

## NORMAS URBANISTICAS DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

## ARTICULO 46 - 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.

Se delimita un único sector de Suelo Apto para Urbanizar. El plazo para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, mediante el cumplimiento previo de los deberes correspondientes de cesión, equidistribución y urbanización, será de cuatro años desde la aprobación definitiva del preceptivo Plan Parcial, y nunca superior a seis años desde la aprobación definitiva de este Planeamiento.

El plazo para la solicitud de licencia será igual al señalado para las Actuaciones Sistemáticas en Suelo Urbano.

## ARTICULO 47 - Sector.

Es la unidad básica de Suelo Apto para Urbanizar, donde debe producirse el reparto de cargas y beneficios. El sector se corresponde con un Área de Reparto y se ejecutará mediante la correspondiente Unidad de Ejecución.

## ARTICULO 48 - Poligonización del Sector.

El Sector deberá ejecutarse unitariamente, mediante un Plan Parcial, no admitiéndose la poligonización del Sector.

El Plan Parcial contendrá el objeto y las determinaciones del Art. 83 del TR de la Ley del Suelo, tramitándose conforme al Art. 116.

## DELIMITACION DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Se delimita un único Sector de Suelo Apto para Urbanizar, coincidente con una Área de Reparto.

A efectos de lo dispuesto en el TR de la Ley del Suelo, así como los Anexos aún vigentes del Reglamento de Planeamiento y referido al cómputo de cesiones obligatorias, tanto para zonas verdes como para otras dotaciones propias del sector, se toma como base la superficie de aprovechamiento lucrativo. Las cesiones de zonas verdes y usos dotacionales se localizarán en las zonas que el propio Plan Parcial indique, ajustando sus superficies.

## ARTICULO 49 - Aprovechamiento urbanístico.

El Titular actual de la parcela es el Ayuntamiento de Rodezno. En todo caso, el Aprovechamiento Urbanístico Susceptible de apropiación por los particulares será el 85% del Aprovechamiento Tipo resultante del Área de Reparto. El 15% restante pasará a formar parte del Patrimonio Municipal de Suelo del Ayuntamiento y se localizará en la zona indicada para ello en el Plan Parcial.

Los diferentes parámetros del sector son: - Situación: Al Noroeste del casco urbano, junto a la zona deportiva municipal.

— Superficie total: 1,7 Has.

— Calificación: Residencial y Dotacional. - Uso característico: Residencial baja densidad A.3.

— Uso incompatible: Industrial.

— Uso compatible: a definir por el Plan Parcial.

— Edificabilidad bruta: 0,12 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

— Número máximo de viviendas: 10.

— Tamaño mínimo de parcela: 350 m<sup>2</sup>.

— Ocupación máxima de parcela neta: 40%.

— Número máximo de plantas: PB + 1.

— Altura máxima: 7 m.

— Retranqueo mínimo a calle y linderos: 3 m.

— Aprovechamiento tipo: 0,12 m<sup>2</sup> de uso y tipología característicos por cada m<sup>2</sup> del área de reparto.

— Área de reparto: Área del mismo Sector (1,7 Has.).

— Instrumento de desarrollo: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

— Gestión: Sistema de Cooperación.

— Plazo para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico: 6 años a partir de la Aprobación Definitiva de este Planeamiento.

— Cesiones según T.R. de la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento:

\* zonas verdes públicas: 1.700 m<sup>2</sup>.

\* Zona dotacional: 1.000 m<sup>2</sup>.

## ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA SUELO NO URBANIZABLE

## ARTICULO 50 - 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 como urbano o apto para urbanizar como urbano o apto para urbanizar.

## ARTICULO 51 - Núcleo de Población.

Se considera que existe riesgo de formación de Núcleo de Población, a los efectos de lo dispuesto en el Art. 16 del TR 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 NUR.

## ARTICULO 52 - Categorías de Suelo No Urbanizable.

Se establecen las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

Genérico: suelo indiferenciado, no incluido en ninguna catalogación de protección especial.

Glacis de Valpierre: unidad geomorfológica de la Era Cuaternaria er ladera.

Altiplanicie: es una amplia terraza de la misma unidad geomorfológica que el anterior.

Paraje singular Cuzcurritilla: ladera de orientación sur situada al norte del municipio.

