



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE VILLAMEDIANA DE IREGUA

MAYO 2013

APROBACION PROVISIONAL SEGUNDA

ANEXO V CONTESTACION INFORMES SECTORIALES AYUNTAMIENTO DE VILLAMEDIANA DE IREGUA LA RIOJA

REDACTOR:

ROBERTO GARCIA-BERLANGA
ARQUITECTO

COLABORADORES:

FRANCISCO JOSE FERNANDEZ
F&M ABOGADOS

EIN NAVARRA
CONSULTORIA S.L.



**RELACION DE INFORMES SECTORIALES EMITIDOS RESPECTO AL
DOCUMENTO DE PLAN GENERAL MUNICIPAL DE VILLAMEDIANA DE
IREGUA APROBADO POR EL PLENO EL 11 DE ABRIL DE 2013.**

Número 1	Consorcio de Aguas y Residuos de La Rioja.
Número 2	Dirección General de Turismo.
Número 3	Dirección General de Innovación, Industria y Comercio.
Número 4	Dirección General de Salud Pública y Consumo.
Número 5	Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado en La Rioja.
Número 6	Dirección General de Medio Natural.
Número 7	Dirección General de Contratación Centralizada y Patrimonio.
Número 8	Dirección General de Calidad Ambiental.
Número 9	Dirección General de Obras Públicas y Transportes.
Número 10	Dirección General de Urbanismo y Vivienda
Número 11	Acuerdo adoptado por la Comisión Permanente de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja

En esta contestación solo se efectúa la misma a aquellas Administraciones que señalaron alguna deficiencia que era necesaria corregir que fueron:

Número 4	Dirección General de Salud Pública y Consumo.
Número 6	Dirección General de Medio Natural.
Número 9	Dirección General de Obras Públicas y Transportes.
Número 8	Dirección General de Calidad Ambiental.
Número 10	Dirección General de Urbanismo y Vivienda.

El resto al ser favorable no se incluyen en este informe, aunque en la página anterior se enumeran todas las presentadas a título informativo.

Informe nº 4

Interesado	DIRECCIÓN GENERAL DE SALUD PÚBLICA Y CONSUMO
Dirección	C/ Gran Vía, nº 18-1º, Logroño CP 26071
Nº de entrada	1.426
Fecha de entrada	24 abril 2013

En relación con el informe de esta Administración, se han realizado dentro del Documento del PGM y el ISA lo siguiente:

- En relación con el PGM.

A) En cuanto al uso de Guardería permitido en suelo industrial, es necesario decir lo siguiente:

Entiende este equipo que el informe de Salud se refiere el artículo 65 de las Normas; y que quien firma el informe considera que es incompatible como dotación de un sector industrial hacer una guardería en un parcela dotacional dentro de dicho Sector. Este equipo no entiende esta exigencia, puesto que puede ser perfectamente compatible que un sector industrial fije una parcela dotacional con uso de guardería.

A mayor abundamiento, el artículo 146 que establece la Tabla de coexistencia de usos, fija entre los usos pormenorizados la incompatibilidad entre el uso industrial y la guardería, con lo que en ningún caso se permite en una nave industrial incluir una guardería, pero no deja de tener lógica que como parcela dotacional tenga cabida. Sin embargo, por prescripción legal se atiende la alegación-informe, en el sentido de considerar incompatible también en el artículo 65, con lo que en ningún caso cabría guardería en uso industrial.

B) En relación con la protección al perímetro de depósito de agua y sus canalizaciones, decir que se introduce en la ficha de Afecciones Abastecimiento y Saneamiento A:AS el siguiente condicionado:

En relación con las captaciones de agua, se establecen los siguientes perímetros de protección:

- a) Se establece un perímetro de protección para captaciones de agua de 50 metros, en los que no se permiten usos o actividades que puedan generar un riesgo de contaminación a las aguas.
- b) Se establece un perímetro de protección para los depósitos de agua de 20 metros, en los que no se permiten usos o actividades que puedan generar un riesgo de contaminación a las aguas.
- c) Se establece un límite de protección de 15 metros a cada lado de las conducciones desde las captaciones hasta los depósitos de agua, en las que no se permiten usos o actividades que puedan generar un riesgo de contaminación a las aguas.

En todo caso, se consideraba que no era necesario, ya que el depósito se encuentra en un parque urbano, con lo que no pueden existir usos contaminantes, pero así y todo se recoge la protección indicada.

- En relación con el ISA:

- a) Se completa el apartado específico de salud humana del ISA en lo términos indicados en el informe alegación.
- b) Se justifica la ausencia de riesgos para la salud humana que se declaran y se identifican las medidas previstas para prevenir los efectos negativos en la salud así como los indicadores de salud para el seguimiento del programa de vigilancia ambiental.

Propuesta del Equipo Redactor

ESTIMAR las alegaciones puestas en el informe-alegación.

No obstante, será el Excelentísimo Ayuntamiento de Villamediana de Iregua quien señale si se acepta o no la propuesta que este Equipo Redactor realiza.

Informe nº 6

Interesado	DIRECCIÓN GENERAL DE MEDIO NATURAL
Dirección	C/ Prado Viejo, nº 62 bis, Logroño CP 26071
Nº de entrada	1.520
Fecha de entrada	6 mayo de 2013

En relación con el informe de esta Administración, que decía que, no se había representado en la cartografía correspondiente Afecciones de Suelo No Urbanizable, T04) el trazado de la "Vía Romana del Iregua"; por lo que se grafía en el plano T04 toda la vía siguiendo las indicaciones, planos, etc, que se vuelven a adjuntar.

En este sentido se adjuntó una ortofoto con el trazado del sendero "Vía Romana del Iregua" en el momento actual para su inclusión en la cartografía correspondiente.

Se recoge correctamente tanto el trazado actual como el previsto, ya aprobado y no ejecutado.

Propuesta del Equipo Redactor

ESTIMAR las alegaciones puestas en el informe por imperativo legal.

No obstante, será el Excelentísimo Ayuntamiento de Villamediana de Iregua quien señale si se acepta o no la propuesta que este Equipo Redactor realiza.

