

Planimétricamente es una figura sensiblemente trapecial con la base mayor apoyándose en la carretera N-111 y la base menor o límite oriental colinda con la denominada finca "La Rad", constituyendo el límite meridional el camino descendente desde la finca La Rad, denominado de Las Cabrillas, teniendo como dimensiones planimétricas medias, unos cuatrocientos metros de ancho por ochocientos treinta metros de largo.

Por su parte, la zona mas meridional y situada topográficamente en una explanada que domina el valle se separa de la carretera en su límite más próximo oriental unos doscientos treinta metros como media, desarrollándose en franja alargada entre los caminos de Conejeras que conforma el límite occidental y el camino de los Postes entre los que existe una distancia media de unos doscientos metros, estando limitado meridionalmente por la carretera de Sorzano y llegando hasta las proximidades de la finca La Rad en una magnitud media de unos mil cuatrocientos metros.

1.2 Iniciativa Privada

1.3 Instrumentos de planeamiento

— Plan Parcial del sector completo de Rio Tortillo y Conejeras o
— Plan Especial de Infraestructuras básicas primarias del sector a los efectos del artículo 3.5.1.5 del presente subcapítulo, en cuyo caso se admite la redacción de Planes Parciales del subsector de Rio Tortillo por separado del subsector de Conejeras.

— La dimensión mínima a efectos de determinación del polígono o unidad de actuación, será de (5) cinco Has. utilizando como límites, la red viaria que se fija para el sector en los planos 6-19 y 6-20 de la documentación gráfica.

1.4 Sistema de actuación

El sistema de actuación aplicable es el sistema de Compensación.

A criterio del Ayuntamiento por motivos de incumplimiento del programa de actuación fijado en el Plan Parcial o de otro tipo, podrá cambiar el sistema de actuación a efectos del logro de los objetivos de ejecución y finalización del proceso urbanístico en la zona.

1.5 Instrumentos de gestión

Los instrumentos correspondientes al sistema de Compensación son la formación de la Junta de Compensación mediante la aprobación del proyecto de BASES DE ACTUACION DE LA JUNTA DE COMPENSACION Y EL PROYECTO DE COMPENSACION CORRESPONDIENTE.

1.6 Instrumentos de ejecución

El instrumento de ejecución de la Urbanización es el Proyecto o Proyectos de Urbanización del sector ajustado a las condiciones que determine el Plan Parcial correspondiente y a los criterios de poligonización que establezca.

En el caso de redacción previa de un proyecto de Plan Especial de Infraestructura básica primaria, y que se adopte el criterio de redacción de Planes Parciales independientes de los subsectores de Rio Tortillo y de Conejeras, el Plan Especial, contendrá los criterios de homogenización de los Planes Parciales referentes a sus enlaces de infraestructura y aportaciones correspondientes a los sistemas generales exteriores al sector, así como a las aportaciones y ejecución de sistemas interiores y generales, con las determinaciones y especificaciones que regula la legislación general y la presente Normativa Urbanística.

1.7 Condicionantes de la estructura general. (ó de los sistemas generales)

El condicionante fundamental de la estructura general es la ejecución del sistema general de infraestructura del sector. Con el fin de facilitar el proceso de planeamiento el artículo 3.5.1.5 admite la redacción del proyecto de ejecución de dicha infraestructura básica primaria, que se refleja además en los planos de clasificación del suelo 1.1 y 1.2 en delimitación de una franja de protección de infraestructuras, indicadas como red de alcantarillado pública del sector de segunda residencia.

El desarrollo del Plan Parcial se adaptará a un único acceso, que recogerá el acceso o accesos al Sector correspondiente con un carril central para el giro a izquierda, desde la Carretera de Sorzano, (LR-117).

Se define como sistema general el trazado del vial que se refleja en los planos 1.1. y 1.2. de la documentación gráfica de diez metros (10) y quince metros (15) de anchura mínima, tal como desarrollan a mayor amplitud de escala los planos 6-19 y 6-20 de la documentación gráfica.

La depuradora de aguas a determinar en el proyecto de ejecución de la Urbanización o de las Infraestructuras básicas deberá ser capaz de depurar las aguas provenientes del núcleo urbano de Nalda.

El otro condicionante fundamental es la obtención de un parque de recreo y deportivo adecuado al tipo de sector a determinar asimismo en el Plan Parcial o Plan Especial de Infraestructuras básicas primarias.

1.8 Condicionantes de sistema interior

Las dotaciones a fijar en Plan Parcial deberán cumplir los requisitos mínimos que fija el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo y su anexo de Reservas de Suelo para dotaciones en Planes Parciales, debiéndose adaptar al contenido del Anexo 4. Previsiones mínimas para Centros y servicios de interés público, de las Normas Urbanísticas Regionales de la Rioja, así como a las determinaciones y especificaciones de la Normativa Urbanística contenida en las presentes Normas subsidiarias del Planeamiento.

