
Plan General Municipal de Corera

APROBACIÓN PROVISIONAL



DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación Municipal de Corera el 12 de Abril de 2013.

El Secretario: Marino Ruete Zapata

EQUIPO REDACTOR:

Rocio Marzo Martínez
ARQUITECTA, DIRECTORA DEL TRABAJO

Francisco José Fernández
LICENCIADO EN DERECHO

Borja López Rodríguez
ARQUITECTO

PROMUEVE:

Excelentísimo Ayuntamiento de Corera

- MARZO 2013 -

Plan General Municipal de Corera

Aprobación Provisional

MEMORIA

DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación Municipal de Corera el 12 de Abril de 2013.

El Secretario: Marino Ruete Zapata

Índice:

1	MEMORIA INFORMATIVA.....	3
1.1	Resumen de la fase de Información.....	3
1.2	Diagnóstico del municipio a partir del análisis de la Información.....	13
1.3	Resumen del resultado de la información pública del Avance	16
1.4	Resumen del resultado de la información pública del documento de Aprobación Inicial.....	26
1.5	Resumen de los cambios introducidos en el documento como consecuencia del acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja:	37
2	MEMORIA JUSTIFICATIVA	52
2.1	Justificación de la adecuación del Plan al artículo 61 de la LOTUR.....	52
2.2	Fines y objetivos de las determinaciones del Plan	52
2.3	Modelo de la estructura territorial adoptado	55
2.4	Modelo de la estructura urbana adoptado	56
2.5	Justificación de la delimitación del Suelo Urbano (Artículo 41 de la LOTUR).	57
2.6	Cuadro de superficies de los suelos clasificados	58
2.7	Coeficientes de homogeneización.....	60
2.8	Relación entre zonas verdes y la población prevista por el Plan.....	60
2.9	Justificación del porcentaje de viviendas protegidas previsto (artículo 69 de la LOTUR).....	63
2.10	Infraestructuras y sistemas generales	63
3	APÉNDICE.....	67
3.1	Documentos.	67
3.2	Equipo de trabajo.	67

1 MEMORIA INFORMATIVA

1.1 Resumen de la fase de Información

Previamente a la redacción del presente Plan General Municipal de Corera se ha elaborado un documento de Información que recoge y analiza los parámetros fundamentales de carácter urbanístico que han de servir de base a la ordenación.

Los aspectos tratados en dicho documento se resumen en los apartados siguientes, formando parte así de la documentación del Plan General Municipal y aportando la suficiente información como para sustentar los criterios de ordenación adoptados.

1.1.1 Información del territorio

Encuadre geográfico.

Corera es un municipio enclavado en el valle de Ocón, y que pertenece a la comarca de Arnedo. Se encuentra a una distancia de 26 kilómetros de Logroño. La superficie del término municipal de Corera es de 8,21 kilómetros cuadrados, y la altitud máxima del núcleo es de 522 metros. Se encuentra enmarcada por los siguientes términos municipales: por el sur Ocón; al este Galilea; por el oeste El Redal y al norte por Alcanadre.

Medio Físico y Ambiental.

Corera es un territorio tradicionalmente agrícola que se ha visto favorecido por el relieve, mayoritariamente llano excepto en la zona más septentrional donde se presentan relieves más acusados y en el límite con el termino municipal de Galilea.

Los arroyos y barrancos existentes en el municipio no llegan a constituir ríos, ya que sus cauces intermitentes sólo vierten sus aguas al Ebro en época de lluvias, principalmente invierno y primavera.

La agricultura tradicional se ha caracterizado por el cultivo de viñedo de secano y cereal, junto con explotaciones de olivo y almendra, manteniéndose hasta la actualidad. La capacidad agronómica de los suelos es alta, aunque no hay que olvidar la incidencia de las prácticas agrícolas en el suelo a lo largo del tiempo.

El clima es mediterráneo, algo continentalizado. En Corera la temperatura media anual es de 12,6 °C, y la temperatura media mensual varía desde los 5,8 °C en enero a los 22,3 °C en agosto. La distribución estacional de las precipitaciones da el máximo en primavera, seguida del verano, el invierno y el otoño. Tiene una precipitación media anual de 460,1 litros.

No existe en el término municipal de Corera ningún área de interés especial de especies protegidas de fauna de la Comunidad Autónoma de La Rioja. El elevado grado de antropización del medio natural del territorio no propicia la aparición de grandes mamíferos y otras especies más ligadas a zonas boscosas. La fauna existente en Corera se puede clasificar como urbana.

Los principales tipos de vegetación y usos del suelo presentes son las tierras de labor de secano y el matorral esclerófilo mediterráneo poco denso. Entre la vegetación herbácea, la típica del clima mediterráneo, podemos encontrar especies aromáticas: coscojares, aulagares y tomillares. Apenas encontramos vegetación arbórea autóctona. Los terrenos se encuentran muy transformados debido a las labores agrícolas tradicionales. Los bosques de carrascas han desaparecido casi por completo, siendo sustituidos por coscojares y matorral mediterráneo, que se hace dominante. En las zonas más degradadas se pueden encontrar pastizales yesíferos caldeados.

Paisaje.

El paisaje de Corera tiene un valor medio y una fragilidad media-alta, según la Cartografía del Paisaje elaborada por el Gobierno de La Rioja, si bien, las vistas del entorno (Sierra de la Hez, valle del Ebro) mejoran las condiciones paisajísticas del municipio.

Destaca positivamente el bajo nivel de ocupación del territorio, que se manifiesta en un paisaje agrícola considerablemente libre de impactos edificatorios.

Estructura de la propiedad del suelo rústico.

La superficie en hectáreas del catastro del suelo rústico abarca una superficie de 824 Ha, con un número de titulares de 2.332 parcelas, y 2.739 subparcelas, lo que da una media de 0,35 Ha por parcela, lo que da muestra de una importante fragmentación del suelo rústico.

Usos del suelo y asentamientos de población.

El núcleo urbano de Corera se sitúa al sur del término municipal, en el cruce de caminos que genera el acceso desde la carretera nacional N-232, y la carretera autonómica de El Redal a Corera, que enlaza a su vez con Galilea y Murillo de Río Leza. Los usos urbanos se concentran en el núcleo principal, estando el resto del término municipal destinado de forma mayoritaria a usos agrícolas.

De esta forma, conforme al censo agrario de 1999, el aprovechamiento de la tierra en Corera, en Hectáreas, es el siguiente: 635 Ha de tierras labradas, que suponen un porcentaje del 75,06%; una superficie de 203 Ha de pastos, lo que supone un 24,00%; estando el 1,06% de las tierras destinado a otros usos no forestados, lo que supone un total de 9 Ha.

En cuanto a los asentamientos de población, el término municipal de Corera, engloba a un único núcleo de población, el de Corera. De esta forma, cabe señalar que ni históricamente ha existido, ni existe en la actualidad, ninguna tendencia de creación de otros núcleos de población, máxime teniendo en cuenta la cercanía a los núcleos de los municipios colindantes de El Redal y Galilea.

Por otra parte, la tendencia de crecimientos urbanos en el núcleo de Corera se dan fundamentalmente en sentido Norte-Sur, por su condición de núcleo en torno a una vía de comunicación; y en sentido Este, donde la topografía es más benévola y existe la vía transversal de comunicación que une Corera con El Redal. Igualmente, cabe mencionar que, así como las pendientes existentes en los terrenos situados al Oeste suponen una barrera para el crecimiento urbano, en la parte Este del núcleo existe otro condicionante que los usos urbanos deben superar en caso de nuevos crecimiento, conformado por una serie de barrancos existentes de pequeño tamaño.

Redes de comunicación y servicios.

La principal vía de comunicación del municipio es la carretera nacional N-232, de Vinaroz a Santander, que cuenta con un acceso al núcleo de Corera a través de una vía autonómica. Esta vía se convierte en el eje vertebrador de todo el término municipal, pues lo atraviesa diagonalmente en la dirección nortesur. En sentido transversal, discurre la carretera autonómica LR-259, de Corera al El Redal.

Por el término municipal de Corera discurren asimismo las siguientes Vías Pecuarias: Pasada de los Cascajos; Pasada de Venta Rufino; Pasada de la Barra, Pasada de Gil Elvira; Pasada del Camino Cerrillo; Cañada de Cabezuelo Blanco; y Pasada del Pozo de la Nevera.

Respecto al servicio de abastecimiento, según el Plan Director de Abastecimiento a Poblaciones de La Rioja, para los municipios del Valle de Ocón (Ocón, El Redal, Corera y Galilea) se ha planteado un sistema de captación mixto, de acuerdo con lo descrito en el "Proyecto de Abastecimiento al Valle de Ocón 1ª Fase". También se dispondrá de una ETAP en cabecera y se podrá conectar con el sistema del Cidacos a través de la conducción Bergasillas-Ruedas de Ocón.

La red de saneamiento actual municipal enlaza al noreste del núcleo con el punto de vertido a la depuradora, de forma que el saneamiento de Corera vierte en la actualidad al curso de agua estacional (Río de la Barra).

1.1.2 Estudio Socio-económico

Población e indicadores demográficos.

De acuerdo con las últimas cifras oficiales de población del año 2010 del Instituto Nacional de Estadística, el número de habitantes del municipio de Corera asciende a 275 habitantes (146 varones, y 129 mujeres).

La evolución demográfica del municipio a lo largo del siglo pasado muestra un descenso de hasta un 76%. De ahí que la población, que inició el siglo XX con 687 habitantes (población de hecho) pasó a 237 en el año 1991, y a 267 en el 2.006.

Los últimos registros de población proporcionan una cifra de densidad cercana a 33 hab. /km² (33,37), dato muy reducido en comparación a los 85,87 hab. /km² de inicio del siglo XX.

Respecto a los indicadores de estructura demográfica, el municipio de Corera presenta características de una población madura:

- Estructura de población con el 73,40% por debajo de 65 años (15% por debajo de 19 años).
- Índices de dependencia (60,80%) superiores a la media regional (48,1%) y alta longevidad.
- Según la composición por segmentos de edad, los intervalos de edad que recogen más población están comprendidos entre 25 y 50 años, seguido de los mayores de 65 años. La población en edad laboral suma el 58,40% de la población total. Por tanto, algo menos de la mitad de la población depende directamente de aquellos en edad laboral.
- Escasa maternidad, (19,60%), y limitada tendencia a nuevos nacimientos (76,90%): muy lejos de la media regional (109,50% en La Rioja y 144,30% en España).

La población extranjera registrada alcanza el 7%, en su mayoría procedente de Rumania (más del 50%).

En la distribución de población por tipos de actividad, se advierte que aunque casi la mitad de la población son personas ocupadas, la suma de pensionistas y personas dedicadas a tareas del hogar supera en varios puntos a la población ocupada, formada especialmente por población masculina. Por el contrario las mujeres engrosan los porcentajes más importantes en tareas del hogar y en pensionistas por viudedad.

Tipo actividad	%
Estudiantes	5,55
Ocupados	40,07
Parados	0,7
Pensionistas	30,15
Tareas hogar	13,93
Otras	3,3

*Población en relación con la actividad, Corera. Censo 2006.
Fuente: Padrón Ayuntamiento de Corera. Elaboración Propia.*

Parque de viviendas.

