

CRITERIOS TÉCNICOS Y LEGISLACIÓN EN MATERIA DE URBANISMO

JUEVES 16 DE ABRIL DE 2015

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

YOLANDA TAMAYO MARTÍNEZ
Jefa de Servicio de Urbanismo

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. Otras determinaciones.

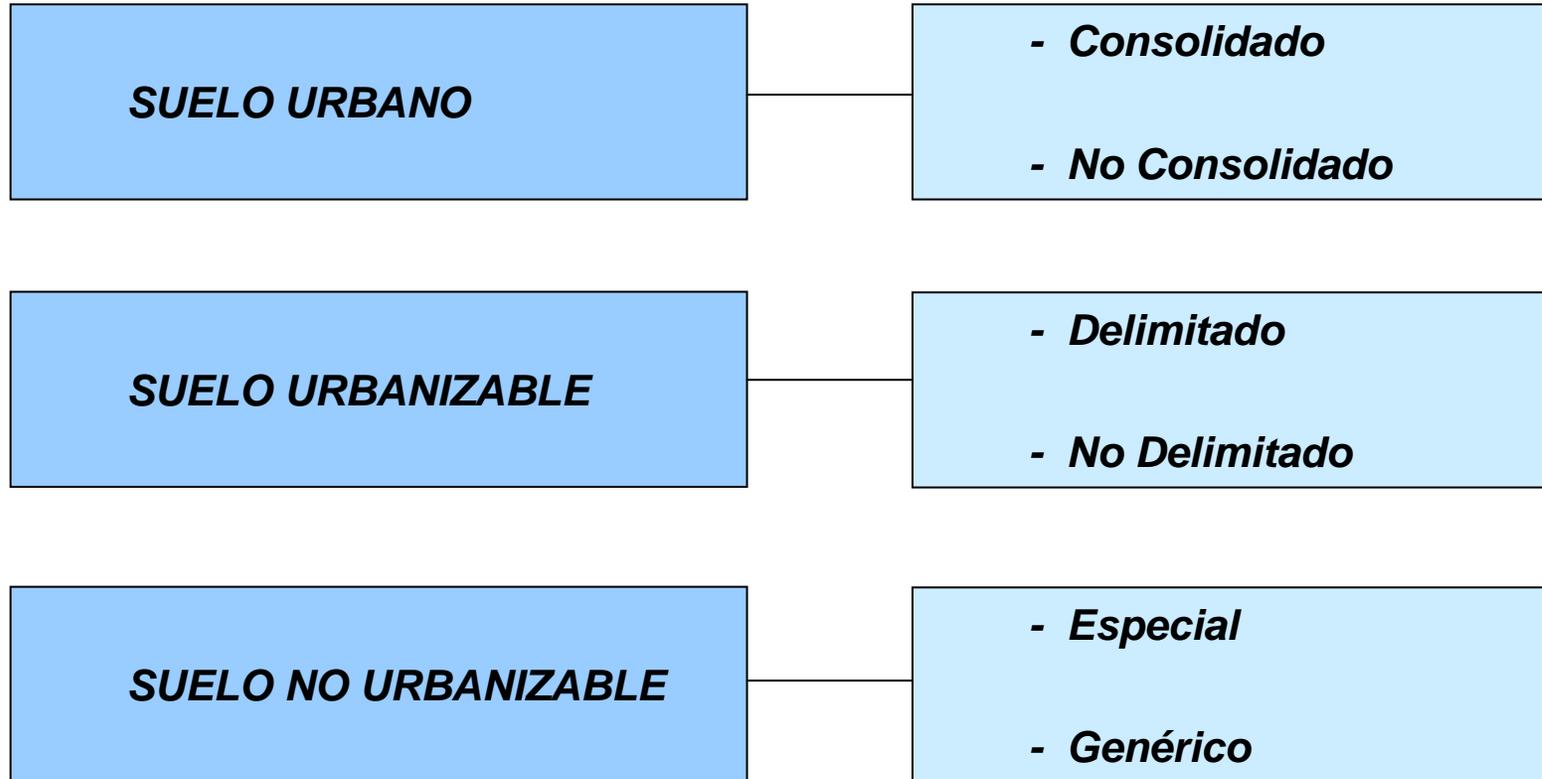
A).- DETERMINACIONES GENERALES

1. Clasificación

BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

A).- DETERMINACIONES GENERALES

1. Clasificación



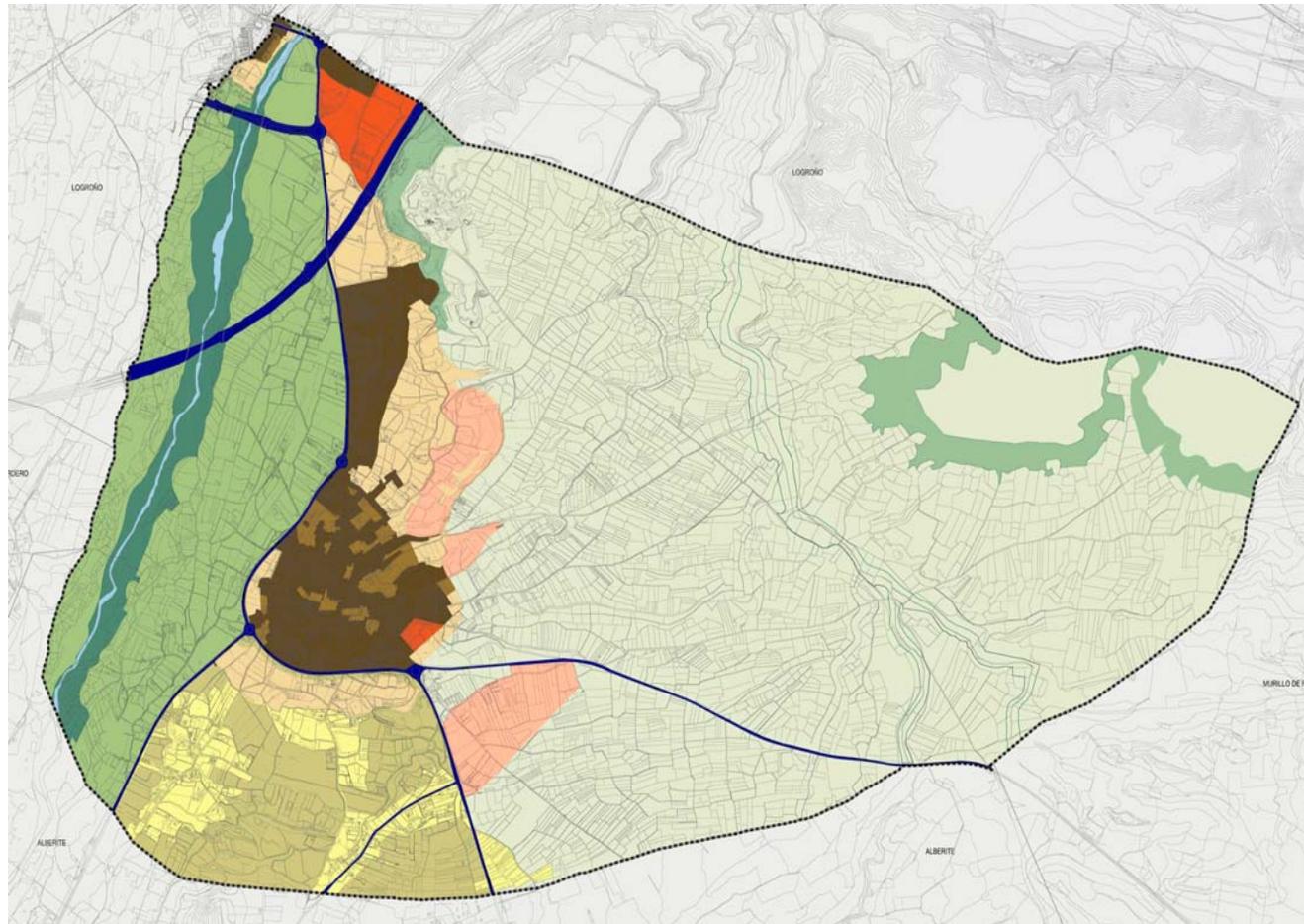
OBSERVACIÓN:

- 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

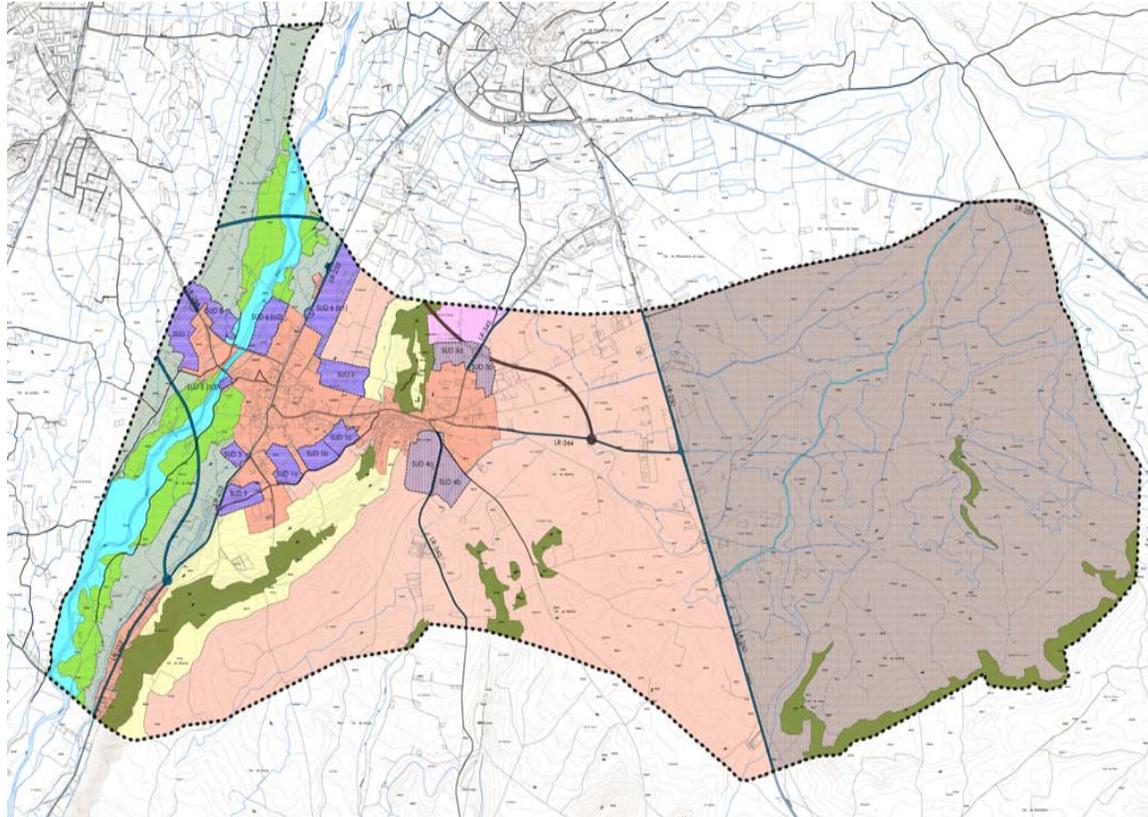
Por Riesgos

- 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-UND-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 79
		Trama 1x1mm 90*
	PP	SUELO NO URBANIZABLE GENERICO
		DE PROTECCION PAISAJISTICA
		Capa 1-PP-trama
		Color 50
		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 HUERTAS IRAD.
		PEPMAN HT-7 (Huertas 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

