

# INDICE

---

## 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

### 1.1 ANTECEDENTES

### 1.2 INTRODUCCIÓN

- 1.2.1 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
- 1.2.2 NORMATIVA VIGENTE APLICABLE

### 1.3 ESTRUCTURA FÍSICA

- 1.3.1 SITUACIÓN Y ÁMBITO
- 1.3.2 TOPOGRAFÍA, ESTADO ACTUAL, USOS
- 1.3.3 ANÁLISIS DE LA EDIFICACIÓN Y PARCELACIÓN EXISTENTES

### 1.4 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN

### 1.5 SITUACIÓN RESPECTO AL PLANEAMIENTO GENERAL

### 1.6 SITUACIÓN RESPECTO A LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

### 1.7 ART. 24 Y 73 DE LA LEY 10/1998 DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA

### 1.8 ART. 45. DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE LA LEY 6/1998.

## 2. MEMORIA DE LA ORDENACIÓN

### 2.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

### 2.2 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

### 2.3 ZONIFICACIÓN

- 2.3.1 Zonas Residenciales
- 2.3.2 Zonas de espacios libres de dominio y usos públicos
- 2.3.3 Zona de reserva dotacional
- 2.3.4 Zona de equipamiento social y comercial
- 2.3.5 Zona de red viaria

## 2.4 CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS

## 2.5 DESCRIPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

- 2.5.1 Redes viarias
- 2.5.2 Red de abastecimiento de agua
- 2.5.3 Red separativa de saneamiento
- 2.5.4 Red de energía eléctrica y alumbrado público
- 2.5.5 Red de telefonía y telecomunicaciones
- 2.5.6 Red de gas propano
- 2.5.7 Pavimentación, jardinería y mobiliario urbano

## 3. MEMORIA DE LA EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN

- 1.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN
- 1.2. POLÍGONOS DE ACTUACIÓN
- 1.3. COMPROMISOS CONTRAIDOS ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO
- 1.4. GARANTÍAS DE CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS
- 1.5. CARGAS URBANÍSTICAS
- 1.6. MEDIOS ECONÓMICOS DE LOS PROPIETARIOS

## 4. PLAN DE ETAPAS

- 1.7. OBJETO DEL ESTUDIO
- 1.8. PLAN DE ETAPAS

## 5. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

## 6. ORDENANZAS REGULADORAS

### 1.9. CONSIDERACIONES GENERALES

- 6.1.1. Objeto
- 6.1.2. Ámbito



- 6.1.3. Régimen urbanístico del suelo
- 6.1.4. Zonas destinadas a recibir las edificaciones unifamiliares
- 6.1.5. Bloque de apartamento con la planta baja destinada al equipamiento social y comercial
- 6.1.6. Zona de equipamiento deportivo y los equipamientos social y comercial
- 6.1.7. Espacios dotacionales escolares
- 6.1.8. Diferentes construcciones destinadas al equipamiento social y comercial
- 6.1.9. Zonas verdes y áreas de juego. Zona de afección de carreteras ajardinadas. Sistemas peatonales
- 6.1.10. Viales y aparcamientos urbanos
- 6.1.11. Espacios dotacionales comerciales
- 6.1.12. Sistema peatonal
- 6.1.13. Estudios de detalle
- 6.1.14. Proyectos de urbanización
- 6.1.15. Licencias de obras
- 6.1.16. Licencias de obras de urbanización

#### 1.10.CONDICIONES DE PARCELA

- 6.2.1. Plana de fachada
- 6.2.2. Separación a linderos
- 6.2.3. Retranqueo
- 6.2.4. Área de movimiento de la edificación
- 6.2.5. Línea de edificación

