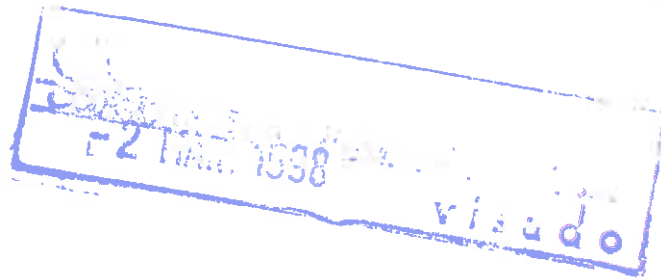
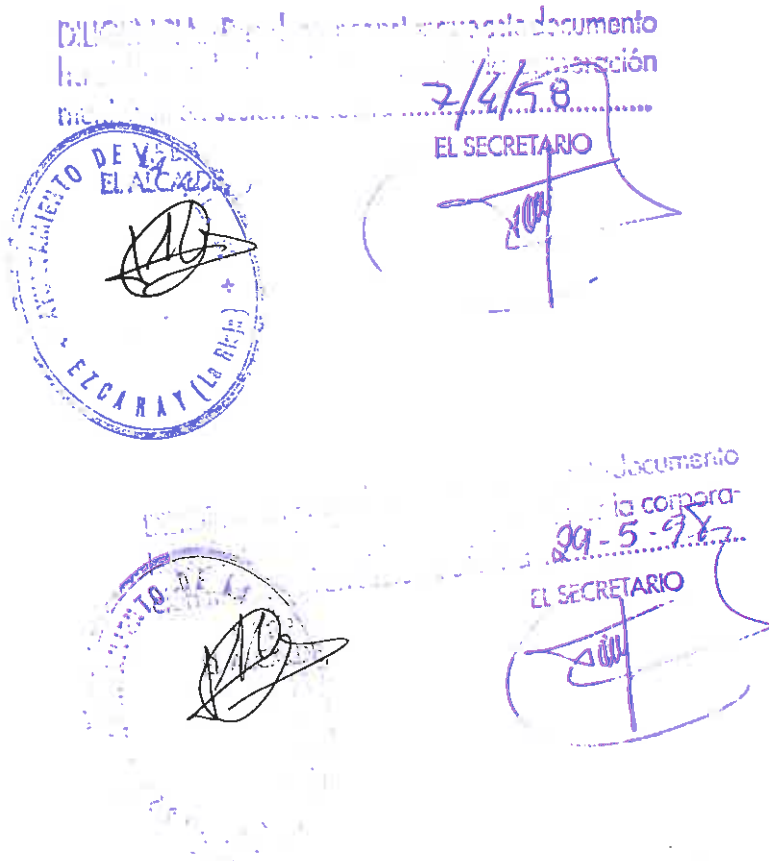