Según los datos procedentes del último Censo de Viviendas, (2001, resultados definitivos 2007), Corera presenta un total de 196 viviendas, de las cuales se destinan 102 viviendas a primera residencia, 45 viviendas a segunda residencia y 49 viviendas están vacías. La evolución diacrónica de esta variable está íntimamente ligada a la que se observa para la población:

- Más del 57% de los edificios de viviendas actuales son anteriores al año 1900, y en general el 66% del total de edificios se construyeron antes de mediados de la década de los 60 del siglo XX, resultado del carácter agrícola del municipio.
- Los años setenta supusieron importantes cambios en el municipio, por una parte pérdida importante de población debido a la emigración, y por otra el afianzamiento de los habitantes que permanecieron construyendo nuevas casas. Este proceso se prolongó también a lo largo de la década de los ochenta.
- A partir de ese momento, el crecimiento del parque de viviendas se estancó, aunque vuelve a repuntar a partir de 1997.

En todo caso, un indicador de la actividad en este apartado es el número de licencias de obras de mayores de particulares concedidas por el Ayuntamiento, por ello, se partirá de los datos del archivo municipal a partir del año 1.996; agrupando éstas en dos bloques de 1996-2001 y 2002-2007, así:

- a) El número de licencias de obras mayores concedidas entre 1996-2001 por el Ayuntamiento de Corera asciende catorce, siendo todas ellas actuaciones concretas en una vivienda, almacén, bodega o industria.
- b) El número de licencias de obras mayores entre 2002-2007 concedida por el Ayuntamiento asciende a veinticinco. De todas las actuaciones destacan las actuaciones conjuntas de 5, 13 y 22 viviendas unifamiliares en los años 2005, 2006 y 2007 respectivamente.

De acuerdo con los datos anteriores, el sector de la construcción ha estado muy parado a lo largo de todo el siglo XX, y solamente en los últimos años se da un incremento de la actividad.

Población y empleo.

El resumen de las variables sociolaborales básicas del municipio de Corera proporciona las características básicas:

- Tasa de actividad elevada, en paralelo altas tasas de ocupación femenina y masculina.
- Tasas bajas de personas desempleadas.
- La etapa de estudios se prolonga más allá de los 20 años: 20 para los varones y los 25 para las mujeres. El acceso al mundo laboral también se produce escalonado.
- Las tasas de alta ocupación se concentran entre los 20 y 54 años.
- La dedicación exclusiva a tareas del hogar caracteriza el segmento femenino de más de 35 años, que generalmente abandonan el empleo remunerado por las labores domésticas.

Un 40% de la población ocupada lo hace dentro del sector primario y el resto se reparte equilibradamente entre la industria y el sector servicios. Es destacable el elevado número de empresarios agrarios frente a los del sector industrial, (10%), de la misma manera que se advierte un sector terciario poco desarrollado.

En relación con la tasa de paro registrado en el municipio de Corera, se está en cifras cercanas al pleno empleo, al estar solamente un 1,8% de la población activa en situación de paro, porcentaje inferior al de la Comunidad Autónoma, 4,9%, y al del Estado que se cifra en un 6,7%.

Actividades económicas.

Corera es un municipio con gran peso del sector primario, fundamentalmente agrario. La tradicional ocupación en el campo, la extensión de la mecanización de las labores y la profesionalización de sus tareas han consolidado la actividad primaria frente a los servicios.

El porcentaje de población ocupada en el sector primario asciende al 40%, que demuestra un alto grado de actividad puesto que hoy en día la media de población que se dedica a labores del campo está entre el 7 y 10%.

Los porcentajes con mayor número de efectivos de los titulares agrícolas están en el intervalo de edad entre 35 y 54 años (47,6 %), seguido de los de mayor edad incluso rebasada la de jubilación. Se trata de contingentes por lo general de población activa, que demuestran la pujanza de este sector como uno de las principales fuentes de trabajo e ingresos del municipio.

La propiedad es la forma de tenencia más extendida (67,49%), según el último Censo Agrario (1999), seguida del 27,77% en arrendamiento, del 1,89% en régimen de aparcería y dentro de otros conceptos el resto, 2,83%.

El sector ganadero en Corera se ha especializado en la ganadería ovina. Según el último censo, ésta concentraba a más de las tres cuartas partes de las unidades ganaderas, principalmente con ovejas de leche y de cría.

Como se ha descrito, la principal actividad económica que se desarrolla en Corera aparece vinculada a la agricultura. Esto ha provocado que se desarrolle una pequeña industria relacionada con los productos agrícolas.

El parque de vehículos existente en el año 2005 dentro del municipio es de 173. Se puede ver como desde el año 1.999 se ha ido aumentando progresiva y lentamente, sobre todo debido al aumento de turismos.

Equipamientos y presupuestos municipales.

El municipio de Corera cuenta con una farmacia, un consultorio médico y dos oficinas de entidades financieras, de acuerdo con la información obtenida del propio Ayuntamiento.

Además se cuenta en materia de infraestructuras deportivas con unas pistas polideportivas, un frontón y una sala cubierta, y cuenta con un colegio de educación primaria, el CRA "Ausejo", con 18 alumnos escolarizados.

Los presupuestos municipales han ido aumentando progresivamente en los últimos años, con la excepción del año 2002, de acuerdo con los datos aportados por el Ayuntamiento de Corera:

2001	2002	2003	2004	2005	2006
297.227	210.072	390.544	442.238	436.222	573.825

1.1.3 Información del Medio Urbano.

Desarrollo histórico de la población.

Corera se constituyó como municipio independiente el 20 de abril de 1871, siendo hasta entonces un núcleo integrado en el municipio de Ocón. Gobantes, en su diccionario, engloba en la Tierra de Ocón diez aldeas: Aldealobos, Los Molinos, Oteruelo, Pipaona, Las Ruedas, San Julián, Santa Lucía, El Redal y Corera, además de la propia Villa de Ocón capital de este territorio. Entre 1842 y 1865, tres de estos pueblos, -Corera, El Redal y Galilea, por este orden- se independizan de la metrópoli, dando lugar así a municipios independientes.

Por tanto, la historia de Corera hay que estructurarla en dos etapas: una, extensa en el tiempo pero huérfana de datos históricos que hagan referencia directa a su entidad como territorio; y otra que comprende el período de tiempo que abarca desde su segregación de Ocón, en 1842, hasta hoy mismo. La primera etapa ha de contener, necesariamente, datos genéricos que inciden principalmente en la creación y desarrollo del Valle de Ocón y del propio territorio de la Comunidad Autónoma de La Rioja; mientras que la segunda etapa se centrará exclusivamente en los acontecimientos acaecidos a lo largo de este último siglo y medio en esta localidad.

Históricamente, esta zona ha sido espacio de paso en las rutas naturales del Valle del Ebro. Ha estado habitada desde la Prehistoria, como atestiguan diferentes yacimientos arqueológicos prerromanos como el de Hoya Mala, situado en el actual término municipal de Corera. También fue dominio de los celtas berones y, posteriormente, de romanos, los cuales refundaron el poblado de La Villa (Octaviolea) y otros como el de Parpalinas en Pipaona, desde donde se construiría una calzada que se uniría con la del Valle del Ebro en Varea.

A partir del siglo VIII, el Valle fue conquistado por los musulmanes. Fue reconquistado por Sancho el Mayor de Navarra entre octubre de 1162 y marzo de 1163, y objeto de disputa entre Castilla y Navarra durante mucho tiempo hasta que definitivamente fue incorporado al reino castellano, ya en el siglo XII. En el año 1174 Alfonso VIII de Castilla otorga a Ocón su propio fuero, lo que permitirá a la Villa y a su tierra gozar de ciertos privilegios. En el siglo XV, con los Trastámara, pasó a manos de los condes de Treviño y sus sucesores los duques de Nájera hasta la abolición de los señoríos en 1812.

Con posterioridad a esta fecha, la Villa y Tierra de Ocón estuvo fluctuando entre las provincias castellanas de Burgos y Soria, hasta la creación de la provincia de Logroño en 1833.

La historia de Corera anterior a su constitución como municipio independiente de la Villa de Ocón participa, en general, de todas las fases a las que nos hemos referido. Así, en su actual término municipal han aparecido restos arqueológicos que evidencian la presencia de asentamientos prehistóricos (Hoya Mala, Fuente de la Mora) y alto medievales (Monte Gurugú).

Si nos atenemos a lo que Madoz dice en su Diccionario, Corera, al igual que el resto de las localidades que componen el actual Valle de Ocón, fue fundada por moradores de la metrópoli que salieron a esta-

blecerse en casas de campo, barrios y cortijos, por las tierras de su jurisdicción. Pero no habla de fechas. Aun así, es importante poner de manifiesto la existencia de documentos que ya en época medieval hacen referencia a un término o lugar denominado “Corera” situado en el área de influencia de la villa de Ocón. El primero de ellos, es el ya mencionado Fuero de Ocón otorgado a la villa en 1174 por el rey Alfonso VIII. Asimismo, otra de las primeras referencias la hemos encontrado entre la documentación perteneciente a Santa María de Rute (abadía situada en las cercanías de Ventas Blancas). Lleva por fecha 1175, esto es, sólo un año posterior al Fuero. Se trata de la donación que hacen Domingo Manco y su mujer Toda de su hacienda a favor del monasterio. Por él sabemos que este matrimonio se entrega como “familiar” del monasterio a cambio, entre otros bienes, de una viña situada en el término de Corera.

Poco a poco, la aldea de Corera fue cobrando relevancia en el seno del concejo y la tierra de Ocón al haber experimentado un mayor crecimiento de su economía agrícola y ganadera. Así, por ejemplo, en 1751 era ya la aldea más poblada al contar con 150 vecinos (frente a los 36 vecinos de la Villa de Ocón, los 40 de Galilea, 50 de Santa Lucía y 80 de El Redal, por citar algunas aldeas del valle) y 174 casas habitadas (frente a las 40 de Ocón, las 100 de El Redal y las 50 de Galilea, por citar únicamente tres ejemplos). Y es con toda probabilidad esta importancia social y económica la que determinó un siglo después su segregación de la cabecera.

Precisamente, fue la segregación de los “pueblos de la tierra de abajo”, entre los que se encontraba Corera, la causa de diversos incidentes y pleitos: los unos, para delimitar los respectivos territorios; y los otros, para reconocer viejos derechos, su participación en las concordias de la comunidad y en los bienes de propios.

Con el fin de delimitar los territorios pertenecientes a su jurisdicción, se hizo necesaria la práctica de los deslindes territoriales correspondientes. Conocemos los límites de la Villa y Tierra de Ocón por los deslindes de 1871, siendo realizado el de Corera el 20 de abril de ese año:

“Empieza en un sendero donde linda también con Galilea en la esquina de una heredad recién plantada de olivos, sigue por la pasada de la Nevera adelante en dirección N. a S. hasta el camino de Corera a la Villa y pasada de los Palacios, al olivar de los Potanos en una cantera, desde donde marcha en sentido W.E. al N. de la pasada de Famosa, por la yasa de Cascajos, poyo de los Cascajos adelante, S. del camino de Corera a Arrendó, por el centro del Camino a Pontigón de Arriba, donde se separan las aguas del río Molinar para Corera y El Redal; de aquí camino debajo de los Molinillos hasta la unión de estas jurisdicciones con la de El Redal.”