Informe nº 9

Interesado	DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
Dirección	C/ Marqués de Murrieta, 76, Logroño CP 26071
Nº de entrada	1.555
Fecha de entrada	8 mayo de 2013

En relación con el informe de esta Administración, que decía que se debían de incluir una serie de correcciones tanto en el ISA, como en Estudio Económico, en las Normas Urbanísticas y, en los planos; se corrigen todos los extremos expuestos por carreteras en cada una de las cuatro partes del PGM.

En el ISA se eliminan aquellas medidas para disminuir la contaminación acústica que excede de la competencia municipal como es la propuesta de reducción de la velocidad en la vía de circunvalación a 40 km/h, y se sustituye por la nueva medida que se señala en el Estudio Económico Financiero y en la Ficha de Afección "Zonas de Protección Acústica Especial". Las nuevas medidas previstas en la citada documentación son las siguientes:

En el suelo urbano existente se ha definido un Plan Zonal denominado PZ4 debiendo el Ayuntamiento de Villamediana de Iregua en un plazo de 8 años cumplir los Objetivos de Control Acústico (OCA) mediante las siguientes medidas entre otras:

Instalación de Pantallas Acústicas en todo el frente de la carretera LR-250

La Ejecución de esta medida será compatible con el Plan de Acción aprobado por el Gobierno de la Rioja, sin perjuicio de los convenios que se puedan establecer con los organismos sectoriales competentes.

En principio la valoración de esta medida asciende a 420.000€

En relación a las Normas Urbanísticas, se han introducido los condicionantes obligatorios señalados en la dicha del Sector SD-5 y se han corregido las determinaciones de la ficha SUND-3 eliminando el segundo punto, y modificando la nomenclatura de la carretera en el penúltimo punto. Por otra parte en la ficha de suelo no urbanizable especial por dominio público "Protección a las Vías de Comunicación SNUEDP se ha corregido el gráfico introduciendo la carretera LR-

345, se ha corregido la descripción de la línea de edificación conforme se señala en el informe y se ha añadido el nuevo punto requerido.

Finalmente en relación a los planos, se han revisado los planos T01, T02 y N02 eliminando las contradicciones referentes a los sistemas generales y los sectores urbanizables.

Propuesta del Equipo Redactor

ESTIMAR las alegaciones puestas en el informe por imperativo legal.

No obstante, será el Excelentísimo Ayuntamiento de Villamediana de Iregua quien señale si se acepta o no la propuesta que este Equipo Redactor realiza.

Informe nº 8

Interesado	DIRECCIÓN GENERAL CALIDAD AMBIENTAL
Dirección	C/ Prado Viejo, nº 62 bis, Logroño CP 26071
Nº de entrada	
Fecha de entrada	8 de mayo de 2013

En este informe se hace alusión a varios aspectos:

1.- En cuanto a la zonificación acústica:

- Se corrige el plano T05 cambiando el grafismo del Plan Zonal "PZ4".
- Se revisa el S10 introduciendo en la ficha del sector la necesidad de cumplir unos OCA de $L_n = 50\text{dB}$. Ello también se señala en la ficha de Afecciones A:PA
- Se corrige la "zona de servidumbre acústica" usando la línea isófona $L_n = 55\text{dB}$ para la zona residencial existente.

2.- En cuanto a los mapas estratégicos de ruido del tramo del eje viario LR-250 hasta el cruce con la LR-255:

- En la "zona de servidumbre acústica" se corrige la definición en los términos indicados en el informe.
- Se describen las condiciones adicionales a cumplir en la zona de acuerdo con el informe.

3.- Se modifica la ficha A:PA titulada "Afecciones" que está dentro de las fichas de suelo urbanizable en el sentido del informe.

4.- Se incluyen en el plan zonal PZ4 las medidas requeridas en el plazo indicado de 8 años, que se describen a continuación:

En el suelo urbano existente se ha definido un Plan Zonal denominado PZ4 debiendo el Ayuntamiento de Villamediana de Iregua en un plazo de 8 años cumplir los Objetivos de Control Acústico (OCA) mediante las siguientes medidas entre otras:

Instalación de Pantallas Acústicas en todo el frente de la carretera LR-250

La Ejecución de esta medida será compatible con el Plan de Acción aprobado por el Gobierno de la Rioja, sin perjuicio de los convenios que se puedan establecer con los organismos sectoriales competentes.

En principio la valoración de esta medida asciende a 420.000€

5.- Se corrigen los planos del ISA a los que el informe hace referencia.

Propuesta del Equipo Redactor

ESTIMAR las alegaciones puestas en el informe por imperativo legal.

No obstante, será el Excelentísimo Ayuntamiento de Villamediana de Iregua quien señale si se acepta o no la propuesta que este Equipo Redactor realiza.

Informe nº 10

Interesado	DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA
Dirección	C/ Prado Viejo, nº 62 bis, Logroño CP 26071
Nº de entrada	-
Fecha de entrada	10 mayo 2013

CONTESTACION AL INFORME JURIDICO:

AII. b) Se ha corregido el artículo 252 actualizando las referencias al sector SD5 y la referencia al artículo 11.3, en lugar de al 11.4. ya que se trataba respectivamente de una omisión y de un error.

AV. El informe jurídico comienza diciendo que desde el inicio se incluyeron en este PGM una serie de delimitaciones en suelo urbanizable, denominados Sectores Dispersos, que no son del gusto de los informantes, como es una cuestión de gusto o propiedad según se dice en el informe, sobre esto nada tiene que decir, ya que también se dice en el referido informe que es competencia municipal.

La finalidad de la delimitación de estos sectores dispersos ha sido, desde la fase de Avance el PGM, hace más de 6 años, realizar una serie de actuaciones integradoras y, la creación de ciertas infraestructuras “blandas” que permitan permeabilizar el territorio de la zona donde se ubican estos asentamientos de manera que se evite la fragmentación del territorio que producen estas actuaciones y que se creen unas mínimas infraestructuras o servicios para las mismas; consiguiendo de esta manera la reordenación de la edificación dispersa existente dentro de sus respectivos ámbitos, y, que actualmente están clasificados como suelo no urbanizable; y así integrarlos con el conjunto de infraestructuras viarias y de servicios definidos como “blandos”.