B.O.R. N° 117 de 29 de SEPTIEMBRE DE 1998



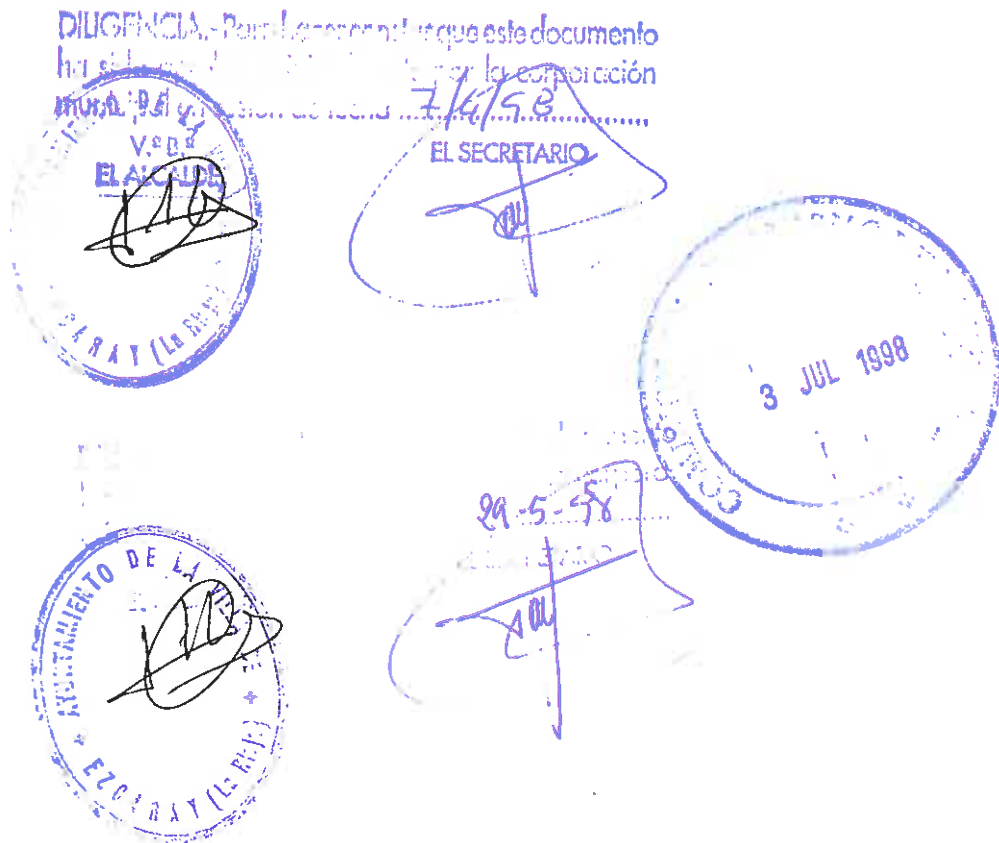
MODIFICACION DEL SUELO URBANIZABLE DE LAS N.N.S.S. DE EZCARAY



MODIFICACION DEL SUELO URBANIZABLE DE LAS N.N.S.S. DE EZCARAY

INDICE

1. OBJETO DEL DOCUMENTO E IDENTIDAD DEL PROMOTOR
2. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION
3. SUFICIENCIA DE LA MODIFICACION COMO DOCUMENTO TRAMITABLE
4. ANEXO 1: TEXTO MODIFICADO DE LAS ORDENANZAS AFECTADAS (Art. 44 a 47)
5. ANEXO 2: PLANOS CORREGIDOS SEGÚN LA MODIFICACION



MODIFICACION DEL SUELO URBANIZABLE DE LAS N.N.S.S. DE EZCARAY

PLANO DE LA COMUNICACION DE LA MODIFICACION
7/4/98

EL ALCALDE

EL SECRETARIO



29.5.98

1. OBJETO DEL DOCUMENTO E IDENTIDAD DEL PROMOTOR

El presente documento se redacta para su tramitación como modificación de las N.N.S.S. de Ezcaray en el ámbito del suelo clasificado como apto para urbanizar.

El trabajo se realiza a solicitud del Excmo. Ayuntamiento de Ezcaray, con el fin de ajustar, adaptar y corregir las condiciones del suelo clasificado apto para urbanizar.

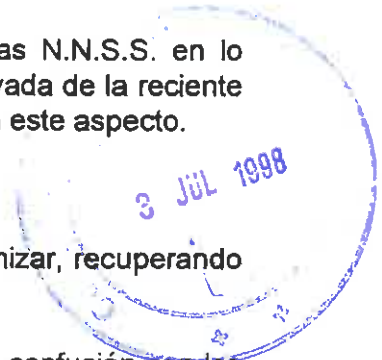
2. DESCRIPCION DE LA MODIFICACION Y JUSTIFICACION

Esta modificación de N.N.S.S. en el suelo apto para urbanizar de Ezcaray persigue tres objetivos diferentes que afectan conjuntamente a ese suelo.

a) Adaptar la terminología y conceptos utilizados en las N.N.S.S. en lo referente a este tipo de suelo, a la nueva situación urbanística derivada de la reciente sentencia del T.S. que vuelve vigente la Ley del Suelo de Abril/76 en este aspecto.