Por su parte, con el fin de solventar los derechos en litigio, a lo largo del siglo XIX (con especial intensidad entre 1894 y 1897) se celebraron diversas concordias entre el Ayuntamiento de Corera y otros municipios, especialmente Ausejo, por razones de reparto y aprovechamiento de agua para el riego, pastos y nombramiento de guardas juramentados, estableciéndose multas pecuniarias en caso de violación de las mismas por parte de los vecinos y ganaderos de unos y otros.

Finalmente, la historia del siglo XX es pareja a la del resto de ámbito rural riojano. Así, Corera aumenta su población tradicional hasta la década de los sesenta con la llegada de nuevos pobladores de las aldeas vecinas, pero a partir de esa fecha comienza un paulatino declive, si bien no tan brusco y acentuado como en otros municipios de la comarca.

Usos urbanos del suelo.

El tejido urbano de Corera lo constituyen las siguientes zonas diferenciadas:

- Por un lado, el casco tradicional consolidado, que se ubica en torno a la confluencia de las carreteras autonómicas LO-623, y LO-620 (de Corera a El Redal). El casco está configurado por edificaciones de uso mayoritariamente residencial, con una trama viaria formada por calles con secciones de pequeña dimensión.
- Zonas de Bodegas: en Corera se diferencian dos zonas de Bodegas; una se sitúa al Norte del suelo urbano, y se ordena en el planeamiento vigente con espacios libres públicos sobre rasante, y bodegas bajo rasante, con alguna edificación sobre rasante con calificación de bodega; la otra zona de bodegas se sitúa junto al casco tradicional, entorno a la Ermita de Santa Bárbara. En este segundo barrio de bodegas, existe un mayor número de parcelas con calificación de bodega sobre rasante en el planeamiento vigente, existiendo no obstante algunos casos de bodegas bajo rasante, con espacios libres públicos sobre rasante.

- Por último, las zonas de nuevos crecimientos urbanos de Corera, en los que se da una mayor coexistencia de usos residenciales y agrícolas, lo que conlleva eventuales conflictos entre los diferentes usos. De esta forma, coexisten viviendas de tipología fundamentalmente de vivienda unifamiliar, con naves agrícolas.
- Asimismo, colindantes con el suelo urbano, se ubican los siguientes usos productivos: al suroeste, champiñoneras; y al norte una industria cerámica.

Por otra parte, el terreno en el que se sitúa el suelo urbano de Corera cuenta con una topografía sensiblemente llana, a excepción de la parte situada al oeste, donde existen pendientes ascendentes, en las que se ubican construcciones en ladera.

Edificaciones.

El uso de la edificación es básicamente residencial, de vivienda adosada entre medianeras, que en muchos casos cuenta con la planta baja destinada a usos complementarios a la vivienda, de almacén o agropecuarios, dándose asimismo en algunos casos la coexistencia de naves exentas de uso agropecuario ligadas a la explotación familiar.

La altura de la edificación tradicional residencial es mayoritariamente de planta baja y dos o tres plantas alzadas. En los nuevos edificios residenciales, la altura es fundamentalmente de planta baja, más dos plantas alzadas.

Comunicaciones urbanas.

La trama urbana guarda la estructura de cruce de caminos, destacando como viario principal las carreteras autonómicas que forman las travesías en el suelo urbano. Ambos viales principales cuentan con una alta peligrosidad para los peatones, debido a su ya mencionada condición de travesías.

El viario secundario lo conforman las calles más o menos paralelas a la travesía en que se convierte la carretera de acceso desde la N-232, así como el “camino lavadero”, que recoge el casco tradicional, uniendo los dos ejes principales.

Por otra parte, el resto de viario, que sirve de unión entre los anteriores, cuenta con menor relevancia, por tratarse de viario de menor longitud y sección de calle.

Por último, cabe destacar que en el núcleo urbano de Corera existen manzanas de tamaño considerable que no cuentan con viario intermedio entre ellas (especialmente entre la calle Mayor y el camino de las Tejeras), si bien la tipología que se viene desarrollando en ellas, de vivienda unifamiliar con amplios espacios libres privados vinculados a la misma permite que se de esta circunstancia.

Equipamientos

La dotaciones existentes son las siguientes: la zona dotacional deportiva del frontón municipal; dos dotaciones religiosas; Iglesia Parroquial, y la Ermita de Santa Bárbara; la dotación institucional conformada por el Ayuntamiento; la dotación escolar que se corresponde con un centro de Enseñanza Primaria, compartido con la Asociación de la Tercera Edad.

Asimismo, existen en Corera dos Cajas de Ahorros, una farmacia, y un consultorio médico. A continuación, se resumen en un cuadro las dotaciones y equipamientos existentes:

Equipamientos	Número
Consultorio médico	1
Colegio Rural Agrupado	1
Equipamientos de bienestar social (club de ancianos, centro de día...)	1
Equipamientos deportivos	1
Locales comerciales	2
Farmacia	1
Oficinas (incluye también el resto de los servicios)	6
Local industrial	1
Local agrario	1

Servicios Urbanos.

El abastecimiento actual se produce desde una captación situada en el municipio colindante de Ocón, hasta el depósito del municipio, de reciente construcción, en sustitución del anterior depósito, que se encuentra anulado, y que se ubicaba a una cota más baja. Desde el depósito parte la red de abastecimiento del núcleo urbano, realizada con fibrocemento, a excepción de las nuevas conducciones o renovación de las existentes, que se realizan con Polietileno.

Respecto a la red de saneamiento actual, la red municipal enlaza al noreste del núcleo con el punto de vertido a la depuradora, que se sitúa en la parcela 349 del polígono 7, de forma que el saneamiento de Corera vierte en la actualidad al curso de agua estacional (Río de la Barra).

Corera tiene consorciada la recogida de basura y envases plásticos. Las basuras o residuos orgánicos de tipo doméstico se recogen en contenedores específicos localizados en el núcleo y su retirada se efectúa cada dos días en invierno y cada día en verano.

La gestión de los envases de fitosanitarios corre a cargo de los productores y envasadores mediante el programa de recogida SIGFITO. Para ello, los agricultores deben almacenar los residuos de forma ordenada y transportarlos hasta el punto de recogida más próximo, que en el caso de Corera es el SAT Unichamp compost, en Ausejo.

Medio Ambiente Urbano.

Aparte de las dotaciones y equipamientos anteriormente mencionados, los espacios libres públicos de mayor relevancia en el núcleo urbano de Corera pueden separarse en dos tipos: por un lado, la plaza ubicada frente a la Iglesia, que se define como lugar de encuentro por su lugar estratégico, ya que se sitúa en el cruce de caminos que conforma el suelo urbano. Asimismo, tiene una especial relevancia la plaza situada en el camino del lavadero, y que se localiza muy cercana al colegio público.

Por otra parte, existen en Corera espacios libres públicos en los dos barrios de Bodegas; Asimismo, existen dos zonas verdes en la carretera de Corera a El Redal, en el núcleo de Corera: una con carácter lineal entorno al Crucero; y otra de reciente construcción, entre la citada travesía, y el Camino del Lavadero. Por último, existe una zona verde en torno al barranco situado al este de núcleo.

Estructura de la propiedad.

El catastro urbano de Corera cuenta con un número total de parcelas de 467, de las que 371 cuentan con construcción, y 96 son solares. La superficie total de suelo urbano catastrado en Corera es de 189.00 m², con un valor catastral de 11.438.000 euros.

Las parcelas de menor tamaño se sitúan en el casco tradicional, contando el resto de suelo urbano con parcelas de mayor superficie, existiendo no obstante una gran variedad de tamaños, y dándose la circunstancia de que en algunos casos, existen parcelas que no cuentan con acceso desde el espacio libre público.

1.1.4 Planeamiento y afecciones.

Planeamiento supramunicipal.

El municipio de Corera está afectado por el Plan Especial de Protección del Medio Natural de La Rioja (en adelante, PEPMAN), si bien, ningún terreno está incluido en los espacios catalogados con protecciones específicas.

También son de aplicación las Normas Urbanísticas Regionales (en adelante, NUR), aunque tienen un carácter orientativo para la regulación del planeamiento general y complementario en los aspectos no regulados por éste.

Planeamiento municipal.

Corera está regulado urbanísticamente en la actualidad por unas Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tipo A, aprobadas definitivamente el 31 de julio de 1998. Estas normas se fundamentan en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril y en el Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978. Por tanto, las determinaciones del planeamiento se aprobaron conforme a una norma legal que perdió

vigencia al poco tiempo, siendo sustituida por la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma de La Rioja. No obstante, han servido para la ordenación del municipio durante los años transcurridos desde entonces.

Las Normas Subsidiarias clasificaban suelo urbano y no urbanizable, prescindiendo del suelo urbanizable debido a que no se preveía un desarrollo importante y, también, a que dentro de la delimitación de suelo urbano que propusieron se incluían terrenos vacantes suficientes como para absorber los nuevos crecimientos.

La mayor parte del término municipal se clasificó como suelo no urbanizable, distribuido en una serie de categorías que, en general, se basaban en legislaciones sectoriales (aguas, carreteras, patrimonio histórico-artístico, etc.). No obstante, la categoría que mayor superficie de suelo regulaba era el “suelo no urbanizable sin protección”, lo que indica que no se consideró en su día que tuviera valores especiales.

En cuanto al suelo urbano, las Normas Subsidiarias propusieron un sistema de ordenación basado en la definición de alineaciones, alturas, edificabilidades y régimen de usos. Alineaciones, alturas y edificabilidades estaban asignadas a cada zona concreta mediante la indicación escrita en los planos de ordenación, mientras que el régimen de usos y edificación se establecía a través de cinco zonas:

- Casco urbano consolidado.
- Casco urbano no consolidado 1.
- Casco urbano no consolidado 2.
- Bodegas semiexcavadas en ladera.
- Dotacional.

La gestión del desarrollo de las Normas Subsidiarias en suelo urbano se planteó de una forma flexible y abierta, delimitando tan sólo tres Unidades de Actuación (figura equivalente a las actuales Unidades de Ejecución) que afectaban a zonas muy puntuales. Esto es posible debido a que la legislación en la que se basa el planeamiento anterior permitía a los Ayuntamientos delimitar unidades de ejecución en cualquier momento, situación que no se da con la nueva Ley autonómica (Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja). Sin embargo, ninguna de las tres unidades de ejecución se ha desarrollado hasta ahora.

Por último, las Normas Subsidiarias contaban con normativa reguladora de otros aspectos tales como licencias, ruidos, vertidos, etc., y con un Catálogo de Protección que incluía edificios y zonas arqueológicas.

