

Ficha Zona D.

- Situación: Margen derecha del río Oja.
- Límites: Norte, Este y Sur, suelo No Urbanizable MA-1; Oeste, suelo No urbanizable genérico. Se ajusta a los límites físicos de las parcelas que comprende.
- Superficie total: 100.240 m².
- Calificación: Residencial
- Uso característico: Residencial A.3.
- Uso compatible: residencial A.2., industrial (según observaciones), complementario en zona verde privada, dotacional privado y espacio libre privado.
- El uso residencial A.2. no podrá consumir más del 30% de la edificabilidad del sector.
- Edificabilidad bruta: 0,30 m²/m².
- Número máximo de plantas: B + 1.
- Número máximo de viviendas: 180.
- Area de reparto: la totalidad de la zona.
- Aprovechamiento tipo: 0,40 m² de uso y tipología característicos por cada m² del área de reparto.
- Sectorización: un único sector.
- Instrumento de desarrollo: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
- Gestión: Sistema de Compensación.
- Plazo para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico: 6 años a partir de la Aprobación Definitiva de este Planeamiento.
- Se fijan los coeficientes de ponderación relativa entre el uso y tipología característicos y los restantes a los efectos de lo dispuesto en el Art. 95 del TR de la Ley del Suelo.

Residencial densidad baja A.3	1
Residencial densidad media A.2	1,294176
Industrial	1,294176
Complementario en zona verde privada	0,545454
Dotacional privado	0,545454
Espacio libre privado	0,045454

Observaciones:

El uso industrial no podrá superar la superficie construida de la industria ya existente más una ampliación máxima del 20%, sin superar en ningún caso 750 m² construidos, quedando vinculados un mínimo de 4 m² de parcela neta resultante del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Compensación por cada m² construido de uso industrial.

Existe una franja de afeción de carretera local, según la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma de La Rioja 2/91 de 7 de Marzo, así como enlaces y accesos a la misma, por lo que se requerirá la autorización expresa del Servicio de Carreteras previa a la aprobación de cada Plan Parcial que este afectado.

ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA SUELO NO URBANIZABLE

ARTICULO 48 - 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 49 - 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 50 - Categorías de Suelo No Urbanizable.

Se establecen las mismas categorías de suelo no urbanizable que el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja (PEPMAN) y con la misma delimitación. La regulación de los distintos tipos de suelo es la que establecen el propio PEPMAN y las NUR.

Se delimitan dos áreas del espacio MA-1 de interés arqueológico, con una protección especial para las mismas.

El suelo no urbanizable no incluido en ninguna catalogación de protección especial se denomina en estas Normas suelo no urbanizable genérico.

Las diferentes categorías y su regulaciones correspondientes son:

- No urbanizable genérico (NUG). Según lo establecido en los Títulos III de las NUR.
- Gran espacio de montaña subatlántica (MA-1). Según lo establecido en el Art. 61 del PEPMAN y Títulos III y IV de las NUR. A este espacio se incorpora la zona proveniente del Sector R3 de las anteriores Normas a la que se le ha modificado la clasificación. Las 85,2 Has. en que se aumenta es inferior al 1% del total catalogado por el PEPMAN dentro del término municipal, que supera las 10.000 Has.
- Area de protección de las cumbres, Alta Montaña de la Sierra de la Demanda (PC-1). Según el Art. 64 del PEPMAN y Títulos III y IV de las NUR.
- Area de protección de las cumbres, Estación Invernal de Valdezcaray

(PC-1C). Según el Plan Especial de Protección de Valdezcaray. (BOR 56 del 2.05.91).

— Riberas de interés recreativo y paisajístico. riberas del Río Oja (RR-1). Según el Art. 67 del PEPMAN y los Títulos III y IV de las NUR.

