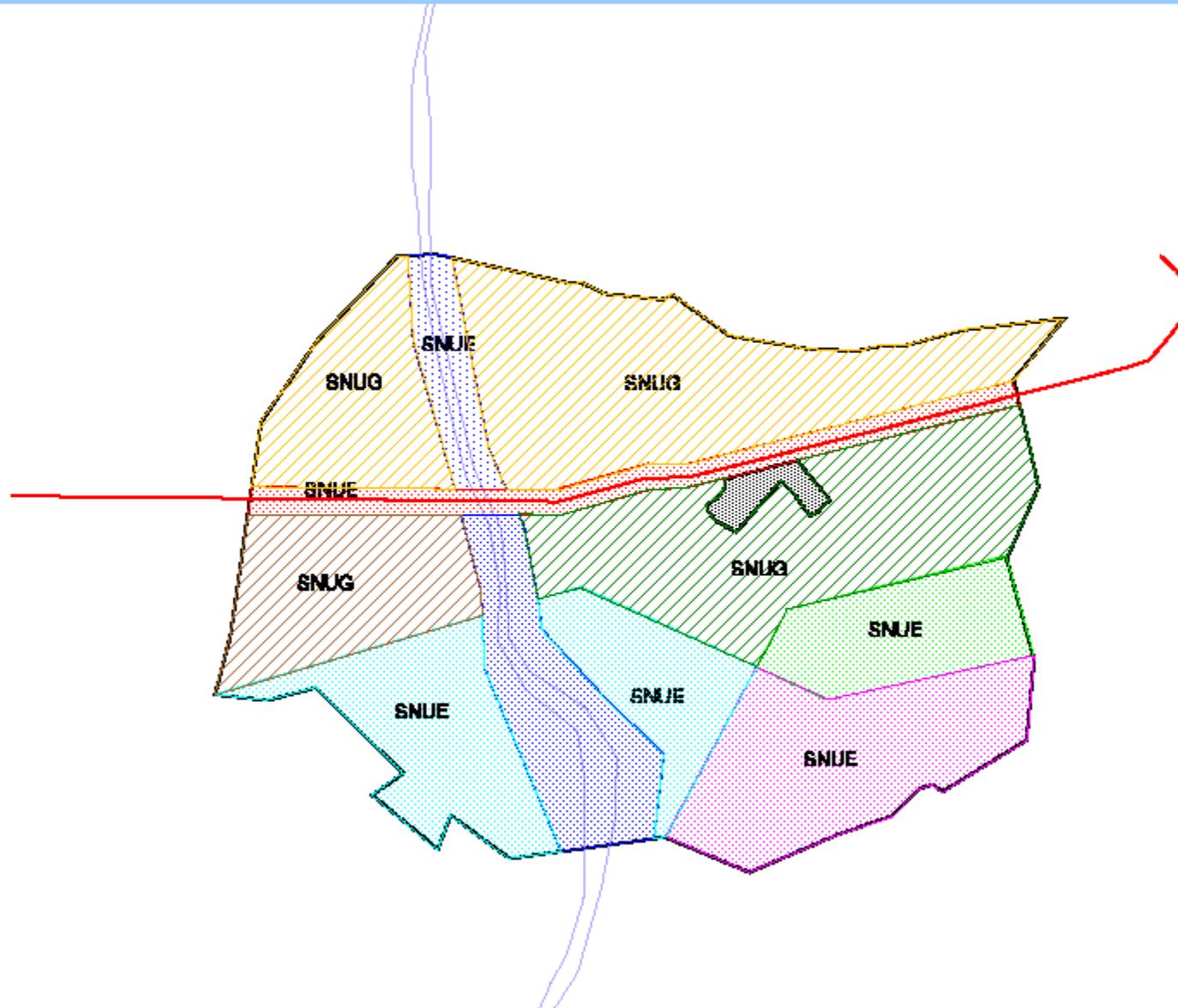
BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

D).- SUELO NO URBANIZABLE



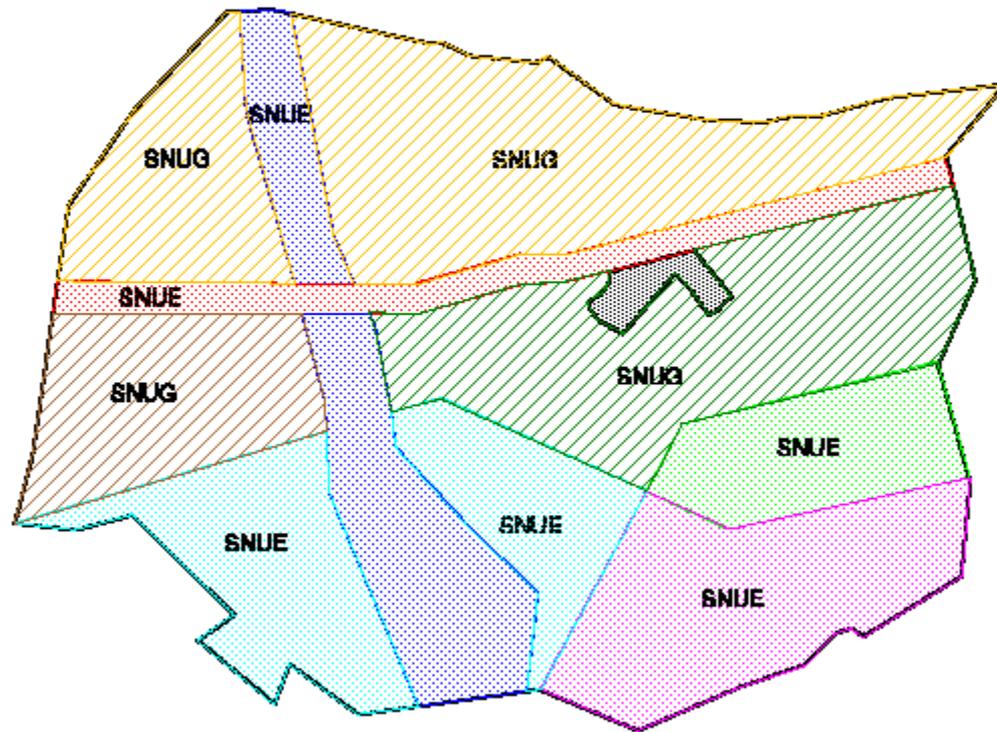
BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