Principalmente se producen los siguientes cambios:

- Suelo Urbanizable - sustituye al término de Suelo Apto para Urbanizar, recuperando su denominación de la Ley 7/76.
- Area - sustituye al concepto de Zona (Art. 45 N.N.S.S.) para evitar confusión con las zonas que se definen en los Arts. 30 y 31 del Reglamento de Planeamiento. Así, existen cuatro Areas (A,B,C,D)
- Sector - cada sector se identifica físicamente con un solo polígono como unidad de desarrollo y ejecución.



b) Modificar el límite de ese suelo urbanizable en la actual zona B. Esta ampliación es de poca superficie y se realiza promovida por el Ayuntamiento, a solicitud de los interesados. Consiste en la clasificación como suelo urbanizable de fincas contiguas al mismo situadas en el noreste de la zona B, recogiendo un camino rústico hasta su cruce con otro que de nuevo delimita esa ampliación hasta su penetración en el suelo ya clasificado. Este último camino es uno de los que sirvió de base para el trazado de los viales vinculantes de esa zona y en su prolongación se convierte en la calle Jesus Nazareno.

La superficie ampliada es aproximadamente de 15.921 m², lo que supone que la zona B (área B) pasa de una superficie de 228.730 m² a 244.651 m². Por lo tanto se produce un incremento aproximado del 7% de superficie respecto a la inicial.

Esta modificación no afecta al P.E.P.M.A.N. puesto que el suelo reclasificado pertenece actualmente al No Urbanizable Genérico.

c) Por último se modifican las fichas de ordenación que afectan a las cuatro zonas (áreas) del suelo Urbanizable. Estas fichas nuevas recogen las

MODIFICACION DEL SUELO URBANIZABLE DE LAS N.N.S.S. DE EZCARAY

variaciones derivadas de esta modificación. En ellas se definen los aprovechamientos medios de cada área, que sustituyen a los A. tipo anteriores, de acuerdo con el Art. 84 de la Ley del Suelo /76.

Siguiendo con los criterios municipales que fundamentaron en origen la formación de este suelo urbanizable se han ajustado estos aprovechamientos y limitados los usos de forma más restrictiva a los existentes, con el fin de aproximarlos más a la imagen deseada en la ampliación del espacio urbano. Esta imagen corresponde con un suelo residencial de villas unifamiliares implantadas en jardines que las rodean. Sin embargo, esta modificación no afecta a los plazos ya establecidos por el planeamiento vigente.

3. SUFICIENCIA DE LA MODIFICACION COMO DOCUMENTO TRAMITABLE

El Art. 154 del Reglamento de Planeamiento define los supuestos de revision o modificación del planeamiento.

Debido a que no se han adoptado nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio o de su clasificación del suelo, por ninguno de los motivos expresados en el Pto. 3 del mencionado artículo, debe entenderse que la presente es una modificación.

La tramitación del expediente se iniciará con su aprobación inicial, exposición pública con la publicidad que exige el propio Reglamento de Planeamiento, Aprobación provisional, una vez contestadas o asumidas las alegaciones presentadas en ese período, y elevación a la Comisión de Urbanismo de La Rioja para su Aprobación definitiva.

Logroño, Febrero de 1998

El Arquitecto,



D. José Antonio Fernández Alonso

EL SECRETARIO



EL SECRETARIO

visado

7/4/98
 EL SECRETARIO
 V. P. P.
 EL ALCALDE

MUNICIPIO DE LA VILLA
 EL ALCALDE

29-5-98
 EL SECRETARIO

NORMAS URBANISTICAS DEL SUELO URBANIZABLE

ARTICULO 44 - Suelo Urbanizable.

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

Se delimitan cuatro areas de Suelo Urbanizable. Se establecen para cada area los plazos para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, mediante el cumplimiento previo de los deberes correspondientes de cesión, equidistribución y urbanización. En cualquier caso será de cuatro años desde la aprobación definitiva del preceptivo Plan Parcial, y nunca superior al plazo señalado para cada zona.

ARTICULO 45 - Area.

Es la parte del Suelo Urbanizable en la que se fija un mismo plazo para la adquisición del derecho al aprovechamiento y un mismo aprovechamiento medio para todos los sectores que se delimiten en ella y los mismos usos. Se desarrollará mediante uno o varios Sectores.

En cada area se define un uso característico que es aquél cuyo coeficiente de ponderación relativa respecto a los otros usos permitidos es la unidad y sirve como referencia de éstos.

ARTICULO 46 - Sector.

