

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 7 hojas numeradas de la n.º 1 a la n.º 7, fue aprobado definitivamente mediante Acuerdo del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja en su reunión de fecha

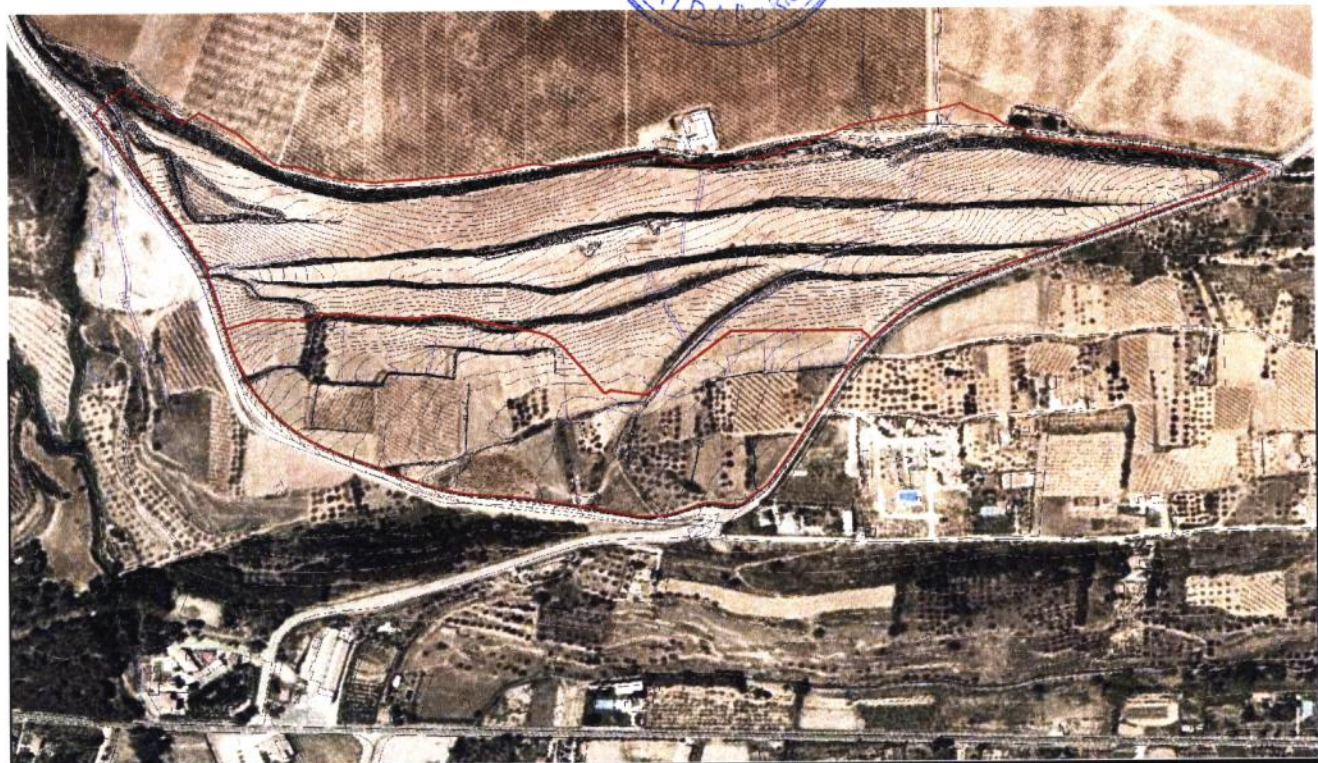
01 JUL. 2005



EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA,

Fdo.: Eloy Fernández Pérez-Aradros.

Aprobado por el Ayuntamiento en sesión de... 3.1. MAYO 2005.....



DOCUMENTO REFUNDIDO
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
VALLE DE SAN GREGORIO EN NALDA



PROMOTOR: G.S.I. DIVISIÓN DE PROMOCIONES S.L.
REDACCIÓN: SAIDU, S.L.
ARQUITECTO: JUAN CARLOS RUDA MONTAÑO C.O.A.V.N. Nº 3.185

MAYO 2005

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 ASESORIA E INGENIERIA URBANA Y RURAL
AMBIENTE Y POLÍTICA URBANA
Aprobado por el Comité de Asesoría e Ingeniería Urbana y Rural

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

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1. ANTECEDENTES

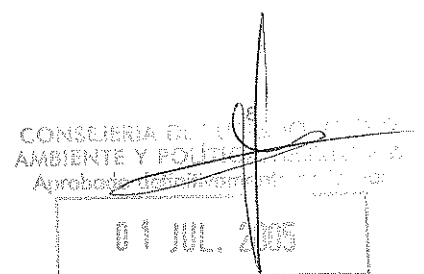
El Pleno de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de La Rioja, en sesión celebrada el día 3 de marzo de 1995, acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial Valle de San Gregorio de Nalda, estableciendo una serie de prescripciones por tratarse de un Plan de iniciativa particular, según figura en el Boletín Oficial de La Rioja número 98, del martes 8 de agosto de 1995.