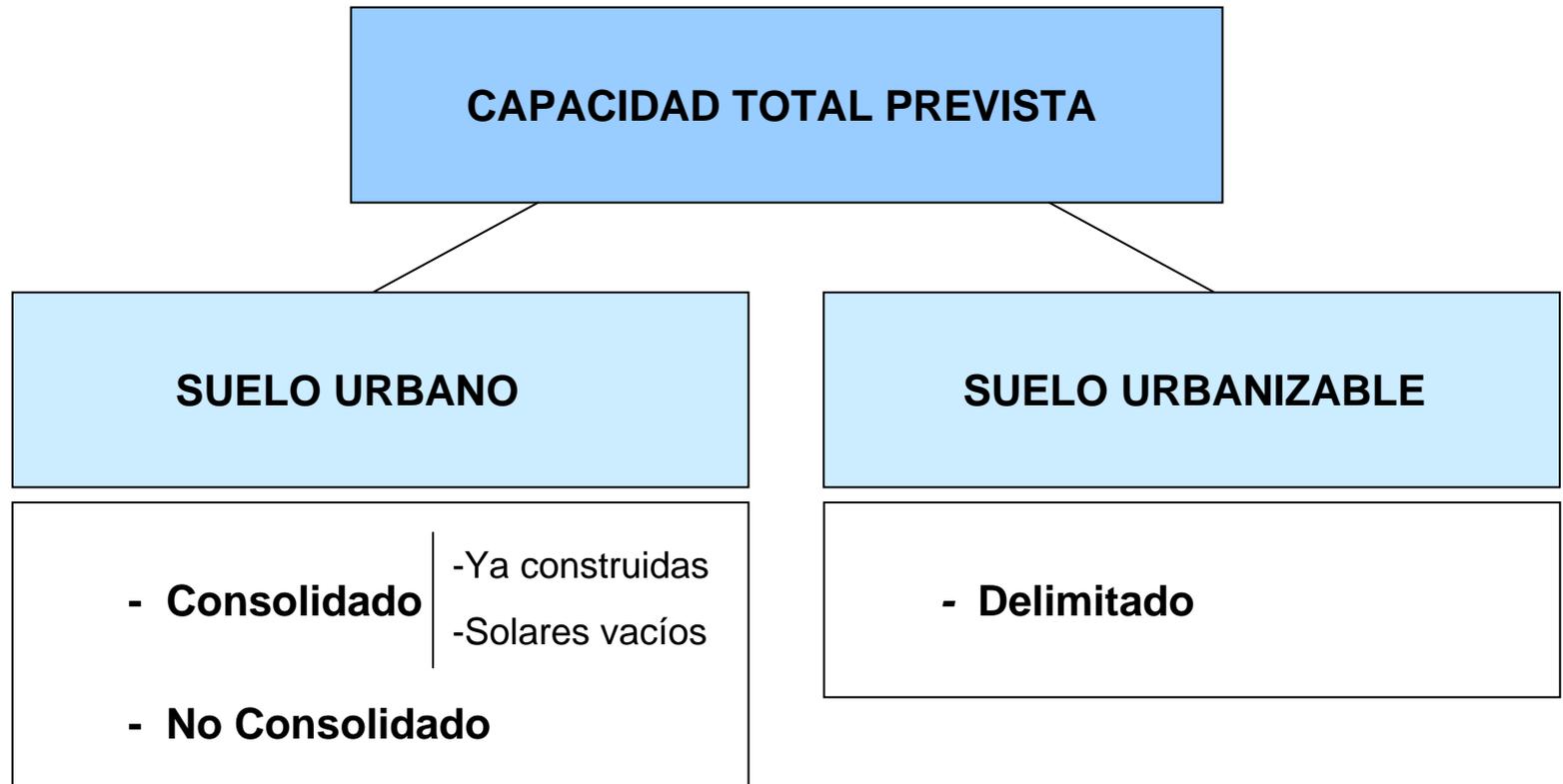
A).- DETERMINACIONES GENERALES

2. Cálculo del número de habitantes

BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

A).- DETERMINACIONES GENERALES

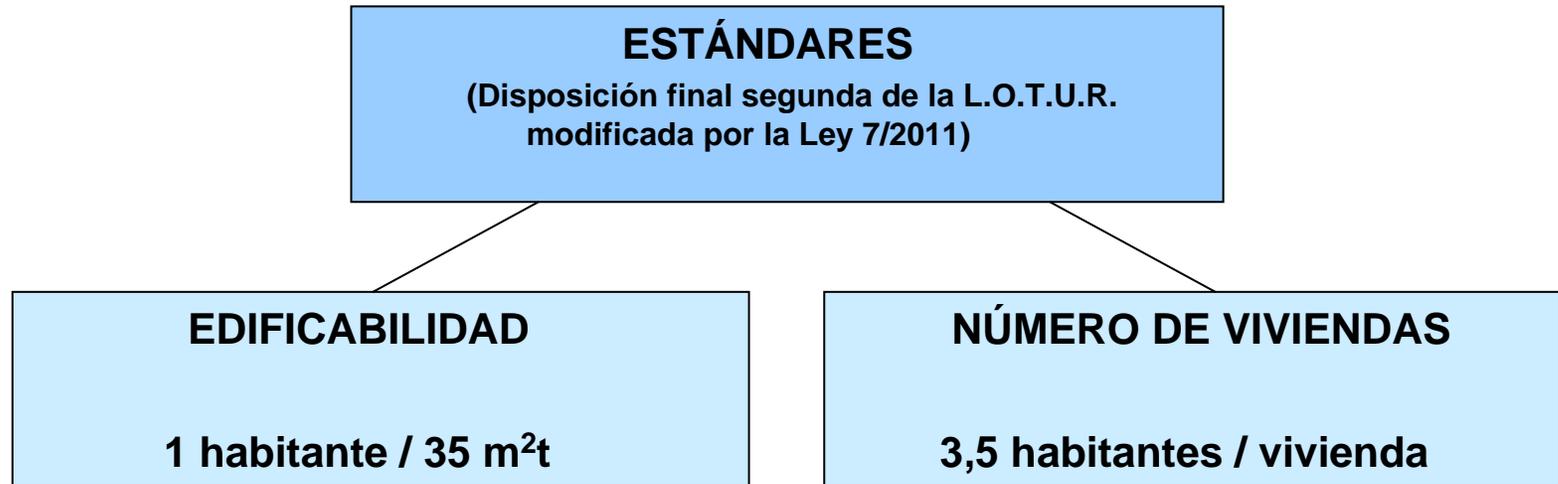
2. Cálculo del número de habitantes



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 estacional 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

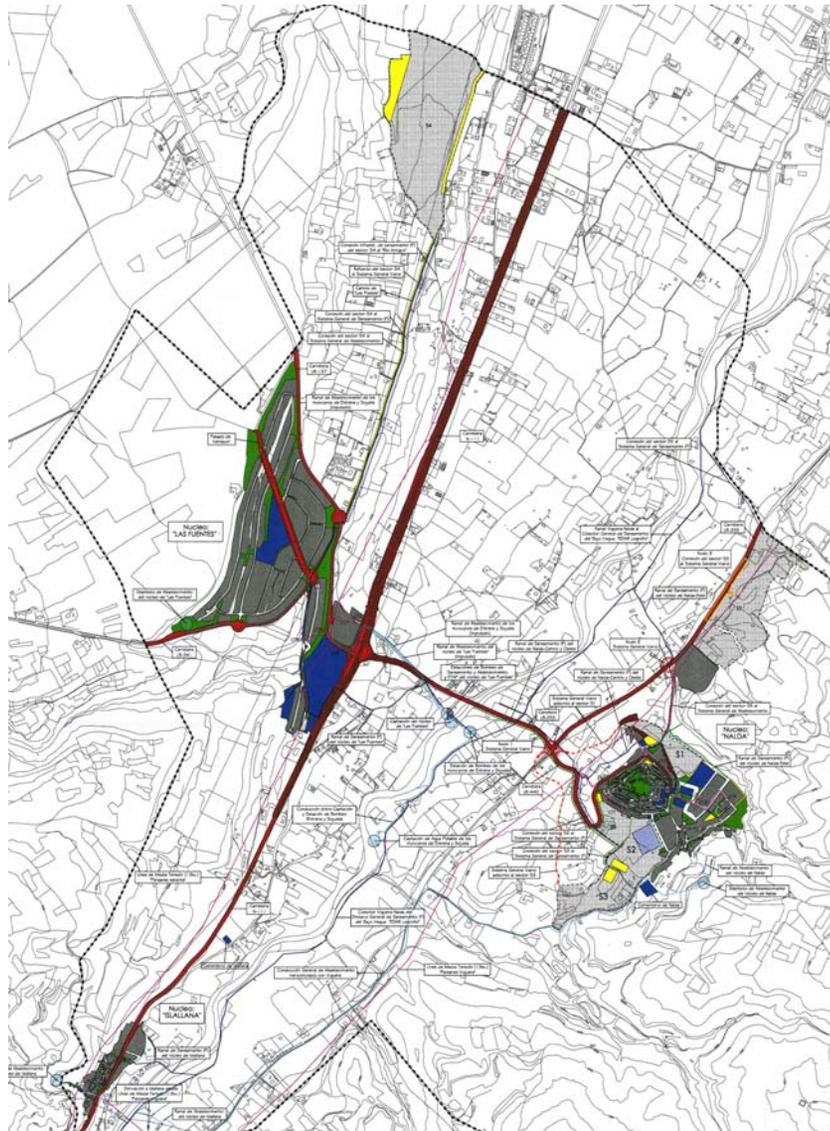
3. Estructura general y orgánica del territorio. Sistemas Generales.

- **SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES**
- **SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS**
- **SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS**
 - **Abastecimiento** (captación, depósitos, conducciones...)
 - **Saneamiento** (sistema de depuración, emisarios, conducciones...)
- **SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**
 - **5m² / 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

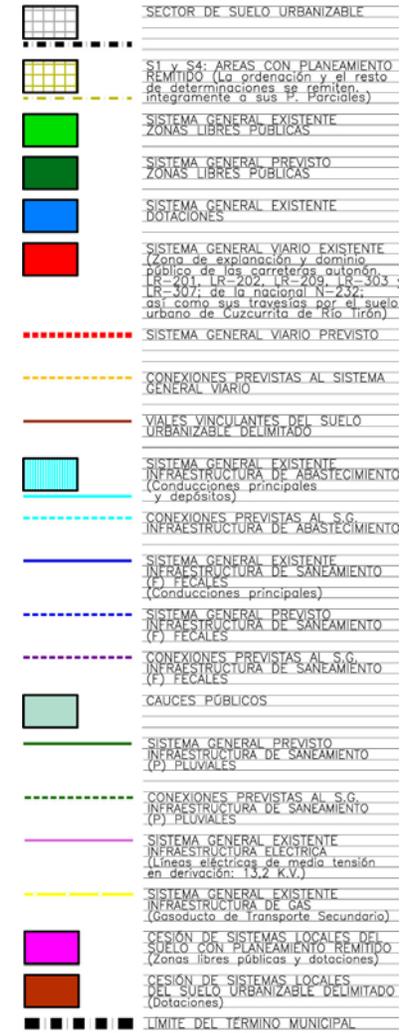
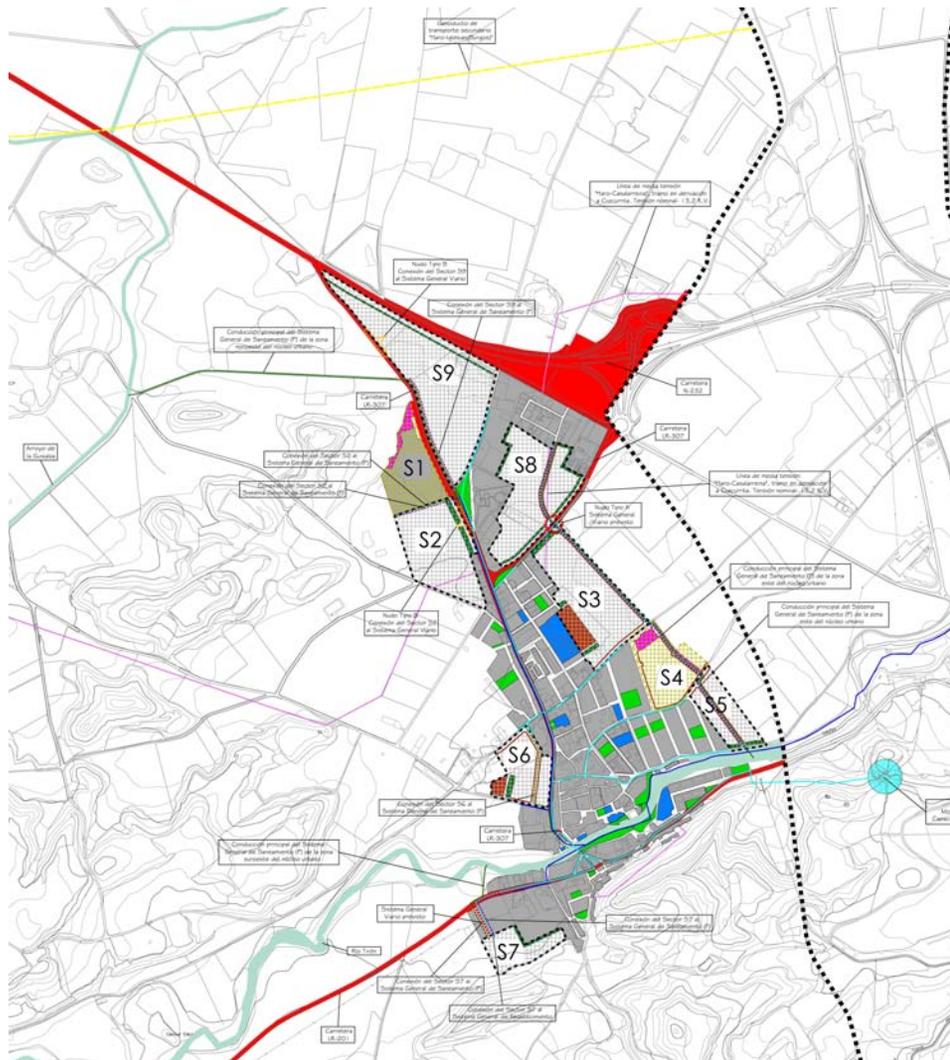


	SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
	SISTEMA GENERAL EXISTENTE ZONAS LIBRES PUBLICAS
	SISTEMA GENERAL PREVISTO ZONAS LIBRES PUBLICAS
	SISTEMA GENERAL EXISTENTE DOTACIONES
	CESION PREVISTA SISTEMAS LOCALES ZONAS LIBRES PUBLICAS
	CESION PREVISTA SISTEMAS LOCALES DOTACIONES
	SISTEMA GENERAL VIARIO EXISTENTE (Caja de explotación y dominio público de las carreteras autonómicas TR-137, TR-255, TR-341 y TR-450, y de la nacional N-111) y de sus travesías o travesía de los núcleos urbanos de Nalón y nuevo trazado de la Pista de Valmayor a través de suelo urbano, así como camino de Los Postes)
	SISTEMA GENERAL VIARIO PREVISTO
	SISTEMA GENERAL VIARIO PREVISTO ADSCRITO AL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
	CONEXIONES PREVISTAS AL SISTEMA GENERAL VIARIO
	REFUERZOS DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO AL SISTEMA GENERAL VIARIO EXISTENTE
	SISTEMA GENERAL EXISTENTE INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO
	CONEXIONES PREVISTAS AL S.G. INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO
	SISTEMA GENERAL EXISTENTE INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO (P) FECALES
	CONEXIONES PREVISTAS AL S.G. INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO (P) FECALES
	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