Cada Sector se ejecutará mediante un único polígono como unidad básica de Suelo Urbanizable, donde debe producirse el reparto de cargas y beneficios. Se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie, conforme al Art. 32 del Reglamento de Planeamiento.

En el Plan Parcial, deberán cumplirse los siguientes parámetros:

- Se recogerá documentalmente un esquema general de las infraestructuras básicas del Area, ubicando los espacios de cesión y viales públicos, recogiendo los sistemas e infraestructuras comunes a todos los Sectores. Los siguientes Planes Parciales podrán modificar el esquema general siguiendo los mismos trámites que para su aprobación, si se justifica la necesidad de dicha modificación.

- Se cuantificará el aprovechamiento del Sector en relación con el total del Area.

- Se determinará la ubicación del 10% del aprovechamiento, correspondiente al Ayuntamiento.
- Cada Sector constituirá un solo polígono, tendrá su propio Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, de acuerdo con el esquema general de infraestructuras.
- Si el esquema general señalado en el primer apartado modifica el trazado de los viales diseñados en cada Area, la nueva propuesta se tramitará como modificación del planeamiento.



7/4/98
EL SECRETARIO



29-5-98
EL SECRETARIO



DELIMITACION DEL SUELO URBANIZABLE

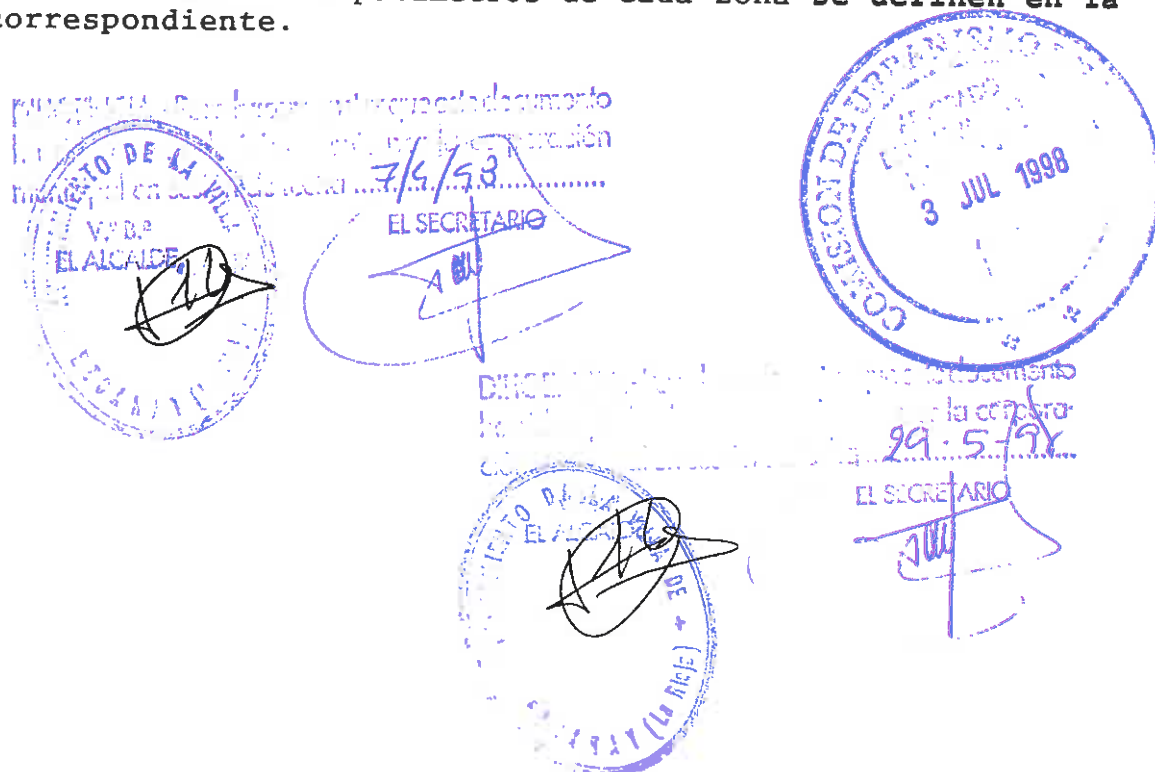
Se delimitan cuatro Areas de Suelo Urbanizable.