En definitiva el objetivo es la creación de infraestructuras “blandas” que permitan permeabilizar el territorio donde se ubican las edificaciones y de esta forma evitar una fragmentación. Consecuencia de dicho objetivo es la reordenación de la

edificación dispersa y, por consiguiente, la integración y regularización de las mismas.

La justificación que el PGM hace desde el inicio entre sus criterios y objetivos, como ya hemos indicado, es la misma para todos los Sectores Dispersos, incluido el ahora SD5. Este se ha incluido de forma tardía, a consecuencia de las alegaciones presentadas por los propietarios de la totalidad de las edificaciones de la zona del SD5, que solicitaban su inclusión dentro de un Sector Disperso, reuniendo todas las condiciones y circunstancias para ello, de acuerdo con los objetivos y criterios del PGM.

La finalidad de la delimitación de estos sectores ha sido, como ya se ha dicho, realizar una serie de actuaciones integradoras y, la creación de ciertas infraestructuras “blandas” que permitan permeabilizar el territorio de la zona donde se ubican estos asentamientos de manera que se evite la fragmentación del territorio que producen estas actuaciones y que se creen unas mínimas infraestructuras o servicios para las mismas; consiguiendo de esta manera la reordenación de la edificación dispersa existente dentro de sus respectivos ámbitos, y, que actualmente están clasificados como suelo no urbanizable; y así integrarlos con el conjunto de infraestructuras viarias y de servicios definidos como “blandos”.

Pues bien no existe diferencia alguna en cuanto a los criterios y objetivos expuestos para la totalidad de los Sectores Dispersos, incluido el SD5.

En el informe se “advierde” al Ayuntamiento de que no se puede aprobar un PGM que permita regularizar actuaciones ilegales, haciendo referencia a que tiene constancia de que se ha hecho una denuncia pública en relación con una obras. Se agradece la advertencia, pero en primer lugar, decir, que las llamadas actuaciones “ilegales” de diversas edificaciones nada tienen que ver con el Plan General Municipal de Villamediana de Iregua y, este Equipo Redactor. Sin embargo, este Equipo se ha puesto en contacto con los servicios técnicos y jurídicos municipales, para saber si a fecha de hoy existía alguna ejecución o actuación calificada ilegal.

Lo único que existe a día de hoy, es una denuncia pública contra una remodelación de una vivienda ya existente. En relación con la misma se iniciaron tras dicha denuncia las diligencias de investigación oportunas y a fecha de hoy, tras el trámite de audiencia al interesado que concluyó la semana pasada, está pendiente de determinarse si esa obra es considerada legal o no y, en el segundo

caso el tipo de infracción correspondiente, siendo para ello necesario seguir los trámites legales oportunos.

El Plan General no regulariza nada en relación con actuaciones sobre las que existen expedientes urbanísticos ya abiertos que sean considerados finalmente ilegales, tal y como jurisprudencial y legalmente está acreditado, y este Ayuntamiento nunca irá contra la ley, como en cualquier otra circunstancia.

A mayor abundamiento, en la LOTUR se recogen los planes especiales de regularización y dentro de los artículos que explicitan dichos planes, artículo 227 y siguientes, el artículo 229 dice que “la aplicación de lo previsto en este Capítulo se hará sin perjuicio de la imposición cuando proceda de las sanciones reguladas en la legislación urbanística o de cualquier otra medida de disciplina urbanística”.

En este caso, para salvaguardar el interés público municipal, aunque no es necesario ya que la LOTUR, ya en su artículo 229 lo dispone, se fija un Disposición Transitoria en este sentido dentro de la Normativa que dice:

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.- Las Normas Urbanísticas del PGM se aplicarán sin perjuicio de lo dispuesto en Título VII de la LOTUR, que regula la disciplina urbanística.

CONTENIDO DEL INFORME URBANISTICO

En esta contestación se explicitan expresamente aquellos puntos que anteriormente no estaban resueltos totalmente de tal forma que el resto de los 103 que ya estaban resueltos no se incluyen, así:

PUNTO 1.- Se requiere una relación y justificación de todos los cambios realizados. Este punto se subsana mediante el presente informe de contestación a las deficiencias y en la memoria justificativa en la que a su vez se amplía la justificación de todos los cambios efectuados en el Texto Refundido.

PUNTO 4.- Se aporta un nuevo documento de cálculo poblacional en el que se amplía la explicación y justificación de la metodología de cálculo empleada para cada uno de los tipos de suelo, facilitando la comprobación del cumplimiento de la

LOTUR a este respecto. Todo ello figura en la introducción del documento y en los datos numéricos que han sido subrayados con colores en función de si se ha tomado la superficie construida, o el número de viviendas existentes para determinar la capacidad poblacional.

PUNTO 5.- Se ha completado la descripción y justificación de las infraestructuras en el punto 6.4 de la memoria justificativa, y se ha modificado el artículo 9 de las normas urbanísticas introduciendo como nueva causa la superación de la capacidad de abastecimiento de agua del subsistema del bajo Iregua y la negativa del Órgano Competente de ampliar su capacidad. A su vez se han completado los planos de la infraestructura eléctrica con los nuevos desarrollos previstos.

PUNTO 6.- Las determinaciones actuales respecto a la población son las de un municipio con población situada entre los 1.000 y los 10.000 habitantes, hasta que se alcance la población censada de los 10.000 habitantes. En ese sentido en el artículo 36, y en las fichas de unidades de ejecución y sectores de las Normas Urbanísticas se ha optado por fijar como deber de los propietarios de los citados suelos la cesión del 10% del aprovechamiento medio libre de cargas. Cuando se alcance la población censada de los 10.000 habitantes no se tendrá que introducir ningún cambio en el PGM tan sólo en los criterios de atribución del aprovechamiento subjetivo señalado en el art. 128 de la LOTUR, en los instrumentos de gestión del suelo urbanizable delimitado ya que deberá tenerse en cuenta el aprovechamiento medio del suelo urbanizable, en lugar del aprovechamiento medio del sector.