D).- SUELO NO URBANIZABLE



BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

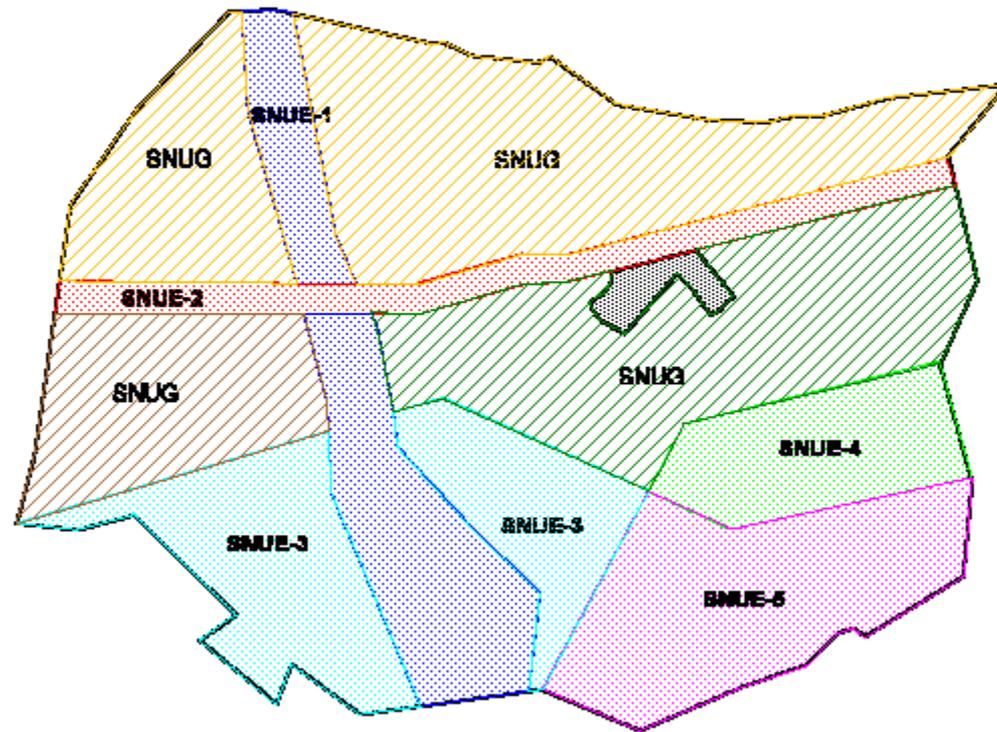
D).- SUELO NO URBANIZABLE



BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

D).- SUELO NO URBANIZABLE

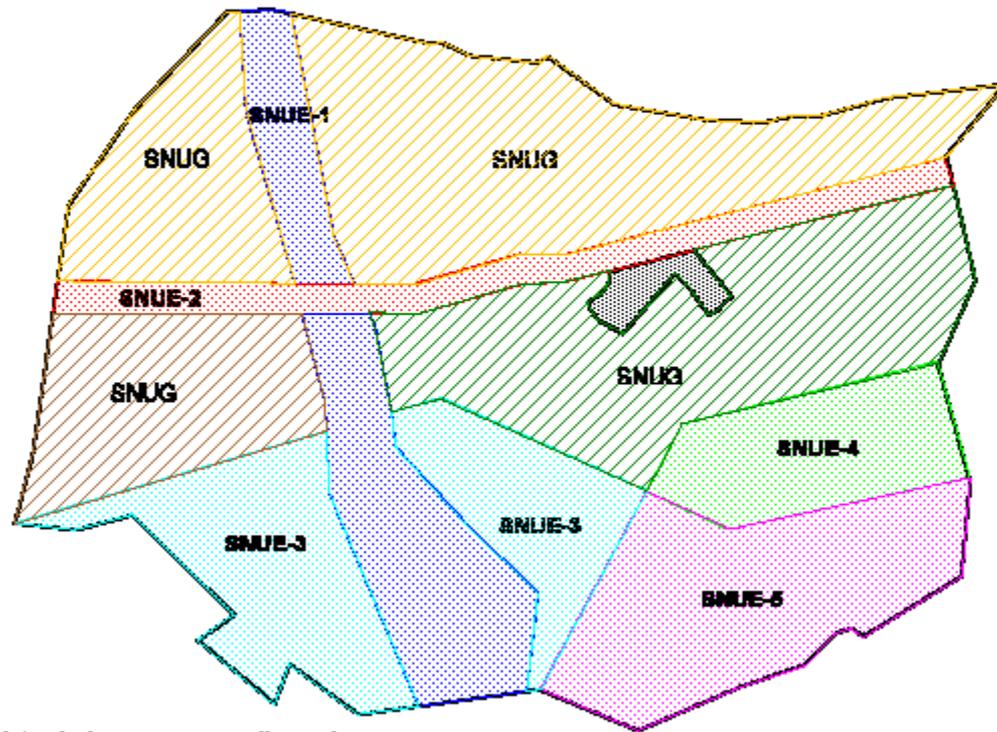
-  SNUE-1 (caucea, riberas, inundables, etc.)
-  SNUE-2 (carreteras, vías de comunicación, etc.)
-  SNUE-3 (montaña, grandes espacios de montaña, MA, etc.)
-  SNUE-4 (forestal, protección forestal, protección Montes de Utilidad Pública, etc.)
-  SNUE-5 (protección forestal y montaña, forestal y MA, montaña y protección MUP, etc.)



BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

D).- SUELO NO URBANIZABLE

-  SNUE-1 (caucea, riberas, inundables, etc.)
-  SNUE-2 (carreteras, vías de comunicación, etc.)
-  SNUE-3 (montaña, grandes espacios de montaña, MA, etc.)
-  SNUE-4 (forestal, protección forestal, protección Montes de Utilidad Pública, etc.)
-  SNUE-5 (protección forestal y montaña, forestal y MA, montaña y protección MUP, etc.)



-  SNUG-A (agrícola, secano, regadío, etc.)
-  SNUG-B (forestal, bosques, vegetación, paisajístico, etc.)
-  SNUG-C (Inadecuado, no apto para el desarrollo, etc.)

D).- SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 48. Clasificación de actividades y usos en suelo no urbanizable.

