

### III. Otras disposiciones y actos

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO Y POLÍTICA TERRITORIAL

##### *Aprobación definitiva de la modificación puntual número 1 del Plan General Municipal en la U-39 y regularización de límites con la U-24 y sectores R-1-2 y R-1-3 de Pradejón*

201801190060733

III.193

El Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión celebrada el día 22 de diciembre de 2017, acordó aprobar definitivamente la modificación puntual número 1 del Plan General Municipal de Pradejón, en la U-39 y regularización de límites con la U-24 y sectores R-1.2 y R-1.3.

Lo que se hace público para general conocimiento y para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 97 de la Ley 5/2006 de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja con la advertencia de que contra este acuerdo que no pone fin a la vía administrativa, podrán interponerse los siguientes recursos:

1. Por el Ayuntamiento o cualesquiera otras Administraciones Públicas, recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de La Rioja, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la presente publicación. No obstante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, podrá interponer el requerimiento previo que allí se cita en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la presente publicación.

2. Por los particulares, en lo que afecte exclusivamente al acto administrativo de aprobación definitiva (elementos formales del acto), recurso de alzada ante el Excmo. Sr. Consejero de Fomento y Política Territorial en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la presente publicación. En el caso de que se impugne el contenido del acto (la disposición administrativa de carácter general) sólo cabrá recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la presente publicación.

Asimismo y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local en este mismo Anuncio y mediante Anexo, se procede a publicar la normativa urbanística aprobada.

Logroño a 19 de enero de 2018.- El Director General de Urbanismo y Vivienda, Presidente de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Carlos Alonso Ledesma.

**SECTOR R1.2 "LA Balsa CENTRO"**

1. **DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:** Zona central del sector "La Balsa" delimitado en el planeamiento vigente con plan parcial aprobado definitivamente el 9 de Noviembre de 2001 (BOR 24-10-2002). El objeto de la división del sector es facilitar la gestión urbanística para completar y complementar el tejido urbanístico actual mediante la incorporación de un área de viviendas de baja densidad con espacios abiertos de los que carece Pradejón
2. **SISTEMA:** Compensación
3. **PLAZO:** 12 años
4. **USO GLOBAL:** Residencial
5. **SUPERFICIE:** 3,47 Ha
6. **EDIFICABILIDAD:** 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
7. **APROVECHAMIENTO:** 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de uso característico residencial
8. **DENSIDAD:** 20 viviendas por hectárea
9. **SISTEMAS GENERALES.** Se cederá una superficie de 1.245 m<sup>2</sup> como sistema general de zonas verdes públicas, que se dispondrán en la zona occidental del sector, colindantes con el suelo urbano.
10. **RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA.** El 10% de las viviendas previstas se destinarán a vivienda de protección pública. En el caso de que, en el momento de la aprobación inicial del plan parcial, la población del municipio fuera mayor de 5.000 habitantes, se deberá incrementar la reserva de suelo para vivienda protegida hasta un 30% de las viviendas previstas
11. **INFRAESTRUCTURAS:** Dada la situación del sector, contiguo al suelo urbano y a su dimensión, no es necesaria la realización de infraestructuras de conexión a los sistemas generales. No obstante, el sector deberá contribuir a la ampliación del depósito de agua potable en un 2,45% del coste total de las obras. Las condiciones de la conexión a la EDAR las determinará en su momento el Consorcio de Aguas y Residuos de La Rioja conforme al art. 46 de la Ley 5/2000. El desarrollo del sector quedará condicionado a la disponibilidad real de agua potable, debiendo justificarse en el plan parcial la capacidad de las infraestructuras de bombeo, distribución y almacenamiento
12. **OBSERVACIONES:** La aprobación del presente Plan General supone la anulación del Plan Parcial de 2002. El apartado 6 se refiere a edificabilidad lucrativa, y no incluye la edificabilidad correspondiente a dotaciones públicas

**SECTOR R1.3 "LA Balsa NORTE"**

1. **DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:** Zona norte del sector "La Balsa" delimitado en el planeamiento vigente con plan parcial aprobado definitivamente el 9 de Noviembre de 2001 (BOR 24-10-2002). El objeto de la división del sector es facilitar la gestión urbanística para completar y complementar el tejido urbanístico actual mediante la incorporación de un área de viviendas de baja densidad con espacios abiertos de los que carece Pradejón
2. **SISTEMA:** Compensación
3. **PLAZO:** 12 años
4. **USO GLOBAL:** Residencial
5. **SUPERFICIE:** 4.56 Ha
6. **EDIFICABILIDAD:** 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
7. **APROVECHAMIENTO:** 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de uso característico residencial
8. **DENSIDAD:** 20 viviendas por hectárea
9. **SISTEMAS GENERALES.** Se cederá una superficie de 1.595 m<sup>2</sup> como sistema general de zonas verdes públicas, que se dispondrán en la zona occidental del sector, colindantes con el suelo urbano.
10. **RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA.** El 10% de las viviendas previstas se destinarán a vivienda de protección pública. En el caso de que, en el momento de la aprobación inicial del plan parcial, la población del municipio fuera mayor de 5.000 habitantes, se deberá incrementar la reserva de suelo para vivienda protegida hasta un 30% de las viviendas previstas

