

Usos compatibles: a definir en el plan  
 Edificabilidad bruta: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 Altura máxima: 9 m.  
 Gestión: Compensación  
 Cesión según artículo 9, 10, 11 y 12 del Reglamento de Planeamiento.

#### CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACION

Crear zonas verdes lineales en todo su perímetro incluidas las zonas de ribera del Río Iregua, con plantación arborea que garantice la integración de las edificaciones en el paisaje actual.

Definir la tipología y características constructivas y de implantación de las edificaciones.

Garantizar la autonomía respecto a dotar el conjunto de todos los servicios urbanísticos necesarios (abastecimiento de agua, energía eléctrica, sistema de evacuación de pluviales y residuales, teléfono, etc.)

En el momento de redactar el correspondiente Plan Parcial, deberá presentarse a aprobación ante la Demarcación de Carreteras, el correspondiente Proyecto de Construcción de los accesos a la citada carretera.

#### SECTOR R-14

Situación  
 Superficie bruta: 1.300.000 m<sup>2</sup>  
 Uso dominante: Deportivo y Residencial  
 Uso compatible: Hotelero y los que determinen las normas  
 Edificabilidad bruta: 0,08 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 Altura máxima: 7 m. uso residencial  
 Gestión: Compensación

#### CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACION

Situar la zona verde pública en su borde Sur, en la zona más próxima al núcleo urbano de Torrecilla.

El acceso, que consiste en el vial de borde proyectado en estas Normas, se resolverá vinculando económicamente la urbanización del vial a todos los sectores de planeamiento colindantes con dicha vía, proporcionalmente a su edificabilidad.

Definir las tipologías constructivas en sus aspectos externos en cuanto influyen en su relación con el medio natural.

Exigencia de Estudio de Impacto Ambiental.

Garantías de la prioridad del uso del agua para usos agrícolas.

El Plan de Etapas contenido en el Plan Parcial garantizará la construcción del Campo de Golf antes de las construcciones.

Las cesiones cumplirán los mínimos establecidos en el Reglamento de Planeamiento, no contando como zonas verdes y deportivas las destinadas a Campo de Golf.

El uso residencial máximo se limitará al 75 % de la edificabilidad máxima, mientras que el hotelero se limitará al 45 % no estando limitados el resto de los usos complementarios.

Exigencia de Estudio Hidrológico en el que se justifique, en función de las demandas de agua tanto para uso del propio campo de golf como para los usos derivados de su aprovechamiento edificatorio, dotaciones y zonas verdes, las disponibilidades de recursos hidrológicos procedentes del sobrante de riego del Arroyo Serradero, y la posibilidad de complementarse en caso necesario con la correspondiente concesión por parte de la Confederación del Ebro de recursos hidráulicos procedentes del Río Iregua. Este estudio contendrá:

— En la primera fase, redacción de un estudio de viabilidad técnica del aprovechamiento de aguas que contemple y justifique, a nivel de estudio previo, las obras de regulación necesarias e instalaciones precisas para atender la demanda presente mas la futura prevista.

— En segunda fase, y siempre antes de la redacción del proyecto definitivo de aprovechamiento de las aguas de Arroyo Serradero, la realización de aforos directos de los caudales circulantes a lo largo del año hidráulico y comparación y valoración con las previsiones teóricas realizadas.

#### G.— NORMAS URBANISTICAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

##### G.1.— DEFINICION

Se considera como Suelo No Urbanizable, al espacio no incluido en el proceso de desarrollo urbano (Suelo Urbano y Urbanizable).

##### G.2.— CLASIFICACION

El Suelo No Urbanizable se clasifica en las siguientes zonas, recogiendo las zonas protegidas por el Plan Especial.

G.2.1.— Suelo No Urbanizable de protección de núcleo de población.

G.2.2.— Suelo No Urbanizable de protección de riberas de interés recreativo y paisajístico (P.R.5.) G.2.3.— Suelo No Urbanizable de protección de paisaje (zona de ribera).

G.2.4.— Suelo No Urbanizable de protección de grandes espacios de montaña subatlántica (MA-2)

G.2.5.— Suelo No Urbanizable de protección de paisaje (zona de montaña).