#### 1.11.CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

- 6.3.1. Ocupación o superficie ocupada
- 6.3.2. Superficie ocupable
- 6.3.3. Coeficiente de ocupación
- 6.3.4. Superficie libre de parcela
- 6.3.5. Fondo edificable
- 6.3.6. Ocupación bajo rasante
- 6.3.7. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento
- 6.3.8. Superficie edificada por planta
- 6.3.9. Superficie edificada total
- 6.3.10. Superficie útil
- 6.3.11. Superficie edificable
- 6.3.12. Coeficiente de edificabilidad
- 6.3.13. Condiciones de volumen y forma de la edificación
- 6.3.14. Sólido capaz
- 6.3.15. Altura de la edificación
- 6.3.16. Cota de origen
- 6.3.17. Altura máxima
- 6.3.18. Altura en plantas
- 6.3.19. Construcciones por encima de la altura máxima
- 6.3.20. Altura de piso



- 6.3.21. Altura libre de planta
- 6.3.22. Sótano
- 6.3.23. Semisótano
- 6.3.24. Planta baja
- 6.3.25. Planta de piso
- 6.3.26. Planta bajo cubierta
- 6.3.27. Edificación aislada
- 6.3.28. Edificación adosada

#### 6.4. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

- 6.4.1. Condiciones de la parcela
  - 6.4.1.1. Relación entre edificación y parcela
  - 6.4.1.2. Segregación y agrupación de parcelas
  - 6.4.1.3. Delimitación e identificación de parcelas
  - 6.4.1.4. Parcela mínima edificable
- 6.4.2. Alineaciones y rasantes
  - 6.4.2.1. Alineaciones
  - 6.4.2.2. Rasantes
- 6.4.3. Altura de los edificios
  - 6.4.3.1. Medición de alturas
  - 6.4.3.2. Construcciones por encima de la altura máxima
  - 6.4.3.3. Terrenos en pendiente
- 6.4.4. Altura de las plantas
  - 6.4.4.1. Alturas máximas y mínimas
  - 6.4.4.2. Viviendas en planta baja
  - 6.4.4.3. Reducciones de altura
- 6.4.5. Patios
  - 6.4.5.1. Patios de luces
  - 6.4.5.2. Patios mancomunados
  - 6.4.5.3. Cobertura de patios
- 6.4.6. Cuerpos volados
  - 6.4.6.1. Normas generales
  - 6.4.6.2. Salientes
  - 6.4.6.3. Vuelos en patio
- 6.4.7. Retranqueos
  - 6.4.7.1. Retranqueos en fachadas
  - 6.4.7.2. Retranqueos en última planta
  - 6.4.7.3. Retranqueos en planta baja
- 6.4.8. Fondo edificable
  - 6.4.8.1. Fondo máximo
  - 6.4.8.2. Resto de parcela
- 6.4.9. Condiciones estéticas
  - 6.4.9.1. Normas generales
  - 6.4.9.2. Fachadas

- 6.4.9.3. Huecos en fachada
- 6.4.9.4. Locales en planta baja
- 6.4.9.5. Toldos, marquesinas y repisas
- 6.4.9.6. Carpintería y cerrajería
- 6.4.9.7. Conducciones eléctricas y telefónicas
- 6.4.9.8. Medianerías
- 6.4.9.9. Cubiertas
- 6.4.9.10. Vallas y cerramientos
- 6.4.9.11. Muestras, banderines y anuncios publicitarios
- 6.4.10. Condiciones técnicas y de habitabilidad
  - 6.4.10.1. Condiciones de superficie y programa de vivienda
  - 6.4.10.2. Superficies mínimas de estancias
  - 6.4.10.3. Condiciones de habitabilidad en bajo cubierta
  - 6.4.10.4. Vivienda en contacto con muro de contención.
  - 6.4.10.5. Otras condiciones

