

Documentación Gráfica.

En virtud de lo dispuesto en el T.R. de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, las Unidades de Ejecución quedan sometidas a la cesión obligatoria del 15% del aprovechamiento real reconocido por el planeamiento, que redundará en beneficio del Ayuntamiento.

El plazo para la adquisición del derecho urbanístico, mediante el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, será de cuatro años desde la aprobación definitiva de las N.N.S.S. (Art. 28 del T.R. de la Ley del Suelo de 1992).

El plazo de solicitud de licencia será de tres años desde la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

ORDENANZAS ESPECIFICAS SUELO APTO PARA URBANIZAR**ARTICULO XXXV — Suelo Apto para Urbanizar**

Es aquél que, expresamente, así se clasifica en los planos de ordenación, por su vocación de ser urbanizado y edificado a medio plazo.

El plazo para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, mediante el cumplimiento de los deberes correspondientes de cesión, equidistribución y urbanización, será, de conformidad con lo señalado en el Art. 83.2.i) del R.D. Legislativo 1/1992 de 26 de junio, el que se señale en el Plan de Etapas correspondiente.

El plazo para la solicitud de licencia será igual al señalado para el suelo urbano, es decir, tres años desde la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

ARTICULO XXXVI — Sector (área de reparto)

Es la unidad básica de Suelo Apto para Urbanizar, donde debe producirse el reparto de cargas y beneficios.

ARTICULO XXXVII — Poligonalización del sector (unidades de ejecución del S.A.P.U.)

Cada sector podrá ejecutarse unitariamente, o dividirse en dos, o más, polígonos independientes; si bien, para que ello sea posible, sin la existencia de Plan Parcial previo, deberán cumplirse los siguientes parámetros:

a) Se recogerá documentalmente una Ordenación General del Subsector, ubicando los espacios de cesión y viales públicos, así como recogiendo los sistemas e infraestructuras comunes a todos los polígonos. La urbanización señalada en esta ordenación general, se deberá ejecutar en los correspondientes Planes Parciales y Proyectos de Urbanización señalados en el apartado f).

b) Se cuantificará el aprovechamiento de cada polígono.

c) Se delimitarán los polígonos, reflejando, exactamente las obligaciones de urbanización parcial de cada uno de ellos.

d) Se constituirá aval por valor del 6% de la obra de urbanización a realizar.

e) Se determinará la ubicación del 15% del aprovechamiento tipo correspondiente al Ayuntamiento.

f) Cada polígono tendrá su propio Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, de acuerdo con el Documento General de Ordenación.

g) La ordenación general señalada en el apartado a) se tramitará ante el pleno de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente para su aprobación definitiva, previa aprobación inicial y provisional por parte del Excmo. Ayto. de Ausejo, una vez expuesto al público durante un período no inferior a quince días hábiles.

DELIMITACION DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Se delimita un único sector de Suelo Apto para Urbanizar, de calificación Residencial-Deportivo, reflejado en los planos de Ordenación.

El sector tiene una superficie total de 286,3 Ha., con una reserva de 32,6 Ha. para la construcción de la variante y su zona de afección, quedando así una superficie con aprovechamiento de 253,7 Ha.

A efectos de lo dispuesto en los Anexos al Reglamento de Planeamiento y referido a cómputo de cesiones obligatorias, tanto para zonas verdes como para otras dotaciones, se toma como base la superficie bruta del sector.

El sector podrá dividirse en polígonos según lo dispuesto en el artículo XXXVII de estas Normas.

La cesión al Ayuntamiento, respecto del aprovechamiento real, se cuantifica en el 15%, de conformidad con lo dispuesto en el T.R. de la Ley del Suelo, lo cual deberá reflejarse en los documentos de Poligonalización del Sector o del Plan Parcial (si abarca todo el sector).

PARAMETROS DEL SECTOR

Situación: Sur de la N-232

Superficie total: 286,3 Ha.

Superficie con aprovechamiento: 253,7 Ha.

Reserva de variante: 32,6 Ha.

Calificación: Residencial-Deportivo

Usos característicos: Residencial (A), deportivo (D6)

Usos compatibles: A definir en el Plan Parcial

Usos incompatibles: Industrial (B6)

Densidad máxima: 4 viviendas/ Ha.

Número máximo de viviendas: 1015

Edificabilidad sobre parcela neta resultante: 0,5 m²/m².

El Plan Parcial podrá redistribuir y compensar la edificabilidad entre parcelas, sin superar el total.

Edificabilidad bruta: 0,07 m²/m².