La presente documentación contiene la formulación del documento refundido de la "Modificación del Plan Parcial de Valle de San Gregorio", en el término municipal de Nalda, en La Rioja, por encargo de G.S.I. División de promociones, S.L., al Estudio de Arquitectura SAIDU, SERVICIOS DE ARQUITECTURA S.L., por las razones que más adelante se exponen. Y ello con el objeto de subsanar las deficiencias apreciadas en el Acuerdo adoptado por la Comisión Permanente de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja, en su sesión celebrada el 23 de marzo de 2005, y en base a las apreciaciones señaladas por las Direcciones Generales de, Política Territorial (Servicio de Urbanismo), Medio Natural, Calidad Ambiental y Obras Públicas (Servicio de Carreteras).

Se trata de una Modificación de Plan Parcial de iniciativa privada, y por tanto las prescripciones de idéntica naturaleza del Plan Parcial aprobado que se modifica, y se tendrán en cuenta las prescripciones de la resolución de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de La Rioja que lo aprobaba.

El Plan Parcial desarrolla el Sector único que la Modificación de las Normas Subsidiarias de Nalda en un primer momento y el recientemente aprobado Plan General de Ordenación Urbana de Nalda definen como Suelo Urbanizable Delimitado Residencial (Ficha nº 27 del PGOU de Nalda).

Así mismo reflejar que con fecha 28 de febrero de de 2.005 se aprobó por la Comisión de Ordenación del Territorio, (Consejería de Turismo, Medio Ambiente y Política Territorial), la modificación puntual del Plan General Municipal de Nalda, publicado en el Boletín Oficial de la Rioja de fecha 3 de marzo de 2005, nº31.



1.2. INTRODUCCIÓN

1.2.1. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

El documento que se presenta para su aprobación se estructura en cinco apartados, en base a lo establecido en el Reglamento de Planeamiento para la documentación necesaria en el desarrollo de los Planes Parciales, y son:

1. Memoria de la Información.
2. Memoria de la Ordenación.
3. Memoria de la Ejecución y Gestión del Plan.
4. Plan de Etapas.
5. Estudio Económico-Financiero.
6. Ordenanzas Regulatoras de la edificación y la urbanización.
7. Información gráfica. Planos de Información, de Ordenación y de Gestión.

El Plan Parcial se desarrolla en el Suelo Urbanizable Delimitado conocido como "La Dehesilla", y que el Plan General de Ordenación Urbana de Nalda delimita, y califica como suelo con uso residencial unifamiliar mayoritariamente, remitiéndose al Plan Parcial aprobado a la hora de fijar las condiciones edificatorias como usos, alturas, aprovechamientos, etc...

Su forma es aproximadamente triangular y su situación está limitada, al este, por el entronque de las carreteras LR-137 de Logroño a Entrena, y la carretera LR-341, de Logroño a Sorzano, ambas carreteras se separan en el vértice inferior de la finca, limitándola, la primera por el sur-sudeste y la segunda por el nor-nordeste, por el oeste el Camino de La Dehesa marca el límite. La finca está atravesada por La Cañada de Los Callejones.

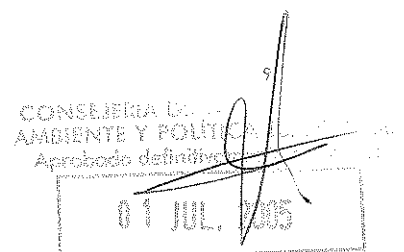
En la modificación de las Normas Subsidiarias se incluye como terreno apto para urbanizar dicha zona y se define un único sector de actuación.

La superficie total de la presente Modificación del Plan Parcial es de 305.228 m², coincidente con la superficie del Plan Parcial anterior, objeto de la presente modificación. Igualmente, se definen dos polígonos, cuyas superficies difieren ligeramente con los dos polígonos del Plan Parcial objeto de la presente modificación. El polígono 1 disminuye 1.091 m², que pasan a formar parte del Polígono 2. Aunque su delimitación varía ligeramente, la apariencia general es muy similar a la anterior.

Los criterios para establecer la delimitación entre ambos Polígonos han sido en primer lugar mantener en la medida de lo posible la forma y dimensiones de los Polígonos del Plan Parcial que se modifica fruto del estudio en profundidad de la topografía existente para dar como resultado la ordenación viaria y parcelaria propuestas.