— Entorno de la Ermita de Nuestra Señora de Allende. Según lo establecido en el Art. 61 del PEPMAN y los Títulos III y IV de las NUR. Toda ocupación permanente o temporal, incluso en superficie, deberá tramitarse ante la Comisión de Patrimonio Histórico Artístico de La Rioja, cuyo informe será vinculante.

— Restos del Monasterio de Ubagá. Según lo establecido en el Art. 67 del PEPMAN y los Títulos III y IV de las NUR. Toda ocupación permanente o temporal, incluso en superficie, deberá tramitarse ante la Comisión de Patrimonio Histórico Artístico de La Rioja, cuyo informe será vinculante.

— Franja de afeción de carreteras. Se aplicarán las condiciones establecidas en la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma de La Rioja 2/1991 de 7 de Marzo. Salvo especificación en contra de dicha Ley, los usos característicos, compatibles, complementarios y prohibidos, serán los correspondientes a las diferentes categorías de Suelo No Urbanizable con los que limitan a cada lado del vial. En el documento gráfico se expresa con la superposición de esta y las otras tramas de categorías de Suelo No Urbanizable delimitada por las líneas paralelas al trazado del vial. Esta franja no se ha grafiado en el S.A.P.U., ya que se la deberá considerar en la gestión del mismo según se especifica en las fichas respectivas. Así mismo, no debe confundirse con la trama de Suelo Urbano de las Aldeas, al que no le afecta.

ARTICULO 51 - Vías pecuarias.

El término municipal de Ezcaray es atravesado por las siguientes vías pecuarias:

- Cañada Real del Río Oja.
- Cañada de Ezcaray a Valgañón.
- Cañada de Pazuengos a la Sierra de La Demanda.

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 PEPMAN.

ARTICULO 52 - Ampliación de edificios existentes.

En edificaciones existentes en el suelo no urbanizable enumeradas en el Catálogo como edificaciones dispersas o de carácter agropecuario de construcción tradicional, que, por la entrada en vigor de la presente normativa, quedan sometidas al régimen de "fuera de ordenación" 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.

Será 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 el propio PEPMAN lo exiga.

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

ANEXO: FICHAS DE SUELO URBANO

- Ficha casco histórico de la Villa de Ezcaray.
- Clase de suelo: urbano.
- Nombre: casco histórico.
- Planos n°: 2.5, 2.6, 2.8, 2.9, 2.11, 2.12, 2.13, 2.14, 3.5, 3.6, 3.8, 3.9, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14, 4.5, 4.6, 4.8, 4.9, 4.11, 4.12, 4.13, 4.14, 6.0.
- Usos. Característico: residencial A.
- Compatibles: B.1., B.2., B.4., C.1., C.2., C.3., D.1., D.2., D.3., D.4., D.5., D.6., D.7., D.8.
- Complementarios: Todos los compatibles y E.2., F.1., F.3., F.6.
- Prohibidos: los restantes.
- Volumen. M2. Parcela mínima: 60 m², excepto en solares entre medianeras ya construidas.
- Alineaciones: las definidas en los planos de ordenación respetando los soportales existentes y retranqueándose en los señalados en los planos de ordenación.
- Retranqueos: no se admiten, excepto en los soportales indicados en planta baja.
- Separación a linderos: según ordenación.
- Fondo: según ordenación.
- Ocupación: 100% de la definida en la ordenación.
- Edificabilidad: la resultante de la ordenación.
- Tipología: A.1., A.2., A.3.
- Número de plantas: según ordenación.
- Altura máxima: según ordenación.
- Observaciones: Los edificios incluidos en esta zona de ordenación deberán cumplir las condiciones específicas que se detallan para ella en las Ordenanzas. Los proyectos se tramitarán ante la Comisión de Patrimonio, que indicará los criterios a aplicar en cada caso.
- Los soportales existentes y sus elementos (pilares, entramados) se mantendrán siempre que sea posible. Si se sustituyen, los elementos serán similares, conservando su modulación y proporciones.