A los efectos de lo previsto en la presente Ley **las actividades y usos** en el suelo no urbanizable **se clasifican en prohibidos, permitidos y autorizables.**

Las definiciones de estas clases de actividades y usos, vienen en los siguientes artículos, es decir en el 49, 50 y 51.

Se deberá de relacionar, definir y establecer las condiciones de edificación, cuando sea el caso, de las actividades y usos susceptibles de darse en el suelo no urbanizable.

La denominación dada para los distintos usos deberá de ser la misma en todos aquellos apartados de la documentación del Plan en la que aparezca.

Ejemplo.

3 - Obras o instalaciones anejas a la explotación agraria

Se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades agrarias, tales como almacenes de productos (piensos, cosechas, fertilizantes y abonos, etc.) y maquinaria agrícola con una vinculación directa con la explotación.

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

- En cualquier caso, la superficie máxima edificable o edificabilidad que se permite, no superará en ningún caso los mil (1.000) metros cuadrados construidos.

BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

D).- SUELO NO URBANIZABLE

| | |
|--|---|
| <i>Parcela mínima edificable.</i> | <i>2.000 m²</i> |
| <i>Superficie máxima ocupada</i> | <i>25 %</i> |
| <i>Edificabilidad máxima</i> | <i>0,25 m²/m²</i> |
| <i>Numero máximo de plantas</i> | <i>UNA p. baja</i> |
| <i>Altura máxima de la edificación</i> | <i>8,00 m</i> |
| <i>Altura máxima cumbre</i> | <i>10,00 m</i> |
| <i>Retranqueo mínimo a lindero</i> | <i>8,00 m</i> |
| <i>Retranqueo mínimo a caminos</i> | <i>10,00 m</i> |

- Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas al exterior no incluidas dentro de la superficie máxima ocupada y las obras de pavimentación que excedan de las necesarias para el servicio de la explotación.

- Separación al menos de cincuenta (50) metros de cualquier otra construcción existente cualquiera que sea su uso para garantizar la condición aislada de las construcciones en suelo no urbanizable.

D).- SUELO NO URBANIZABLE

Una vez que tenemos:

- El suelo no urbanizable clasificado y calificado (puzzle)
- Las actividades y usos clasificadas (Art. 48)
- Las actividades y usos relacionadas, definidas y con sus correspondientes condiciones de edificación

Se aportará un cuadro de doble entrada o fichas de ordenación con asignación pormenorizada de usos permitidos, autorizables y prohibidos en relación con los diversos tipos de suelos no urbanizables.

Ejemplo

BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

D).- SUELO NO URBANIZABLE

Aprobado definitivamente
- 3 JUN. 20

PF. SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO DE PROTECCIÓN FORESTAL.

1. DESCRIPCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS

DESCRIPCIÓN: Comprende principalmente el área boscosa al norte del término municipal, y delimita por los Caminos de la Muleta, de la Rasa y de las Vaquerizas. Asimismo también incluye algunos enclaves puntuales de vegetación dispersos por todo el municipio, conforme las recomendaciones del pertinente informe sectorial de Medio Natural; estas áreas puntuales se identifican con la totalidad de las parcelas 5487, 5488 y 5494 del polígono catastral de rústica nº 505, las 5062 y 5139 del polígono catastral de rústica nº 508, las 5667, 5672, 5940, 6098, 6099, 6100 y 6101 del polígono catastral de rústica nº 509, y parte de las 5101 y 5129 también del polígono catastral de rústica nº 508.

JUSTIFICACIÓN: Monte Municipal y cerros aislados con repoblaciones, y terrenos deforestados de elevada pendiente (cuya cubierta vegetal es necesario fomentar dados los riesgos de erosión) que dada la escasez de terrenos forestales en el municipio, al igual que por sus valores paisajísticos, deben ser protegidos.

OBJETIVOS: Protección del espacio forestal, conservación de la cubierta vegetal, mantenimiento de la economía agraria y fomento de su condición de recurso turístico.

2. REGIMEN DE USOS

USOS PERMITIDOS: No constructivos: agropecuarios, forestales, de ocio y científicos o divulgativos.

USOS AUTORIZABLES POR EL AYUNTAMIENTO: Casillas, naves agrícolas y construcciones forestales.

USOS AUTORIZABLES POR LA COMISION DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO: Movimientos de tierras, infraestructura energética, viario, instalaciones de abastecimiento y saneamiento, de telecomunicaciones, nuevos embalses y obras de protección hidrológica, construcciones dedicadas a dichas obras públicas, adecuaciones naturalistas, adecuaciones recreativas, parque rural, albergues de carácter social, construcciones públicas singulares, y obras de reforma de construcciones existentes.

USOS PROHIBIDOS: El resto.

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

| (*) | Uso | Parcela mínima | Edificabilidad máxima | Ocupación máxima | Altura reguladora | Altura total | Retranqueo a linderos | Retranqueo a caminos |
|----------|-----------------|----------------|-----------------------|------------------|-------------------|--------------|-----------------------|----------------------|
| | | m2 | m2/m2 (m2) | %(m2) | m | m | m | m |
| 6.2.3.1. | Casillas | - | (40) | (40) | 2,5 | 4 | 4 | 4 |
| 6.2.3.2. | Naves agrícolas | 2.000 | 0,25(1.000) | 25(1.000) | 6 | 8 | 6 | 6 |
| 6.2.3.9. | Const. forest. | - | 0,20 | 20 | 3 | 4,5 | 4 | 4 |
| 6.2.5.1. | Obra pública | - | 0,25 | 25 | 3 | 4,5 | 4 | 4 |
| 6.2.6.1. | A. naturalistas | - | (100) | (100) | 4,5 | 6 | 20 | 10 |
| 6.2.6.2. | A. recreativas | - | (200) | (200) | 4,5 | 6 | 20 | 10 |
| 6.2.6.3. | Parque rural | - | (500) | (500) | 4,5 | 6 | 20 | 10 |
| 6.2.6.5. | Albergues | 20.000 | 0,07 | 7 | 7 | 8,5 | 10 | 20 |
| 6.2.6.9. | Const. Públicas | 5.000 | 0,10 | 10 | 10 | 12 | 20 | 10 |

(*) nº de referencia de los usos en el capítulo 6.2. de las NORMAS URBANÍSTICAS

4. RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

La construcción de cualquier tipo de edificación no autorizable supone el riesgo de formación de núcleo de población.