El polígono nº 1 tiene una superficie de 204.404 m² y polígono nº 2 de 100.824m².

En este Plan Parcial se desarrollan las previsiones urbanísticas establecidas en el Plan General Municipal de Nalda y la Modificación del mismo que se tramita de forma paralela.



1.2.3. NORMATIVA VIGENTE APLICABLE

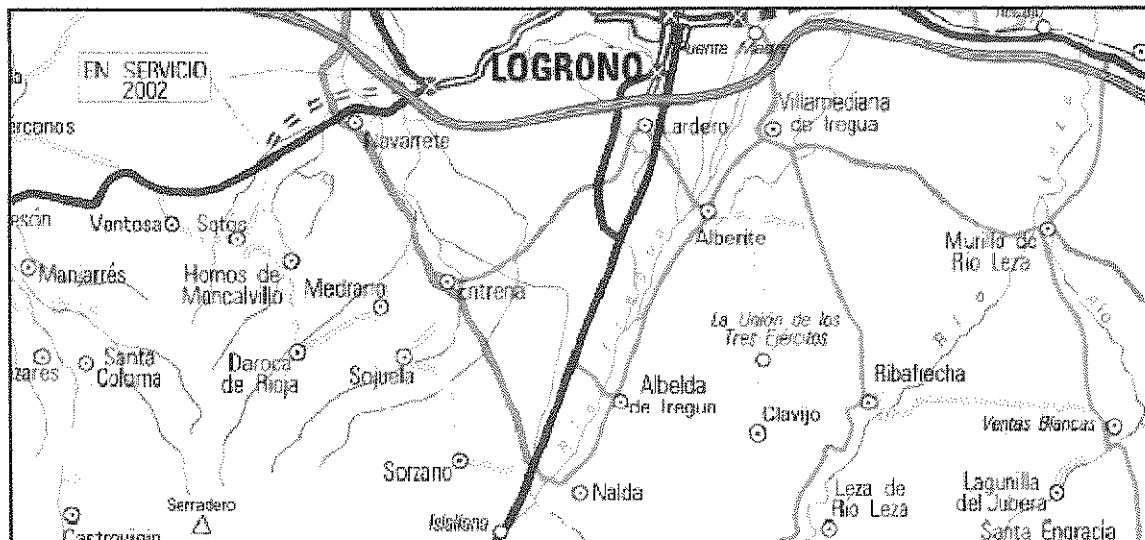
- 1 Plan General Municipal de Nalda, aprobado definitivamente en fecha 5 de marzo de 2004.
- 2 Modificación Puntual del Plan General Municipal de Nalda, en tramitación paralela.
- 3 Ley 6/1998 de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- 4 Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.
- 5 Ley 2/1991 de 7 de Marzo, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de La Rioja.
- 6 Decreto 3/98, de 9 de enero, por el que se aprueba el Reglamento que regula las Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de la Rioja
- 7 Ley 5/1994, de 1p de Julio, de Supresión de Barreras Arquitectónicas y Promoción de la Accesibilidad. BOLR nº 91, de 23 de Julio de 1994.
- 8 Ley 5/2002 de Protección del Medio Ambiente de la Rioja.

Se desarrolla al amparo de la legislación urbanística vigente, la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y en particular del "Plan General de Ordenación Urbana de Nalda".

1.3. ESTRUCTURA FÍSICA

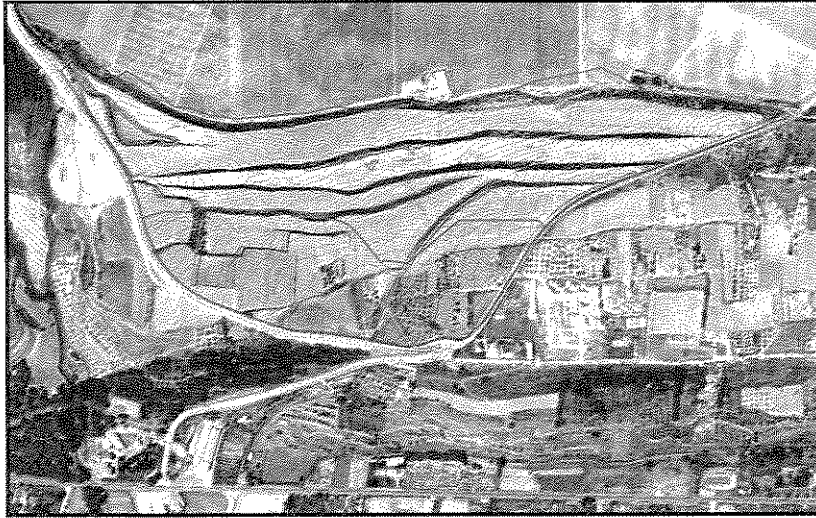
1.3.1. SITUACIÓN Y ÁMBITO

El ámbito a ordenar, se encuentra situada en el término de Nalda. Se sitúa al margen derecho, en el kilómetro 317,200 de la carretera Logroño-Soria, junto a los términos municipales de Albelda y Sorzano, según plano de situación adjunto.



