

### CAPITULO 6.4 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CASCO SIN CONSOLIDAR

#### Artículo 6.4.1 Ambito y características.

1. Pertenecen a esta zona las áreas a ella adscritas en los planos de Estructura Urbana señalándose las manzanas que la integran, con una trama gradualmente más clara que las de casco antiguo y casco consolidado.

Se compone de la vertiente nor-occidental del cerro, el barrio de San Miguelito y Ollerías y el resto del núcleo Islallana no comprendido en la zona de casco consolidado.

2. Predominantemente se constituye con edificaciones y parcelas de tipología de edificación en banda entre medianeras.

3. Las condiciones particulares de la zona de casco sin consolidar son iguales a las de casco consolidado excepto en la altura que se fija en tres plantas, bajo más dos.

4. La franja de protección especificando la protección de la estructura general del viario, correspondiente a la CN-111, así como a la carretera LO-8610, relativa a la línea de edificación, se sitúa a veinticinco metros de distancia de la arista exterior de la calzada.

En la zona adyacente a la intersección de la CN-111 con la LO-8610, la línea de edificación se determina a 25 mts. de la línea exterior de la calzada.

Las edificaciones situadas en esta zona no podrán tener acceso directo a la CN-111, pudiendo acceder exclusivamente desde la carretera comarcal LO-8610.

### CAPITULO 6.5 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ENSANCHE

#### Artículo 6.5.1 Area de actuación de Viña Majuelos

Iniciativa

— Privada.

Documentos que precisa

— Estudio de Detalle concretando alineaciones, rasantes y determinaciones de la documentación gráfica de los planos de Estructura Urbana.

Sistema de Gestión

— Reparcelación.

— Proyecto de Urbanización.

Condiciones de estructura general

Cesión de nuevo viario de acceso meridional a Nalda (definido en el plano de estructura urbana de Nalda). Cesión de un espacio libre de zona verde pública de 1.050 m<sup>2</sup> y aparcamiento público para 30 vehículos (600m<sup>2</sup>)

Condiciones de sistema interior

Cesión de un terreno para edificación de uso público al Ayuntamiento de 684 m<sup>2</sup>, ubicado en las proximidades del Ayuntamiento (ocupación máxima 50%, altura 3 plantas, bajo más dos, y de un terreno colindante al centro médico, (dotación sanitaria) y del resto del viario y dotaciones que se determinan en los planos de estructura urbana.

Condiciones de volumen

1. En parcelas de viviendas unifamiliares.

— Ocupación según alineaciones de planos de estructura urbana y el preceptivo Estudio de Detalle (como mínimo de una manzana completa).

Número de plantas

— 2, bajo más una planta.

Coeficiente de máxima superficie de ocupación en planta de la edificación sobre superficie neta de parcela

— Coef. máx ocup. = 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Coeficiente de edificabilidad máxima:

— Coef. máx. edif. = 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

2. En parcelas de edificación en banda de 16 mts. de fondo. Altura de la edif.

— Tres plantas, bajo más dos

Condiciones de uso

— Vivienda Categoría 1 y 2.

— Comercio Situación 1 y 3.

— Público Categorias 1,2,3,4,5 6,7.

Densidad global

— 25 viviendas / Ha.

Superficie aproximada

— 4,00 Ha.

Número de viv. (aprox.)

— 100 viviendas.

#### Artículo 6.5.2. Area de Actuación de Viña Palacio.

Iniciativa

— Pública

Documentos que precisa

— Estudio de Detalle, determinando alineaciones, rasantes y volúmenes.

— Proyecto de Urbanización.

Sistema de gestión

— Reparcelación Condicionantes de sistema general:

— Cesión de terrenos para dotación de Instalaciones Deportivas con una superficie total de 6.000 mts. cuadrados.

En Escuela

Patio contiguo : 1.000 m<sup>2</sup>

— Cesión de viario, según especificaciones de la documentación gráfica, incluso aparcamiento público, campo de fútbol y pasos peatonales, tal como

se describe en los planos de estructura urbana.

Condiciones de sistema interior.

— Jardines 15 m<sup>2</sup>/vivienda = 1.800 m<sup>2</sup> aprox.