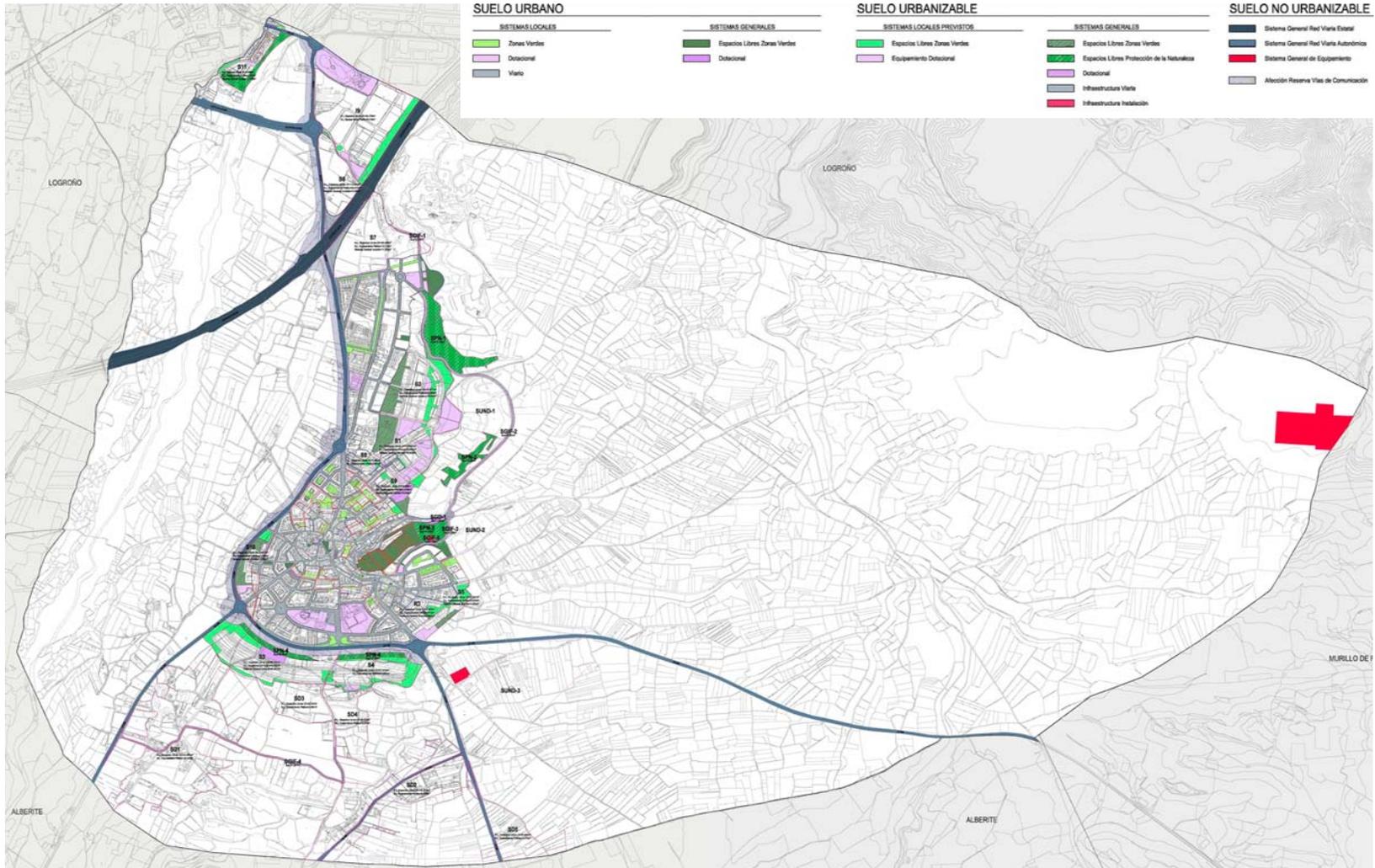
3. Sistemas Generales



BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

A).- DETERMINACIONES GENERALES

3. Sistemas Generales



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 ⁽¹⁾	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. Otras determinaciones

BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

A).- DETERMINACIONES GENERALES

5. 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).

- **RESERVA DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.**

Reserva del 30% de las viviendas en la delimitación de nuevos sectores de Suelo Urbanizable. Queda eximida cualquier actuación en Suelo Urbano (incluidos P.E.R.I.s)

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*

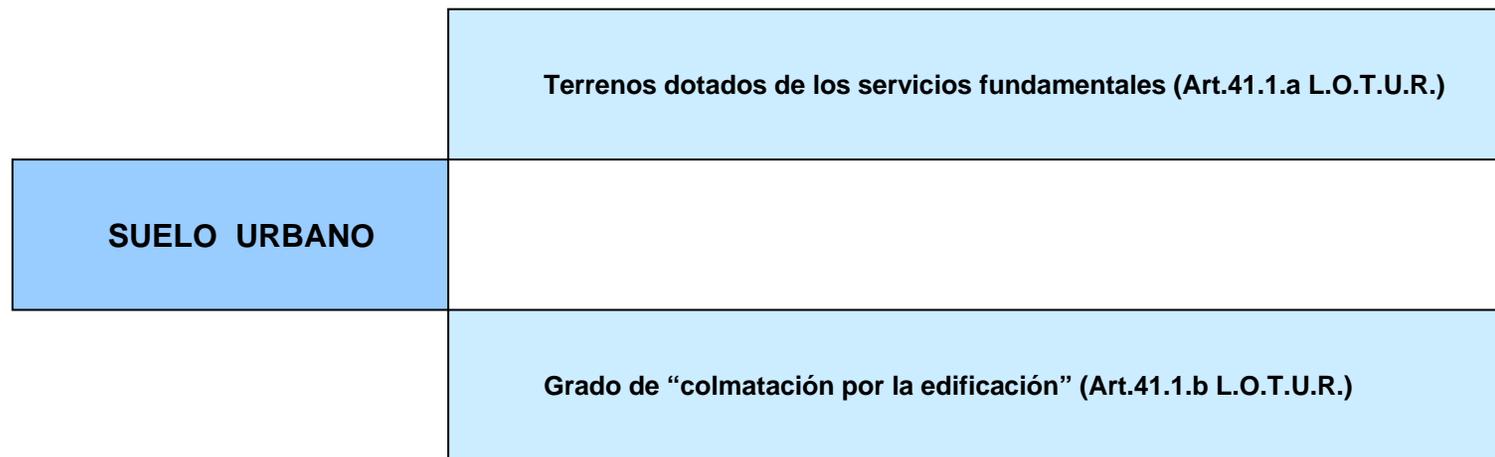
B).- SUELO URBANO

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



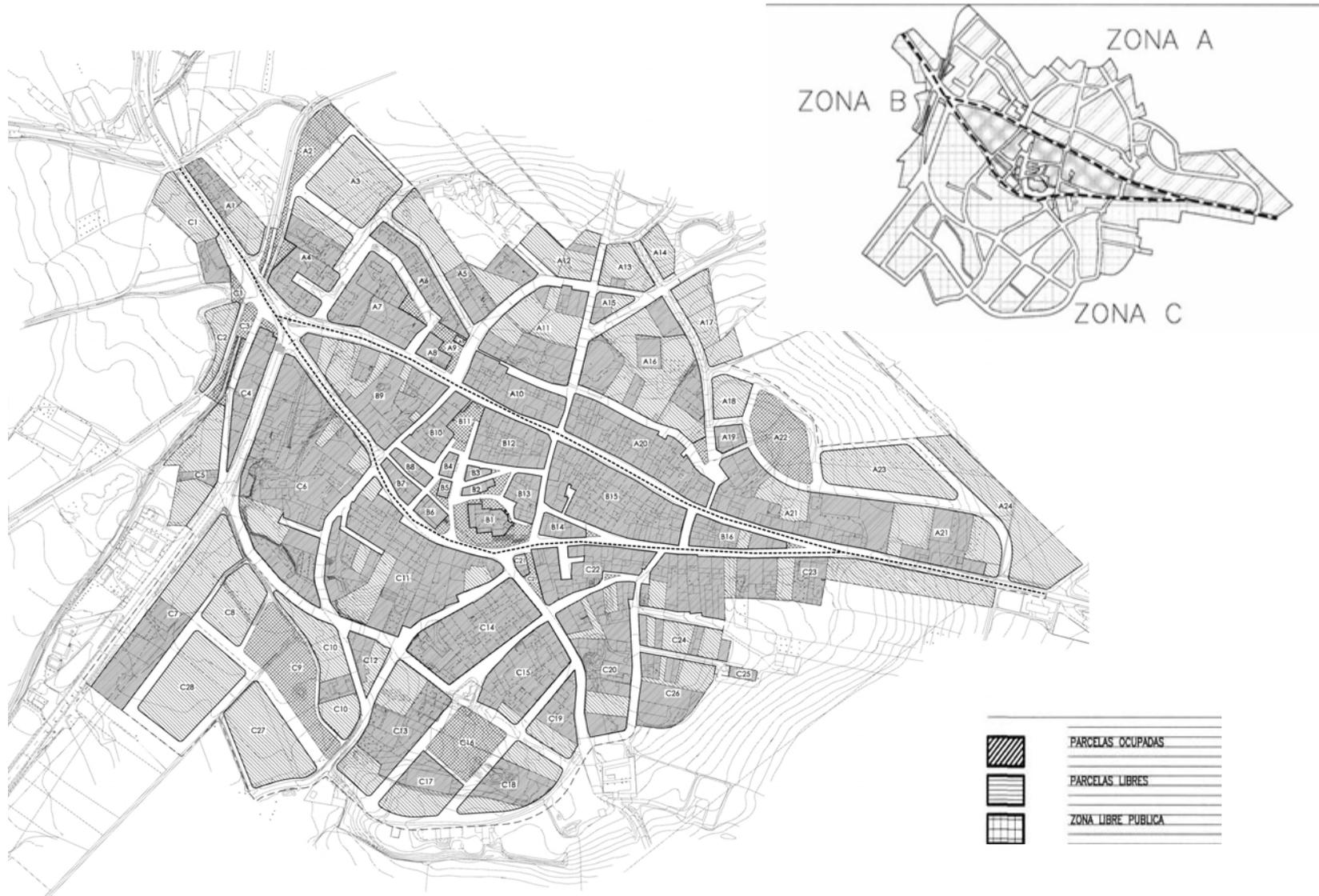
- DIVISIÓN EN ÁREAS

- 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

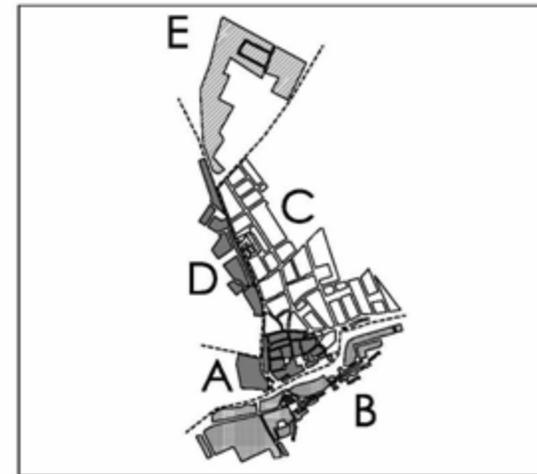


BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

B).- SUELO URBANO



- 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% > 50%
PARCELAS OCUPADAS POR LA EDIFICACIÓN AREA B (Margen derecha Río Tirón)	65,52% > 50%
PARCELAS OCUPADAS POR LA EDIFICACIÓN AREA C	79,77% > 50%
PARCELAS OCUPADAS POR LA EDIFICACIÓN AREA D	72,38% > 50%
PARCELAS OCUPADAS POR LA EDIFICACIÓN AREA E	64,18% > 50%
TOTAL PARCELAS OCUPADAS POR LA EDIFICACIÓN	74,73% > 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.

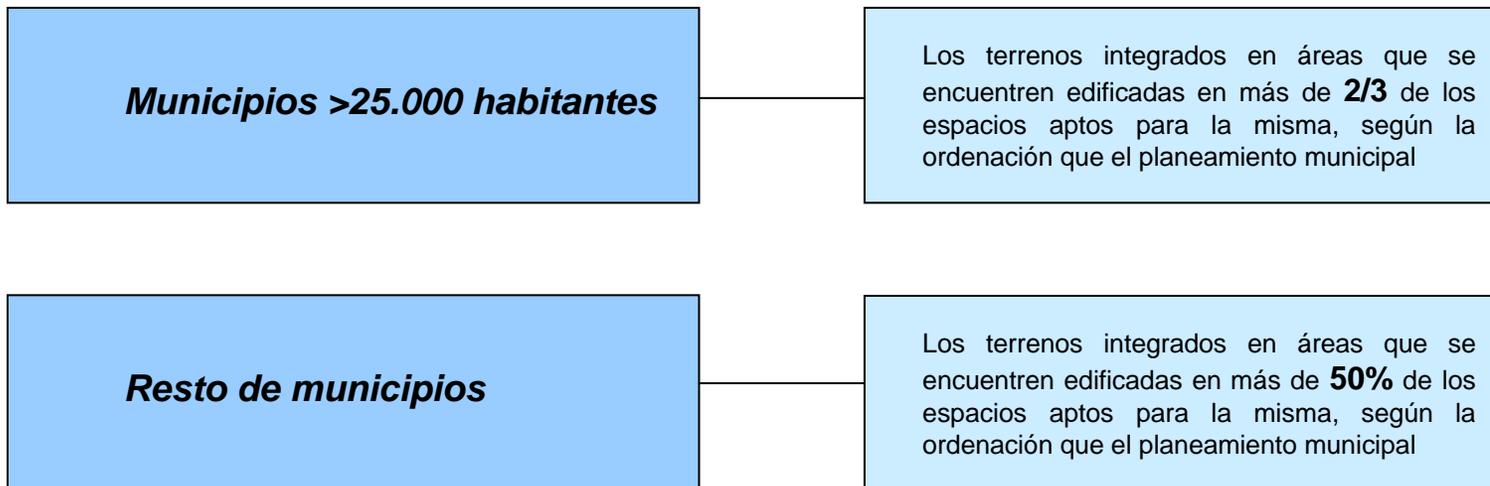
BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

B).- SUELO URBANO

1. Justificación de la clasificación de suelo urbano

CRITERIOS PARA JUSTIFICAR EL SUELO URBANO

2- GRADO DE COLMATACIÓN POR LA EDIFICACIÓN



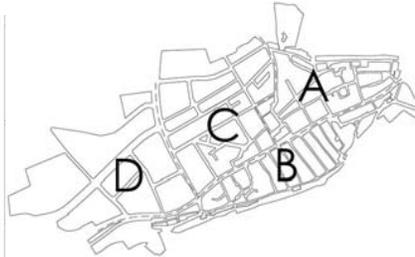
2- GRADO DE COLMATACIÓN POR LA EDIFICACIÓN