En relación a la escala de 25.000 habitantes en el artículo 9 de las normas urbanísticas se ha establecido la siguiente causa de revisión del PGM.

d) En caso de superar la capacidad residencial de los 25.000 habitantes se deberá proceder a adaptar el PGM de Villamediana de Iregua a las previsiones legales que establezca la LOTUR para los municipios con esta población. Se considera que se llega a esta cifra de habitantes con la aprobación definitiva del plan de desarrollo cuya capacidad residencial supere esa cuantía.

PUNTO 11.- Se ha subsanado el error gráfico en el plano N3-B1, estableciendo una trama de no edificado en la UE W.14.17 “La Dula”, contabilizando su superficie e incluyéndose la misma en la zona Suroeste del núcleo.

PUNTO 14.- Se ha subsanado el error de texto en el artículo 54 de las Normas Urbanísticas eliminando la referencia de los Sistemas Generales como usos globales, así como la referencia del uso global en las fichas de los sistemas generales.

PUNTO 16.- Se ha corregido el error de texto en la leyenda de los planos de ordenación estableciendo el uso de complementarios de vivienda en la zonificación.

PUNTO 17.- Se han corregido los errores gráficos en los planos, eliminando las alineaciones de las zonas verdes situadas en el plano W14 y corrigiendo la nomenclatura del uso de equipamiento deportivo por DE en el plano W13.

A su vez se ha modificado en la leyenda de todos los planos de ordenación el símbolo de usos bajo rasante, adecuando la trama del símbolo a la que figura en el plano y especificando cuando se trata de un uso bajo rasante en sistema local de espacio libre zona verde o de un sistema general con el mismo destino, ya que ambos utilizan tramas diferentes.

PUNTO 20.- Tal y como se ha señalado en el punto 17 se ha modificado en la leyenda de todos los planos de ordenación el símbolo de usos bajo rasante, adecuando la trama del símbolo a la que figura en el plano y especificando cuando se trata de un uso bajo rasante en sistema local de espacio libre zona verde o de un sistema general con el mismo destino, ya que ambos utilizan tramas diferentes.

PUNTO 22.- Se ha eliminado el error de texto en la ficha del SGIF-4 que señalaba que la ejecución del sistema general sería costeada por los propietarios del sector al que está adscrito. Este error se había arrastrado de la ficha del Sistema General del anterior documento del PGM. Por otro lado se modifica la delimitación del SGIF-4 aumentando su superficie en detrimento del Sector SD3 para permitir el acceso a través del mismo al sector SD4.

En relación a los sistemas dispersos al tratarse la ordenación de una competencia municipal se mantiene como figura en el documento del PGM, garantizando el cumplimiento del art. 41.1. de la LOTUR en su desarrollo.

PUNTO 29.1a- Se corrige la denominación de los usos pormenorizados a los que se les ha asignado un coeficiente de ponderación de manera que sean coincidentes con los señalados en el artículo 188 de las normas urbanísticas. De esta manera los usos con coeficiente de ponderación son los siguientes, **Residencial Ordenación Abierta o Cerrada (libre)**, correspondiente al uso vivienda- Residencial Ordenación Abierta y vivienda-Residencial Ordenación Cerrada, que se ponderan según sus regímenes de protección y eficiencia energética (PASSIVHAUS), **Residencial Unifamiliar Aislada o Pareada** correspondiente al uso vivienda-Residencial Unifamiliar Aislada o Pareada,

Residencial Unifamiliar Adosada correspondiente al uso vivienda-Residencial Unifamiliar Adosada, que se ponderan en ambos casos en función de su eficiencia energética, **Dotacional Privado/Comercial/Comercial Grandes Superficies**, que se corresponde con el Uso Dotacional Privado, con el uso Comercial y con el uso Comercial Grandes Superficies respectivamente, **Complementario de Vivienda/Almacén Exposición** que se corresponde con el uso Complementarios de la Vivienda y con el uso Almacén Exposición respectivamente, **Zona Libre Privada** que se corresponde con el uso Zona Libre Privada, y **Zona Libre Privada Residencial Unifamiliar Disperso** que se corresponde con el uso Zona Libre Privada en los sectores de uso global Residencial Unifamiliar Disperso. El listado de usos con coeficiente de ponderación se corrige por tanto en el Anexo I de coeficientes de ponderación y en la tabla del artículo 244 cuya redacción se inicia haciendo referencia a que los coeficientes de ponderación se refieren al uso característico residencial ordenación abierta o ordenación cerrada libre, al ser el uso más frecuente en suelo urbano. A su vez en el Anexo I en su punto 7 y párrafo segundo se especifica lo siguiente:

En las unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado se establece como uso característico el uso pormenorizado Residencial Ordenación Cerrada o Residencial Ordenación Abierta (Libre) por ser el más frecuente. La ponderación de usos pormenorizados y tipologías edificatorias se lleva a cabo a partir de los valores de repercusión obtenidos por proporcionalidad al del uso característico.

En áreas remitidas a Planes Especiales de Reforma Interior y en suelo urbanizable los usos característicos se refieren a los usos globales que son el Residencial Mixto, el Residencial Unifamiliar, el Residencial Unifamiliar Disperso, el Comercial o el Industrial. La ponderación de usos pormenorizados y tipologías edificatorias se lleva a cabo a partir de los valores de repercusión obtenidos por proporcionalidad al del uso característico. Al no ser coincidente la denominación de los usos característicos Residencial Mixto y Residencial Unifamiliar con la de los usos pormenorizados cuyos valores de repercusión figuran en el presente anexo, para la ponderación de usos y tipologías en ámbitos con los citados usos característicos se tomarán como base de referencia los valores de repercusión de los usos pormenorizados Residencial Ordenación Cerrada o Residencial Ordenación Abierta (Libre) para el uso característico Residencial Mixto y Residencial Unifamiliar Adosado para el uso característico Residencial Unifamiliar. En el resto de usos característicos existe una plena coincidencia con la

denominación de usos pormenorizados cuyos valores de repercusión figuran en el presente anexo.

