

— diámetro círculo mínimo inscrito: 4,5 mts.  
 — La superficie mínima del solar no será exigible cuando se trate de una parcela que sea medianería entre otros edificios o un edificio y calle, siempre que las medidas reúnan las condiciones mínimas de construcción o haya existido otro edificio, entendiéndose que las condiciones mínimas de construcción suponen el incumplimiento de la condición de fachada mínima exigida (4,5 mts) y de diámetro mínimo de círculo inscrito (4,5 mts).

Oído el cual, el Pleno de la Comisión ACUERDA hacerlo suyo y, en su virtud.

Aprobar definitivamente la modificación del artículo 23 de las normas urbanísticas (ordenanzas) del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Ortigosa, que quedará redactado con el tenor literal siguiente:

Art. 23.— Las condiciones de volumen vendrán fijadas en la forma que sigue:

- a) Superficie mínima de solar.  
 — longitud de fachada: 4,5 mts.  
 — superficie: 70 m<sup>2</sup>.  
 — diámetro círculo mínimo inscrito: 4,5 mts.  
 — La superficie mínima del solar no será exigible cuando se trate de una parcela que sea medianería entre otros edificios o un edificio y calle, siempre que las medidas reúnan las condiciones mínimas de construcción o haya existido otro edificio, entendiéndose que las condiciones mínimas de construcción suponen el incumplimiento de la condición de fachada mínima exigida (4,5 mts) y de diámetro mínimo de círculo inscrito (4,5 mts).

*Santo Domingo de la Calzada.— Aprobación Definitiva del Plan Parcial de Ordenación del Sector nº 6 del Plan General de Ordenación Urbana*  
 III.A.333

El Pleno de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de La Rioja, en su sesión celebrada el día 18 de Mayo de 1990, acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial de desarrollo del Sector nº 6 del Plan General de Ordenación Urbana, mediante Acuerdo cuya redacción íntegra se transcribe.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en este mismo acto y, como Anexo, se procede a publicar la normativa urbanística del citado instrumento de ordenación.

Contra dicho Acuerdo cabe interponer Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Urbanismo en el plazo de 15 días hábiles computables a partir del siguiente, igualmente hábil, al de la publicación del presente Anuncio.

Logroño, a 7 de Junio de 1990.— El Presidente de la Comisión, Francisco Javier Pérez Aguilar.

El Pleno de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de La Rioja en la reunión celebrada el día 18 de Mayo de 1990 adoptó entre otros el siguiente Acuerdo.

41/90.— SANTO DOMINGO DE LA CALZADA.— Plan Parcial de Ordenación del Sector nº 6 del Plan General de Ordenación Urbana.

La Ponencia eleva a conocimiento del Pleno el siguiente Informe-Propuesta de la Comisión Permanente.

Visto el Expediente elevado por el Ayuntamiento de Santo Domingo de la Calzada.

CONSIDERANDO.— 1º). — Que en la tramitación del mismo se ha respetado el procedimiento legalmente establecido con especial atención a los principios de información pública y participación ciudadana, sin que quepan realizar ahora pronunciamiento alguno sobre vicio que, acarreado la nulidad o anulabilidad, impida a entrar a conocer de su contenido sustantivo.

2º). — Que por lo que a éste se refiere, únicamente debe señalarse que, sin otro pronunciamiento sobre la ordenación establecida, debe acordarse que un Plan Parcial únicamente puede extender su vigencia, y por tanto su eficacia de obligar, al ámbito territorial del Sector.

Ello se dice porque, dado que el vía posterior previsto en el polígono ordenado se extiende más allá de su ámbito territorial, se hace necesario recordar que el Plan Parcial ahora aprobado no puede imponer ninguna determinación de ordenación en un Sector contiguo que precisa para su desarrollo de un nuevo instrumento de ordenación.

3º). — Que por último, es necesario señalar que, pese a no existir una continuidad en los espacios libres y zonas verdes, parece claro que las cesiones constituirán un sistema congruente.

A la vista de todo lo cual, esta Comisión Permanente de Urbanismo, oído el informe de la Ponencia,

**ACUERDA**

Elevar al Pleno el siguiente Informe-Propuesta.

“Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector nº 6 del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Santo Domingo de La Calzada en los términos de su aprobación provisional”.

Oído el cual, el Pleno de la Comisión ACUERDA hacerlo suyo y, en su virtud.

“Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector nº 6 del Plan

General de Ordenación Urbana del municipio de Santo Domingo de La Calzada en los términos de su aprobación provisional”.