Las Normas Subsidiarias fueron modificadas en una sola ocasión, en el año 2000, para eliminar la compatibilidad de algunos usos, tales como almacenaje de maquinaria y productos agrícolas, establos, criaderos y residencias de animales, que podían darse en las zonas de ordenación destinadas preferentemente a viviendas, lo cual generaba conflictos.

En general, las Normas Subsidiarias han tenido un lento desarrollo, como hemos explicado en el apartado correspondiente al parque de viviendas, si bien se ha acelerado ligeramente en los últimos años. De hecho, a fecha de Diciembre de 2007, momento en que se redacta este Avance del Plan General Municipal, la Corporación Municipal ha comenzado a tramitar nuevas modificaciones puntuales para agilizar el desarrollo de algunas zonas del municipio mientras se elabora el nuevo planeamiento general.

Afecciones sectoriales.

Además de los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico que hemos explicado en el apartado anterior, existen otra serie de elementos territoriales que conllevan normas específicas de carácter sectorial que han de ser tenidas en cuenta en la ordenación urbanística. Estas normas sectoriales son lo que se denomina afecciones, que en el caso de Corera son las que se expresan en los siguientes apartados:

Vías pecuarias.

Por el término municipal de Corera transcurren una serie de vías pecuarias, según información facilitada por la Dirección General de Medio Natural a partir de un estudio realizado en 1985.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de La Rioja y su protección y gestión corresponde a la Consejería competente en materia de Medio Ambiente del Gobierno de La Rioja.

Las vías pecuarias están reguladas de acuerdo con la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias y con el decreto 3/1998, de 9 de enero, por el que se aprueba el Reglamento que regula las Vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Las vías pecuarias, de acuerdo a su origen histórico y a la legislación vigente, en la actualidad tienen un destino prevalente de uso para el tránsito ganadero. Asimismo, se considera como compatible el uso para actividades agrícolas tradicionales, en particular las comunicaciones rurales. Por último, dicha legislación contempla también como usos compatibles el paseo, senderismo, la cabalgada y el tránsito con vehículos no motorizados.

Carreteras.

El término municipal de Corera está atravesado por una carretera de carácter Nacional (N-232), en el extremo norte, y tres carreteras regionales:

- LR-347, (futura LR-260) que une el núcleo urbano con la N-232, recorriendo de sur a norte buena parte del término municipal.
- LR-259, que cruza el municipio de este a oeste, atravesando el núcleo urbano.
- LR-471, que parte de la carretera anterior en la zona sur del término municipal para llegar hasta Santa Lucía de Ocón.

Con esta red, que cruza el municipio desde los cuatro puntos cardinales, puede decirse que Corera está bien comunicada en todas direcciones, lo que se aprecia claramente en su núcleo urbano, muy condicionado por ser un cruce de vías de comunicación.

Estas carreteras poseen una legislación específica que afecta al planeamiento urbanístico. Son de aplicación la Ley 2/1991 de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de La Rioja en el caso de las carreteras regionales y la Ley 25/1988 de 29 de julio de carreteras del Estado para la carretera N-232. Estas leyes fijan una serie de bandas de afección sobre los terrenos adyacentes a las carreteras:

- Para las carreteras autonómicas:
 - o Dominio público: Son de dominio Público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 3 metros de anchura a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación.
 - o Servidumbre: Un franja de terreno a cada lado de la carretera, delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanada, a una distancia de 8 metros medidos desde las citadas aristas.
 - o Afección: Una franja de terreno a cada lado de la carretera que se delimitará, interiormente por la zona de servidumbre, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación de 50 metros medidos desde las citadas aristas.
 - o Límite de edificación: Terrenos comprendidos entre la arista exterior de la calzada y una línea situada a 18 metros de dicha arista, medidos horizontalmente a partir de dicha arista. Se considera calzada el vial más la zona de dominio público.
- Para la carretera nacional: En el caso de la N-232, la denominación y definición de las zonas de protección son las mismas que en el caso anterior, siendo las distancias a tomar de 3, 8, 50 y 25 metros respectivamente.
- Por último, señalar que se encuentra en estado de estudio informativo la "Autovía A-68", que discurre por el término municipal de Corera, junto a la carretera N-232. De esta forma, se ha reflejado en la documentación gráfica del Plan General Municipal la afección prevista para la futura autovía, que es indicativa y no vinculante, puesto que la afección irá ligada al trazado definitivo de la autovía.

Para el caso de la futura autovía A-68, una vez que se encuentre ejecutada, la denominación y definición de las zonas de protección serán las mismas que en el caso de la carretera nacional, siendo las distancias a tomar de 8, 25, 100 y 50, respectivamente.

Cursos de agua

Las riberas y los márgenes de los cauces están afectados por la Ley de Aguas (RDLeg. 1/2001, de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas) que, de forma análoga a lo que ocurre con las carreteras, establece una serie de bandas con distinto grado de afección:

- Álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua, es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias (Caudal de máxima crecida ordinaria, es la medida de los máximos caudales anuales, en su régimen natural, producidos durante 10 años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente).
- Riberas, son las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas.
- Márgenes, son los terrenos que lindan con los cauces y están sujetas, en toda su extensión longitudinal:
 - o A una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público.
 - o A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

Patrimonio Histórico-Artístico

Como última afección, se puede señalar la correspondiente a las áreas del suelo no urbanizable en las que se han detectado yacimientos arqueológicos. En estas zonas, el interés arqueológico exige que cualquier proyecto compatible con los usos asignados que se realice en sus proximidades, sea remitido previamente al Consejo Superior del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

Existen 8 yacimientos arqueológicos según los datos facilitados por el Servicio de Conservación del Patrimonio Histórico Artístico:

Código	Denominación	Cronología
053-01	Hoya Mala I	Calcolítico
053-02	Hoya Mala II	Medieval
053-03	Carrizo	Contrapesos de prensa romanos o medievales
053-04	Las Navas	Romano
053-05	Camino Cerrillo I	Romano
053-06	Camino Cerrillo II	Romano
053-07	Matamorena	Romano
053-08	Bodegas	Medieval

1.2 Diagnóstico del municipio a partir del análisis de la Información

1.2.1 Término Municipal.

El uso agrícola de los terrenos y el relieve pronunciado de los terrenos situados al oeste del término municipal, son los aspectos fundamentales que marcan el carácter del territorio, sin que se hayan producido actuaciones edificatorias que lo distorsionen, exceptuando las zonas de borde del núcleo, así como determinadas zonas situadas junto a los ejes de comunicaciones.

En la fase de Información se ha estudiado la Cartografía del Paisaje elaborada por el Gobierno de La Rioja, de la que se desprende que el paisaje de Corera tiene un valor medio y una fragilidad media-alta.

En concreto, se puede concluir que la fragilidad del paisaje en Corera es alta debido a que se trata de terrenos relativamente llanos y visibles desde las elevaciones circundantes, además de ser visibles y accesibles desde una importante vía de comunicación como es la N-232, por lo que cualquier actuación humana sobre el municipio puede tener un impacto importante.

Asimismo, del análisis del territorio del término municipal, se desprende que las zonas con mayor riesgo de deterioro del paisaje, bien sea por las presiones a que están sometidas, o bien por el impacto que supondría la acción humana en ellas, son las siguientes:

- Terrenos con pendiente pronunciada que forman el “telón de fondo” de la percepción visual, principalmente las elevaciones que separan del término de Galilea. En estos espacios se debe evitar el impacto de edificaciones o actuaciones significativas o su diseño de forma compatible con el paisaje.
- En las áreas de cultivo, que supone la mayor parte del término municipal, se debe preservar el carácter rural mediante una regulación de los usos y las edificaciones que minimice su impacto en el paisaje.
- Por último, la ordenación tendrá especial cuidado en el diseño del borde urbano, fundamental para contener el deterioro paisajístico.

Por ello, las posibles protecciones se encaminarán a evitar el deterioro del paisaje producido por la acción humana en los citados espacios.

De esta forma, cabe destacar la importancia de limitar el crecimiento urbano de Corera en su parte oeste, ya que debido a las pendientes existentes, resultan terrenos inadecuados para el crecimiento urbanístico, por el impacto que generarían la proliferación de construcciones en las laderas, así como a la dificultad y coste que supone la urbanización de dichos terrenos.

1.2.2 Núcleo Urbano.

Las características fundamentales del núcleo urbano de Corera vienen dadas por su asentamiento: el suelo urbano de Corera se asienta en la confluencia de la carretera autonómica por la que se accede a través de la carretera nacional N-232, y la carretera autonómica de El Redal a Corera, que enlaza a su vez con Galilea y Murillo de Río Leza. De esta forma, la trama urbana de Corera se corresponde con una estructura lineal de cruce de caminos, con un mayor número de asentamientos en sentido Norte-Sur, en torno a la carretera de acceso desde la N-232; y asentamientos de menor superficie en torno a la carretera de Corera a el Redal.

El suelo clasificado como urbano en las Normas Subsidiarias vigentes en Corera cuenta con una gran cantidad de espacios intersticiales sin edificar, que se encuentran mezclados con la trama urbana consolidada.

En concreto, en Corera puede hablarse de suelo urbano con un alto grado edificación únicamente en la almendra que forma el casco tradicional. El resto de suelo urbano previsto en las Normas Subsidiarias lo configuran las zonas de nuevos crecimientos en las que se alternan edificaciones con vacíos urbanos, en algunos casos ocupados en la actualidad por huertas.

Esta situación de grandes espacios urbanos sin edificar, es en parte debido a que no se han desarrollado ninguna de las Unidades de Ejecución que delimitaron las Normas Subsidiarias. Asimismo, cabe destacar que con posterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias se ha delimitado una nueva Unidad de Ejecución, que hasta la fecha no se ha desarrollado.

Otra consecuencia de la falta de ejecución de las Unidades de Ejecución del las Normas Subsidiarias vigentes, es que la red de infraestructuras del núcleo es incompleta, de forma que existen calles que se encuentran sin urbanizar, y sin la totalidad de los servicios urbanísticos necesarios, lo que se prevé solucionar con el Plan General mediante la inclusión en unidades de ejecución de aquellos ámbitos que no se encuentran urbanizados.

Por otra parte, cabe destacar que existen dos zonas con una problemática específica por su edificación:

- Por un lado, las bodegas excavadas, debido a su complicada delimitación, y a la complejidad de la estructura de la propiedad, siendo en algunos casos de propiedad privada en el subsuelo, y

propiedad pública destinada a espacios libres públicos, sobre rasante. Otro factor que incide en la problemática de la zona de las bodegas es que a lo largo de los años se han realizado obras en ellas insuficientemente documentadas, y que pueden afectar a otras bodegas, de forma que se vean afectadas por filtraciones de agua, o por la incidencia de unos calados en otros.

- Por otro lado, cuentan con una problemática específica las viviendas antiguas del casco tradicional, algunas de ellas en mal estado, e inadecuadas en cuanto a los requerimientos actuales de habitabilidad.

Además de ello, un factor de riesgo en el impacto del núcleo urbano de Corera es que algunas de las nuevas construcciones de los últimos años se han realizado sin adecuarse a las edificaciones del entorno, y sin tener en consideración condiciones estéticas, que busquen la integración de las nuevas construcciones en el entorno urbano.