PUNTO 29.1b- Se corrige la denominación de los usos pormenorizados a los que se les ha asignado un coeficiente de ponderación de manera que sean coincidentes con los señalados en el artículo 188 de las normas urbanísticas. El listado de usos con coeficiente de ponderación se corrige por tanto en el Anexo I de coeficientes de ponderación y en la tabla del artículo 259. Mediante el nuevo párrafo introducido en el punto 7 del Anexo I que se ha reproducido en el anterior punto se justifica la concordancia entre los usos característicos Residencial Mixto y Residencial Unifamiliar y los usos pormenorizados que se ponderan. A su vez en las tablas y el texto de los artículos 263 y 264 se ha corregido la referencia a uso característico residencial por uso característico residencial mixto y en la relación de coeficientes de homogeneización de los artículos 263 y 277 se han eliminado los coeficientes Residencial Unifamiliar Adosado y Residencial Unifamiliar Aislado o Pareado, dejando un único coeficiente de Residencial Unifamiliar, ya que es el uso global existente. Este error también ha sido corregido en el Anexo II coeficientes de Homogeneización.

PUNTO 29.2- Los errores señalados en este punto vienen determinados por el redondeo decimal de los coeficientes de homogeneización, por ello en los Anexos I y II así como en los listados de coeficientes de ponderación de los artículos 244 y 259, y en los listados de coeficientes de homogeneización de los artículos 263 y 277 se ha aumentado en dos decimales los coeficientes.

PUNTO 31.- Se ha corregido el error de texto eliminando los párrafos 3,4 y 6 del apartado Objetivos y Directrices de Ordenación de la ficha del sector R3.

PUNTO 36.- Se corrige esta deficiencia introduciendo en las fichas de los Sectores S2 y S9 como condicionantes obligatorios el siguiente punto:

- *En los sistemas generales y locales de zonas verdes que se ubiquen en ámbitos con pendientes mayores del 10% se llevarán a cabo las obras de urbanización necesarias para adecuarlos al fin al que se destinan garantizando su accesibilidad, soleamiento, uso y disfrute.*

PUNTO 38.- Se ha corregido este error gráfico eliminando la media rotonda dibujada en el sector SD2 en los planos N01 y N02.

PUNTO 40.- Se ha corregido el error de impresión de la ficha del Área SUND3 de manera que se visualicen todas las determinaciones.

PUNTO 45.- En relación con este punto señalar que en el documento del Texto Refundido del PGM se ha procurado garantizar una mayor coherencia entre la zonificación regulada en el artículo 188, la tabla de coexistencia de usos que figura en el artículo 146 y los planos de ordenación del núcleo. Para ello en la documentación gráfica se ha diferenciado la zonificación Residencial Unifamiliar Adosado de la Residencial Unifamiliar Aislado, creando en la tabla del artículo 146 una fila para cada uno de los usos pormenorizados. Por otra parte en esa misma tabla se ha eliminado la fila correspondiente a residencial no vivienda por no ser un uso de referencia previsto y se ha creado el de Comercial Grandes Superficies por si ser un uso de referencia previsto. La mención al artículo 203, se refiere a la corrección del uso Zona Libre Privada en el artículo 188 y su concordancia con el artículo 203. Además de todo lo señalado anteriormente también se ha corregido el artículo 55 referente a las instalaciones estableciendo que sí forman parte de los sistemas generales y se ha eliminado la referencia a la recepción provisional del art. 47.

PUNTO 50.- Los cambios realizados en el artículo 12 se referían a las siguientes definiciones:

Altura de la edificación: Se corrige la referencia errónea al artículo 185 por el 181. Y se define como la distancia vertical desde la rasante de referencia a la cara superior del alero.

Envolvente Máxima: Se introduce el apartado D. referente al ámbito del Plan Especial de Protección del Barrio de las Bodegas cuya envolvente es el resultado de unir las alturas de la edificación establecidas en la documentación gráfica para cada una de las fachadas mediante un plano de pendiente continua.

A su vez con motivo de la nueva revisión de este artículo se ha modificado la definición de Envolvente Máxima en su apartado C, estableciendo el plano horizontal situado a 3,60 m sobre la cara superior del alero, en lugar de inferior.

PUNTO 54.- En relación al punto a) se ha modificado el plano N02 reflejando en la leyenda los espacios que corresponden al sistema local y uniformando el grafiado de los espacios libres y equipamientos incluidos en suelo urbano, ya sea consolidado o no consolidado.

En relación al punto b) se ha corregido la leyenda respecto al suelo no Urbanizable indicando la pertenencia de los espacios marcados a los distintos sistemas generales y eliminando el cuadro relativo a la clasificación del suelo no urbanizable.

En relación al punto c) se ha corregido el error gráfico incluyendo el sistema general de zonas verdes al sur del barrio bodegas.

En relación al punto d) se incluyen todos los sistemas generales correspondientes al suelo urbano incluyendo los viales.

PUNTO 55.- En relación al punto a) se ha corregido el artículo 188 separándose los usos de vivienda.

En relación al punto b) se ha corregido el error de nomenclatura de Complementario Residencial sustituyéndolo por Complementarios de la vivienda, así como el uso Bodegas al que se le ha eliminado el paréntesis (Plan Especial) en la leyenda de los planos de ordenación de núcleo mientras que el resto de errores de nomenclatura se han rectificado en la tabla del art. 146 ya que se trataba de un error de impresión.

En relación al punto c) en la leyenda de los planos de ordenación de núcleo se han desplazado los usos comerciales a la fila de Actividad Económica.

En relación al punto d) se ha rectificado la omisión del artículo 103 punto 7 introduciendo el apartado c) Tanatorio.

PUNTO 66.- Se incluye en la memoria justificativa un nuevo punto en el capítulo 7 relativo a la justificación del cumplimiento del artículo 127.3 de la LOTUR, introduciendo la misma tabla que figura en el artículo 263 de las normas urbanísticas.

PUNTO 68.- En relación con este punto señalar que dado que el objeto del Plan Especial de Protección del Barrio Bodegas no es proceder a su reforma interior sino a su protección, se han eliminado las condiciones 2ª, 5ª y 6ª del artículo 250 referentes a elementos de la estructura general, ordenación y compatibilidades de uso. Quedando por tanto este ámbito perfectamente regulado a través del PGM.