NOTA: Para toda actuación que se realice en áreas incluidas dentro de la delimitación del Plan Especial de Protección, Recuperación y Revitalización del Camino de Santiago en La Rioja, en cualquiera de sus categorías para suelo no urbano, la Normativa Urbanística queda remitida íntegramente a dicho instrumento de Planeamiento. En tales casos, las anteriores condiciones de edificación, y las estéticas (apartado 9.1.3. de las Normas Urbanísticas), estarán supeditadas, cuando fuera procedente, a las que establece el Plan Especial, y que se ofrecen en las fichas CS-1 (Camino de Santiago - Protección Intensiva), CS-2 (Camino de Santiago - Protección Paisajística) y CS-3 (Camino de Santiago - Protección Ambiental), que se definen en el Catálogo de elementos protegidos y afecciones.

BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

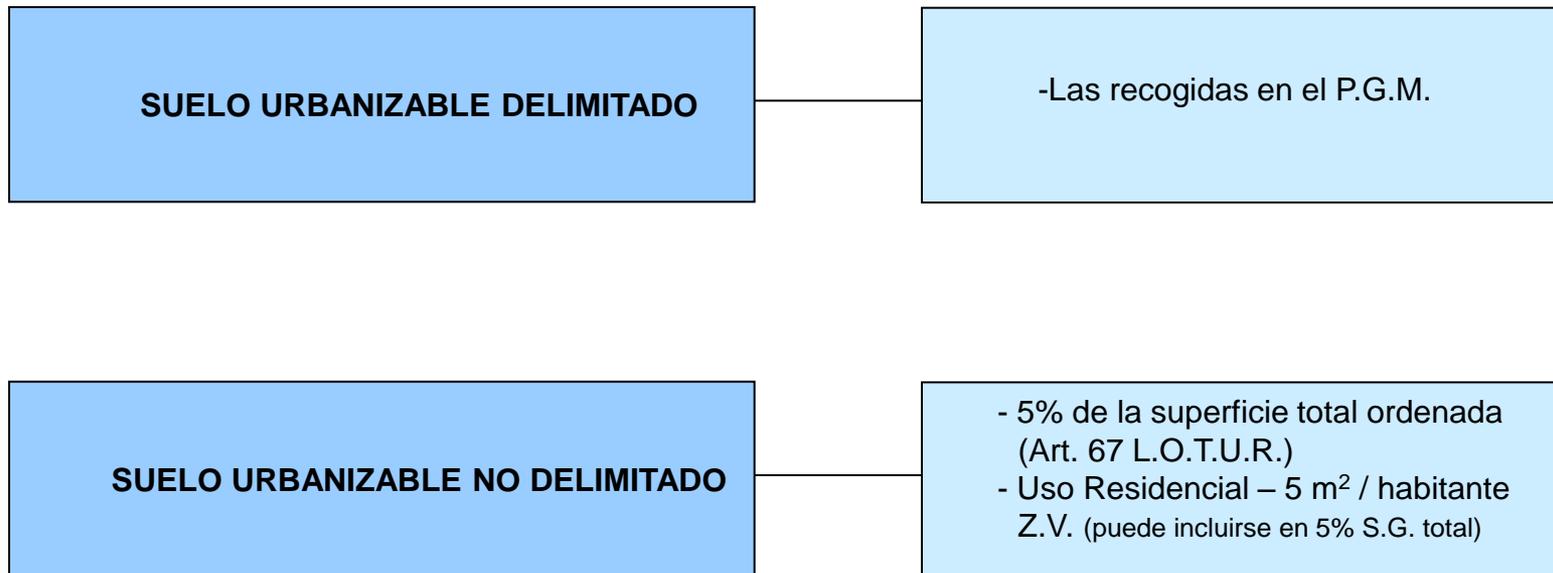
D).- SUELO NO URBANIZABLE

| USOS | ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE | | | | | |
|--|-------------------------------|--|-------------------------------|------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| | SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL | | SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO | | | |
| | PROTECCIÓN A LAS CARRETERAS | PROTECCIÓN A LOS CAUCES Y ZONAS INUNDABLES | PROTECCIÓN A RIBERAS | PROTECCIÓN A VALORES PAISAJÍSTICOS | TOLERANCIA AGROPECUARIA | INADECUADO PARA EL DESARROLLO URBANO |
| 1. ACTUACIONES RELACIONADAS CON EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS VIVOS | | | | | | |
| 1.1. Tala de árboles (conservación) | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE |
| 1.2. Tala de árboles (transformación de uso) | AUTORIZABLE | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE |
| 1.3. Cercas o vallados de carácter cinegético | PROHIBIDO | AUTORIZABLE | PROHIBIDO | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE |
| 1.4. Cercas o vallados de carácter pecuario | PROHIBIDO | AUTORIZABLE | PERMITIDO | AUTORIZABLE | PERMITIDO | PERMITIDO |
| 1.5. Desmontes, aterrazamientos, rellenos | PROHIBIDO | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE | PROHIBIDO | PERMITIDO | AUTORIZABLE |
| 1.6. Obras de captación de agua | PROHIBIDO | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE |
| 1.7. Obras e instalaciones anejas a la explotación | PROHIBIDO | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE | PROHIBIDO | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE |
| 1.8. Instalaciones primera transformación de productos de la explotación | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE |
| 1.9. Instalación o construcción de invernaderos | PROHIBIDO | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE | PROHIBIDO | PERMITIDO | PERMITIDO |
| 1.10. Grandes instalaciones pecuarias | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE |
| 1.11. Construcción piscifactorías | PROHIBIDO | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE | PROHIBIDO | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE |
| 1.12. Infraestructuras de servicio a la explotación agraria | AUTORIZABLE | PROHIBIDO | AUTORIZABLE | PROHIBIDO | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE |
| 1.13. Vertedero de residuos | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE |
| 1.14. Construcciones fijas para la caza | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO |
| 2. ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACION DE LOS RECURSOS MINEROS | | | | | | |
| 2.1. Extracción arenas y áridos | PROHIBIDO | AUTORIZABLE | PROHIBIDO | PROHIBIDO | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE |
| 2.2. Extracciones mineras a cielo abierto | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE |
| 2.3. Extracciones mineras subterráneas | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE |
| 2.4. Instalaciones anejas a la explotación | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE |
| 2.5. Infraestructuras de servicio | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE |
| 2.6. Vertidos de residuos | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE |
| 3. CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES INDUSTRIALES | | | | | | |
| 3.1. Industrias incompatibles en el medio urbano | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE |
| 3.2. Instalaciones industriales ligadas a los recursos agrarios | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE |
| 3.3. Infraestructuras de servicio | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE |
| 3.4. Vertidos de residuos | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | AUTORIZABLE |
| 3.5. Otras construcciones o edificaciones industriales | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | AUTORIZABLE | PROHIBIDO |
| 3.6. Instalación de depósitos enterrados | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE |
| 4. ACTUACIONES DE CARÁCTER TURÍSTICO - RECREATIVAS | | | | | | |
| 4.1. Adecuaciones naturalísticas | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE | PROHIBIDO | AUTORIZABLE |
| 4.2. Adecuaciones recreativas | PROHIBIDO | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE | PROHIBIDO | PROHIBIDO | AUTORIZABLE |
| 4.3. Parque Natural | PROHIBIDO | AUTORIZABLE | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | AUTORIZABLE |