- 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%



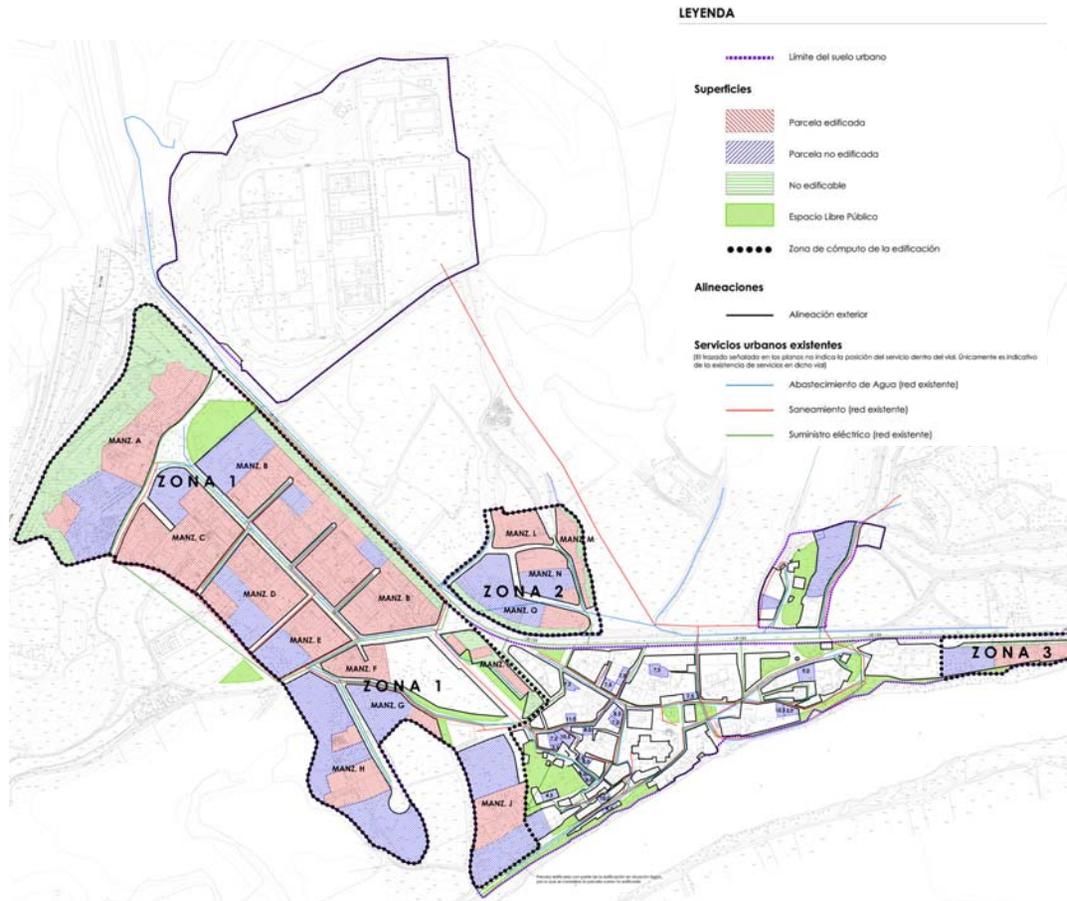
	PARCELAS OCUPADAS
	PARCELAS LIBRES
	ZONAS LIBRES PUBLICAS
	ALINEACIONES
	LIMITE AREAS

AREA	POLIGONO CATASTRAL	ZONA DE ORDENACION	PARCELAS OCUPADAS	PARCELAS LIBRES	ZONA LIBRE PUBLICA
A	61009	U1	1.566,83	85,01	
	61098	U1	1.504,51	364,38	175,47
	61096	U6	689,72		86,48
	61094	U6	423,56	1.711,29	
	61092	U1	915,78	252,34	216,65
		U6	507,56		
	60097	U1	367,36		
	60096	U1	942,52		
		U6	738,20		
	60095	U1	276,10		107,48
	60092	U6	285,32		146,50
	60091	U1	1.901,50		243,59
	60090	U1	1.797,02		484,36
	60085	U1	3.204,86		
	59098	U2	6.534,79		1023,67
	59095	U6	550,52		299,83
	59094	U6	759,33		145,77
	59088	U1	2.222,18		180,35
	59086	U1	2.086,71		
	59082	U1	535,98		308,40
	59073	U8	698,69		
		U9			
	58107	U2	368,99		158,52
		U8			
		U9			
	58096	U2	801,32		5.783,76
		U9	249,79		1.156,75
			30.009,56	5.366,32	7.866,56
B	61086	U1	525,56	283,27	
		U9	1.170,06	2.243,59	
	61081	U9	977,22	388,63	608,72
	60086	U1	2.451,87	254,66	
		U9			663,93
	60075	U1	2.569,95		87,19
	60074	U1	1.317,48		190,42
	60073	U1	1.328,50		733,11
	60072	U1	2.272,64		214,76
	59078	U1	3.056,59		
	59076	U1	1.916,78		87,04
	59071	U1	2.812,01		
	59070	U1	1.616,02		199,22
		U7	805,14		
	58066	U1	450,27		
	58064	U1	3.592,63		369,58
	58063	U1	1.405,74		
	58061	U1	427,60		
	57072	U1	157,21		
	57069	U1	2.864,85		
57066	U1	1.608,84			
57053	U1	696,43			
56067	U1	685,72			
56054	U1	853,97		368,72	
	U4			2.304,20	
	U7	1.093,74		5.125,53	
56053	U9			4.170,33	
			37.447,27	12.846,99	5.442,98
C	58100	U2	1938,79	315,36	
	58097	U2	1.593,59	183,17	
	58094	U2	2.957,52		183,88
	58088	U2	1.492,53		408,09
	58083	U2	1.363,12		1.709,11
	58080	U2	2.140,03		
	58076	U2	1.492,53		
	58075	U2	1.453,21		238,84
	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		180,99
		U10			1.184,97
	57078	U2	3.527,14		666,30
57070	U2	5.171,39			
56086	U2	1.220,09		1.057,73	
	U4	1.179,17		270,59	
	U5b	1.298,79		1.186,17	
56099	U4	8.428,51			
	U2	47.845,08	14.525,75	0	
D	55068	U2	4.507,94	2.653,18	
		U3	638,38	6.445,04	
	54068	U4	5.740,37	4.355,02	
		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	U5a	4.268,81	973,97		
	U5a	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

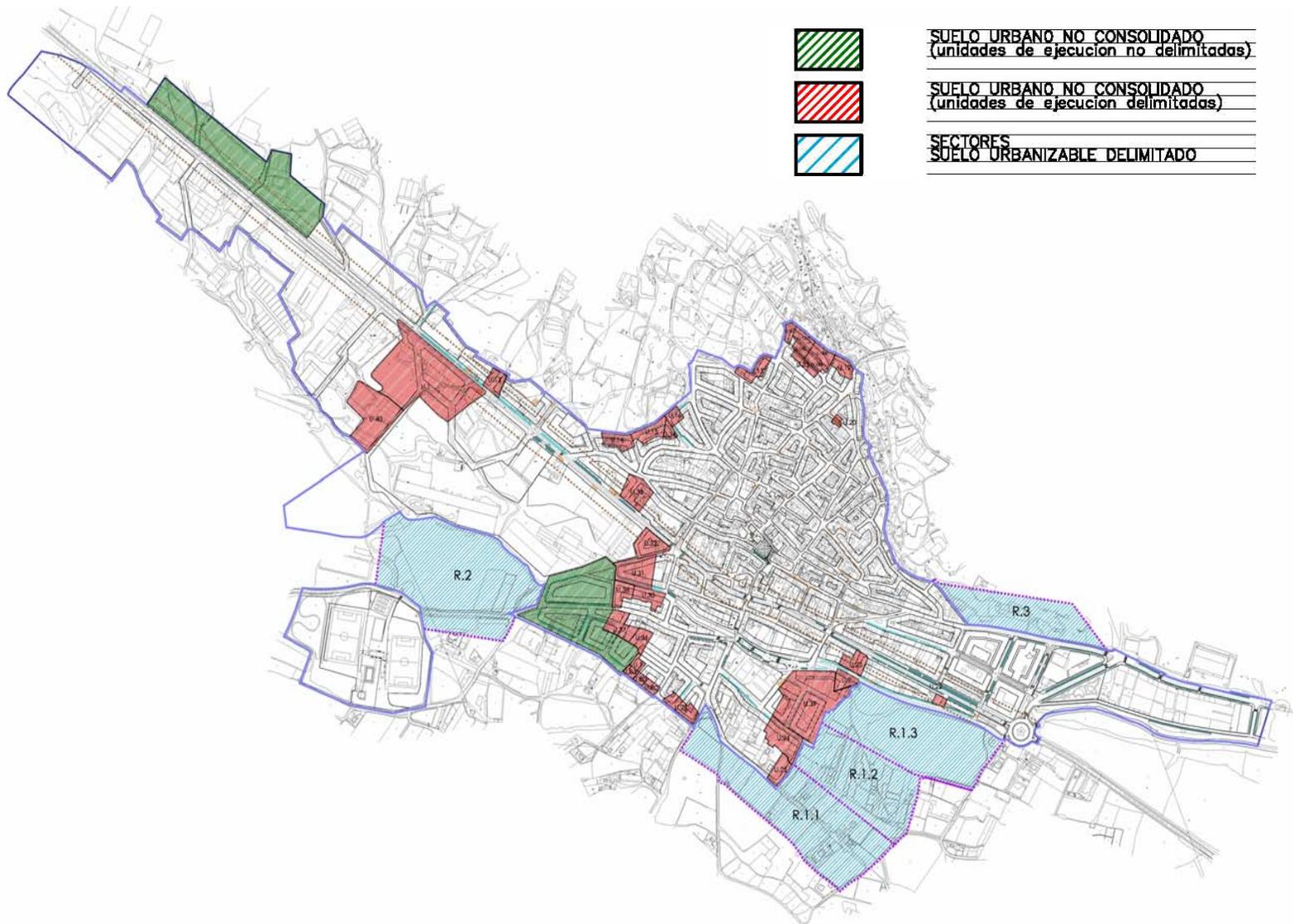
DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

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

BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

B).- SUELO URBANO

2. Categorías del suelo urbano



BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

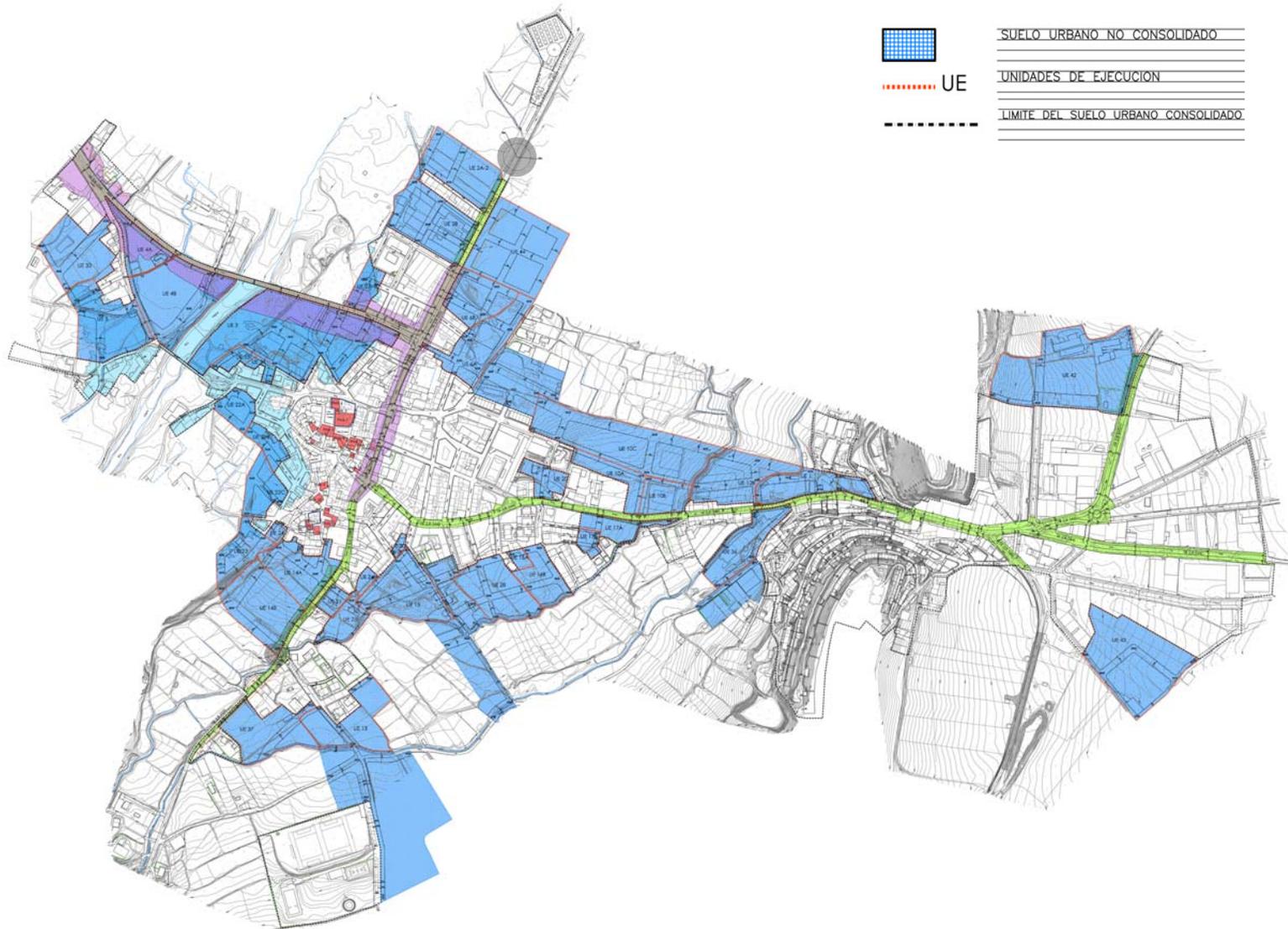
B).- SUELO URBANO



BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

B).- SUELO URBANO

2. Categorías del suelo urbano



BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL C).- SUELO URBANIZABLE

1. **Cálculo del aprovechamiento**
2. **Transformación en suelo urbano**

C).- SUELO URBANIZABLE

1. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO

A los efectos de clasificación de suelo urbanizable delimitado, se entenderá que el suelo proveniente de sectores ya previstos en el planeamiento vigente cuya delimitación mantenga el ayuntamiento y que estén aún en plazo, formará parte del nuevo Suelo Urbanizable a los efectos del aprovechamiento:

- cálculo del aprovechamiento medio del sector
- cálculo del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado.