Entorno de la Ermita: además del propio entorno de la Ermita, se recogen los terrenos destinados a huertas tradicionales a lo largo del arroyo que discurre entre el casco urbano residencial y las cuevas.

De interés arqueológico: situado al sur del municipio, en esa zona se han encontrado restos de interés arqueológico.

Franja de protección de carreteras: es la franja establecida como zona de afección a ambos lados de una carretera por la Ley de Carreteras del Estado 25/1.988 del 29 de julio y la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma de La Rioja 2/1.991 del 7 de Marzo.

Las diferentes categorías y su regulación se recogen en las correspondientes fichas.

## ARTICULO 53 - Vías pecuarias.

Existen dos vías pecuarias clasificadas en el municipio:

— Vereda del monte, con una longitud de 1.800 m. y una anchura de 20,89 m. (3,7602 Has.).

— Colada de la Loma, con una longitud de 1.400 m. y anchura de 5 m. (0,70 Has.).

Se conservarán y protegerán de acuerdo con la Ley de 27 de junio de 1.974 y el Reglamento de 24 de Julio de 1.975. Así mismo será de aplicación el Art. 37 del P.E.P.M.A.N.

## ARTICULO 54 - Ampliación de edificios existentes.

En edificaciones o instalaciones existentes en el suelo no urbanizable de carácter agropecuario o industrial que, por la entrada en vigor de la presente normativa, queden sometidas al régimen de % 34% fuera de ordenación % 34% previsto en el Art. 137 del TR de la Ley del Suelo, se podrán efectuar obras de consolidación y mejora, así como de ampliación, hasta un 25% de su edificabilidad actual y extensión de uso. Si se pretende realizar cambio de uso en alguno de esos edificios, éste deberá estar permitido en espacio de catálogo que le afecte.

Se rá preceptivo el acreditar que esas edificaciones existentes se ejecutaron de conformidad con la legalidad vigente en el momento de su construcción o que ha transcurrido el tiempo fijado en la legislación vigente para la legalización de dichas obras. Además se realizará un estudio de impacto ambiental cuando las obras afecten al aspecto exterior del edificio o haya aumento o cambio de la actividad, además de los casos en los que se exija en el espacio de catálogo en que se encuentren.

## ARTICULO 55 - Instalación de vertederos y depósito de residuos.

La instalación de vertederos se realizará en las zonas de los espacios catalogados del Suelo No Urbanizable en las que expresamente se permita en la ficha de ordenación correspondiente a dicho espacio. Se prohíbe en el resto del municipio.

El Ayuntamiento es responsable del mantenimiento y control de los vertidos y sus instalaciones y de su adecuación a la normativa supramunicipal actual o futura.

Logroño, Mayo de 1.994.— Los Arquitectos, D. José Miguel Barrio Gómez y D. José A. Fernández Alonso

## FICHAS DE ORDENACION

Clase de suelo: No Urbanizable.

Nombre: Genérico.

Planos n°: 1.0 al 1.9.

Observaciones: Se aplicará el Título III. Normas de aplicación en el suelo no urbanizable de las NUR.

Clase de suelo: No Urbanizable.

Nombre: Glacis de Valpierre PGV.

Planos n°: 1.0 al 1.9.

Usos. Característico: Ninguno. Compatibles: E.2., F.1., F.3., F.4., F.5., F.6...

Complementarios: Ninguno;

Prohibidos: Los restantes.

Observaciones: Cualquiera de los usos compatibles especificados requerirá un estudio de impacto ambiental tramitado ante la Comisión Provincial de Urbanismo de La Rioja.

Las condiciones de edificación para cada uso compatible permitido serán las definidas para cada uno de ellos en las N.U.R.

El uso F.5. (vertedero) requerirá el estudio de impacto ambiental conforme a lo dispuesto en el Art.56 del P.E.P.M.A.N. y su tramitación y autorización por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo de La Rioja. Se recomienda su ubicación en el extremo sur del municipio, entre el camino de San Torcuato a San Asensio y los límites municipales con Bañares, Hormilla, Azofra y Briones, por reunir las condiciones menos perjudiciales para el municipio en función del mapa de orientación al vertido de residuos sólidos urbanos y el menor impacto visual.

No obstante, se aconseja la creación de una mancomunidad de municipios para el depósito y tratamiento de los residuos sólidos urbanos en alguna zona con mejores condiciones geomorfológicas que las existentes