| 4.4. Instalaciones deportivas en el medio rural | PROHIBIDO | AUTORIZABLE | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | AUTORIZABLE |
| 4.5. Parque de atracciones | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | AUTORIZABLE |
| 4.6. Alberques de carácter social | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | AUTORIZABLE |
| 4.7. Campamentos de turismo | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | AUTORIZABLE |
| 4.8. Instalaciones permanentes de restauración | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE |
| 4.9. Construcción de instalación hotelera | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | AUTORIZABLE |
| 4.10. Usos turístico-recreativos en edificación existente | PROHIBIDO | PROHIBIDO | AUTORIZABLE | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PERMITIDO |
| 5. CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES PUBLICAS SINGULARES | | | | | | |
| 5.1. Construcción o edificación vinculada a defensa nacional | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | AUTORIZABLE |
| 5.2. Centros sanitarios especiales | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | AUTORIZABLE |
| 5.3. Centros culturales y de enseñanza ligados al medio | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE |
| 5.4. Cementerios | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | AUTORIZABLE |
| 6. ACTUACIONES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL | | | | | | |
| 6.1. Instalaciones provisionales ejecución de obra pública | AUTORIZABLE | PROHIBIDO | AUTORIZABLE | PROHIBIDO | AUTORIZABLE | PERMITIDO |
| 6.2. Instalaciones entretenimiento obra pública | AUTORIZABLE | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | AUTORIZABLE |
| 6.3. Instalaciones servicio de la carretera | AUTORIZABLE | PROHIBIDO | AUTORIZABLE | PROHIBIDO | PROHIBIDO | AUTORIZABLE |
| 6.4. Instalaciones vinculadas sistema general comunicaciones | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE | PROHIBIDO | PROHIBIDO | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE |
| 6.5. Instalación o construcción de infraestructura energética y nuevos embalses | PROHIBIDO | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE | PROHIBIDO | PROHIBIDO | AUTORIZABLE |
| 6.6. Instalaciones o construcciones sistema general abastecimiento o saneamiento | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE |
| 6.7. Viano de carácter general | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE |
| 6.8. Obras protección hidrológica | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE |
| 6.9. Helipuertos | PROHIBIDO | AUTORIZABLE | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | AUTORIZABLE |
| 6.10. Aeropuertos | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | AUTORIZABLE |
| 6.11. Vertedero residuos sólidos e instalaciones anejas | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | AUTORIZABLE |
| 7. CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES AISLADAS | | | | | | |
| 7.1. Vivienda ligada a explotación recursos agrarios | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE |
| 7.2. Vivienda ligada entretenimiento obra pública y las infraestructuras territoriales | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | AUTORIZABLE |
| 7.3. Vivienda guardería complejo medio rural | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | AUTORIZABLE |
| 7.4. Edificación aislada vivienda autónoma | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | AUTORIZABLE |
| 8. OTRAS INSTALACIONES | | | | | | |
| 8.1. Soporte de publicidad exterior | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | PROHIBIDO | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE |
| 8.2. Imágenes o símbolos conmemorativos | PROHIBIDO | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE | AUTORIZABLE |

BLOQUE II.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

- 1. Cesiones (Sistemas Generales y Sistemas Locales)**
- 2. Aparcamientos**
- 3. Disponibilidad de infraestructuras**
- 4. Zonas de ordenación y coeficientes de ponderación**
- 5. Evaluación económica**
- 6. Informe de sostenibilidad económica**
- 7. Plan de etapas**
- 8. Plan de iniciativa particular**
- 9. Itinerarios peatonales y accesibilidad**

1. 1 CESIONES - SISTEMAS GENERALES



BLOQUE II.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

PLANES PARCIALES

1. 2 CESIONES - SISTEMAS LOCALES

| CESIONES DE SISTEMA LOCAL DE ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y DOTACIONES (ART. 60 L.O.T.U.R.) | | | |
|--|---|---|--|
| | Municipios + 25.000 habitantes (1) | Municipios 25.000 – 1.000 hab. | Municipios - 1.000 habitantes |
| Zonas Verdes, Espacios Libres de uso y dominio públicos | 10% de la superficie total ordenada | | |
| TOTAL CESIÓN | 25% de la superficie total ordenada | 15% de la superficie total ordenada | 10% de la superficie total ordenada |

NOTA (1): Municipios +25.000 habitantes - Disposición Adicional Novena Ley 10/2010

- Ayuntamiento puede reducir para todo el municipio la cesión S.L. - 25%-20%
- Sector uso dominante V.P.P., cuya edificabilidad al menos 50% del total – Ayuntamiento puede incrementar la intensidad máxima del uso residencial de 10.000 m²/Ha. a 12.000 m²/Ha.