2. 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.

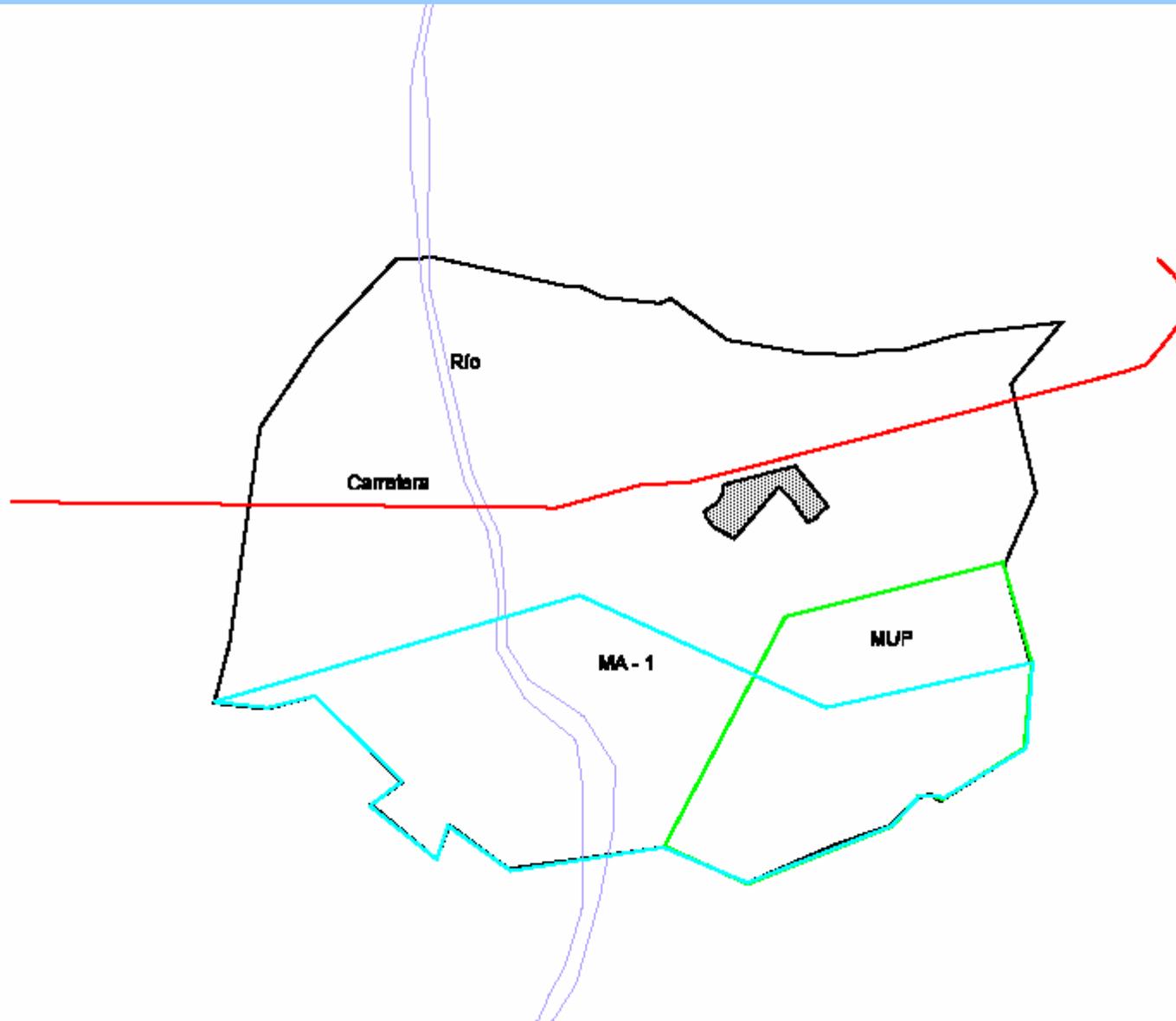
El Plan General Municipal **podrá clasificar** como suelo no urbanizable genérico los siguientes terrenos:

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.

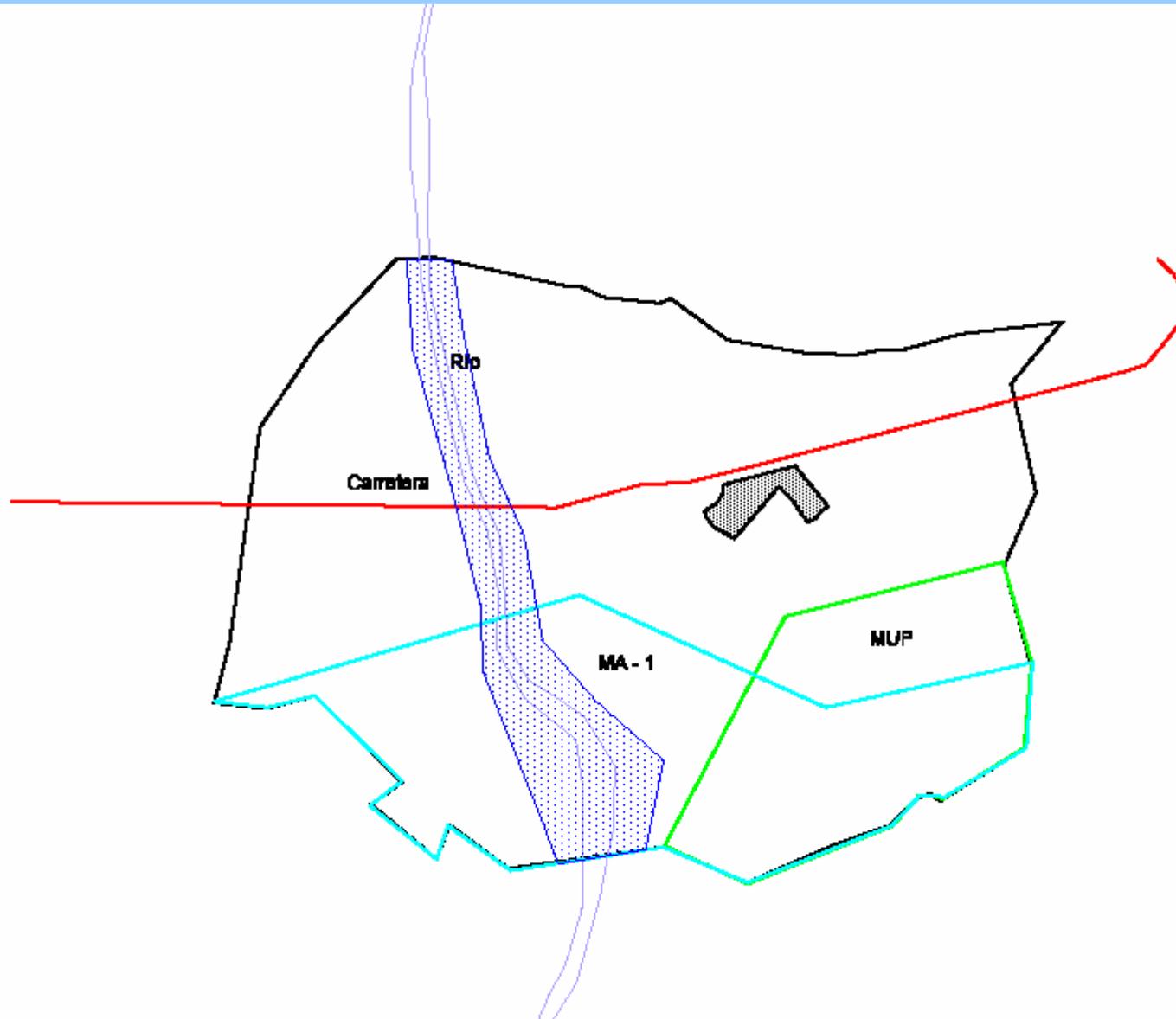
BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

D).- SUELO NO URBANIZABLE



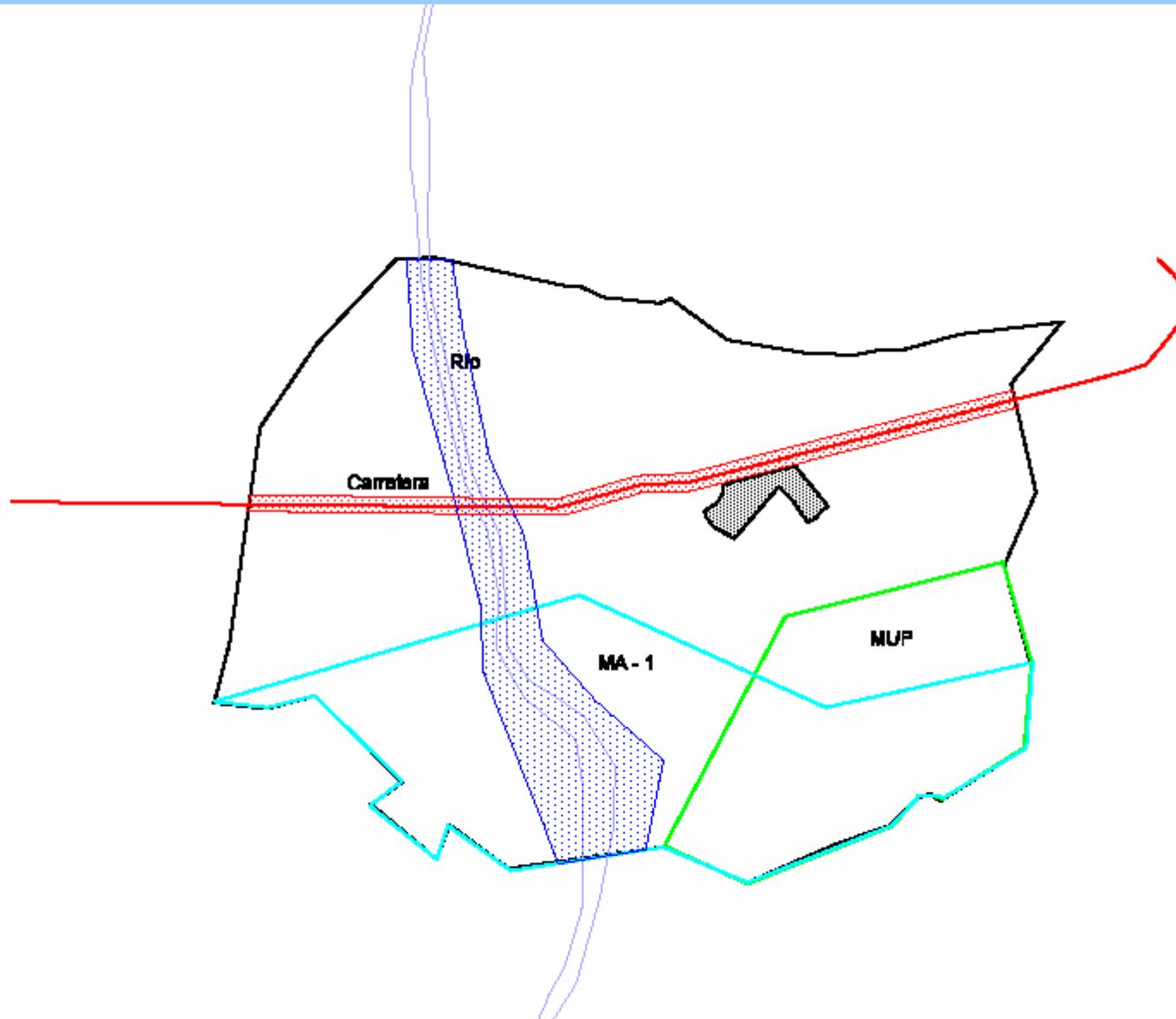
BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

D).- SUELO NO URBANIZABLE



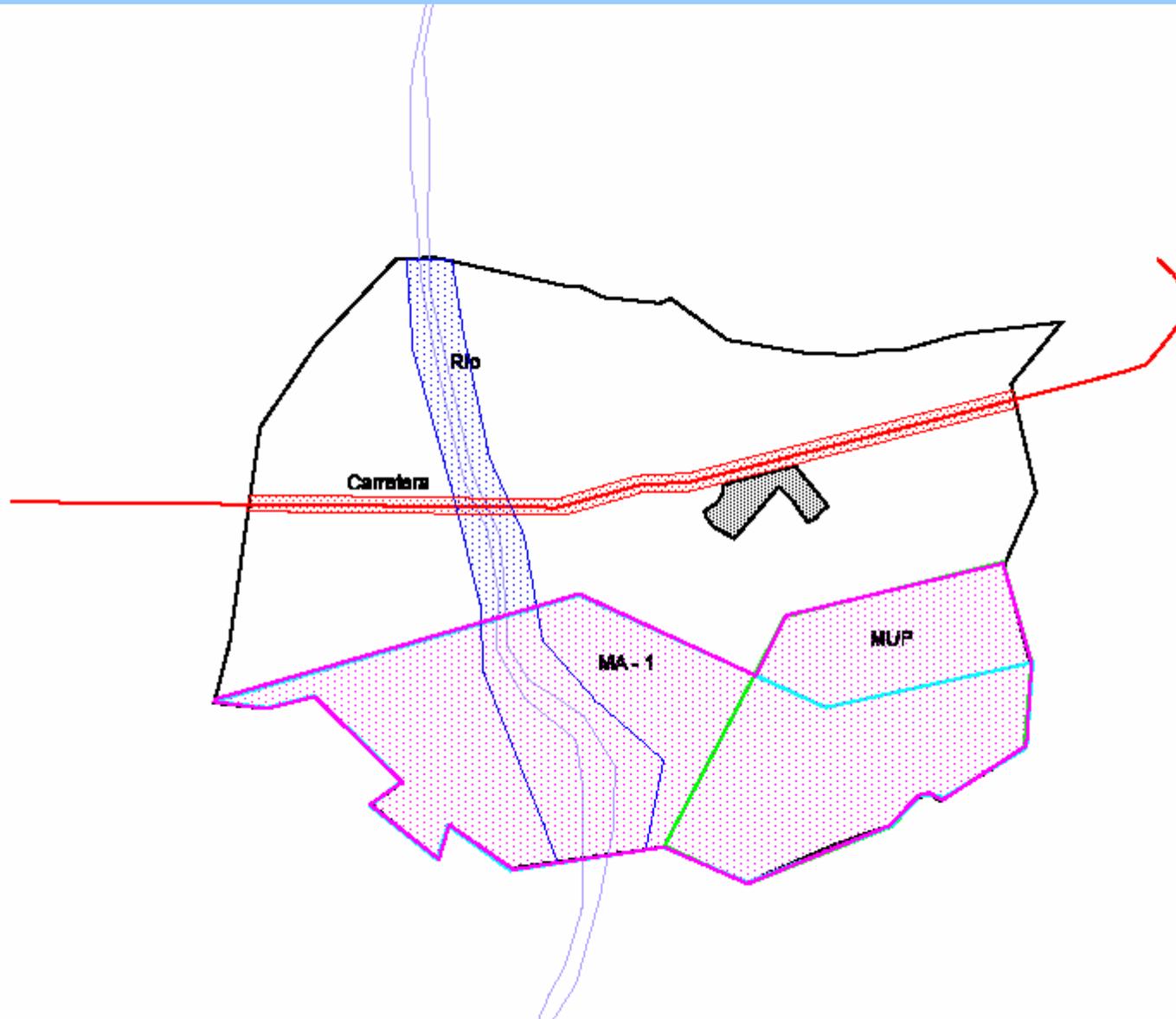
BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