A su vez se ha corregido el error gráfico de la línea que delimita el Plan Especial Bodegas, siendo coincidente con la que figura en la leyenda.

PUNTO 70.- Se han corregido todas las erratas referentes a Euros Constantes o Corrientes del Año 2011, a su vez también se han corregido una serie de erratas en las mejoras previstas en las redes de Saneamiento Fecal y Pluvial, ya que había conceptos equivocados en el presupuesto y porcentajes anticuados de IVA.

PUNTO 73.- Se ha corregido el error gráfico modificando la calificación de la esquina de la manzana situada al suroeste del núcleo urbano como uso unifamiliar en los planos T02, T03 y sus zooms.

PUNTO 89.- Se ha corregido el artículo 281.3.h introduciendo la obligatoriedad de cumplir las condiciones de edificación de las NUR para el suelo no urbanizable. También se ha introducido dicha obligatoriedad en el punto g del mismo artículo.

PUNTO 94.- Se ha corregido el artículo 287.5 eliminando la referencia a parcela mínima de 5.000 m² y remitiéndose a la obligatoriedad de cumplir el resto de condiciones establecidas en el artículo 52 de la LOTUR.

Informe nº 11

	ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISIÓN PERMANENTE DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA
Interesado	
Dirección	C/ Prado Viejo, nº 62 bis, Logroño CP 26071
Nº de entrada	-
Fecha de entrada	03 junio 2013

CONTENIDO DEL ACUERDO

La propuesta de acuerdo de la comisión permanente de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja es elevar al Pleno para su aprobación definitiva una vez se subsanen los errores materiales, correcciones y aclaraciones indicadas, cuya propuesta de resolución es la siguiente:

Extracto del informe de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda

PUNTO 1.- Se deberá recoger en las fichas de los sectores que cuando la población censada supere los 10.000 habitantes se deberá entender que el ámbito de cesión es todo el suelo urbanizable en lugar del sector.

Se ha subsanado el citado error en todas las fichas de suelo urbanizable delimitado sustituyendo la determinación nº 5 de las fichas denominada 10% del Aprovechamiento medio del Sector. (Art. 60.c. LOTUR) por 10% del Aprovechamiento medio del Ámbito. (Art. 60.c. LOTUR)

PUNTO 2.- Se deberá concretar en la documentación del propio plan que se garantizará el cumplimiento del artículo 41.1. de la L.O.T.U.R. en su desarrollo, garantizando la ejecución de las infraestructuras viarias y de redes a través del propio sector. Se ha aclarado el cumplimiento del citado artículo añadiendo en los condicionantes obligatorios de las fichas de los sectores SD2 y SD5 la siguiente condición:

- *Se garantizará el cumplimiento del artículo 41.1. de la L.O.T.U.R. debiéndose llevar a cabo la ejecución de las infraestructuras viarias y redes a través del propio sector, especialmente en las parcelas situadas al Oeste de la carretera LR-250, cuyos servicios y accesos se concretarán en el plan parcial, según la solución que determine la Dirección General de Carreteras de la C.C.A.A*

PUNTO 3a.- Los usos pormenorizados a los cuales se ha asignado un coeficiente de ponderación en el artículo 244 siguen sin coincidir con los establecidos en el artículo 188. En relación con este punto procede incorporar la siguiente aclaración:

La ponderación de usos recogida en el Anexo I del PGM de Villamediana de Iregua surge con motivo de una serie de alegaciones presentadas durante los diferentes procesos de participación ciudadana en la que algunos propietarios de suelo urbano consolidado solicitaron ponderar sus aprovechamientos de uso residencial ordenación abierta libre a residencial ordenación abierta sometida a algún tipo de protección pública.

La ponderación se realiza tanto de los usos pormenorizados como de las diferentes modalidades de protección pública en edificación colectiva establecidas en el Decreto 22/2009, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Vivienda de La Rioja y la Orden 1/2009, de 22 de mayo de 2009 que lo desarrolla y de la modalidad de edificio de consumo energético casi nulo establecido en la Directiva 2010 / 31 / UE de Eficiencia Energética en los Edificios.

Así la ponderación respecto a los usos pormenorizados establecidos en el artículo 188 de las normas urbanísticas es el siguiente:

Residencial Ordenación Cerrada	1,0000
Residencial Ordenación Abierta	1,0000
Residencial Unifamiliar Adosada	1,1032
Residencial Unifamiliar Aislada/Pareada	1,3122
Dotacional Privado	0,6959
Comercial	0,6959
Comercial Grandes Superficies	0,6959
Complementarios de la Vivienda	0,5258
Almacén Exposición	0,5258
Industrial	0,3528
Zona Libre Privada	0,1500

Zona Libre Privada R.U. Disperso 0,3200

Con motivo de las similitudes constructivas entre algunos de los usos pormenorizados que se ponderan y de su idéntico cálculo justificativo se ha considerado adecuado agrupar algunos de estos usos bajo el mismo coeficiente de ponderación. Tal es el caso de los usos residencial ordenación cerrada y residencial ordenación abierta que disponen ambos de un coeficiente 1,0000, de los usos Dotacional Privado, Comercial y Comercial Grandes Superficies que disponen todos de un coeficiente 0,6959, de los usos Complementarios de la Vivienda y Almacén Exposición que disponen ambos de 0,5258.

Tal y como ya se ha comentado también se ponderan las diferentes modalidades de protección pública en edificación colectiva, que actualmente son 3: Protección Oficial Régimen Especial, Protección Oficial Régimen General y Protección Oficial Precio Concertado. Al aplicarse estas tres modalidades a los usos Residencial Ordenación Cerrada y Residencial Ordenación Abierta se obtienen los siguientes coeficientes de ponderación:

Residencial O. Cerrada/Abierta	P. Oficial Régimen Especial	0,2853
Residencial O. Cerrada/Abierta	P. Oficial Régimen General	0,4210
Residencial O. Cerrada/Abierta	P. Oficial Precio Concertado	0,8310

Al introducir las modalidades de protección pública en edificación colectiva se sobrentiende que los usos residenciales colectivos que no son de modalidad de protección pública son libres.