Aprovechamiento tipo: 0,07 m² construidos de uso y tipología característicos por cada m² del área respectiva.

Área de reparto: Área del mismo sector (253,7 Ha).

Instrumento de desarrollo: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

Junto con la redacción y tramitación del Plan Parcial será preceptivo insertar o adjuntar un Estudio Hidrológico del que se deduzca la existencia de suficientes recursos hídricos así como un Estudio de Impacto Ambiental, de conformidad con lo señalado en el R.D. Legislativo 1302/ 1986, de 28 de junio y R.D. 1131/1988, de 30 de septiembre, en donde se proponen las medidas de protección encaminadas a salvaguardar los valores naturales de la zona y las medidas de conservación de las masas vegetales existentes en su interior.

Gestión: Sistema de Compensación.

CRITERIOS O DIRECTRICES DEL ORDEN DE PRIORIDADES PARA LA ELABORACION DEL PLAN PARCIAL

(Según requisito impuesto por los Plenos de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de La Rioja de 2 de julio de 1993 y de 6 de agosto de 1.993).

El Plan de Etapas contenido en el Plan Parcial, de conformidad con lo señalado en el Art. 83.2.i) del R.D. Legislativo 1/1992, de 26 de junio, fijará los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en las unidades de ejecución que comprenda el sector, y de solicitar licencia de edificación una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico.

En virtud de los acuerdos del Pleno de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de La Rioja, se obliga a una poligonalización del sector (ver artículo 62 del Reglamento de Planeamiento) por lo que los criterios o directrices del orden de prioridades serán los siguientes:

— Para poder llevar a cabo hasta la mitad del total de la calificación residencial, será preceptivo que la mitad de la calificación deportiva de todo el Plan Parcial esté ejecutada o se haga simultáneamente.

— Para poder llevar a cabo hasta tres cuartas partes del total de la calificación residencial o más, será preceptivo que la totalidad de la calificación deportiva del Plan Parcial esté ejecutada o se haga simultáneamente.

Así mismo, será exigible un 100% de las infraestructuras locales que no sean susceptibles de ampliación; es decir, las infraestructuras (servicios), en los correspondientes proyectos de urbanización, se dimensionarán de conformidad con los parámetros del Sector y cesiones.

CESIONES

Viales: Según Plan Parcial.

Espacios libres de dominio y uso público: 25,37 Ha.

Preescolar, guardería: 2.030 m². suelo mínimo.

Escolar (E.G.B.): 10.150 m². suelo mínimo.

Equipamiento deportivo: 8.120 m². suelo mínimo

Equipamiento comercial: 3.040 m². construidos mínimo.

Equipamiento social: 6.090 m². construidos mínimo.

Plazas de aparcamiento: A concretar en Plan Parcial.

Las parcelas de cesión deberán estar interrelacionadas.

Se admite la recalificación de dotaciones pormenorizadas, por interés público y manteniendo el uso global.

ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE**ARTICULO XXXVIII — Concepto**

Constituyen suelo no urbanizable aquellas áreas del término municipal que, por sus características naturales, ambientales, paisajísticas, u otras consideraciones semejantes, deban ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización.

En todo caso, se clasifica como suelo no urbanizable todo aquél que no haya sido expresamente clasificado "urbano" o "apto para urbanizar".

ARTICULO XXXIX — Núcleo de Población

Se considera que existe riesgo de formación de Núcleo de Población, a los efectos de lo dispuesto en los Art. 85 y 86 de la Ley del Suelo y, sin perjuicio de lo previsto en el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja, cuando existan más de tres edificaciones destinadas a vivienda en un radio de 500 m., o cuando se produzcan parcelaciones en el sentido regulado en el punto C) del Art. 98 de las N.U.R.

ARTICULO XL — Categorías de Suelo No Urbanizable
Se establecen las siguientes categorías de suelo no urbanizable.

A) Suelo no urbanizable indiferenciado.

B) Suelo no urbanizable de protección a la vegetación singular.

C) Suelo no urbanizable de protección paisajística.

D) Suelo no urbanizable de interés recreativo.

E) Suelo no urbanizable de protección a la huerta tradicional.

F) Suelo no urbanizable de uso agropecuario.

G) Suelo no urbanizable apto para instalaciones deportivas.

H) Suelo no urbanizable de protección a las vías de comunicación.

I) Suelo no urbanizable en entornos de edificios y lugares históricos o artísticos.

J) Suelo no urbanizable de espacios de Montaña Mediterránea.