- 11. INFRAESTRUCTURAS:** Dada la situación del sector, contiguo al suelo urbano y a su dimensión, no es necesaria la realización de infraestructuras de conexión a los sistemas generales. No obstante, el sector deberá contribuir a la ampliación del depósito de agua potable en un 3,14% del coste total de las obras. Las condiciones de la conexión a la EDAR las determinará en su momento el Consorcio de Aguas y Residuos de La Rioja conforme al art. 46 de la Ley 5/2000. El desarrollo del sector quedará condicionado a la disponibilidad real de agua potable, debiendo justificarse en el plan parcial la capacidad de las infraestructuras de bombeo, distribución y almacenamiento
- 12. OBSERVACIONES:** La aprobación del presente Plan General supone la anulación del Plan Parcial de 2002 El apartado 6 se refiere a edificabilidad lucrativa, y no incluye la edificabilidad correspondiente a dotaciones públicas

#### UNIDAD DE EJECUCIÓN U24.

- 1. DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:** Se delimita en el borde sur del núcleo urbano con el objeto de proceder a la apertura y urbanización de viario con una justa equidistribución de cargas y beneficios.
- 2. SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación
- 3. PLAZO DE EJECUCIÓN:** 12 años
- 4. APROVECHAMIENTO MEDIO**

Uso	Superficie	Edificabilidad		Aprovechamiento objetivo	
		Índice	Total	Coficiente	Total
RESIDENCIAL	967,89 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2.903,67 m <sup>2</sup> t	1,00	2.903,67 m <sup>2</sup> tuc
BAJA DENSIDAD	2.225,04 m <sup>2</sup>	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	890,02 m <sup>2</sup> t	1,25	1.112,52 m <sup>2</sup> tuc
VIARIO	861,89 m <sup>2</sup>				
	4.055,26 m <sup>2</sup>		3.793,69 m <sup>2</sup> t		4.016,19 m <sup>2</sup> tuc
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO: 4.016,19/ 4.055,26 = 0.99 m<sup>2</sup>t uso característico residencial /m<sup>2</sup></b>					

#### 5. EVALUACIÓN ECONOMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

Movimiento de Tierras	6.011,03 €
Saneamiento	15.002,56 €
Distribución de agua potable	6.001,03 €
Electricidad y alumbrado	10.338,81 €
Pavimentación	24.004,11 €
<b>Presupuesto de Ejecución Material (PEM)</b>	<b>61.357,54 €</b>
Gastos Generales (GG)	9.817,20 €
Beneficio Industrial (BI)	3.681,45 €
<b>PEM + GG + BI</b>	<b>74.856,20 €</b>
IVA	15.719,80 €
<b>TOTAL</b>	<b>90.576,00 €</b>

#### 6. OBSERVACIONES

**UNIDAD DE EJECUCIÓN U39-1**

1. **DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:** Se delimita en el encuentro del suelo residencial con el industrial el objeto de proceder a la apertura y urbanización de viario con una justa equidistribución de cargas y beneficios.
2. **SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación
3. **PLAZO DE EJECUCION:** 12 años
4. **APROVECHAMIENTO MEDIO**

Uso	Superficie	Edificabilidad		Aprovechamiento objetivo	
		Índice	Total	Coficiente	Total
RESIDENCIAL B+3	1149,00 m2	4 m2/m2	4.596,00 m2t	1,00	4.596,00 m2tuc
RESIDENCIAL B+2	0,00 m2	3 m2/m2	0,00 m2t	1,00	
COMPLEMENTARIO	159,00 m2	1 m2/m2	159,00 m2t	0,60	95,40 m2tuc
DOTACIONAL	9.891,54 m2				
ESPACIO LIBRE PUBLICO	0,00 m2				
VIARIO	2.161,15 m2				
	13.360,69 m2		4.755,00 m2t		4.691,40 m2tuc
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO: 4.691,40/ 13.360,69 = 0.35 m2t uso característico residencial /m2</b>					

**5. EVALUACIÓN ECONOMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION**

Movimiento de Tierras	16.180,49 €
Saneamiento	28.510,81 €
Distribución de agua potable	14.712,19 €
Electricidad y alumbrado	43.223,00 €
Pavimentación	70.265,51 €
Jardinería	0 €
<b>Presupuesto de Ejecución Material (PEM)</b>	<b>172.892,00 €</b>
Gastos Generales (GG)	27.662,72 €
Beneficio Industrial (BI)	10.373,52 €
<b>PEM + GG + BI</b>	<b>210.928,24 €</b>
IVA 21 %	44.294,93 €
<b>TOTAL</b>	<b>255.223,17€</b>

**6. OBSERVACIONES**

ZONA CORRESPONDIENTE A ESPACIO LIBRE PUBLICO A REALIZAR EN LA MANZANA DOTACIONAL CONTIGUA CORRESPONDIENTE AL ACTUAL CENTRO ESCOLAR A SUFRAGAR POR EXCMO. AYUNTAMIENTO.