D).- SUELO NO URBANIZABLE



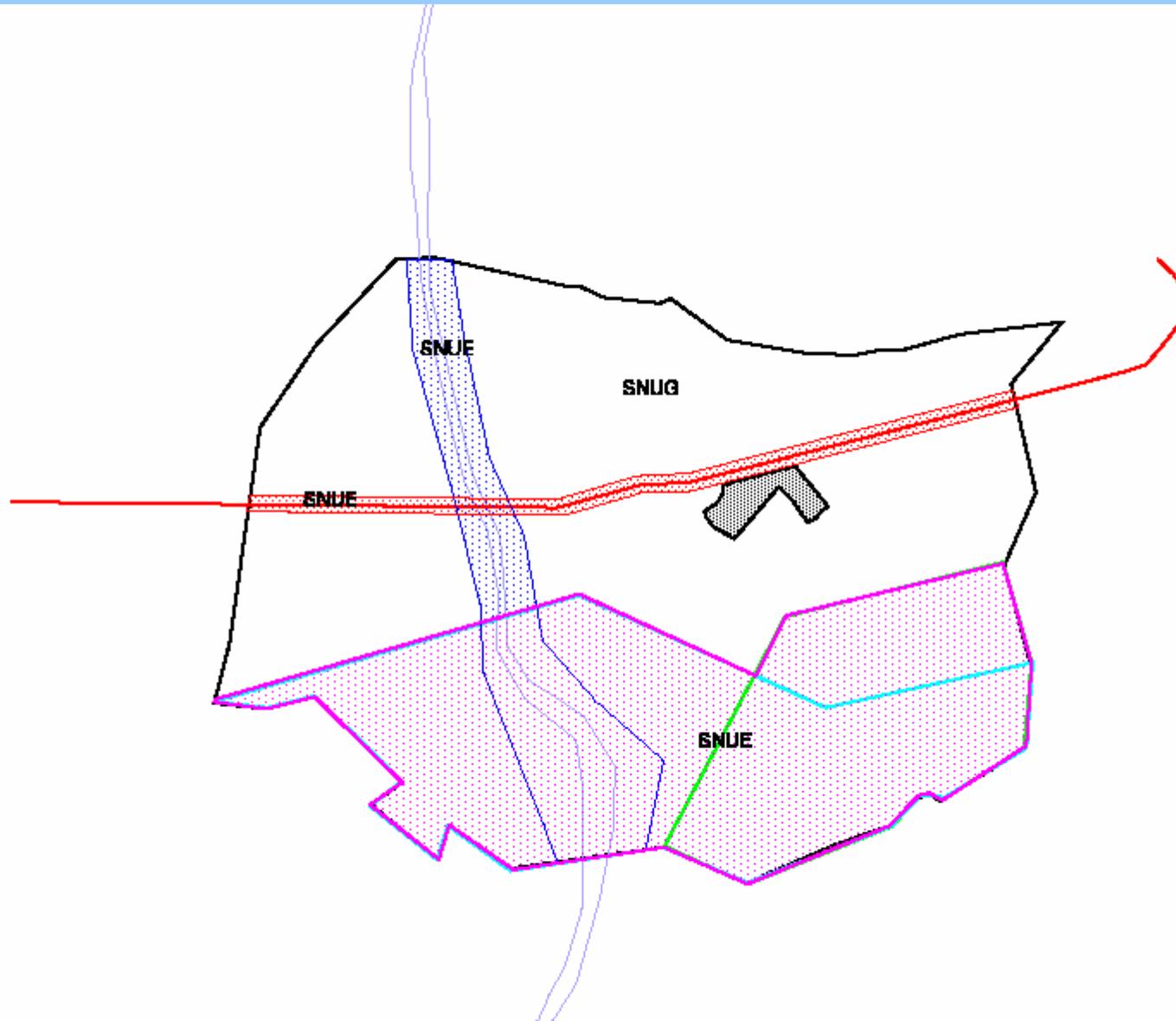
BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

D).- SUELO NO URBANIZABLE



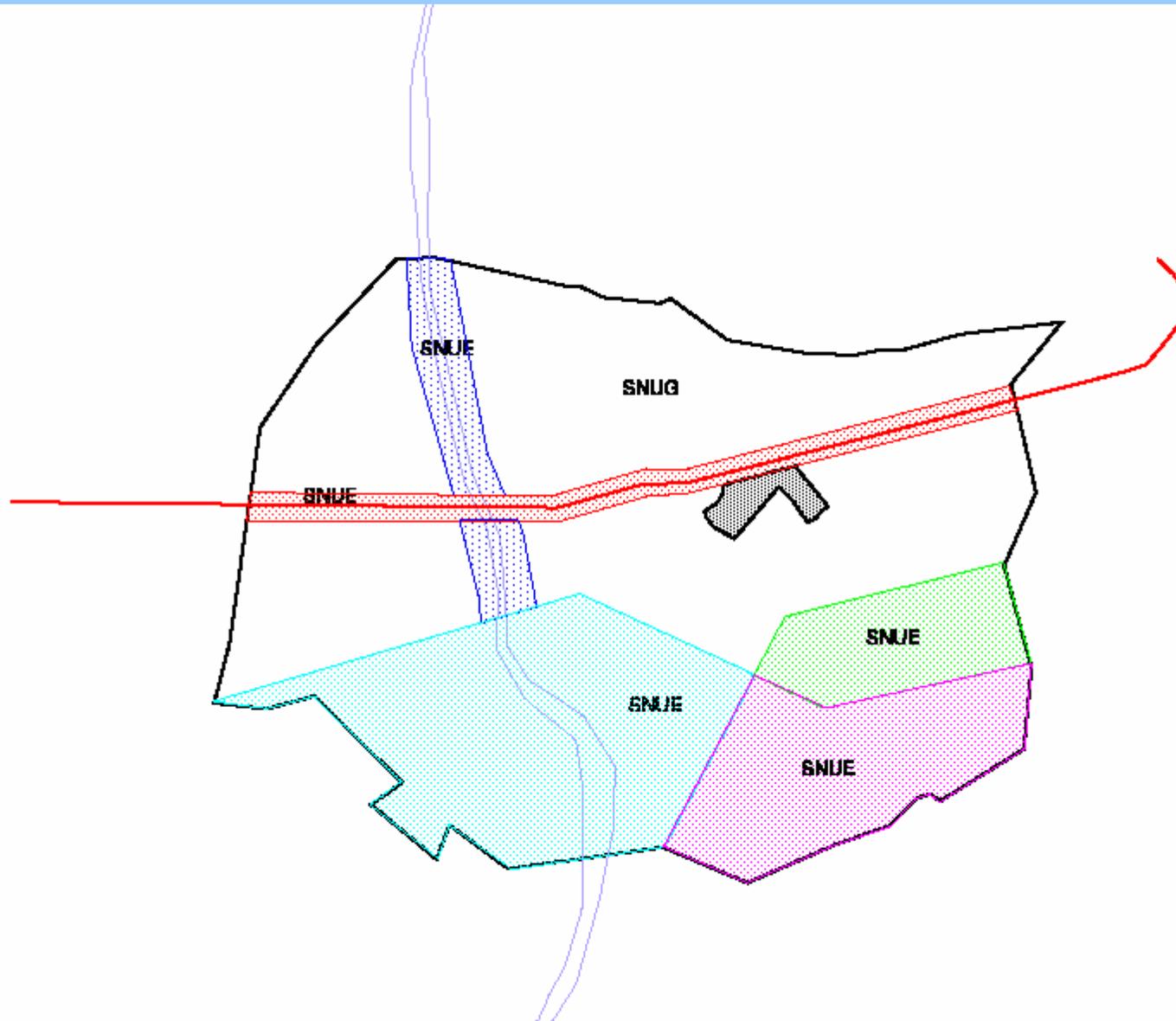
BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

D).- SUELO NO URBANIZABLE



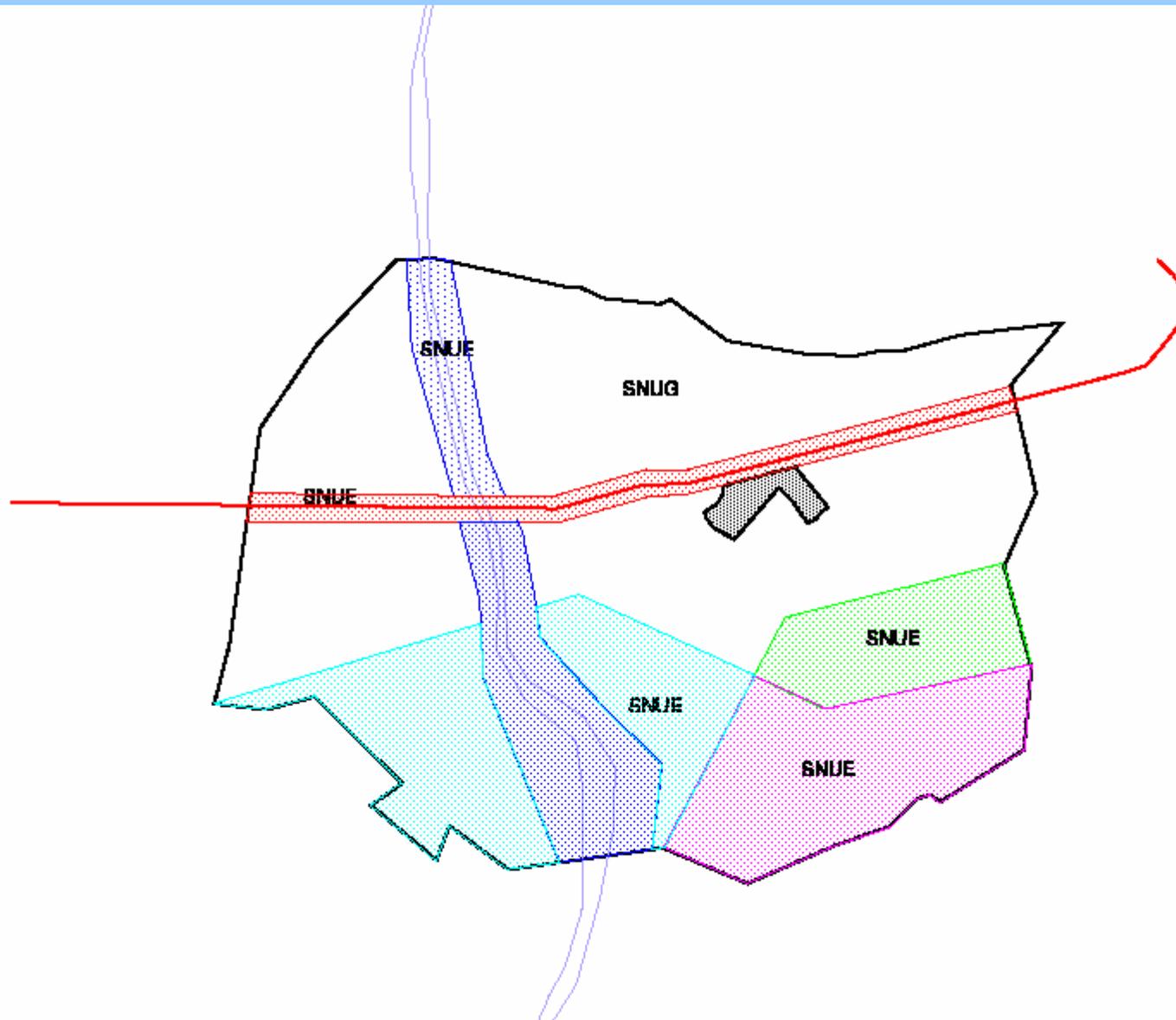
BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