#### 6.5. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LA EDIFICACIÓN

- 6.5.1. Aislamiento Térmico
- 6.5.2. Aislamiento Acústico
- 6.5.3. Impermeabilización
- 6.5.4. Piezas habitables en planta sótano y semisótano
- 6.5.5. Oscurecimiento de piezas habitables
- 6.5.6. Ventilación e iluminación de piezas habitables
- 6.5.7. Patio de parcela
- 6.5.8. Patio inglés
- 6.5.9. Anchura de patios
- 6.5.10. Altura de patios
- 6.5.11. Dimensión de los patios

#### 6.6. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LAS EDIFICACIONES

- 6.6.1. Dotación de agua potable
- 6.6.2. Dotación de agua caliente
- 6.6.3. Energía eléctrica
- 6.6.4. Puesta a tierra
- 6.6.5. Telefonía
- 6.6.6. Radio y televisión
- 6.6.7. Servicios Postales
- 6.6.8. Evacuación de aguas pluviales
- 6.6.9. Evacuación de aguas residuales
- 6.6.10. Evacuación de residuos sólidos
- 6.6.11. Dotación de aparcamiento
- 6.6.12. Garajes

## 6.7. CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

- 6.7.1. Acceso a las edificaciones
- 6.7.2. Señalización de edificios
- 6.7.3. Escaleras
- 6.7.4. Rampas
- 6.7.5. Prevención de incendios
- 6.7.6. Prevención de caídas

## 6.8. CONDICIONES AMBIENTALES

- 6.8.1. Compatibilidad de actividades
- 6.8.2. Lugares de observación de las condiciones
- 6.8.3. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas
- 6.8.4. Transmisión de ruido
- 6.8.5. Vibraciones
- 6.8.6. Deslumbramientos
- 6.8.7. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

## 6.9. CONDICIONES DE ESTÉTICA

- 6.9.1. Salvaguarda de la estética
- 6.9.2. Consideración del entorno
- 6.9.3. A jardinamiento de parcelas
- 6.9.4. Derribos, apeos y vallado de obras

## 6.10. RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO SUPERIOR VIGENTE

# 7. CONDICIONES GENERALES DE USO

## 7.1. CLASIFICACIÓN DE USOS

## 7.2. USOS PERMITIDOS

## 7.3. USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR Y RESIDENCIAL

## 7.4. USO ECONÓMICO, INDUSTRIAL Y SERVICIO

## 7.5. USO DOTACIONAL



6  
CONSEJO DE ASISTENTES  
AMBIENTE Y POLÍTICA  
Aprobado del

01 JUL. 2005

## **8. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA**

- 8.1. DEFINICIÓN DE ZONAS
- 8.2. OR.1 SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO (ZONA VERDE)
- 8.3. OR.2 SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO
- 8.4. OR.3 SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES
- 8.5. OR.4 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA O PAREADA
- 8.6. OR.5 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA
- 8.7. OR.6 RESIDENCIAL COLECTIVA

## **9. ORDENANZAS DE LA URBANIZACIÓN**

- 9.1. CERRAMIENTOS DE PARCELA
- 9.2. ZONA DE DOMINIO PÚBLICO DE LAS CARRETERAS LR-341 Y LR-137
- 9.3. ZONA DE SERVIDUMBRE DE LAS CARRETERAS LR-341 Y LR-137
- 9.4. ZONDA DE EDIFICACIÓN
- 9.5. PLANTACIÓN DE ARBOLADO
- 9.6. MOBILIARIO URBANO
- 9.7. PAVIMENTOS DUROS

### **ANEXO 1: ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**

**ANEXO 2: CERTIFICADO EXPEDIDO POR EL INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA ACREDITATIVO DEL NÚMERO DE HABITANTES DE NALDA A FECHA DE APROBACION INICIAL DE LA MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL VALLE DE SAN GREGORIO.**

**PERSONAL QUE HA INTERVENIDO EN LA REDACCIÓN DEL DOCUMENTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.**



CONSEJERÍA DE TIERRAS,  
AMBIENTE Y POLÍTICA URBANA  
Aprobación definitiva por el 07 JUL 2005

07 JUL 2005