CONDICIONES ZONAS VERDES (S.L.) - Anexo Reglamento de Planeamiento Urbanístico

- Zonas Verdes computables - superficie mínima 1.000 m² y circunferencia inscrita diámetro 30 metros
- Zonas de juegos computables - superficie mínima 200 m² y circunferencia inscrita diámetro 12 metros.
Máximo 1/5 parte del total computable

BLOQUE II.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

PLANES PARCIALES



| CESIONES REDES | | | |
|-----------------------|--|------------------------------------|---------------|
| GENERALES | ZONAS LIBRES PUBLICAS | | 20.016 |
| LOCALES | VIA PECUARIA (PASADA DE MONCALVILLO) | | 2.609 |
| | ZONAS VERDES | | 17.212 |
| | EQUIPAMIENTO PUBLICO | | 12.849 |
| | VIARIOS | | 40.663 |
| | TOTAL CESIONES | | 93.349 |
| SUELO LUCRATIVO | RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (R-G2) | | 28.823 |
| | RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA (R-G1) | | 70.203 |
| | RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR de PROTECCIÓN (R-MdP) | | 7.221 |
| | INFRAESTRUCTURAS (I) | | 518 |
| | SUPERFICIE SECTOR | | 200.114 |
| EDIFICABILIDAD TOTAL | | 66.037,62m ² c | |
| APROVECHAMIENTO BRUTO | | 0,33m ² /m ² | |

2. APARCAMIENTOS

- Justificar cumplimiento estándar previsto P.G.M.
- Previsión mínima – 1 plaza / 100 m²c (Anexo Reglamento Planeamiento)
- Debe considerarse toda la edificabilidad incluida la dotacional.
- Basarse en determinaciones vinculantes del plan.
- Reserva plazas discapacitados: Orden VIV/561/2010.

3. DISPONIBILIDAD DE INFRAESTRUCTURAS

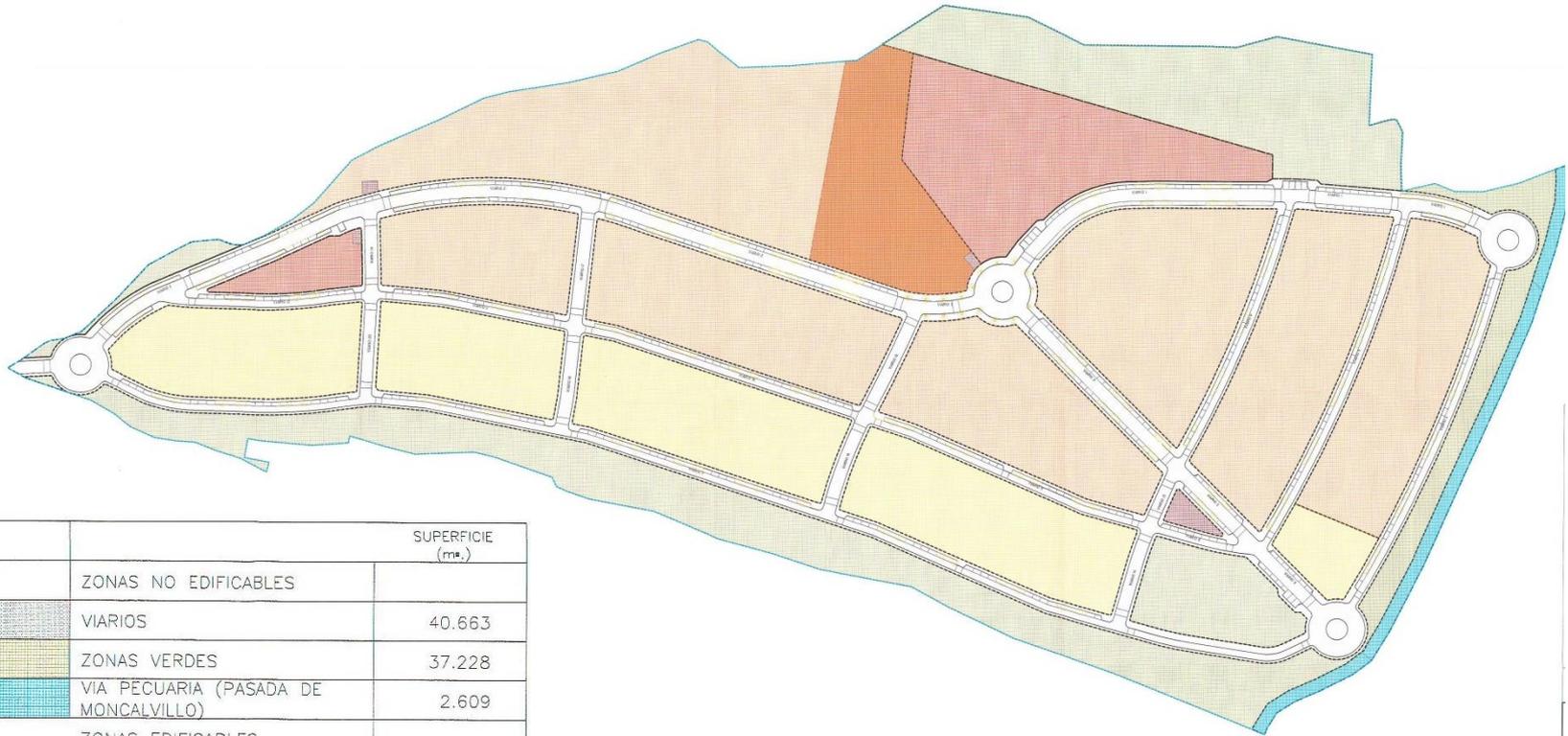
- Justificar la disponibilidad y capacidad de las infraestructuras para la nueva demanda prevista (artículo 53 del Reglamento de Planeamiento).

4. ZONAS DE ORDENACIÓN Y COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

- Asignar los usos pormenorizados.
- Incluir en el propio P.P. las ordenanzas reguladoras
- Coincidencia de determinaciones en documentación gráfica y escrita.
- Justificación de los coeficientes de ponderación
(proporcionales a los coeficientes de homogeneización)

BLOQUE II.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

PLANES PARCIALES



| | SUPERFICIE (m ²) |
|--|---------------------------------|
| ZONAS NO EDIFICABLES | |
| VIARIOS | 40.663 |
| ZONAS VERDES | 37.228 |
| VIA PÉCUARIA (PASADA DE MONCALVILLO) | 2.609 |
| ZONAS EDIFICABLES | |
| INFRAESTRUCTURAS (I) | 518 |
| DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO (EQ) | 12.849 |
| RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (R-G2) | 28.823 |
| RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA (R-G1) | 70.203 |
| RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR DE PROTECCIÓN (RMDp) | 7.221 |
| TOTAL | 200.114 |