D).- SUELO NO URBANIZABLE



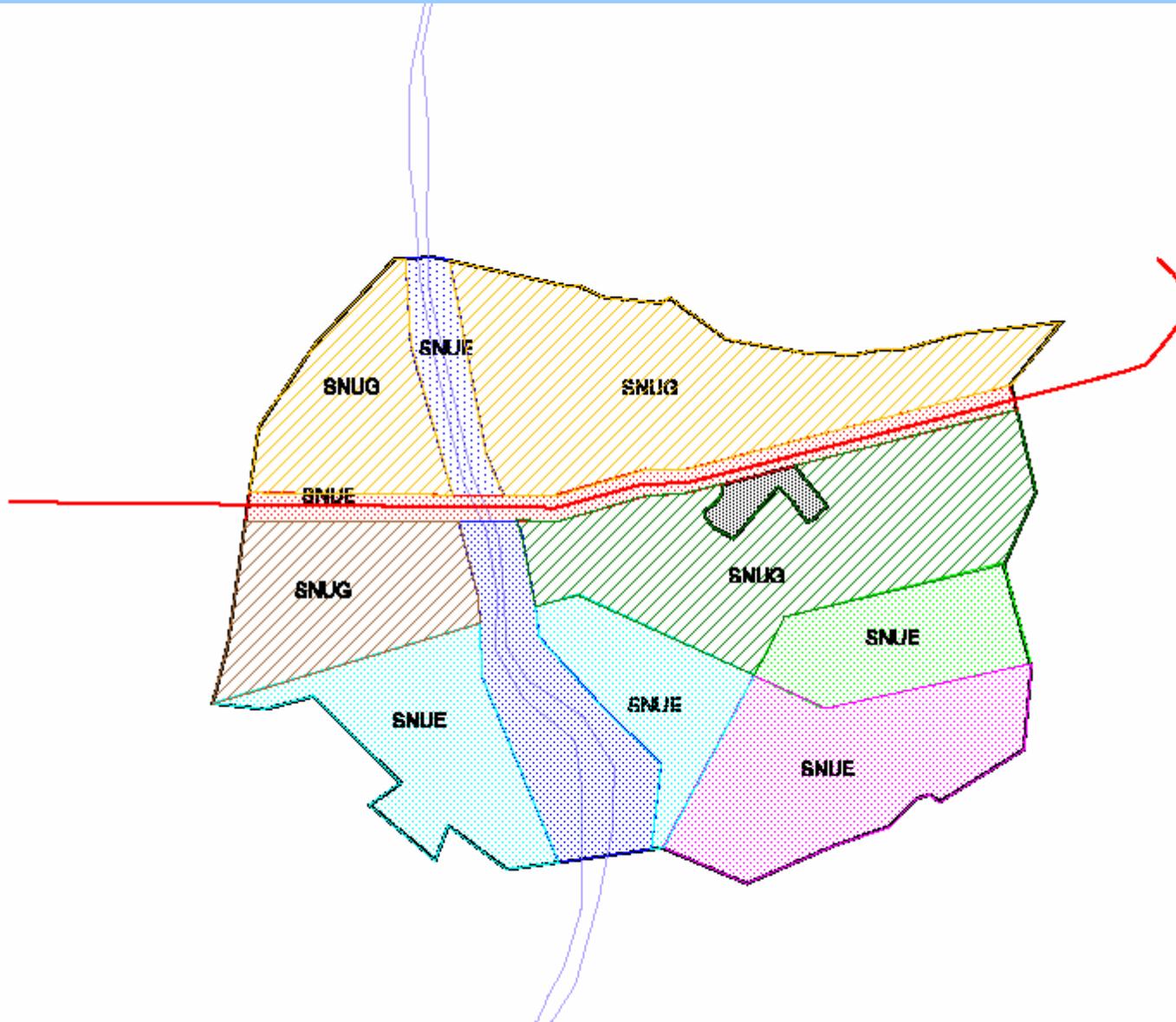
BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

D).- SUELO NO URBANIZABLE



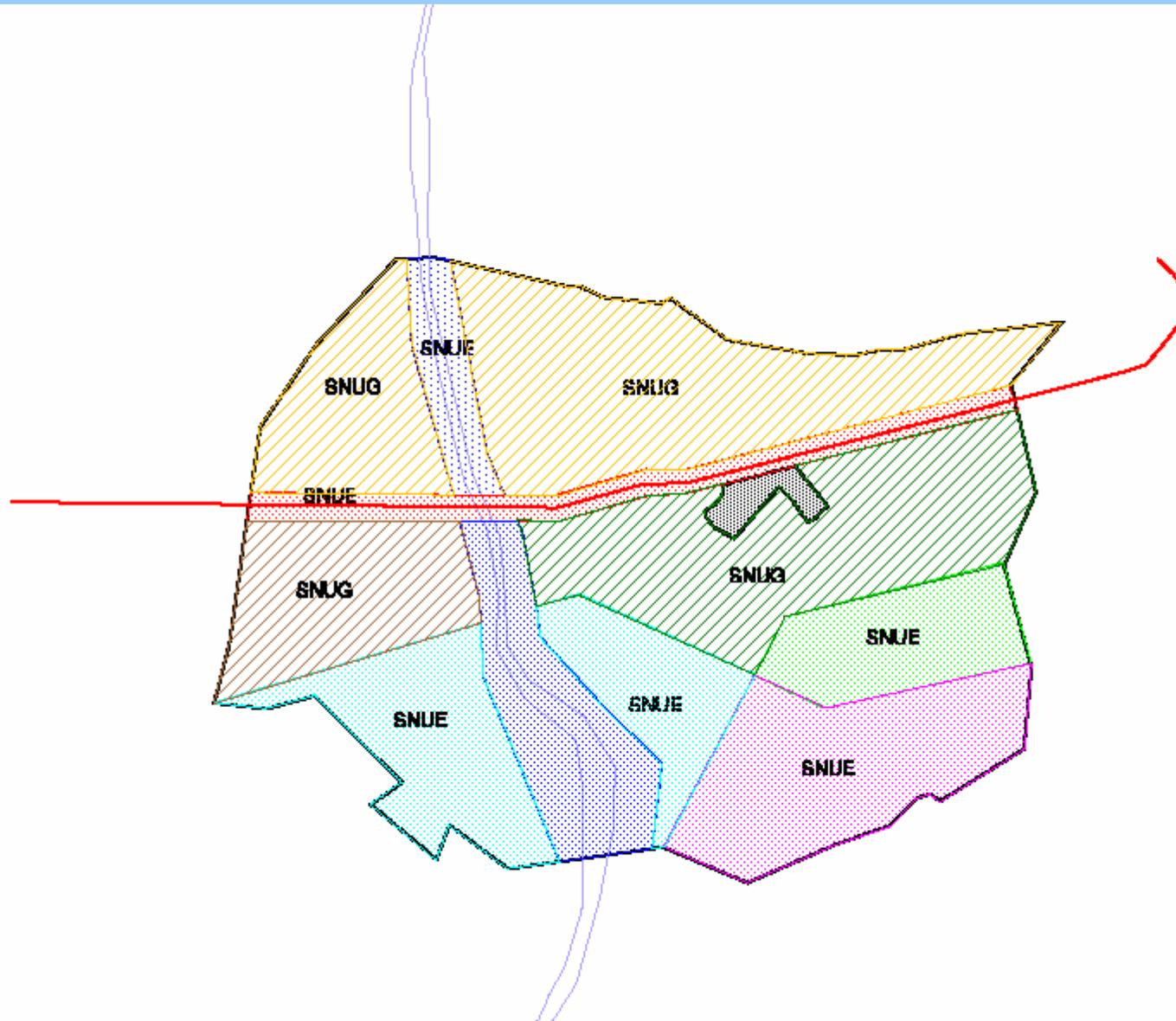
BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

D).- SUELO NO URBANIZABLE



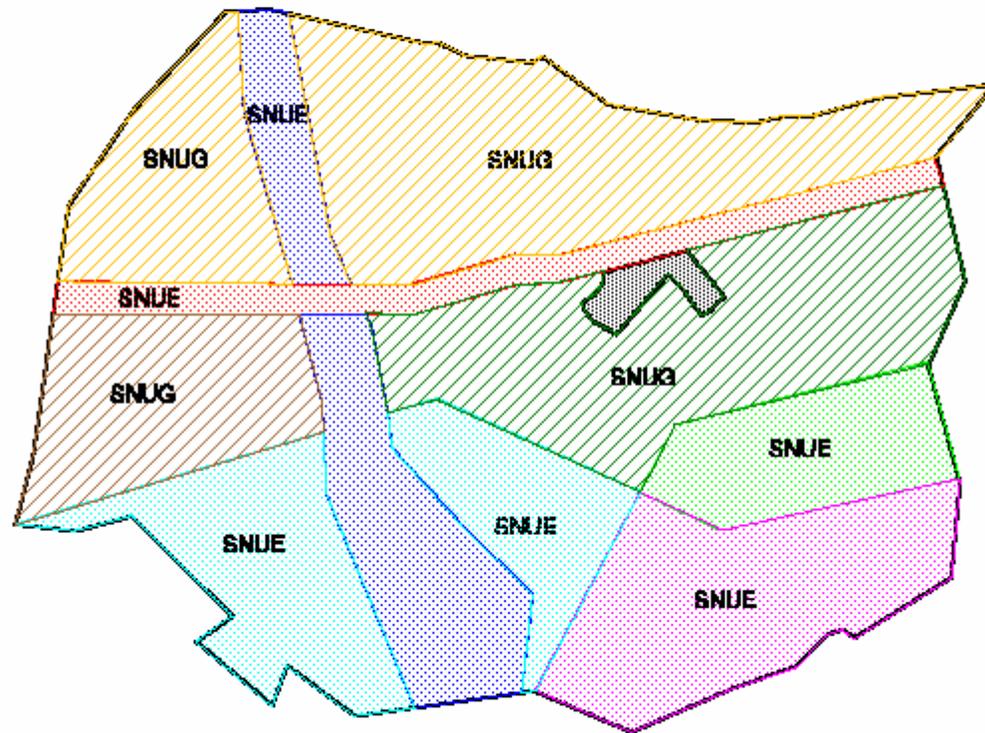
BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

D).- SUELO NO URBANIZABLE



BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

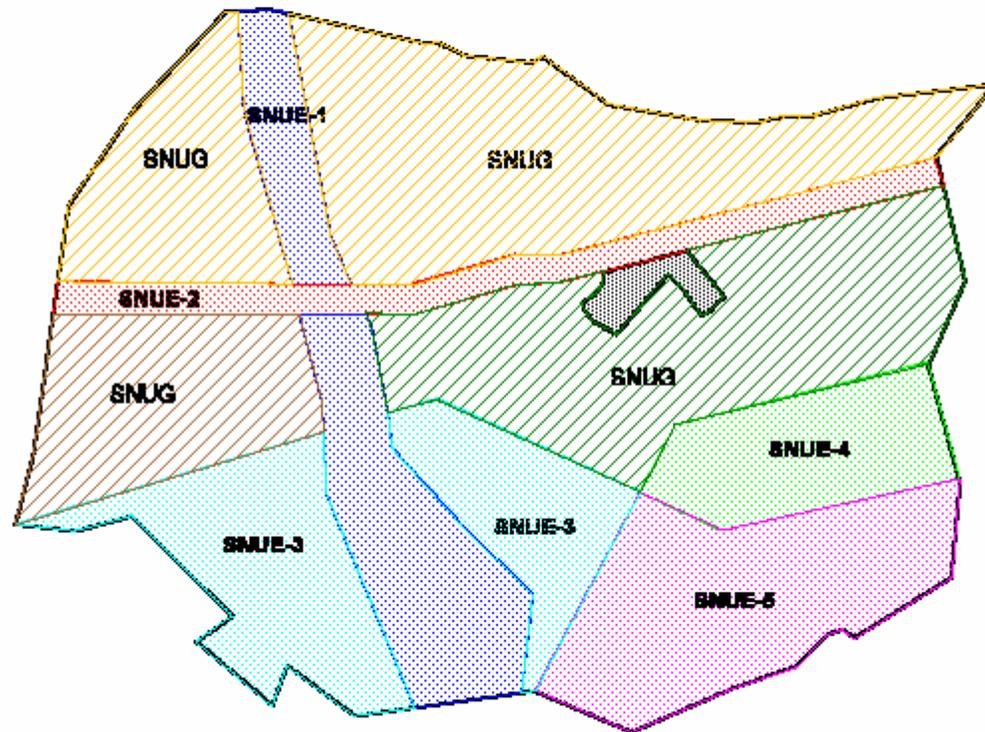
D).- SUELO NO URBANIZABLE



BLOQUE I.- PLANEAMIENTO GENERAL

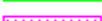
D).- SUELO NO URBANIZABLE

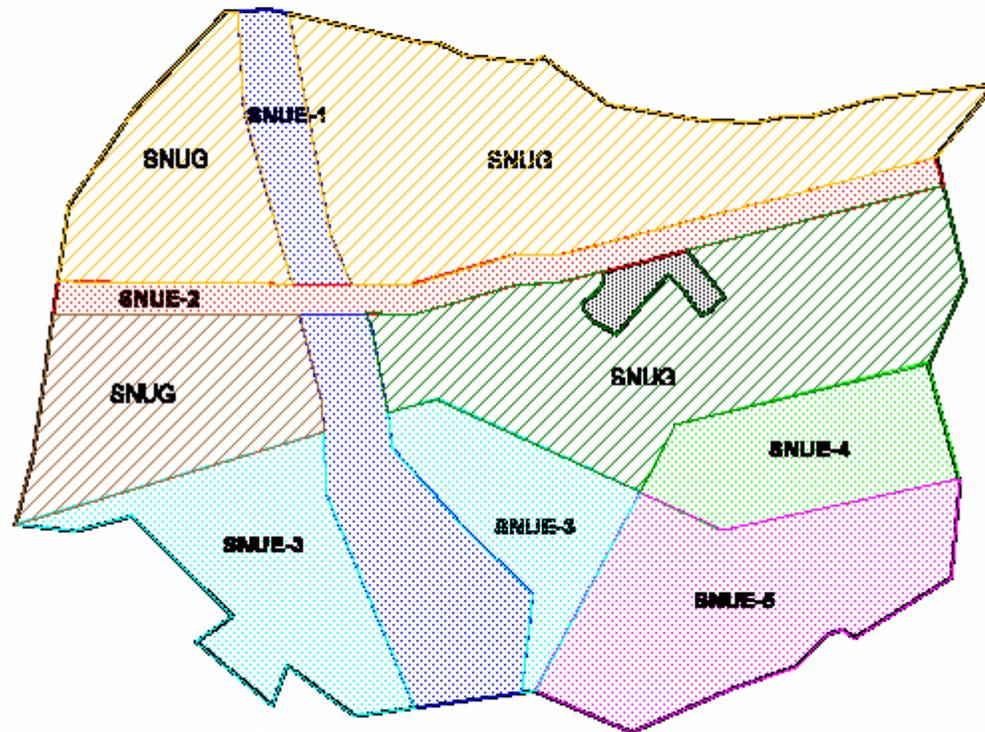
-  SNUE-1 (caucea, riberas, inundables, etc.)
-  SNUE-2 (carreteras, vías de comunicación, etc.)
-  SNUE-3 (montaña, grandes espacios de montaña, MA, etc.)
-  SNUE-4 (forestal, protección forestal, protección Montes de Utilidad Pública, etc.)
-  SNUE-5 (protección forestal y montaña, forestal y MA, montaña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