Por último, cabe destacar que en el núcleo urbano de Corera existen manzanas de tamaño considerable que no cuentan con viario intermedio entre ellas (especialmente entre la calle Mayor y el camino de las Tejeras), si bien la tipología que se viene desarrollando en ellas, de vivienda unifamiliar con amplios espacios libres privados vinculados, permite que se de esta circunstancia.

Respecto a la topografía en que se asienta el núcleo de Corera, cabe destacar que el terreno en el que se sitúa el suelo urbano de Corera cuenta con una topografía sensiblemente llana, a excepción de la parte situada al oeste, donde existen pendientes ascendentes, en las que se ubican construcciones en ladera. De esta forma, se concluye que es importante limitar el crecimiento urbano de Corera en su parte oeste, ya que debido a las pendientes existentes, resultan terrenos inadecuados para el crecimiento urbanístico, por el impacto que generarían la proliferación de construcciones en las laderas, así como a la dificultad y coste que supone la urbanización de dichos terrenos.

La dotaciones existentes en Corera son las siguientes: la zona dotacional deportiva del frontón municipal; dos dotaciones religiosas; Iglesia Parroquial, y la Ermita de Santa Bárbara; la dotación institucional conformada por el Ayuntamiento; La dotación escolar que se corresponde con un centro de Enseñanza Primaria, compartido con la Asociación de la Tercera Edad. Asimismo, existen en Corera dos Cajas de Ahorros, una farmacia, y un consultorio médico.

Respecto a los espacios libres públicos de mayor relevancia en el núcleo urbano de Corera son:

- Por un lado, la plaza ubicada frente a la Iglesia, que se define como lugar de encuentro por su lugar estratégico, ya que se sitúa en el cruce de caminos que conforma el suelo urbano. Asimismo tiene una especial relevancia la plaza situada en el camino del lavadero, y que se localiza muy cercana al colegio público.
- Por otra parte, existen en Corera espacios libres públicos en los dos barrios de Bodegas:
 - o El barrio de Bodegas situado al Norte, con zonas verde sobre rasante, que si bien se encuentran deterioradas, tienen un gran potencial debido a su carácter de mirador elevado sobre el terreno, desde donde se domina tanto el núcleo urbano de Corera, como su entorno. El impacto más importante de esta zona verde lo causa la empresa cerámica de La Tejera, colindante al norte.
 - o La otra zona de Bodegas también cuenta con zonas verdes públicas en su superficie, aunque de menor tamaño que la anterior, pero que también constituye un mirador desde el que asomarse al entorno, destacándose la vista que se percibe del acceso a Corera desde El Redal, y del Crucifijo. Además de ello, la zona verde se ubica en torno a la Ermita de Santa Bárbara, cualificando el espacio, que, aunque también se encuentra deteriorado, cuenta con un gran potencial.

Asimismo, existen dos zonas verdes en la carretera de Corera a El Redal, en el núcleo de Corera: una con carácter lineal entorno al Crucifijo; y otra de reciente construcción, entre la citada travesía, y el Camino del Lavadero.

Por último, existe una zona verde en torno al barranco situado al este de núcleo, que sería conveniente adecuar, e incluso aumentar su sección, para dotarla de mayor entidad, y separar la edificación del barranco.

En consecuencia, se concluye que en el núcleo de Corera existen espacios libres públicos destinados a zonas verdes que cuentan con gran potencial (en algunos casos por su posición estratégica, y capacidad de convertirse en miradores, como es el caso de las Bodegas; y en otros casos por su relación con un espacio natural, como es el caso de las zonas verdes situadas en torno barrancos), pero que necesitan actuaciones para acondicionarlos adecuadamente.

1.3 Resumen del resultado de la información pública del Avance

1.3.1 Introducción.

En el Boletín Oficial de La Rioja número 41, de 25 de marzo de 2008, se publicó la exposición al público del Avance del Plan General Municipal de Corera, durante el plazo de un mes.

Por otra parte, en el Diario de La Rioja de fecha 17 de marzo de 2008, se publicó la exposición al público del Avance del Plan general Municipal de municipio de Corera.

Durante el periodo de exposición al público se han presentado un total de 22 sugerencias, de las que 6 sugerencias se realizan por parte del Ayuntamiento de Corera; y las restantes 16 sugerencias han sido presentadas por parte de los particulares, una de ellas de forma extemporánea, pero se procede igualmente a informarla por parte del equipo redactor.

Por último, cabe mencionar que por parte del Ayuntamiento se procedió a estudiar las sugerencias presentadas, y el informe elaborado al respecto por el equipo redactor. Posteriormente, el Ayuntamiento comunicó al equipo redactor su decisión de estimar o desestimar las alegaciones conforme al mencionado informe de sugerencias presentado por los redactores. De esta forma, se resume en los apartados siguientes el contenido de las sugerencias, y su estimación o desestimación en cada caso, conforme a lo indicado por el Ayuntamiento de Corera.

1.3.2 Sugerencias presentadas por el Ayuntamiento.

1.- **Sugerencia primera.**

Solicita grafiar como Zona 3 “Residencial Densidad Media” la parcela existente al final de la calle camino Eras, solicitando de esta forma ordenar el ámbito conforme figura en las Normas Subsidiarias (NNSS) vigentes.

El Avance del PGM calificaba el ámbito como espacio libre público, con el fin de ampliar el encuentro entre la calle camino Eras, y el Barranco de la Garena, pero no existe inconveniente en su calificación como residencial.

Se estima la presente sugerencia, de forma que el ámbito pase a calificarse como Zona 3 “Residencial Densidad Media”.

2.- **Sugerencia segunda**

Solicita, por una lado, mantener las alineaciones que contemplan las NNSS vigentes en la manzana comprendida entre camino La Balsa, calle Lavadero y camino Los Yecos, eliminando la calle posterior junto al barranco, pero prolongando la calle paralela al barranco al otro lado del mismo.

El Avance del PGM ordenaba el ámbito con un paseo a ambos lados del barranco existente. No obstante, con la ordenación propuesta por el Ayuntamiento, se mantiene la continuidad del paseo, eliminándose únicamente uno de los dos viales previstos, por lo que no existe inconveniente. Se estima esta parte de la sugerencia.

Por otra parte, solicitan la ampliación del suelo urbano en ese ámbito, de forma que se incluyan varias parcelas (parcelas 96 y 187 del Polígono 8), y se califiquen como Zona 3 “Residencial Densidad Media”, incluyendo el ámbito en dos unidades de ejecución para su gestión: la unidad UE12, y la unidad UE13.

En este sentido, se informa que el ámbito es adecuado para el crecimiento del suelo urbano, debido a que supone completar el límite en una zona clasificada como suelo urbano tanto en las NNSS vigentes,

como en el PGM. Respecto a la gestión, no existe inconveniente en la propuesta realizada por el Ayuntamiento de dividir el ámbito en dos unidades de ejecución. Se estima esta parte de la sugerencia.

3.- Sugerencia tercera

Solicita la ampliación del suelo urbano al norte del núcleo urbano, prolongando la calle del barrio de bogas Torrejón que discurre paralela a la calle Mayor, hasta el cementerio. Solicitan asimismo su calificación como zona verde pública, y una parcela como Zona 2 “Ampliación de Casco”.

En este sentido, cabe señalar que el suelo urbano clasificado por el plan General debe cumplir en todo caso lo dispuesto en el artículo 41 de la LOTUR. De esta forma, cabe advertir que el cómputo de la consolidación está muy ajustado, debido a la cantidad de parcelas sin edificar existentes en el suelo urbano de Corera, especialmente en la parte norte del núcleo, que es donde se propone el crecimiento.

Por otra parte, desde el punto de vista del equipo redactor, el ámbito propuesto para el crecimiento del suelo urbano es menos apropiado que el de la sugerencia anterior, por las siguientes razones: la topografía es menos adecuada; el suelo es colindante a la carretera autonómica LR-347, y al cementerio.

Por tanto, se consideran más adecuados para el crecimiento los terrenos propuestos en la sugerencia anterior, y debido al ajustado cumplimiento del artículo 41 de la LOTUR, se concluye que el crecimiento del suelo urbano debe ser muy reducido. Se desestima la presente sugerencia.

4.- Sugerencia cuarta

Solicita, por un lado, grafiar el entorno de protección del palacio “Marqueses de Vargas” como Zona Verde Pública.

En este sentido, cabe señalar que el Avance del PGM ordenó como espacio libre público destinado a vial el ámbito en torno al palacio Marqueses de Vargas, recogiendo a petición del Ayuntamiento la “Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias para delimitación de entorno protegido” aprobada por el pleno de la Corporación en sesión de 7 de diciembre de 2007, y publicada en el BOR de 21 de enero de 2008.

El objetivo que busca el Ayuntamiento para dicho ámbito, conforme figura en la sugerencia presentada, es el de “tratar de conseguir un espacio público abierto hacia la Iglesia, el Ayuntamiento, y la Casa Palacio, generando en el centro del municipio un espacio de reunión, que genere calidad de vida en el municipio”.

Por ello, se considera más adecuado con este destino su calificación como Zona Verde Pública, en vez de como viario público, por lo que se estima esta parte de la sugerencia.

Por otra parte, el Ayuntamiento solicita delimitar una Unidad de Ejecución (UE 14) para su gestión, que abarca el Palacio y el entorno de protección.

A este respecto, se informa que la delimitación de la unidad propuesta por el ayuntamiento no permite el cumplimiento de los deberes de cesión y urbanización en la totalidad de su superficie (conforme se señala en el Art. 123 de la LOTUR) debido a que únicamente cuenta con aprovechamiento privativo la parcela donde se erige el Palacio, calificada como dotacional privada.

Por tanto, se desestima la delimitación de la unidad de ejecución propuesta por el Ayuntamiento para el ámbito, señalándose que en todo caso podría delimitarse una unidad de ejecución por expropiación que abarque los espacios libres públicos, que permita compensar a los propietarios del ámbito de la merma de aprovechamiento que sufren con la nueva ordenación propuesta.

5.- Sugerencia quinta.

El Ayuntamiento solicita delimitar un sector de suelo urbanizable delimitado junto al límite del suelo urbano al este del núcleo. Adjuntan plano con el ámbito del sector propuesto, denominado SR-2.

En este sentido, señalar que no existe inconveniente, debido a que se trata de un ámbito apto para el desarrollo, por su situación colindante con el suelo urbano, su límite propuesto con un elemento coherente como es el barranco, y su topografía sensiblemente llana. De esta forma, se propone por parte del equipo redactor lo siguiente:

- Ampliar el ámbito del sector, hasta el límite del suelo urbano en la parte sur, configurando de esta forma un ámbito más coherente, por recoger la franja comprendida al noreste del núcleo entre el suelo urbano y el barranco. Esto permite asimismo ampliar la superficie del Sector, de reducidas dimensiones, lo que favorece su futura ordenación, calidad de las cesiones obligatorias, etc.
- Se propone establecer para el nuevo sector que se delimita las mismas condiciones de aprovechamiento establecidas en el Avance del PGM para el Sector SR-1, con un aprovechamiento medio de $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

Con esas condiciones, se estima la presente sugerencia.