**ANEXO QUE SE CITA**

**1. Objeto y Extensión del Estudio.**

El estudio económico que se realiza a continuación tiene por objeto comprobar:

1º. Que los precios del suelo urbanizado resultante para la edificación que se prevé realizar en el área de actuación, en los que se incluyen las cargas derivadas de la realización del Plan Parcial, son inferiores a los precios actuales de mercado.

2º. Que las cargas derivadas de la realización del Plan Parcial son soportables económicamente por la edificación prevista, y no superan los porcentajes normales admitidos en las disposiciones vigentes.

El estudio económico que se va a realizar se refiere a la totalidad del área abarcada por el planeamiento propiamente dicho.

Las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan Parcial de Ordenación, con la evaluación económica estimada en este Estudio Económico-Financiero, corren a cargo de las propiedades incluidas en el conjunto de los polígonos que lo componen.

**2. Proceso del Estudio.**

Se determina el valor total de las obras a realizar para el acondicionamiento urbanístico del sector, haciendo hipótesis realistas con base en unas mediciones ponderadas sobre las soluciones previsibles para la urbanización.

Se incorpora al estudio, asimismo, el valor de las indemnizaciones por cosechas y plantaciones, e instalaciones en general, que se producen con motivo de la actuación, las cuales pueden valorarse en un orden de 100 pts/m<sup>2</sup> de terreno. Todo este proceso nos lleva a obtener unos valores resultantes de la actuación, que se revierten a una unidad fundamental: la superficie de techo construible en las áreas edificables o el m<sup>2</sup>. de parcela. De esta forma obtenemos unos valores medios generales de repercusión sobre el m<sup>2</sup> de techo o m<sup>2</sup> de parcela para toda el área.

Se puede llegar de esta forma a determinar para cada uno de los polígonos contenidos en el Plan, habida cuenta de la superficie de la edificación contenida en el mismo y del uso a que se destinen, las cargas que les corresponde soportar, derivadas de la totalidad de la actuación. Por último, se establece, en cada uno de los tipos de edificación considerados, la relación de cargas al coste total, para comprobar la adecuación a las posibilidades económico-financieras generadas por los posibles valores del suelo resultante, de los costes resultantes de la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

La operación global se imagina como si todos los terrenos se comprasen, se urbanizasen y se enajenasen, por un ente ideal, sin beneficio final alguno, se determinan las cargas que se derivan del proceso previsto, y se reparten entre las unidades cuya rentabilidad se estudia, y se analiza ésta.

**4.5. Ocupación máxima de suelo.**

La ocupación del suelo podrá ser, en planta baja hasta el 65% de la superficie de parcela comprendida entre alineaciones exteriores, salvo en aquellas áreas que el Plan Parcial destina a “industria agrupada”, para pequeños talleres en que la ocupación de suelo podrá ser del 90%.

**4.6. Parcela mínima.**

Cualquier parcela para ser considerada como edificable deberá tener una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup>, salvo en las áreas definidas en Plan Parcial como de “Industria Agrupada”, para pequeños talleres, en que la parcela mínima será de 100 m<sup>2</sup>.

**4.7. Alineaciones exteriores de la edificación.**

En fachadas de calles la edificación deberá retranquearse como mínimo 7 metros de la alineación exterior de parcela, salvo en zona de “industria agrupada”, que será de 2,5 m.

**4.8. Alineaciones interiores de la edificación.**

La edificación deberá retranquearse un mínimo de 3 metros de todos los linderos con otras parcelas, salvo en “industria agrupada”.

**4.9. Altura máxima.**

La altura máxima de cornisa será de 7,50 m. En usos especiales para bodegas y otros asimilables, así como para silos de almacenaje, se permitirá sobrepasar esta altura en agrupaciones de volumen que no superen el máximo permitido en el apartado siguiente. En zonas de industria agrupada la altura máxima es de 4,90 metros.

**4.10. Volumen máximo.**

El máximo edificable es el resultado de aplicar conjuntamente el porcentaje máximo de ocupación y la altura máxima permitida. Los sótanos no computarán como volumen edificable.

**4.11. Condiciones higiénicas.**

Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos. La cantidad de polvo contenida en los gases o humos emanados de las industrias no excederá a 1,50 gramos por metro cúbico. El peso total de polvo emanado por una misma unidad industrial deberá ser inferior a 50 kg. por hora.

Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso a 30 miligramos por litro, y la D.B.O. (Demanda Bioquímica de Oxígeno) en miligramos por litro será inferior a 40 mg. de oxígeno disuelto, absorbido en 5 días a 18° centígrados. El nitrógeno, expresado en N y (NH<sub>4</sub>) no será superior a 10 y 15 mg. por litro, respectivamente, y se exige que el afluente no contenga sustancias capaces de provocar la muerte de los peces aguas abajo del punto de vertido.