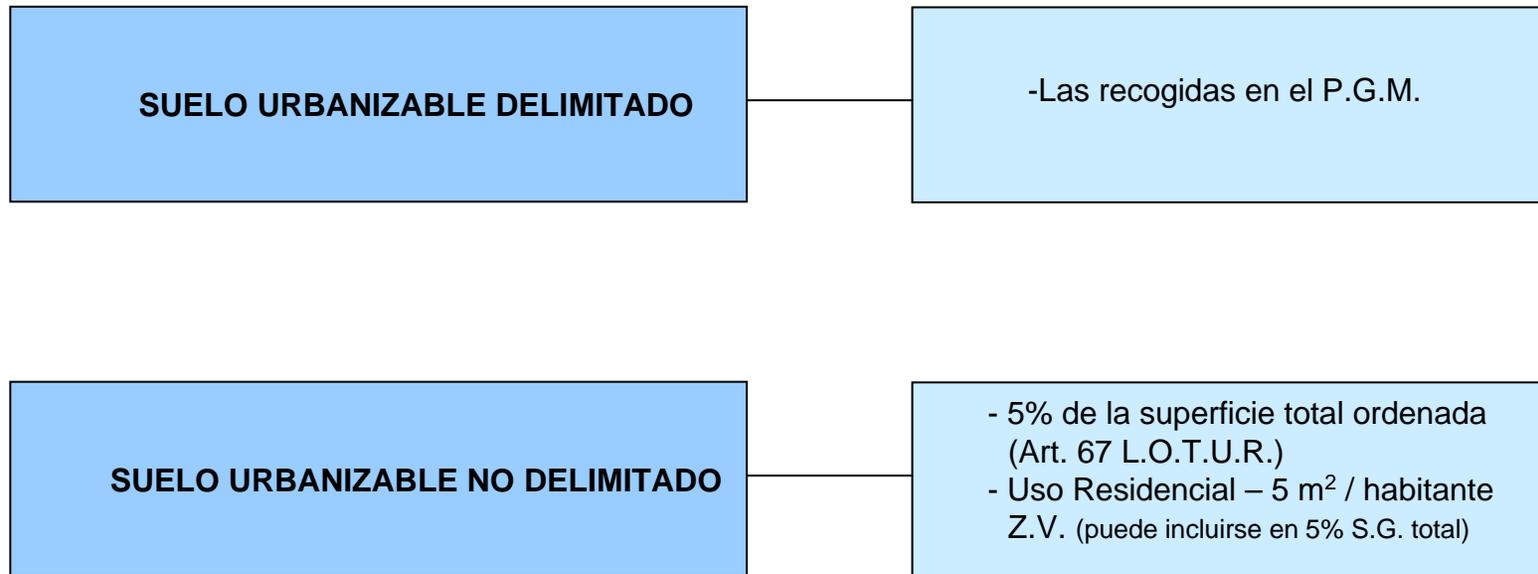
D).- SUELO NO URBANIZABLE

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 EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS MINEROS						
2.1. Extracción arenas y áridos	PROHIBIDO	AUTORIZABLE	PROHIBIDO	PROHIBIDO	AUTORIZABLE	AUTORIZABLE
2.2. Extracciones mineras al 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. Albergues 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 PÚBLICAS 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 ferroviarias	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. Plan de etapas**
- 7. Plan de iniciativa particular**
- 8. 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 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 (RMdP)		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- 1 plaza/100 o fracción
Reglamento Planeamiento-2% del total

3. DISPONIBILIDAD DE INFRAESTRUCTURAS

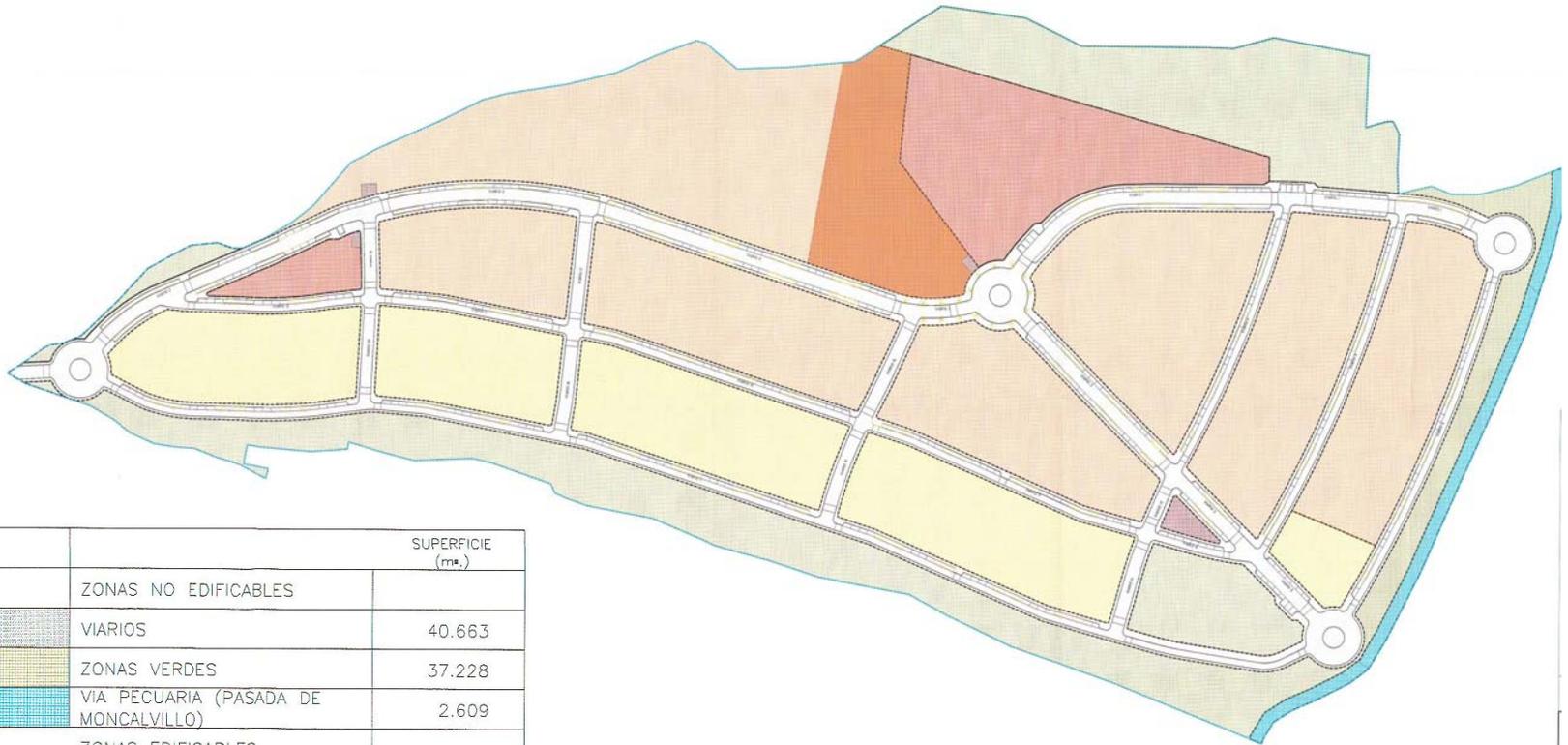
- Justificar la disponibilidad y capacidad de las infraestructuras para la nueva demanda prevista (artículo 53 del Reglamento de Planeamiento).

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

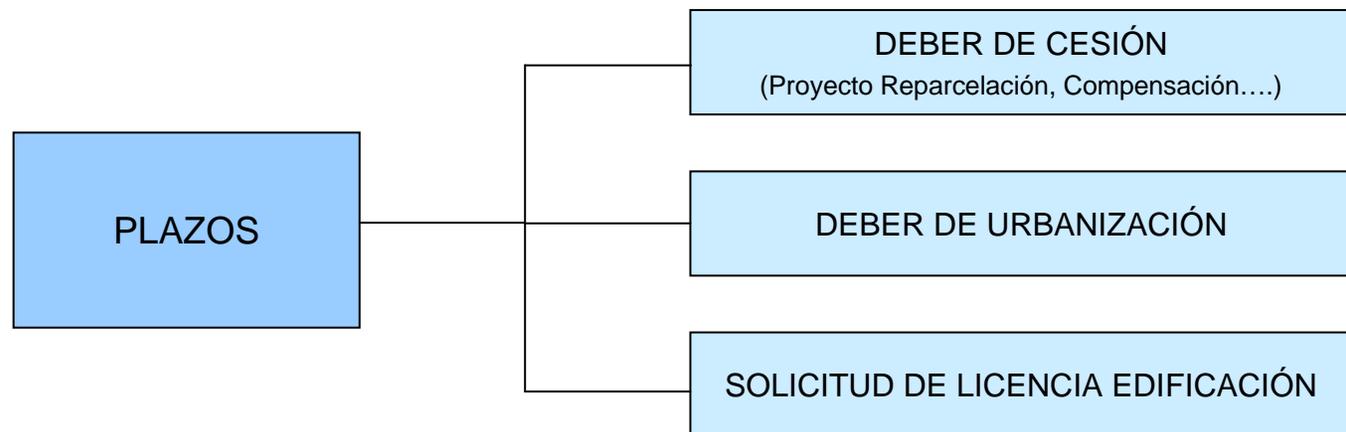


	SUPERFICIE (m ²)
ZONAS NO EDIFICABLES	
VIARIOS	40.663
ZONAS VERDES	37.228
VIA PECUARIA (PASADA DE MONCALVILLO)	2.609
ZONAS EDIFICABLES	
INFRAESTRUCTURAS (I)	518
DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO (EQ)	12.849
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (R-G2)	28.823
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA (R-G1)	70.203
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR DE PROTECCION (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. PLAN DE ETAPAS



7. 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.
 - Presentación de la garantía se podrá ampliar hasta un plazo máximo de 6 meses la desde la notificación del Acuerdo de Aprobación Definitiva, dejando pendiente la publicación en el BOR del Plan parcial, y por tanto sin vigencia ni eficacia
- **MEDIOS ECONÓMICOS** del promotor/es

8. ITINERARIOS PEATONALES Y ACCESIBILIDAD

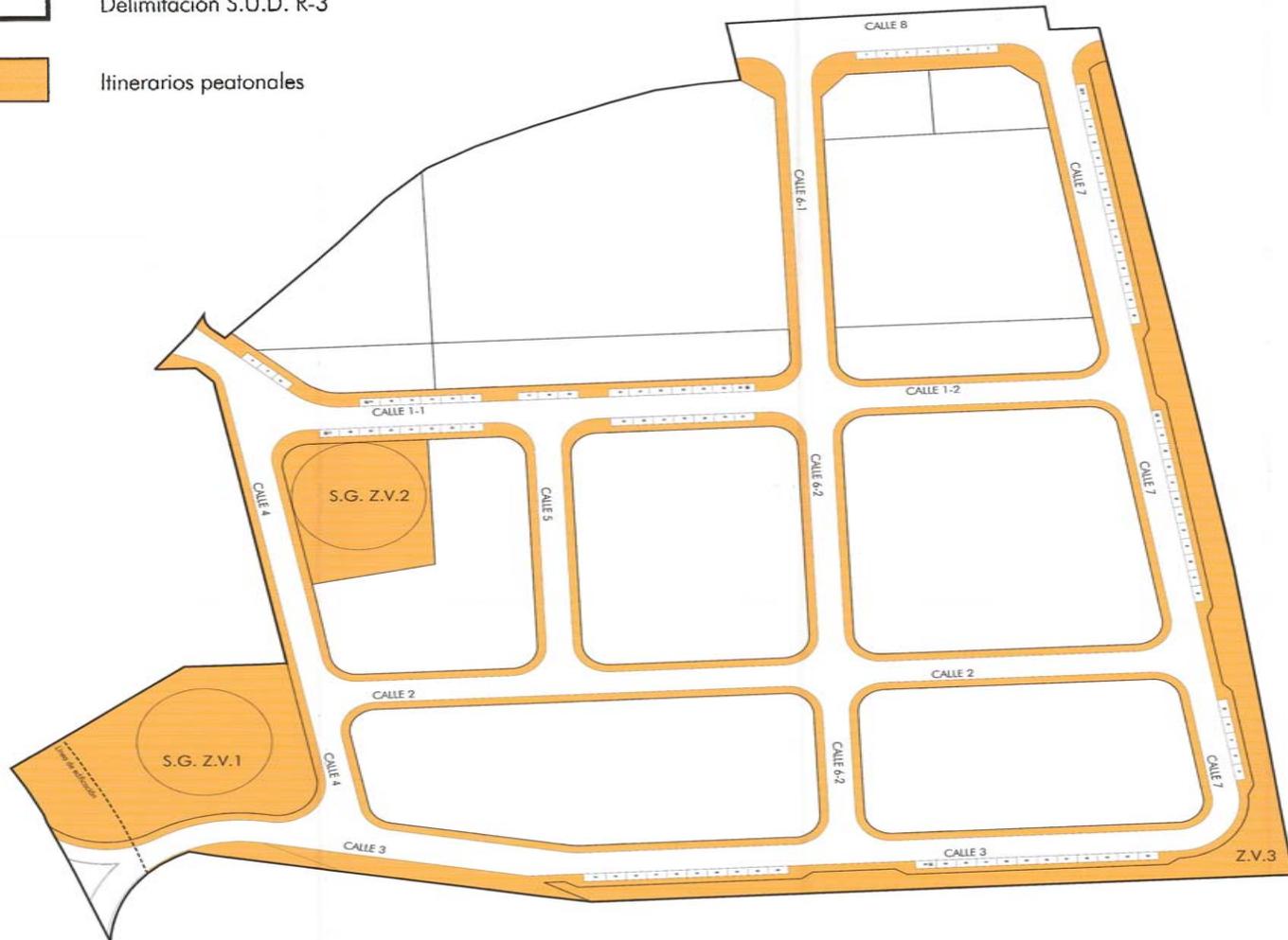
(Artículo 75.2.h de la L.O.T.U.R.)

- 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.
- 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 5m²/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 $5 \text{ m}^2/\text{habitante}$ 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

YOLANDA TAMAYO MARTÍNEZ
ytamayo@larioja.org