— Areas de juego de niños 3 m<sup>2</sup>/vivienda aprox = 360 m<sup>2</sup>

— Terreno para equipamiento comercial y social (240 m<sup>2</sup>- ocupación 100%, altura bajo más tres.

— Dotación deport. 5.000 m<sup>2</sup> aprox

Condiciones de volumen

Ocupación según alineaciones de planos de estructura urbana y el preceptivo Estudio de Detalle (como mínimo de un tramo de edificación o manzana completa).

Viv.unif.

— Altura.- 9,5 m., B + 2.

Bloques

— Altura.-12,5 m., B + 3.

Coeficiente de máxima superficie de ocupación en planta de la edificación sobre superficie neta de parcela

Coef. máx ocup. = 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Coeficiente de edificabilidad máxima:

Coef. máx. edif. = 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Condiciones de uso

— Vivienda - Categoría primera y segunda.

— Comercio - Situación 1, situación 3

Público - Categoría 1 a 7

Densidad

— 20 viviendas/Ha

Superficie aproximada

— 6,00 Ha

Número de viviendas aprox.

120 viviendas

### TITULO SEPTIMO NORMAS GENERALES Y REGIMEN JURIDICO

#### CAPITULO 7.1 NORMAS DE APLICACION EN EL SUELO NO URBANIZABLE EN ESPACIOS DE CATALOGO

##### Artículo 7.1.1 Ambito de aplicación

1. Las normas de este capítulo se aplican a todos los terrenos incluidos en los espacios catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico. En los planos de clasificación del suelo número 1-3, 1-4, 1-5, 1-6 y 1-7 se delimita la zona del término municipal de Nalda incluida en el Espacio Natural protegido denominado Grandes espacios de Montaña Mediterránea Leza-Cidacos (MM-1), así como el denominado Grandes espacios de Montaña Subatlántica Iregua-Alto Leza (MA-2), este último incluye una pequeña zona de la margen derecha del Pico Iregua enfrente de Islallana, hasta el límite con el término municipal de Viguera.

2. No serán de aplicación estas normas a los suelos clasificados como urbanos o urbanizables en el planeamiento municipal o Delimitaciones de Suelo Urbano, aunque se encuentren incluidos dentro de los espacios catalogados.

##### Artículo 7.1.2 Condiciones generales de edificación y regulación de servicios.

1. Excepto las actividades expresamente prohibidas por las normas particulares del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Rioja para cada espacio de catálogo serán de aplicación en este tipo de suelo las condiciones Generales de Edificación y Regulación de Servicios y las Normas Particulares de uso y edificación para el suelo no urbanizable común establecidas en las Normas Urbanísticas Regionales y las de las Normas Subsidiarias del Planeamiento.

2. Las definiciones y conceptos expresados en el referido capítulo son de entera aplicación para el suelo no urbanizable de espacios catalogados.

#### CAPITULO 7.2 NORMAS DE PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS

##### Artículo 7.2.1 Normas Generales

1. En la realización de actividades de construcción, demolición, movimiento de tierras, implantación de instalaciones, etc. reguladas por estas Normas Subsidiarias, deberán observarse, en todo caso, las normas establecidas para la protección de las infraestructuras en sus correspondientes legislaciones sectoriales.

2. Salvo previsión expresa en contrario contenida en la legislación específica de cada infraestructura, las solicitudes de licencia urbanística deberán ir acompañadas de las autorizaciones, concesiones o informes que dicha legislación exija para la realización de las actividades de que se trate en el emplazamiento propuesto.

3. En el supuesto de que la legislación sectorial aplicable exija la obtención de licencia urbanística con carácter previo al otorgamiento de las autorizaciones o concesiones correspondientes, el Ayuntamiento concederá la licencia con expreso sometimiento a la condición de que previamente a la realización de las actuaciones amparadas por la misma se obtengan las autorizaciones o concesiones sectorialmente exigidas.

##### Artículo 7.2.2 Carreteras.

1. La realización de obras, plantaciones o implantación de instalaciones en las zonas ocupadas por las carreteras, autopistas o autovías y sus áreas de protección deberán someterse en todo caso a las prescripciones contenidas