1.9 Condiciones de parcela neta mínima

La parcela neta mínima deberá cumplir las siguientes dimensiones: superficie mínima 300 mts².

1.10 Condiciones de volumen

10.1 Ocupación máxima. 30%

10.2 Retranqueos mínimos.: 3 mts. a linderos alineación y testeros

10.3 Altura máxima. 2 plantas

10.4 Edificabilidad máxima sobre parcela neta. 0,4 m²/m²

1.11 Condiciones de uso. Vivienda unifamiliar C.1.

1.12 Densidad. 10 viv/Ha

Se incluye como sistema general del sector, un vial de servicio de la CN-111, tal y como se describe en los planos nº 11, hojas 25 y 26 de la documentación gráfica, de 10 mts. de anchura, con seto separador de 0,50 mts. de anchura, arcén de la vía de servicio de un metro de anchura, cada una, banda de aparcamiento de dos metros de anchura, y acera peatonal de un metro de anchura, donde se incluye asimismo la propuesta de solución de cruces y accesos a la gasolinera, describiéndose en el plano nº 11-27, la propuesta de solución para los cruces de la C.N. 111, con las carreteras de Nalda y Sorzano.

2. SECTOR DEL POLIGONO INDUSTRIAL "LA PAZ"

2.1 Descripción y delimitación.

Situado en el paraje denominado La Paz en el margen oriental de la carretera de Albelda, tal como se definen gráficamente en los planos de clasificación del suelo y en el plano 7-21 de la documentación gráfica, esta constituido por un conjunto de fincas de tamaño superior a la media y ubicado en una zona idónea para la instalación de actividades industriales.

2.2 Iniciativa Privada

2.3 Instrumentos de Planeamiento

El instrumento de planeamiento de ordenación es el Plan Parcial del sector completo.

2.4 Sistema de actuación.

Sistema de compensación, sobre el sector completo como unidad de actuación.

2.5 Instrumento de gestión.

Proyecto de Compensación.

2.6 Instrumento de ejecución.

Proyecto de Urbanización del polígono y del nuevo vial de acceso hasta el casco urbano en las proximidades de la cooperativa.

2.7 Condicionantes de Estructura General

Debiendo constituir el encuentro del vial de acceso al núcleo urbano, en las inmediaciones del Cuartel de la Guardia Civil, con la carretera de Albelda, (LR-255), el único acceso posible al polígono industrial, estará dotado de carril central que facilite el giro a la izquierda.

Obtención de la ejecución de la red de alcantarillado desde el polígono industrial hasta la depuradora municipal que cumplirá las condiciones de capacidad suficiente para que pueda acometer la red alcantarillado público del núcleo de población de Nalda. El Ayuntamiento podrá adoptar en su caso los criterios, adecuados para la financiación de la ejecución de la red de alcantarillado y depuración de las aguas.

2.8 Condicionantes del sistema interior

Las dotaciones deberán cumplir los mínimos que fija el Anexo del Reglamento de Planeamiento, de dotaciones para suelo industrial.

2.9 Condicionantes de parcela neta mínima.

Será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro superior a diez metros (10).

2.10 Condiciones de volumen

10.1 Ocupación máxima. 60%

10.2 Edificabilidad máxima. 4 m³./m²

10.3 Altura máxima. 8 mts.

2.11 Condiciones de uso

Compatible con uso de vivienda con un máximo de dos (2) viviendas por industria y ciento veinticinco metros cuadrados construidos como máximo por vivienda, debiendo cumplir las condiciones correspondientes a este uso compatible con el uso de oficinas especialmente integrada en la edificación industrial y con un 25% de superficie máxima de la total dedicada a este uso.

El uso dotacional es compatible en edificio dedicado exclusivamente a este uso. Usos infraestructurales compatibles en todas sus clases.

CAPITULO 3.6 REGIMEN DEL SUELO URBANO

SUBCAPITULO 3.6.1 DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 3.6.1.1 Definición y delimitación

1. Constituyen el suelo urbano los terrenos que las N.S.P., de acuerdo con el artículo 78 de la Ley del Suelo y con el artículo 2 del Decreto-Ley de 16 de octubre de 1981, incluye en esta clase por encontrarse en alguno de estos supuestos:

a) Por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir o en su caso mantener, en concordancia con las condiciones de ordenación establecidas en el Plan.

b) Por estar dotados de alguno de los servicios anteriores y formar parte de ámbitos de actuación que, siendo compatibles con el modelo de utilización del suelo previsto por el Plan, estén consolidados con edificaciones al menos en las dos terceras partes de su superficie.

2. La delimitación del suelo urbano se contiene en los Planos de clasificación del Suelo, mediante la adscripción a dicha clase de suelo de las áreas que a esos efectos se señalan en el mismo.

3. Se incluyen en esta clase de suelo aquellos terrenos que lleguen a disponer de las condiciones previstas en el artículo 78 a) de la Ley del Suelo, siempre que los mismos estén insertos en un polígono cuyos propietarios cumplieren todas las obligaciones derivadas del planeamiento.