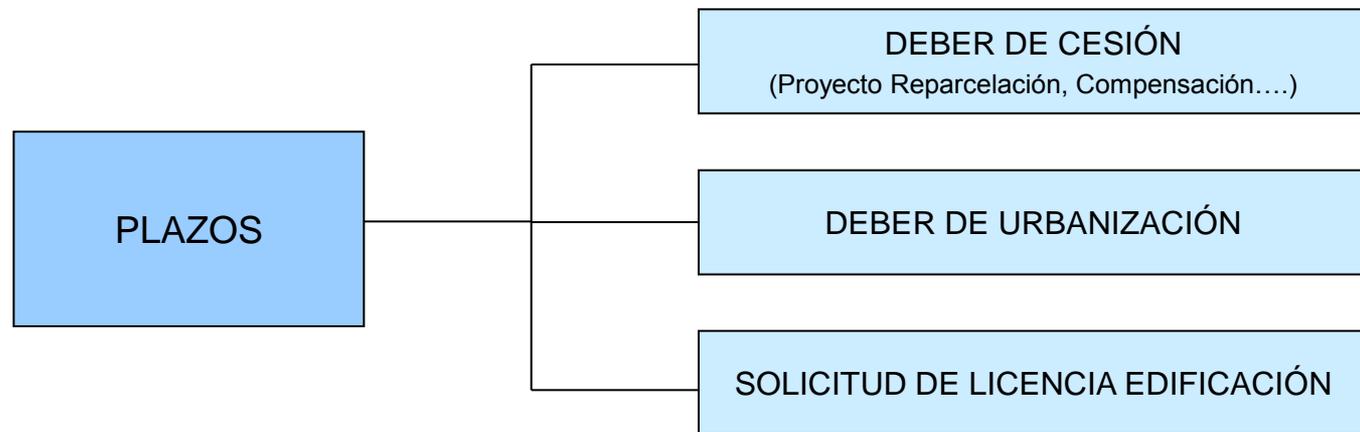
5. EVALUACIÓN ECONÓMICA

- Estimar el coste de la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización. La evaluación deberá aportarse con detalle suficiente, para saber que conceptos se incluyen y como se obtienen las cifras aportadas.
- Se deberá incluir el coste de las conexiones exteriores o refuerzos necesarios de las infraestructuras, el Canon de vertidos, las indemnizaciones,...

6. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

- Además conforme al Artículo 22.4 de la R.D. Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, se deberá incluir un informe de sostenibilidad económica en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos

7. PLAN DE ETAPAS



8. PLAN DE INICIATIVA PARTICULAR

(Artículos 94-96 L.O.T.U.R. y Artículo 64 Del Reglamento de Planeamiento)

DOCUMENTOS

- MEMORIA JUSTIFICATIVA de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
- RELACIÓN PROPIETARIOS AFECTADOS - citación personal en la exposición pública
- URBANIZACIÓN Y CONSERVACIÓN:
 - Modo de ejecución de las obras de urbanización
 - Previsión sobre la futura conservación de las mismas.
- COMPROMISOS:
 - Promotor / Ayuntamiento
 - Promotor / Futuros propietarios.
- GARANTÍAS del cumplimiento de dichos compromisos
 - Importe del 3% (Ley 10/2010)
 - Metálico, valores públicos o aval bancario.
 - Cuando la aprobación definitiva corresponda a la C.O.T.U.R. será requisito previo la presentación del aval.
- MEDIOS ECONÓMICOS del promotor/es

9. ITINERARIOS PEATONALES Y ACCESIBILIDAD

(Artículo 75.2.h de la L.O.T.U.R.)

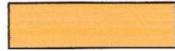
- Itinerarios peatonales exentos de barreras arquitectónicas que unan al menos:
 - Equipamientos
 - Zonas Verdes
 - Servicios de carácter público
 - Plazas de aparcamiento reservadas para minusválidos
- Proyecto de urbanización – cumplimiento VIV/561/2010 (normativa)