A efectos de lo dispuesto en el TR de la Ley del Suelo, así como en el Reglamento de Planeamiento y anexos, referido al cómputo de cesiones obligatorias, tanto para zonas verdes como para otras reservas propias de cada sector, se toma como base la superficie total del mismo. Las cesiones de zonas verdes y usos dotacionales se localizarán de manera que sean agrupables las derivadas de los Planes Parciales colindantes, siempre que sea posible. Además cada Unidad de Ejecución tendrá que desarrollar y urbanizar los viales que se encuentran marcados, así como sus conexiones con otros viales existentes o previstos por cada Plan Parcial y atendiendo a la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma.

ARTICULO 47 - Aprovechamiento urbanístico.

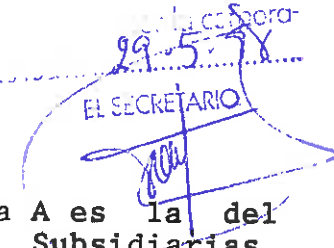
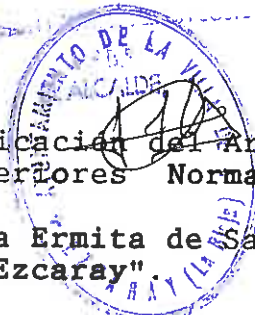
El Aprovechamiento Urbanístico Susceptible de apropiación por los particulares será el 90% del Aprovechamiento Medio resultante en cada Sector. El 10% restante pasará a formar parte del Patrimonio Municipal de Suelo del Ayuntamiento y se localizará de manera que sea agrupable el de los Planes Parciales colindantes, siempre que sea posible.

Los diferentes parámetros de cada zona se definen en la ficha correspondiente.





7/4/98
EL SECRETARIO



Ficha Area A.

La delimitación y clasificación del Area A es la del Sector R3 de las anteriores Normas Subsidiarias.

- Situación: Al Sur de la Ermita de Santa Bárbara, en la llamada "Dehesa de Ezcaray".
- Límites: Norte, carretera de acceso a Santa Bárbara y camino del rio Oja; Este, acequia Molinar; Sur, barranco Boqueiza; Oeste, camino hacia Santa Bárbara.
- Superficie total aproximada: 14,8 Has. de uso residencial.
- Calificación: Recreativo y residencial.
- Uso característico: Residencial A.3..
- Uso complementario: Recreativo.
- Superficie máxima a urbanizar para uso residencial: 14,8 Has.
- Usos compatibles: complementario en zona verde privada, dotacional privado y espacio libre privado.
- Edificabilidad máxima: 0,48 m²/m². sobre la superficie máxima a urbanizar para uso residencial (14,8 Has.).
- Número máximo de plantas: PB+2.
- Número máximo de viviendas: 500.
- Aprovechamiento medio: 0,51 m² de uso y tipología característicos por cada m² de la superficie máxima a urbanizar para uso residencial (14,8 Has.).
- Aprovechamiento máximo: 75.000 m².
- Sectorización: un único sector.
- Instrumentos de desarrollo: Plan Parcial, que incluirá estudio de impacto ambiental, y Proyecto de Urbanización.
- Gestión: Sistema de Compensación.
- Localización de las dotaciones y del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento: en una única parcela situada en el extremo norte, junto a la carretera de acceso a Santa Bárbara y el camino del rio Oja.