6.- Sugerencia sexta.

Solicita la ampliación de la sección de una serie de calles del municipio, en beneficio de la mejora de la movilidad y calidad de vida de los habitantes del municipio:

- Calle barrio bodegas Torrejón, solicitan que pase a tener 8 metros de anchura;
- Calle Fernando Carrillo, solicitan que se mantenga una anchura de 8 m. en toda su longitud, hasta su encuentro con calle transversal, que se propone resolver con un chaflán mínimo de 3 m.
- En la calle perpendicular a la calle Mayor (a la altura del nº 25), se propone dejar toda la calle con una anchura constante de 6,5 m.
- En la Calle Nueva, se propone mantener una anchura constante de 6,5 m. en toda su longitud, si bien señalando donde sea necesario chaflanes para resolver el encuentro entre calles.
- Camino de la Cerrada, al final de la calle Marqués de Vargas: proponen ampliar el viario, manteniendo un acalle de 8 m. de anchura, de forma que resulta una semicalle de 4 m. en el límite del suelo urbano.

En este sentido, se informa que no existe inconveniente desde el punto de vista del equipo redactor, advirtiéndose no obstante lo siguiente:

- Las ampliaciones de viario propuestas suponen incrementar los edificios en situación de fuera de ordenación; es decir, edificios que actualmente cumplen el planeamiento vigente, pasan tras el Plan General a situación de fuera de ordenación.
- En los casos en que se ven afectadas parcelas de suelo urbano consolidado, conforme a lo establecido en el artículo 44.2 de la LOTUR, los propietarios tienen en deber de ceder los terrenos que queden fuera de las alineaciones establecidas por el planeamiento siempre que no superen el 10 por 100 de la superficie total de la finca, de forma que si se supera el 10% el Ayuntamiento deberá obtener el resto por expropiación, o cualquier otro sistema previsto en la legislación vigente.

Por todo lo expuesto, se estima la presente sugerencia.

1.3.3 Sugerencias presentadas por los particulares.

7.- Sugerencia con registro de entrada nº 185/08.

Sugerencia presentada en el Ayuntamiento de Corera, con registro de entrada nº 185/08, en fecha 4 de abril de 2008.

Expone que es propietario del inmueble sito en el nº 14 de la calle Mayor de Corera, y que las NNSS vigentes califican como Suelo Urbano No Consolidado 1; y el Avance del PGM califica como "Residencial Densidad Media", otorgándole una edificabilidad máxima de $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

Señala asimismo que su inmueble ya ha realizado las cesiones a viales oportunas, y está dotado de todos los servicios.

Solicita que el nº 14 de la calle Mayor sea calificado como "Ampliación de Casco", al menos en la parte que tiene acceso desde la calle Mayor.

La mencionada parcela se encuentra en un ámbito homogéneo, ubicado en la calle Mayor y la travesía de la calle Mayor, que en las Normas Subsidiarias se ordena con una edificabilidad máxima de 0,7 m²/m²s. Esta edificabilidad se mantiene en el Avance del Plan General, por lo que no supone un perjuicio para el propietario.

Por otra parte, no resulta aceptable establecer unas condiciones más favorables a una parcela respecto al resto del ámbito.

Por todo lo expuesto, se desestima la presente sugerencia.

8.- Sugerencia con registro de entrada nº 200/08.

Sugerencia presentada en el Ayuntamiento de Corera, con registro de entrada nº 200/08, en fecha 14 de abril de 2008.

Solicita que la parcela nº 96 del Polígono 8 se incluya como suelo urbano.

En este sentido, cabe señalar que la presente sugerencia coincide con parte de la segunda sugerencia presentada por el Ayuntamiento. Como se ha informado anteriormente, el ámbito resulta adecuado para el crecimiento del suelo urbano, debido a que supone completar el límite en una zona clasificada como suelo urbano tanto en las NNSS vigentes, como en el PGM.

Por todo lo expuesto, se estima la presente sugerencia.

9.- Sugerencia con registro de entrada nº 214/08.

Sugerencia presentada en el Ayuntamiento de Corera, con registro de entrada nº 214/08, en fecha 18 de abril de 2008.

Solicita que las parcelas con referencia catastral 4485918WM6848N0001FQ y 4485920WM6848N0001TQ se califiquen como Zona 2 “Ampliación de Casco”, como sucede el avance del PGM con las parcelas del otro lado de la calle.

En este sentido, se informa de que las mencionadas parcelas se encuentran en un ámbito homogéneo, en una manzana que en las Normas Subsidiarias se ordena con una edificabilidad máxima de 0,7 m²/m²s. Esta edificabilidad se mantiene en el Avance del Plan General, por lo que no supone un perjuicio para el propietario. Por otra parte, no resulta aceptable establecer unas condiciones más favorables a unas parcelas respecto al resto de parcelas de un mismo el ámbito.

Por todo lo expuesto, se desestima la presente sugerencia.

10.- Sugerencia con registro de entrada nº 215/08.

Sugerencia presentada en el Ayuntamiento de Corera, con registro de entrada nº 215/08, en fecha 18 de abril de 2008.

Solicita que su propiedad pase a clasificarse como suelo urbano, justificando que es su vivienda.

Tras información obtenida en el Ayuntamiento, se constata que la propiedad es la parcela 2 del polígono 3. Dicha parcela se sitúa a gran distancia del suelo urbano (a una distancia mayor de 2 kilómetros y medio), por lo que no es posible su clasificación como suelo urbano, debido a que no cuenta con servicios desde la malla urbana, ni se encuentra en un área edificada, ni cumple ninguno de los requisitos previstos en el artículo 41 de la LOTUR.

Por todo lo expuesto, se desestima la presente sugerencia

11.- Sugerencia con registro de entrada nº 216/08.

Sugerencia presentada en el Ayuntamiento de Corera, con registro de entrada nº 216/08, en fecha 21 de abril de 2008.

La sugerencia hace referencia a una parcela situada en la calle Malpica nº 3, que tiene una superficie total de 529 m². Las NNSS vigentes califican una superficie de 195 m² como Casco Urbano Consolidado, y los restantes 334 m² como Casco Urbano No Consolidado 1.

Menciona asimismo que se ha presentado un Proyecto Básico y de Ejecución de Merendero con Bodega familiar de uso propio, y almacén de servicio, habiéndose solicitado licencia al Ayuntamiento. El proyecto incluye por necesidad, dada la configuración de la parcela, una zona de la actual huerta.

El Avance del PGM incluye los 334 m² de la huerta dentro de la unidad de ejecución UE-8, lo que invalida el proyecto de ejecución presentado, debido a que no permite proyectar un edificio racional en los 195 m² de suelo urbano consolidado, ya que únicamente cuenta con una fachada de 4,70 m. de anchura.

Solicita que se excluyan de la unidad de ejecución los 334 m² de huerta, con el objetivo de no segregar la parcela, y justificando que la parcela tiene su único acceso desde la calle Malpica, cuenta con todos los servicios urbanísticos, y no depende de que se ejecute la unidad de ejecución.

Se estima la presente sugerencia.

12.- Sugerencia con registro de entrada nº 220/08.

Sugerencia presentada en el Ayuntamiento de Corera, con registro de entrada nº 220/08, en fecha 23 de abril de 2008.

Solicita que la travesía de la calle Solana a Marqués de Vargas se baje hacia abajo debido a que no queda espacio suficiente para una edificación normal, por resultar en el Avance del PGM una profundidad de 6 m.

En este sentido, cabe señalar que con la información que consta en el escrito, no queda claro el contenido de la sugerencia presentada. Por tanto, no es posible informar la presente sugerencia, proponiéndose su desestimación hasta que se aclare su contenido, y en la próxima fase de información pública tras la aprobación inicial del Plan General se resuelva lo más oportuno.

13.- Sugerencia con registro de entrada nº 219/08.

Sugerencia presentada en el Ayuntamiento de Corera, con registro de entrada nº 219/08, en fecha 23 de abril de 2008.

Solicita ajustar la línea que delimita el suelo urbano al lindero existente entre las viviendas sitas en la calle Mayor nº 5, y la explotación agrícola soterrada ubicada detrás.

Se considera adecuado el ajuste a la realidad existente en el ámbito, por lo que se estima la presente sugerencia.

14.- Sugerencia con registro de entrada nº 228/08.

Sugerencia presentada en el Ayuntamiento de Corera, con registro de entrada nº 228/08, en fecha 25 de abril de 2008.

La Cooperativa es propietaria de la parcela con referencia catastral 4585202WM6848N0001XQ.

Expone que en las NNSS vigentes el solar, en su lindero sur, tiene un camino de “servidumbre” de 2,5 m. de ancho incluido dentro de la finca, y que las NNSS prevén una calle de 6,5 m. de anchura medida a ambos lados del eje del camino. Consideran que esta situación no es equitativa, puesto que si todo el camino está en su propiedad, los retranqueos deberían haberse señalado desde el límite de las parcelas y no desde el eje.

Mencionan que el Avance del nuevo Plan General mantiene el error, y sugieren que el señalamiento del eje de la nueva calle en el límite de las parcelas sería más justo.

En este sentido, cabe señalar que conforme figura en los datos catastrales, no se trata de una servidumbre, sino de un camino público que da continuidad al “Camino del Huerto”. Además de ello, conforme señalan en el propio escrito, la parcela se ha incluido en una Unidad de Ejecución, por lo que está garantizado que se va a proceder a la equidistribución del ámbito, repartiendo cargas y beneficios entre los afectados de forma equitativa.

Por todo lo expuesto, se desestima esta parte de la sugerencia.

Por otra parte, exponen que están conformes con la necesidad de urbanizar los viales y dispuestos a ello, pero que ven con preocupación estar en minoría dentro de la UE-10, por lo que solicitan el señalamiento de unidades de ejecución más compartimentadas que hagan posible ese desarrollo de forma rápida.

No existe inconveniente en este sentido, por lo que se estima esta parte de la alegación.

Por último, mencionan que la citada parcela tiene una edificabilidad de 968 m², que resulta inferior a las necesidades de los cooperativistas. Señala que son propietarios de la parcela colindante, clasificada como suelo no urbanizable. Solicitan que la parcela 116 del polígono 7 se incluya dentro del suelo urbano, dentro de la UE-10, para que la edificabilidad sea suficiente, y al mismo tiempo para facilitarse el desarrollo de la unidad.

En este sentido, se informa que no resulta coherente establecer el límite del suelo urbano de forma irregular, adaptándolo a los límites de las propiedades; sino que el límite del suelo urbano debe establecerse de forma que permita una ordenación racional. Por otra parte, la mencionada parcela se encuentra dentro del ámbito propuesto por el Ayuntamiento en su sugerencia quinta, para la delimitación del sector de suelo urbanizable delimitado SR-2.

Por todo lo expuesto, se desestima esta parte de la alegación.

15.- Sugerencia con registro de entrada nº 229/08.

Sugerencia presentada en el Ayuntamiento de Corera, con registro de entrada nº 229/08, en fecha 25 de abril de 2008.