BLOQUE II.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

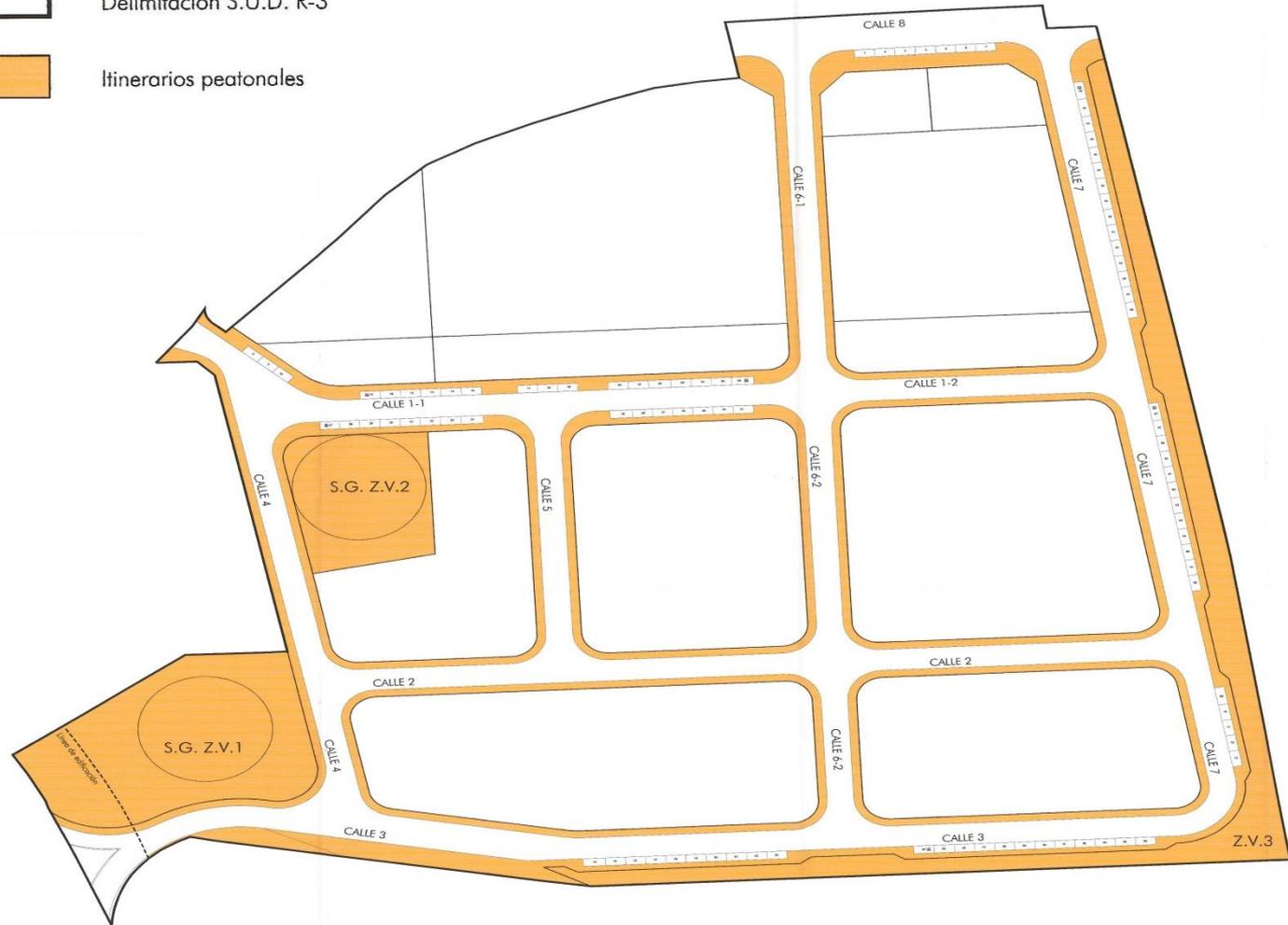
PLANES PARCIALES



Delimitación S.U.D. R-3



Itinerarios peatonales



BLOQUE III.- MODIFICACIONES PUNTUALES

- 1. INCREMENTO DE LA DENSIDAD DE POBLACIÓN
(Artículo 104.2 de la L.O.T.U.R)**
- 2. AMPLIACIONES DE SUELO URBANO
(Artículo 104.3 de la L.O.T.U.R.)**
- 3. DELIMITACIÓN DE NUEVOS SECTORES
O MODIFICACIÓN DE LOS EXISTENTES**

1. INCREMENTO DE LA DENSIDAD DE POBLACIÓN- (Artículo 104.2 de la L.O.T.U.R)

- La modificación debe estar **justificada urbanísticamente** y por el interés general.
- La cesión se considera **Sistema General**:
 - Responder al interés general en cuanto a su entidad, calidad y ubicación
- **No** pueden sustituir un espacio libre público ya **recogido** como tal en el Plan.
- **Ubicación** en el ámbito donde se está produciendo el aumento de población:
 - en caso de no ser posible esta proximidad no se emplearán ubicaciones alejadas de las zonas donde se sitúa la población, ya que es para su uso y disfrute.
- El estándar mínimo son **5 m²** de Sistema General de Zonas Verdes por habitante.
 - Cálculo del número de habitantes -1 habitante / 35 m²t edificables de uso residencial
 - 3,5 habitantes / vivienda
- Debe prever un **incremento** respecto del estándar de Zonas Verdes establecido en el Plan General Municipal en cumplimiento del artículo 63.b de la L.O.T.U.R.
 - Excepción - Municipios menores de 100 habitantes (modificación introducida al artículo 104.2 por la Ley 7/2011)
 - Condiciones: - no hay supresión de Espacios Libres Públicos
 - no se disminuye el estándar 5 m²/habitante

2. AMPLIACIONES DE SUELO URBANO (Artículo 104.3 de la L.O.T.U.R.)

• CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 41 L.O.T.U.R.:

- Apartado 1:

Justificar la existencia de servicios urbanísticos completos y suficientes para la nueva edificación:

- acceso rodado desde malla urbana
- servicios de abastecimiento
- saneamiento
- energía eléctrica

Se aportará el certificado del Secretario del Ayuntamiento.

- Apartado 2:

Justificar el “grado de colmatación por la edificación existente” (área coherente).

• CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 104.3 L.O.T.U.R.:

- Prever los mismos módulos de reserva aplicables a los planes parciales
 - Excepción: si la superficie afectada $< 1.000 \text{ m}^2$.
 - Recordar la previsión de aparcamientos.

3. DELIMITACIÓN DE NUEVOS SECTORES O MODIFICACIÓN DE LOS EXISTENTES

- Justificar la **viabilidad** de la iniciativa planteada y su coherencia con el P.G.M. (artículo 76.b L.O.T.U.R.)
- Capacidad y disponibilidad de las **infraestructuras** necesarias para el nuevo sector:
 - Elementos y redes exteriores sobre los que se apoye la actuación (Art. 76.c)
 - Garantizar un adecuado enlace con las redes viarias y de servicios.
 - Los propietarios deberán costear y ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y las obras necesarias para su ampliación o refuerzo (artículo 60.1.f)
- **Sistema general** – Delimitación nuevo sector se deberá prever una superficie mínima del 5% de la superficie total del sector como Sistema General con independencia de las dotaciones locales (artículos 67.b y 104.6 de la L.O.T.U.R.)

BLOQUE III.- MODIFICACIONES PUNTUALES

•SECTOR RESIDENCIAL

Justificar el incremento de **5 m²/habitante** de Sistema General de Espacios Libres de uso y dominio Públicos destinados a Zonas Verdes y parques (artículo 104.2 de la L.O.T.U.R.) que puede incluirse dentro del 5% destinado a S.G.

Si afecta a la edificabilidad o al número de viviendas - previsión de **viviendas de protección pública** conforme al 69 de la L.O.T.U.R.

•APROVECHAMIENTO NUEVO SECTOR S.U.N.D.

-Cada nuevo sector en Suelo Urbanizable No Delimitado es un **ámbito independiente** a efectos del aprovechamiento medio

-**No puede exceder del aprovechamiento medio** del Suelo Urbanizable Delimitado definido en el planeamiento (artículo 127.6 de la L.O.T.U.R.)

-Si el P.G.M. está sin adaptar y no tiene calculado el aprovechamiento medio del S.U.D. se tendrán en cuenta únicamente los **sectores que se delimitaron en el P.G.M. original**, no los delimitados con Modificaciones Puntuales, pues así se habría hecho si el plan lo hubiese calculado.

MUCHAS GRACIAS

M^a CRISTINA SANZ RODRÍGUEZ
csanzr@larioja.org

MONTSERRAT PALACIOS CASTRO
mpalaciosc@larioja.org