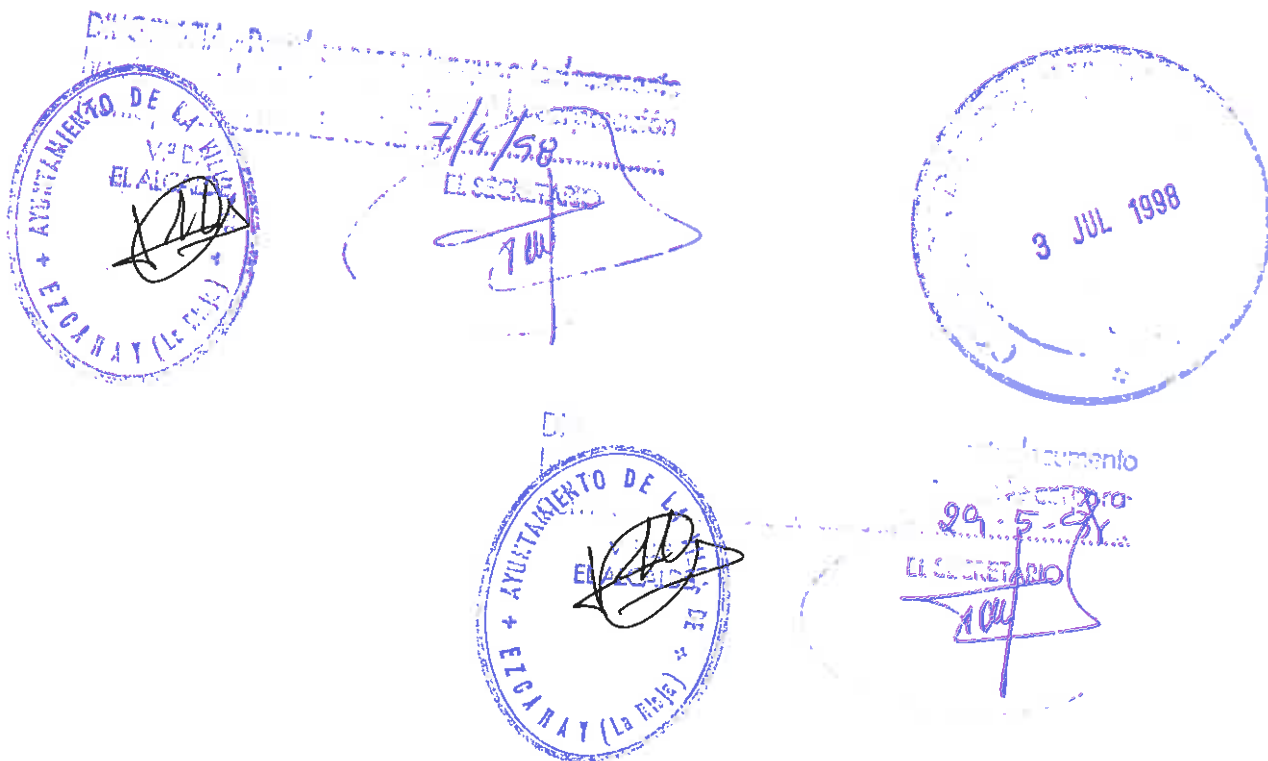
- Plazo para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico: 6 años a partir de la Aprobación Definitiva del Planeamiento (N.N.S.S.).

- Se fijan los coeficientes de relación entre los diferentes usos, a los efectos de lo dispuesto en el Art. 31 del Reglamento de Planeamiento.

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

Observaciones:

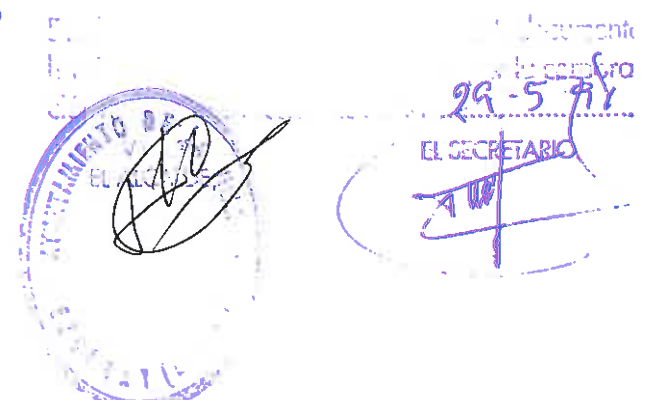
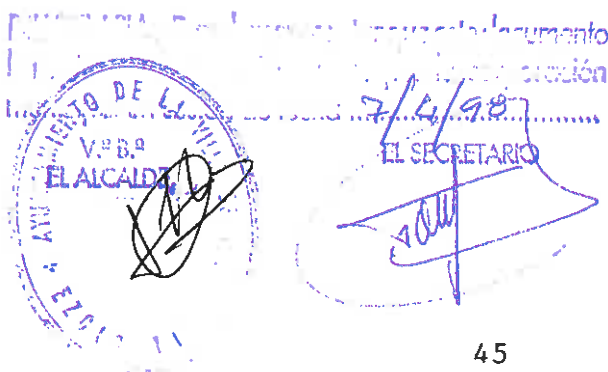
El Plan Parcial y Proyecto de Urbanización correspondiente al Sector deberá contemplar en su diseño y ejecución el enlace del Camino a la Ermita de Santa Bárbara, por el que se accederá a dicho Sector, así como la adaptación de dicho camino al tráfico que sea previsto. Para la aprobación del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización se requerirá la autorización expresa del Servicio de Carreteras de la Comunidad Autónoma de La Rioja.