Expone que en ciertos solares recayentes a dos calles, si la diferencia de nivel entre ellas es superior a 1 m. e inferior a 2 m., el establecimiento de la medición de la altura máxima desde la calle de rasante mas baja, impide el uso de vivienda en buena parte de la planta.

Solicita que se establezca alguna excepción en las alturas, de forma que tomando la altura máxima en la calle de rasante más alta, si en la calle opuesta resultara un semisótano que sobresaliera más de 1 m. y menos de 2 m., si éste no se dedicara al uso de vivienda, no computara como planta añadida.

Solicitan que dicha excepción se señale en el plano de alineaciones para algunos solares en concreto; o bien en las normas urbanísticas, al establecer la medición de alturas en solares recayentes a dos, tres o cuatro calles.

En este sentido, se informa que en la pre-normativa urbanística del Avance, se regula la altura máxima de las edificaciones en función de la altura máxima de cornisa, y no del número de plantas, por lo que no es de aplicación en este caso el cómputo del número de plantas de la forma en que figura en la sugerencia presentada. Por otra parte, no resulta aceptable establecer excepciones a la regulación normativa, conforme a lo establecido en el artículo 100.2 de la LOTUR: "Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieren en los planes u ordenanzas, así como las que, con independencia de ellos, se concedieren.

Por todo lo expuesto, se desestima la presente sugerencia.

16.- Sugerencia con registro de entrada nº 230/08.

Sugerencia presentada en el Ayuntamiento de Corera, con registro de entrada nº 230/08, en fecha 25 de abril de 2008.

Expone que en el Avance del PGM se ha recogido como espacio libre público el ámbito de alrededor de la Casa del Marqués de Vargas. De esta forma, la vivienda de su propiedad, en la que reside de forma habitual, queda calificada como espacio libre público. Señala asimismo que esta propuesta ha sido objeto de una Modificación Puntual de las NNSS vigentes, a la cual alegó en su día en fase de aprobación inicial.

Menciona asimismo que la Casa del Marqués de Vargas es un edificio histórico, de notable valor para Corera, por lo que es lógico protegerla, pero ello no ha de implicar necesariamente la privación a particulares de sus bienes de forma arbitraria, más cuando se trata de su vivienda habitual. Entiende asimismo

que no se ha justificado de manera suficiente, ni en la MP de las NNSS ni en la Memoria del Avance del PGM la necesidad ni la conveniencia del entorno de protección que se pretende.

En este sentido, se estima esta sugerencia, en el sentido de que debe motivarse en el Plan General la conveniencia y necesidad de la ordenación propuesta, informándose asimismo de que por parte del Ayuntamiento deberá procederse a la indemnización que corresponda a los propietarios como consecuencia de la nueva ordenación prevista para el ámbito.

17.- Sugerencia con registro de entrada nº 231/08.

Sugerencia presentada en el Ayuntamiento de Corera, con registro de entrada nº 231/08, en fecha 25 de abril de 2008.

Expone que en la finca sita en c/ Mayor nº 3 se halla en plena explotación desde el año 2006 una bodega de elaboración de vino.

Solicita modificar el límite del suelo urbano incluyendo dicha parcela como Zona 3 “Residencial Densidad Media”, donde el uso como bodega es un uso compatible.

En este sentido, cabe señalar que el límite del suelo urbano en ese ámbito coincide con el establecido en las NNSS vigentes, y que consiste en un límite regular, de forma que la ampliación propuesta supone un límite menos racional. Además de ello, y como se ha señalado anteriormente, el cumplimiento del artículo 41 de la LOTUR está muy ajustado en Corera, debido a la gran cantidad de parcelas sin edificar existentes en el suelo urbano, de forma que es preciso minimizar los crecimientos de suelo urbano.

Por último, señalar que no resulta adecuada la convivencia de usos tan diferentes como los de bodegas de explotación y el residencial, por lo que la normativa del Plan General limitará su convivencia. No obstante, cabría la posibilidad de establecer un área de especial tolerancia para este tipo de usos, al igual que sucede con las champiñoneras en las NNSS vigentes.

Por todo lo expuesto, se desestima la presente sugerencia.

18.- Sugerencia con registro de entrada nº 232/08.

Sugerencia presentada en el Ayuntamiento de Corera, con registro de entrada nº 232/08, en fecha 25 de abril de 2008.

Expone que es el representante del Trujal Cooperativa Santa Bárbara, sito en Calle Carretera El Redal s/nº de Corera. Menciona asimismo que tiene en fase de anteproyecto la realización de obras en el edificio que alberga el trujal, con el objetivo de crear en su interior una zona de exposición abierta mediante una cristalera a la zona de trabajo, para poder enseñar el funcionamiento del trujal.

Por ello, solicita que se modifiquen las alineaciones previstas en el Avance del PGM, para evitar dejarlo Fuera de Ordenación.

En este sentido, se estima la presente sugerencia, sin perjuicio de lo que establezca la dirección general de carreteras del Gobierno de la Rioja, por la cercanía del trujal con la carretera autonómica LR-259.

19.- Sugerencia con registro de entrada nº E-105008.

Sugerencia presentada en el Gobierno de La Rioja (en la Consejería de Turismo, Medio Ambiente, y Política Territorial) , con registro de entrada nº E-105008, en fecha 23 de abril de 2008.

Expone que es propietario de la parcela con referencia catastral 4587749WM6848N0001XQ; expone asimismo la falta de regulación en planos de dicha parcela, ya que aunque se señala alineación bajo rasante falta por definir su uso. Solicita definir su uso como privado, señalándole un aprovechamiento urbanístico, ya que se encuentra al lado de otras fincas valoradas con uso residencial de densidad media.

En este sentido, señalar que la el ámbito se encuentra en el barrio de Bodegas Torrejón, que se ordena conforme a las NNSS. De esta forma, no resulta adecuado darle un aprovechamiento residencial a la mencionada parcela. No obstante, cabría ordenar la zona calificándola como espacio libre privado, manteniendo la posibilidad de edificación bajo rasante prevista en las NNSS.

Por todo lo expuesto, se desestima esta parte de la sugerencia, señalando que en todo caso podría calificarse el ámbito como espacio libre privado, con posibilidad de edificación bajo rasante conforme a las alineaciones establecidas en las NNSS y el Avance del Plan General.

Expone por otra parte que ha comprobado que no queda recogido en los últimos planos un solar que ocupaba un pajar que fue derruido en los años 80 (antigua parcela 37 en el anterior catastro), y que sí que consta, como acredita documentalmente (mediante copia de “contribución territorial urbana” del año 1988). Solicita que dicho antiguo pajar se le adjudique aprovechamiento que permita construir y se le reconozca la misma edificabilidad sobre rasante que el resto de la zona.

A este respecto, señalar que los actuales datos catastrales no coinciden con los del año 1988 que se adjuntan en la sugerencia. Por tanto, se propone desestimar la alegación; no obstante, si por parte del propietario se procede a la corrección de los datos catastrales, o bien se aporta documentación suficiente, este aspecto podría incluirse en la siguiente fase de información pública tras la aprobación inicial del Plan General.

Menciona por último que es propietario de una serie de huertas que no han quedado recogidas dentro del suelo urbano, solicitando que se incluyan por su cercanía al centro del pueblo. En este sentido, y como ya se ha señalado anteriormente, cabe destacar que Corera cuenta con muchas parcelas sin edificar dentro del suelo urbano, de forma que el cumplimiento del artículo 41 de la LOTUR está muy ajustado, por lo que el crecimiento del suelo urbano debe ser mínimo. Por ello, no es posible incluir dentro del suelo urbano las parcelas propuestas en la presente sugerencia, máxime cuando algunas de ellas ni siquiera son colindantes al suelo urbano.

Por todo lo expuesto, se desestima esta parte de la sugerencia.

20.- Sugerencia con registro de entrada nº E-111817.

Sugerencia presentada en el Gobierno de La Rioja (en la Consejería de Turismo, Medio Ambiente, y Política Territorial) , con registro de entrada nº E-111817, en fecha 25 de abril de 2008.

1º Expone que en el Avance se delimitan 11 unidades de ejecución, de las que 9 tiene establecido en sistema de compensación, y 2 el de actuación; señala que las citadas unidades no reúnen los requisitos sustantivos y materiales exigidos por la LOTUR, debido a que infringen el principio de equidistribución de beneficios y cargas. Añade que el estándar de clasificación como suelo urbano consolidado o no consolidado no guarda ninguna relación coherente desde el punto de vista de la clasificación del suelo y del concepto de la suficiencia de servicios.

En este sentido, señalar que la mención que se realiza en la sugerencia de que las unidades de ejecución delimitadas infringen el principio de equidistribución, se realiza sin motivación alguna, ni base argumental que permita su análisis. Por otra parte, destacar que el suelo urbano clasificado en las NNSS vigentes, y que coincide en su mayor parte con el recogido en el Avance Plan General, se encuentra en muchos casos sometido a procesos de urbanización, contando por ello con la categoría de suelo urbano no consolidado, conforme a lo establecido en el artículo 42.a de la LOTUR. De esta forma, el Avance propone unidades de ejecución en aquellos casos en que es necesario proceder a la urbanización y equidistribución, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 123 de la LOTUR, relativo a que en suelo urbano no consolidado todos los terrenos formarán parte de unidades de ejecución.

Por todo lo expuesto, se desestima esta parte de la alegación.

2º Expone que el avance propone una ordenación lesiva para los derechos patrimoniales del alegante y que ya provocaron que por su parte se dedujeran en el año 2006 diversas alegaciones ante la corporación en relación con la ordenación y exacción de contribuciones especiales para la financiación de las obras de urbanización del camino de acceso al lavadero. Se remiten al expediente administrativo local correspondiente.

El equipo redactor no tiene constancia de dicho expediente, por lo que no es posible informar esta parte de la alegación. No obstante, se propone su desestimación, de forma que en la siguiente fase de exposición al público tras la aprobación inicial se proceda a ampliar la documentación (bien por parte del ale-

gante, o por parte del Ayuntamiento, aportando el expediente que se menciona) de forma que pueda resolverse de forma adecuada la presente sugerencia.

3º Su solar se califica como “Ampliación de casco”, sin incluirse en una unidad de ejecución. Añade que las alineaciones del viario propuesto en las normas invaden su propiedad casi en un 20 % de la superficie registrada y catastrada. La alineación propuesta no se ajusta al parcelario catastral y ocupa buena parte de su finca.

A este respecto, señalar que el establecimiento de alineaciones del planeamiento no tiene ninguna obligación de ajustarse al parcelario catastral, sino que la ordenación del suelo se realiza buscando el interés general del municipio. Por ello, se desestima esta parte de la alegación, independientemente de que conforme a lo establecido en el artículo 44.2 de la LOTUR, “*los propietarios de suelo urbano consolidado deberán ceder los terrenos que queden fuera de las alineaciones establecidas en el planeamiento siempre que no superen el 10 por 100 de la superficie total de la finca*”, de forma que el resto deberá obtenerse por expropiación por parte del Ayuntamiento.