G.2.6.— Suelo No Urbanizable de protección de parajes singulares de interés geomorfológico (P.G.2)

G.2.7.— Suelo No Urbanizable de protección de carreteras.

#### G.2.1.— SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION DE NUCLEO DE POBLACION

Se corresponde con el entorno del suelo propuesto para futuro desarrollo urbano en una dimensión de 200 m. de anchura que se va adaptando a la morfología del terreno afectado.

Se considera este suelo de especial protección para permitir futuro desarrollos urbanos con el mínimo de impedimentos.

Se permiten por ello, exclusivamente, los usos que no condicionen el desarrollo posterior, las obras de captación de aguas, los vallados de fincas, la adecuación de la edificación existente a usos turísticos y recreativos, los parques y la infraestructura de servicios promovida por la Administración.

Se permiten zonas de acampada previa evaluación de Impacto Ambiental.

#### G.2.2.— SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION DE RIBERAS DE INTERES RECREATIVO Y PAISAJISTICO (PR-5) ART. 67 DEL PLAN ESPECIAL

Se corresponde con la ribera del río Iregua al Noreste del Suelo Urbano.

Se permiten: la creación de adecuaciones naturalistas, las obras de protección hidrológica, las obras de captación de aguas, las obras e instalaciones anejas a la agricultura; los vallados pecuarios y la adecuación de la edificación existente a usos turísticos y recreativos, imágenes o símbolos conmemorativos, con exigencia de tramitación por el procedimiento del artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística; las adecuaciones recreativas, los parques rurales y la infraestructura de servicios a la explotación agraria, con el requisito de la correspondiente Evaluación de Impacto Ambiental.

Se permiten también: los desmontes, aterrazamientos y rellenos relacionados con la ejecución de obras promovidas por organismos de la Administración; la instalación o construcción de infraestructura energética y miniembalses, así como de sistemas generales de abastecimiento de agua y saneamiento, y de viario de carácter general; las instalaciones provisionales para la ejecución de obras públicas, con exigencia de tramitación por el procedimiento del art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Se permiten zonas de acampada previa evaluación de Impacto Ambiental.

Se permite la construcción de piscifactorías.

Se prohíben todas las actuaciones sujetas a licencia no incluidas en los precedentes párrafos.

En las Evaluaciones de Impacto Ambiental y en los procesos de autorización de la Comisión de Urbanismo de La Rioja previamente a la concesión de Licencia, se insistirá en evitar al máximo la supresión o degradación de la vegetación natural existente, y en el impacto de los aparcamientos, tanto formalizados como eventuales.

Este Suelo No Urbanizable se ve disminuido por la ampliación del Suelo Urbano en una zona consolidada industrial en el acceso del Logroño a Torrecilla, el suelo protegido tiene una superficie de 2.000.000 de m<sup>2</sup>. y se desprotegen 10.000 m<sup>2</sup>. que por no ser superior al 0,5 %, se considera según el art. 6 del Plan Especial que no constituye revisión o modificación del mismo.

#### G.2.3.— SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION DE PAISAJES (zona de ribera)

Corresponde con la zona de ribera del Iregua al Sur del Suelo Urbano, comprendida entre la antigua carretera de Soria y la nueva, en su interior se encuentra la Ermita de Nuestra Señora de Tómalos y la Fuente de Canillas.

Se permiten los mismos usos señalados para el punto 2.2 y específicamente el acampamiento en la zona señalada en el plano, previo Estudio de Impacto Ambiental.

#### G.2.4.— SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION DE GRANDES ESPACIOS DE MONTAÑA SUBTERRANEA (MA-2) ART. 61 DEL PLAN ESPECIAL

Constituye la mayor parte del término municipal en su dirección Sur y Oeste, con una cubierta arbórea importante y con gran valor ecológico. Se prohíbe la instalación de industrias incompatibles con el medio urbano.

Para la autorización de la Comisión de Urbanismo de La Rioja, previa a la concesión de licencia a las actuaciones de construcción o instalación de almacenes de productos no agrarios y campamentos de turismo, se exige la presentación del correspondiente estudio de Evaluación de Impacto