Ficha Area B.

- Situación: Al noroeste del suelo urbano.
- Límites: Norte, límite del suelo urbano industrial; Este, suelo urbano; Sur, carretera a Zorraquín; Oeste, suelo No Urbanizable genérico. Se ajusta a los límites físicos de las parcelas que comprende.
- Superficie total: 244.651 m2.
- Calificación: Residencial.
- Uso característico: Residencial A.3..
- Usos compatibles: residencial A.2.(viviendas pareadas, solo unidades dobles), complementario en zona verde privada, comercial y de oficina, edificio comercial, dotacional privado y espacio libre privado.
- Edificabilidad máxima: 0,35 m2/m2.
- Número máximo de plantas: B+1+ entrecubierta.
- Número máximo de viviendas: 25 viv./Ha.
- Aprovechamiento medio: 0,37 m2 de uso y tipología característicos por cada m2 del Area.
- Sectorización: mínima superficie del sector 25.000 m2. La delimitación del sector no dejará superficies marginales en el Area, garantizará la continuidad de los viales y la conexión de los servicios con los existentes.
- Instrumento de desarrollo: Delimitación del sector, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
- Gestión: Sistema de Compensación.
- Plazo para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico: 8 años a partir de la Aprobación Definitiva del Planeamiento.
- Se fijan los coeficientes de relación entre los diferentes usos, a los efectos de lo dispuesto en el Art. 31 del Reglamento de Planeamiento.



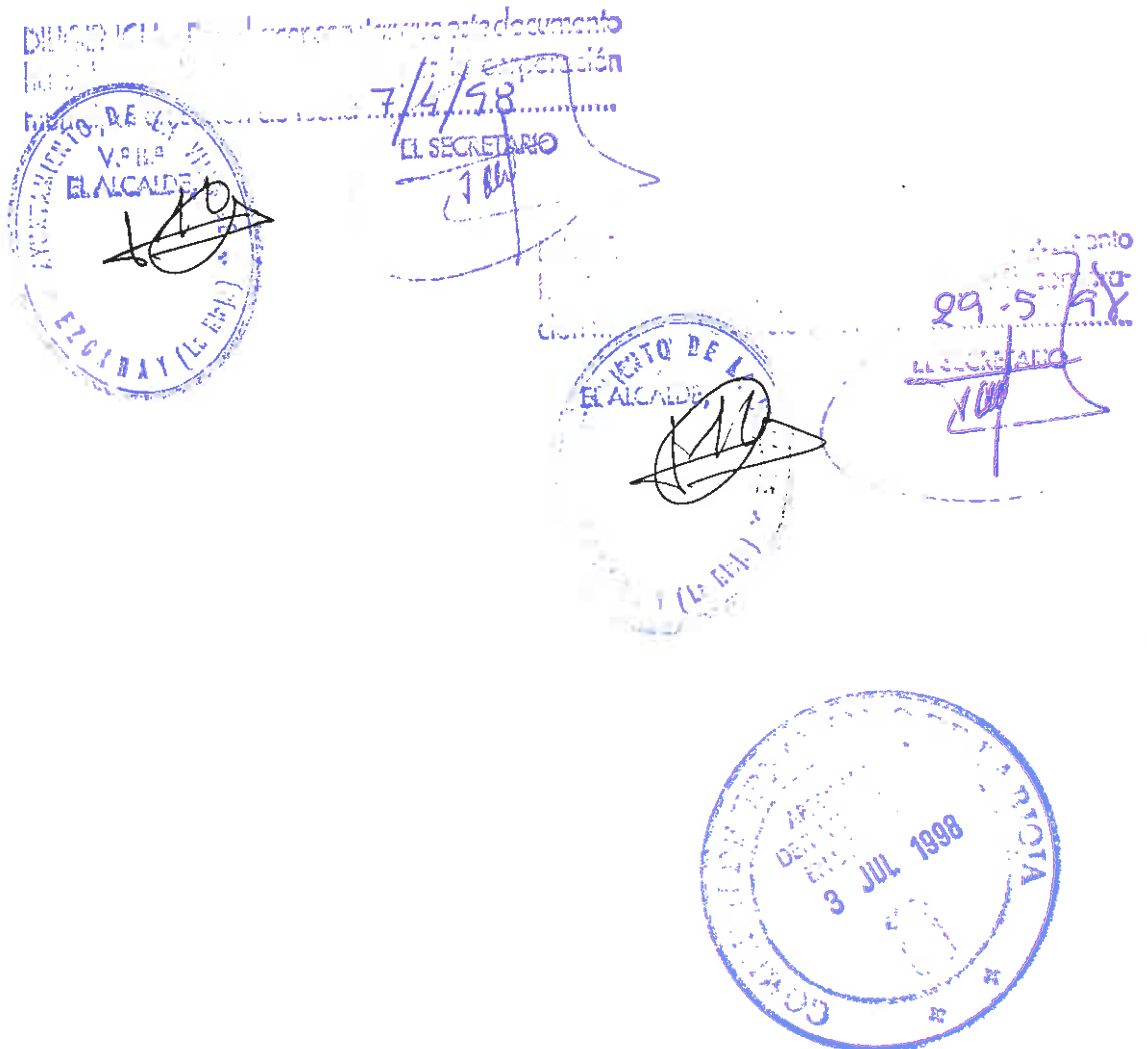
Residencial densidad baja A.3.....	1
Residencial densidad media A.2.....	0,772727
Complementario en zona verde privada...	0,545454
Comercial y de oficina.....	0,636363
Edificio comercial C.3.....	0,727272
Dotacional privado.....	0,545454
Espacio libre privado.....	0,045454