El término municipal de Nalda cuenta con una población de 859 habitantes según el último padrón municipal, tiene una superficie de 9,7 Km² y se encuentra enclavada en el Valle del Iregua a 17 Km de Logroño y a una altitud de 486 m.

1.3.2. TOPOGRAFÍA, ESTADO ACTUAL, USOS



Topográficamente el sector de actuación está conformado como una ladera aterrazada hacia el valle del río Iregua con un desnivel total de aproximadamente 57 m, desde la cota +577 m hasta la cota + 634 m. El aspecto aterrazado de fuerte desnivel se conserva prácticamente en su totalidad, por mantener su fisonomía ya que los movimientos de tierras podrían cambiar sustancialmente el paisaje.

Por las proximidades discurren algunos de los servicios urbanos necesarios para desarrollar el suelo, en el resto de los casos se procederá a ejecutar la conexión en los puntos más próximos de la red municipal o bien mediante captaciones nuevas como en el caso del agua de abastecimiento.

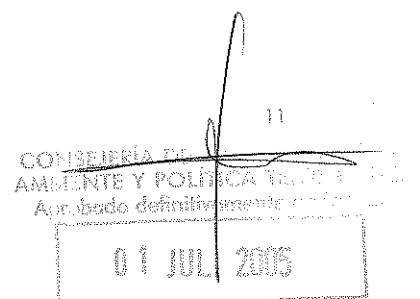
Los vientos dominantes son de dirección Norte y Oeste, si bien el área se encuentra perfectamente protegido en este sentido por la propia orografía.

La ladera no está formada por una pendiente continua sino por sucesivas terrazas.

Existe en la documentación gráfica del presente proyecto plano topográfico de la zona que nos ocupa, plano que sucesivamente se superpone en el resto de planos de la documentación gráfica.

El Polígono n° 1 corresponde la zona aterrazada y al Polígono n° 2 situado a cota inferior siendo esta zona mas llana.

En lo relativo a la geología del terreno cabe decir que en general la cuenca del Río Iregua está formada por materiales líticos y pétreos, abundando las arcillas y las areniscas. Se trata de materiales triásicos y jurásicos. El ámbito del Plan Parcial cuenta con similares características que las generales del área, si bien para un estudio más pormenorizado se deberá recurrir a los expertos oportunos para la elaboración del Proyecto de Urbanización. Los materiales que conforman el suelo son depósitos aluviales, formados por gravas mal graduadas y bloques englobados en una matriz limo-arcillosa con lentejones de arenas.





1.3.3. ANÁLISIS DE LA EDIFICACIÓN Y PARCELACIÓN EXISTENTES

En la actualidad no hay ninguna edificación construida dentro del ámbito del Plan, si bien en las proximidades hay viviendas unifamiliares así como edificios vinculados a explotaciones agrícolas y vinícolas.

El Polígono 1 se encuentra ocupado por parcelas de un único propietario, mientras que el Polígono 2 tiene un total de 48 propietarios. El listado completo con los nombres y dirección de los propietarios afectados por la presente Modificación del Plan Parcial, se recoge en el anexo 1 de esta Memoria.

En consecuencia el resumen de la parcelación existente queda como sigue:

En el Polígono nº 1, la mercantil G.S.I. División de Promociones, es propietaria de una superficie total aproximada de 204.404 m² distribuida en diferentes parcelas menores, que resulta aproximadamente el 66,97 % del total del Plan Parcial, y el 100 % del Polígono 1.

Así mismo, dentro del Polígono nº 2, la mercantil G.S.I., posee una superficie aproximada de 15.815 m² que supone el 15,69 % de dicho Polígono y el 5,18 % del total del sector, perteneciendo el resto de parcelas a distintos propietarios como se detalla en el mencionado Anexo 1.

Dentro del área de actuación, hay un camino de uso comunal, denominado La Cañada de los Callejones, que cruza ambos polígonos de Norte a Sur. Se deberá asegurar su trazado en cuanto a anchura mínima y libertad de paso sin cierre alguno, así como su continuidad fuera del ámbito de este plan parcial.