Finalmente también se pondera la modalidad de edificio de consumo energético casi nulo establecido en la Directiva 2010 / 31 / UE de Eficiencia Energética en los Edificios, habiendo tomado de referencia para el mismo el estándar Passivhaus por ser el más exigente.

Esta modalidad se ha aplicado a cada uno de los usos residenciales pormenorizados obteniendo los siguientes coeficientes de ponderación:

Residencial O. Cerrada/Abierta Passivhaus	0,6578
Residencial Unifamiliar Adosada Passivhaus	0,7097

Residencial Unifamiliar Aislada/Pareada Passivhaus

0,8845

Esta aclaración se ha añadido al punto primero Consideraciones Previas del Anexo I Determinación de los Coeficientes de Ponderación.

PUNTO 3b.- Además como uso característico aparecen realmente dos usos (residencial ordenación cerrada y residencial ordenación abierta) cuando debiera ser sólo uno. Este punto se aclara incorporando en cada ficha el uso característico, lo que no supone cambio alguno en los aprovechamientos ya que tal y como se ha señalado en el punto anterior tanto el uso residencial ordenación cerrada como el uso residencial ordenación abierta disponen del mismo coeficiente de ponderación.

PUNTO 4a.- Se deberá justificar la correspondencia entre edificabilidad y aprovechamiento en las fichas de los sectores dispersos. Este punto se aclara introduciendo una condición en todas las fichas de los sectores dispersos en la que se indica la correspondencia ente edificabilidad y aprovechamiento a partir de la estimación del tamaño mínimo de parcela y la estimación de la edificabilidad máxima por vivienda que se ha realizado en cada uno de los sectores:

Sectores SD1 y SD2

- El aprovechamiento del uso dominante del sector será el resultante de sumar la ponderación de la edificabilidad residencial unifamiliar aislada estimada en 250 m²t por parcela, con la ponderación del espacio libre privado R.U. Disperso de cada parcela neta cuya superficie se ha estimado en 1.750 m².

Sector SD3

- El aprovechamiento del uso dominante del sector será el resultante de sumar la ponderación de la edificabilidad residencial unifamiliar aislada estimada en 125m²t por parcela, con la ponderación del espacio libre privado R.U. Disperso de cada parcela neta cuya superficie se ha estimado en 780m².

Sectores SD4 y SD5

- El aprovechamiento del uso dominante del sector será el resultante de sumar la ponderación de la edificabilidad residencial unifamiliar aislada estimada en 160m²t por parcela, con la ponderación del espacio libre privado R.U. Disperso de cada parcela neta cuya superficie se ha estimado en 1.100m².

PUNTO 4b.- En las fichas de los sectores dispersos no aparece como uso complementario el “zona libre privada r.u. disperso”. Este error se ha subsanado aclarando en cada ficha los usos complementarios establecidos en el artículo 255 y corrigiendo la redacción del mismo y la del artículo 259 en su párrafo final, para aclarar en los citados artículos que en los sectores de uso dominante residencial unifamiliar se deberá computar la zona libre privada y en sectores de uso global residencial unifamiliar disperso se deberá computar la zona libre privada R.U. disperso.

PUNTO 4c.- En el artículo 259 no está el coeficiente del uso residencial unifamiliar disperso. Este punto debe aclararse señalando que el uso residencial unifamiliar disperso es tan solo un uso global, y dispone únicamente de un coeficiente de homogeneización. Tal y como se ha señalado en la contestación del punto 3b, se ha incorporado en las fichas de todos los sectores urbanizables el uso característico, siendo el de los sectores dispersos, la vivienda unifamiliar aislada propia del entorno rural, como se apuntaba a su vez en el artículo 255. Por otra parte según se señalaba en la contestación del punto 4a en todos los sectores dispersos se ha introducido la condición de que *“El aprovechamiento del uso dominante del sector será el resultante de sumar la ponderación de la edificabilidad residencial unifamiliar aislada por parcela, con la ponderación del espacio libre privado R.U. Disperso de cada parcela neta”*

Por todo lo señalado anteriormente se ha corregido el Anexo I de determinación de coeficientes de ponderación eliminando las referencias erróneas al uso residencial unifamiliar disperso.

PUNTO 5.- Siguen existiendo errores en la tabla final del artículo 263. En el artículo 264 no coinciden exactamente los coeficientes con los expresados en el artículo 263. Este punto se ha corregido subsanando un error de numeración en la cuarta columna del sector SD3, así como ampliando en 2 los dígitos decimales del artículo 264 tal y como figuran en el resto de la documentación.

PUNTO 6.- Tal y como se ha señalado en el punto anterior sigue habiendo errores en los cuadros de los artículos 263 y 264. Este punto se ha corregido conforme se

ha señalado en el punto anterior y además se ha corregido el cálculo del aprovechamiento medio del uso global residencial mixto ya que no se refería a las mismas cifras recogidas en la tabla que figura en el mismo artículo.

PUNTO 7.- Se ha detectado un error material en la ficha del suelo SUND2. Se ha subsanado el citado error corrigiendo la ficha de la citada área de manera que se ajuste el tamaño mínimo del sector a la superficie del área.

PUNTO 8.- Deberá eliminarse el punto segundo del párrafo segundo al tratarse de un error. Este punto se ha subsanado eliminando el párrafo segundo del punto segundo.

PUNTO 9.- En el apartado 8 del punto 4 de la memoria justificativa está mal explicada la conexión de los sectores S3 y S4. Este punto se ha corregido rectificando la redacción del 8 apartado del punto 4 de la siguiente manera:

- El desarrollo de todos los sectores urbanizables se puede llevar a cabo de manera independiente salvo en el caso de los sectores SD3 y SD4 cuyos accesos quedarían condicionados a que desde el Servicio de Gestión de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas, Política Local y Territorial se autorice un acceso provisional desde la LR-250 por el camino existente actualmente. No obstante como alternativa a esa solución se ha previsto el sistema general viario SGIF4 adscrito al sector SD1 que permite tanto el acceso al citado sector como el acceso a los sectores SD3 y SD4 desde la carretera autonómica LR-255. En caso de tener que desarrollar alguno de los dos sectores mencionados con carácter previo al sector que tiene adscrito el sistema general se puede plantear una cesión anticipada de los mismos.