Observaciones:

Existe una franja de afección 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.

En edificios de uso tipo A.2 ó A.3. se permiten Buahardillas para la utilización del espacio bajo cubierta, según las condiciones definidas en el Art. 14 de las Ordenanzas Generales.

La pendiente máxima de los faldones de cubierta será el 40 % en edificios de uso tipo A.2. ó A.3.



Residencial densidad baja A.3.....1
 Residencial densidad media A.2.....0,772727
 Complementario en zona verde privada...0,545454
 Comercial y de oficina.....0,636363
 Edificio comercial C.3.....0,727272
 Dotacional privado.....0,545454
 Espacio libre privado.....0,045454

Observaciones:

Existe una franja de afección 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.

En edificios de uso tipo A.2 ó A.3. se permiten Buahardillas para la utilización del espacio bajo cubierta, según las condiciones definidas en el Art. 14 de las Ordenanzas Generales.

La pendiente máxima de los faldones de cubierta será el 40 % en edificios de uso tipo A.2. ó A.3.

El presente documento es válido para la autorización

7/6/98

EL SECRETARIO

EL ALCALDE

EL SECRETARIO

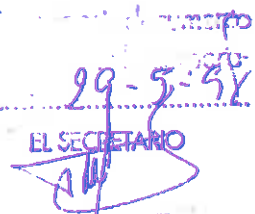
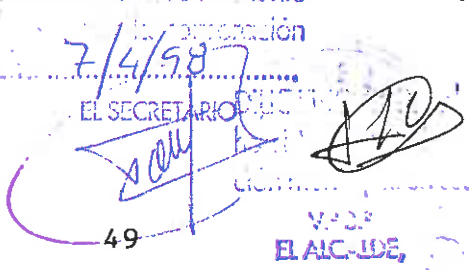
3 JUL 1998



Ficha Area D.

- Situación: Margen derecha del rio 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.
- Aprovechamiento medio: 0,40 m2 de uso y tipología característicos por cada m2 del Area.
- 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 del Planeamiento.
- Se fijan los coeficientes de relación entre los diferentes usos, a los efectos de lo dispuesto en el Art. 31 del Reglamento de Planeamiento.

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 afección 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.