**EVALUACIÓN ECONOMICA:**

Jardinería y obras nueva situación zona verde	10.766,64 €
<b>Presupuesto de Ejecución Material (PEM)</b>	<b>10.766,64 €</b>
Gastos Generales (GG)	646,00 €
Beneficio Industrial (BI)	1.722,66 €
<b>PEM + GG + BI</b>	<b>13.135,30 €</b>
IVA 21 %	2.758,41 €
<b>TOTAL</b>	<b>15.893,71 €</b>

TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN u-39-1 + ZONA VERDE EN MANZANA ANEXA

**TOTAL 255.223,17 + 15.893.71 = 271.116,88 EUROS**

**UNIDAD DE EJECUCIÓN U39-2.**

1. **DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS:** Se delimita en el encuentro del suelo residencial con el industrial el objeto de proceder a la apertura y urbanización de viario con una justa equidistribución de cargas y beneficios.
2. **SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación
3. **PLAZO DE EJECUCION:** 12 años
4. **APROVECHAMIENTO MEDIO**

Uso	Superficie	Edificabilidad		Aprovechamiento objetivo	
		Índice	Total	Coficiente	Total
RESIDENCIAL B+3	570,44 m2	4 m2/m2	2.281,76 m2t	1,00	2.281,76 m2tuc
RESIDENCIAL B+2	564,41 m2	3 m2/m2	1.693,23 m2t	1,00	1.693,23 m2tuc
COMPLEMENTARIO	369,48 m2	1 m2/m2	369,48 m2t	0,60	221,69 m2tuc
DOTACIONAL	0,00 m2				
ESPACIO LIBRE PUBLICO	1.132,45 m2				
VIARIO	1.081,38 m2				
	3.718.16 m2		4.344,47 m2t		4.196,68 m2tuc
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO: 4.196,68/3.718,16 = 1,13 m2t uso característico residencial /m2</b>					

**5. EVALUACIÓN ECONOMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACION**

Movimiento de Tierras	7.573,84 €
Saneamiento	14.053.76 €
Distribución de agua potable	7.573,84 €
Electricidad y alumbrado	21.627,60 €
Pavimentación	35.681,36 €
Jardinería	7.927,01 €
<b>Presupuesto de Ejecución Material (PEM)</b>	<b>94.437,41 €</b>
Gastos Generales (GG)	15.109.98 €
Beneficio Industrial (BI)	5.666.24 €
<b>PEM + GG + BI</b>	<b>115.213,64 €</b>
IVA	24.194,86 €
<b>TOTAL</b>	<b>139.408,50 €</b>

**6. OBSERVACIONES**

**NORMATIVA CORRESPONDIENTE AL SUELO URBANO DOTACIONAL:**

<b>SUELO URBANO Nº 6: DOTACIONAL PUBLICO</b>			
<b>DESCRIPCION</b>	Equipamiento de titularidad pública al servicio del municipio.		
<b>OBJETIVOS</b>	Dotar de servicios culturales, deportivos, administrativos, etc., incrementando la calidad de vida del municipio.		
<b>USOS</b>	<b>CARACTERISTICOS</b>	Dotacional (2.3.4.10)	
	<b>COMPATIBLES</b>	Almacén (2.3.4.4). Garaje-aparcamiento doméstica (2.3.4.5.1) Garaje-aparcamiento residencial (2.3.4.5.2) Oficinas (2.3.4.7)	
	<b>CONDICIONADOS</b>	Vivienda unifamiliar (2.3.4.1.1) Hostelero con residencia (2.3.4.8) Hostelero sin residencia (2.3.4.9) <b>Todos vinculados a la dotación</b>	
	<b>PROHIBIDOS</b>	Los restantes.	
<b>TIPOLOGIA</b>	Todas, según localización.		
<b>VOLUMEN</b>	<u>TAMAÑO DE PARCELA</u>		
	Máximo	M <sup>2</sup>	-
	Mínimo	M <sup>2</sup>	45 /Frente mín. 4,5M)
	<u>POSICION DE LA EDIFICACION</u>		
	Retranqueos a fachada	M	-.
	Separación a linderos	M	No se definen.
	<u>OCUPACION Y APROVECHAMIENTO</u>		
	Fondo edificable	M	-
	Fondo edificable planta baja	M	-
	Ocupación máxima	%	-
	Edificabilidad	M <sup>2</sup> c/M <sup>2</sup> s	Ver planos.
	<u>ALTURA</u>		
Altura Máxima	M	Ver planos <sup>(1)</sup>	
Altura Máxima planta baja	M		
Número Máximo de plantas	Nº	Ver Planos	
<b>CONDICIONES ESTETICAS</b>	-.		
<b>OBSERVACIONES</b>	<sup>(1)</sup> En caso de existir edificios con fachada a dos calles de distinto nivel, según art. 2.5.5.3 Por encima de la altura se permiten instalaciones necesarias que deban necesariamente sobresalir de la misma.		