A su vez se ha introducido el siguiente apartado a continuación:

- El acceso al Sector S3 está previsto a través de la glorieta entre la LR-250 y la LR-255, mientras que el acceso al Sector S4 está previsto a través de la glorieta entre la LR-250 y la LR-259.

PUNTO 10.- Se deberá explicar la previsión de determinadas tramas en la leyenda de suelo urbano. Para corregir este punto procede incorporar la siguiente aclaración:

En relación a las tramas recogidas en la leyenda de los planos de ordenación del núcleo, cabe señalar que se han incluido todos los usos pormenorizados establecidos en el artículo 188 de las normas urbanísticas, a pesar de que actualmente no tienen correspondencia con ninguna parcela los siguientes usos: comercial, comercial grandes superficies, almacén exposición y dotacional sistema

general. El motivo de su inclusión en la leyenda es la previsión en un breve periodo de tiempo de la aparición de los citados usos en suelo urbano, ya que según ha manifestado el ayuntamiento hay interés de algunos propietarios en solicitar recalificaciones de uso en algunas parcelas. Por otra parte con el desarrollo de los sectores S6 y S7 cuyo uso global es comercial, aparecerán en el planeamiento de desarrollo los citados usos pormenorizados. Por todo lo ello se considera que su inclusión actual en la leyenda de todos los planos de ordenación permitirá una mayor coherencia documental.

PUNTO 11.- Se deberá corregir un error material de la UEW 14.1. “La Dula” Este punto se ha corregido incluyendo las condiciones de edificación establecidas en la ficha de la unidad, en la documentación gráfica del plan, señalando la altura máxima y la superficie techo sobre la trama de residencial ordenación abierta. Por se aporta nuevamente el plano W14 y la portada gráfica de la ficha de la U.E. W14.1 “La Dula”

PUNTO 12.- Se considera que estos “criterios objetivos”, a los que se refería dicho informe, no son los que se aluden, por lo que faltaría completar este extremo, pues los criterios objetivos presentados se refieren más a la motivación y justificación de todos los sectores dispersos, incluido el SD5. En relación con este punto procede incorporar la siguiente aclaración:

Respecto a la delimitación de los sectores Dispersos cabe apuntar que tal y como se señaló en la memoria justificativa de la Aprobación Inicial Segunda del PGM los criterios utilizados han sido los siguientes:

Debido a la delimitación irregular de los sectores y con motivo de la gran cantidad de alegaciones que solicitan su inclusión en el mismo, ha sido necesario establecer criterios objetivos como la colindancia, disponer de frente a caminos que se vayan a urbanizar, continuidad del sector y límites naturales para resolver las alegaciones.

Los criterios por tanto de delimitación de sectores disperso han consistido en delimitar ámbitos en los que se encontraban edificaciones dispersas, siguiendo elementos naturales como caminos, acequias, taludes, etc, para establecer una

superficie continua, salvo en el caso de los sectores SD2 y SD5 en los que existían edificaciones a ambos lados de carreteras autonómicas y ha sido necesario incorporar también el otro lado de la carretera para que queden incluidas todas las edificaciones existentes.

Extracto del informe de Minas

PUNTO 13.- Se observa una errata en el Cuadro Resumen nº 1 de las normas urbanísticas (pag. 232), por la falta de dos asteriscos en los usos del SNUG Modelo de Desarrollo, que remite a la nota de aplicación de dicha cláusula”.

Al tratarse de un error tipográfico se ha procedido a su rectificación incorporando los dos asteriscos en los usos del SNUG Modelo de Desarrollo, en el Cuadro Resumen nº 1 de las normas urbanísticas (pag. 232 y 233)

Extracto del informe de la Dirección General de Medio Natural

PUNTO 14.- A la vista del informe de la Dirección General de Medio Natural y del criterio de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja, se subsanará la errata del cuadro resumen nº 1 de las normas Urbanísticas (pag. 232) eliminando los dos asteriscos en los usos del suelo de Cauces y Riberas, que remite a la nota de aplicación de dicha cláusula. Al tratarse de un error tipográfico se ha procedido a su rectificación eliminando los dos asteriscos en los usos del SNUE por legislación sectorial Huerta Tradicional del Iregua, Riberas de Interés Paisajístico y Cauces. (pag. 232 y 233)

PUNTO 15.- “La roturación como eliminación de la vegetación natural pudiera considerarse un error por incongruencia con los objetivos generales de protección...” En relación con este punto procede incorporar la siguiente aclaración (palabras subrayadas) en el contenido del apartado 12 del artículo:

12. Roturación

Acción de eliminación de vegetación natural herbácea de cualquier tipo que no implique cambio de uso. Se prohíbe la roturación de la vegetación existente entre las superficies de cultivo y en el entorno de los cursos de agua.

No se podrán roturar parcelas que tengan una pendiente superior al 20% y deberá justificarse de forma clara que la vegetación existente no cuenta con un valor

natural relevante. No se autorizarán roturaciones de masas de vegetación pertenecientes a series de vegetación que puedan ser catalogadas dentro de los hábitats de interés de la Directiva 92/43 de la Unión Europea.

Se trata por tanto de una actividad de eliminación de vegetación natural herbácea en las parcelas de uso agrícola incluidas en el Suelo No Urbanizable Especial por Legislación Sectorial Riberas de interés paisajístico.

Extracto del informe de la Demarcación de Carreteras del Estado

PUNTO 16.- Deberá incluirse en la normativa para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado existente o previstas una serie de condiciones relativas al cumplimiento de la legislación de ruido, así como unas condiciones relativas a las nuevas conexiones o modificación a las existentes. Este punto se ha subsanado organizando los criterios generales de uso de las afecciones en la ficha del S.N.U.E. Por Dominio Público Protección a las Vías de Comunicación, en dos apartados: los criterios propios de las Carreteras del Estado y los criterios propios de las Carreteras Autonómicas. En los criterios generales de uso de las afecciones de las carreteras del Estado se han incorporado de manera literal los párrafos señalados por la demarcación de Carreteras del Estado.