4º En la UE 8 se emplaza un edificio fuera de ordenación del alegante. En dicha unidad se emplazaban tres parcelas, una propiedad de la CAR, otra de otro particular y la tercera del alegante. La parcela ubicada en el centro ya ha sido edificada, por lo que carece de sentido proponer una plaza desde el planeamiento, cuando el espacio ya ha sido ocupado.

En el Avance del Plan General esa zona se ordenaba ampliando el viario, para resolver adecuadamente en encuentro entre el viario previsto y la travesía de la carretera LR-259 a El Redal. No obstante, recientemente se ha procedido a edificar en ese espacio, por lo que no existe inconveniente en modificar la ordenación para adaptarla a la realidad existente. Se estima esta parte de la sugerencia.

Por último, en la sugerencia presentada se solicita una reunión formal con el equipo técnico para ampliar las cuestiones que se citan en el escrito. En este sentido, señalar que durante el periodo de información pública del Avance, se celebró en las dependencias del Excmo. Ayuntamiento de Corera una reunión abierta a todos los vecinos del municipio, donde se contestó a las preguntas que formularon, y a la que el alegante tuvo la oportunidad de asistir para ampliar las cuestiones que cita en su escrito de sugerencias. Durante la siguiente fase de exposición al público del Plan General tras la aprobación inicial, es posible celebrar una reunión similar, a la que pueda asistir el interesado.

21.- Sugerencias con números de registro de entrada 13091, 13093, 13095, 13096, y 13098.

Sugerencia presentada en la Delegación de Gobierno en La Rioja, en fecha 25 de abril de 2008. Se trata de varios documentos con los siguientes números de registro: **13091, 13093, 13095, 13096, y 13098.**

Sugerencia con registro de entrada **13098**:

1º Expone que la delimitación del sector SR-1 del Avance incluye la parcela 23 del polígono 9, que forma unidad predial con la catastral 41806-08 clasificada como suelo urbano no consolidado. En el límite entre ambas parcelas catastrales se halla la vivienda habitual del alegante, habiéndose construido el porche en suelo urbanizable. Teniendo en cuenta la funcionalidad constructiva que vincula ambas parcelas y la dotación de servicios urbanos común a las mismas, solicitan clasificar como suelo urbano no consolidado dicha parcela.

En este sentido, señalar que en dicha zona el Avance del Plan General mantiene el límite del suelo urbano establecido en las NNSS vigentes; que la parcela con referencia catastral 4180608WM6848S0001UO clasificada como suelo urbano tanto por las NNSS como por el Avance del PGM, cuenta con acceso desde la trama urbana en dos de sus frentes (viales previstos al noreste y noroeste de la parcela, que están previstos en el planeamiento pero no se encuentran urbanizados, por lo que se incluyen en unidades de ejecución); y que el hecho de que la parcela clasificada como suelo urbanizable forme una única unidad predial con la clasificada como urbana no significa que deba clasificarse la totalidad del ámbito como urbano.

En todo caso, se informa que sí sería conveniente ajustar el límite del suelo urbano a la edificación que se ha construido, respetando asimismo una zona de paso. Por ello, se propone la estimación parcial de la presente sugerencia.

2º Sugiere que la propuesta de ordenación de la Ficha del Sector SR-1 (aun con su carácter no vinculante) hace inviable la ordenación de las dotaciones locales de Reglamento de Planeamiento con las características por él exigidas (podrán computarse como jardines públicos las superficies mayores de 1.000 m² en las que pueda inscribirse una circunferencia de 30 m. de diámetro mínimo).

En este sentido, señalar por un lado, que las determinaciones señaladas en la ficha del sector relativas a las zonas verdes son orientativas y no vinculantes; además de ello, señalar que dichas determinaciones en ningún caso hacen inviable la ordenación de las dotaciones locales conforme al Reglamento de Planeamiento, debido a que el citado Reglamento no obliga a que pueda inscribirse una circunferencia de 30 m en cualquier punto de los jardines que puedan computarse, de forma que es posible resolver la ordenación con un paseo continuo que cuente con ensanchamiento en una zona concreta donde pueda inscribirse la mencionada circunferencia.

Por todo lo expuesto, se desestima esta parte de la sugerencia.

3º Expone en el Avance del plan General, se establece el sistema de Cooperación para el Sector SR_1, mientras que la LOTUR da preferencia al sistema de compensación, salvo cuando por razones de urgencia o necesidad, o cuando por razones de urgencia o necesidad, o para la construcción de viviendas de protección pública, sea conveniente cualesquiera de otros sistemas.

El Artículo 131.1 de la LOTUR da preferencia al sistema de compensación, por lo que se estima esta parte de la sugerencia, proponiéndose el sistema de compensación para el sector SR-1.

Sugerencia con registro de entrada **13096**, relativa a los edificios en torno a la Casa Palacio del Marqués de Vargas:

1º Expone que la potestad planificadora de la Administración tiene como fin el interés general, siendo necesaria la motivación, que no permite transformar dicha potestad en algo arbitrario. Señala que la calificación de unos terrenos como espacio público sobre el estatuto de la propiedad inmobiliaria, obligan a una motivación, y a justificar la elección de una alternativa concreta entre todas las alternativas posibles. Menciona el principio de proporcionalidad, por no guardar una relación razonable el sacrificio que exige a los propietarios con el beneficio que se obtiene para el interés público.

Se estima la presente alegación, de forma que se motive en el Plan General la solución adoptada en el entorno de la Casa Palacio del Marqués de Vargas.

2º Expone que el único sistema de obtención municipal de los terrenos será el de expropiación, y que no cabe compensar a los propietarios afectados con aprovechamiento en otros sectores. En este sentido, señalar que desde el punto de vista del equipo redactor, la obtención de los mencionados terrenos debe realizarse mediante la expropiación, bien mediante el establecimiento del sistema de expropiación para la unidad que se delimite; bien mediante expropiación directa, independientemente de posteriormente pueda llegarse a un acuerdo entre el Ayuntamiento y los propietarios y resolverse mediante un convenio, o mediante permutas por bienes equivalentes, etc. Por tanto, se estima esta parte de la alegación.

3º Expone que el artículo 71 de la LOTUR establece que los planes generales deberán contener una evaluación del coste de ejecución de los sistemas generales y de las actuaciones públicas, justificando las previsiones que hayan de realizarse con recursos propios del Ayuntamiento. Añade que la expropiación de los terrenos exige la previsión presupuestaria, justificando la existencia de presupuesto público suficiente, ponderando también otras necesidades municipales que esta actuación obliga a postergar.

En este sentido, cabe señalar que conforme a lo establecido en la LOTUR, el plan general debe contener la evaluación de costes mencionada en la sugerencia, de forma que se estima esta parte de la sugerencia.

Sugerencia con registro de entrada **13095**:

Solicita la clasificación como suelo urbano no consolidado de la parcela catastral rústica 23 del polígono 9, y su calificación dentro de la Zona de Ordenación 3 "Residencial Densidad Media".

El contenido de esta sugerencia coincide con el de la presentada con registro de entrada 13098 en su punto primero, por lo que nos remitimos a lo informado en dicho punto, proponiéndose la estimación

parcial de la sugerencia, de forma que el límite del suelo urbano se ajuste a la edificación construida en fechas recientes.

Sugerencia con registro de entrada 13093:

Expone que el Avance del Plan General configura una calle perpendicular a la calle Mayor (en el nº 9) de 12 metros de ancho, de forma que se trata de una de las calles de mayor anchura y menor longitud del municipio.

Solicita que el vial cuente con una anchura de 5 a 7 metros, y la ordenación de su solar con parcela mínima edificable en el nº 9 de la calle Mayor.

En este sentido, señalar que el Avance del Plan General respeta las alineaciones establecidas en el ámbito en las NNSS vigentes; además de ello, destacar que dicho viario da acceso a la zona de champiñoneras situada colindante al suelo urbano, donde debido a la actividad que se desarrolla resulta adecuado una previsión de un vial de mayor anchura que en otras zonas de municipio.

Por todo lo expuesto, se desestima esta parte de la sugerencia.

Sugerencia con registro de entrada 13091:

Solicita la clasificación como suelo no urbanizable genérico de régimen especial para champiñoneras de los terrenos así clasificados por las NNSS vigentes. Se estima este aspecto, con el fin de adecuar el Plan General a lo regulado en las NNSS, y a la realidad existente.

22.- Sugerencia con registro de entrada nº 247/08.

Sugerencia presentada en el Ayuntamiento de Corera, con registro de entrada nº 247/08, en fecha 5 de mayo de 2008.

La presente sugerencia es extemporánea, no obstante se informa a continuación:

Expone que en 2003 solicitó permiso de construcción para vivienda-merendero, presentando proyecto. Una vez terminada la obra parece que existe alguna anomalía con respecto al proyecto original, por lo que solicita que se le apruebe el fin de obra para poder obtener la Cédula de Habitabilidad.

En este sentido, cabe señalar que la sugerencia presentada no guarda relación con el objeto del Avance del Plan General, sino que su contenido compete al Ayuntamiento. Se desestima la presente sugerencia.

1.4 Resumen del resultado de la información pública del documento de Aprobación Inicial.

1.4.1 Introducción.

En el Boletín Oficial de La Rioja número 56, de fecha 6 de mayo de 2009, se publicó la exposición al público de la aprobación inicial del Plan General Municipal de Corera, durante el plazo de un mes.

Durante el periodo de exposición al público se han presentado un total de 32 alegaciones, de las que 21 se realizan por parte del Ayuntamiento de Corera; y las restantes 11 alegaciones han sido presentadas por parte de los particulares, una de ellas de forma extemporánea, pero que se procedió igualmente a informarla por parte del equipo redactor. Se resumen en los dos apartados siguientes las alegaciones, así como su estimación o desestimación por parte de la Corporación Municipal de Corera. Aquellas estimadas se han incluido en el documento de Plan General Municipal para aprobación provisional, no así las que han sido desestimadas.

También sirvió este periodo para solicitar Consultas a una serie de organismos sectoriales en relación con la evaluación ambiental del Plan General Municipal. Algunas de estas consultas contienen indicacio-

nes para el Plan General Municipal, por lo que también se han tenido en cuenta en la redacción del documento para aprobación provisional.

1.4.2 Alegaciones presentadas por el Ayuntamiento de Corera.

1.- Alegación primera.

Se solicita la modificación de la alineación al final del camino Las Eras nº 22, parcela referencia catastral 4281614WM6848S00011O.

El Plan General Municipal recoge la referida alineación como en las Normas Subsidiarias vigentes. No obstante, no existe inconveniente en modificar la alineación, siempre que se respete una anchura de viario suficiente.

Informada favorablemente la presente alegación por el equipo redactor, se acuerda su estimación por unanimidad.

2.- Alegación segunda.

Se solicita la modificación de la protección del entorno del Palacio, clasificándolo como Espacio Libre Privado, creando una ordenanza específica en cuanto a condiciones estéticas de dicho entorno. Se ordenarán los edificios que rodean al Palacio.

Informada favorablemente la presente alegación, proponiéndose su estimación, de forma que el Plan General Municipal recoja como edificables los edificios que rodean el Palacio, y como espacio libre privado la parte trasera del mismo. Además de ello, se informa favorablemente la incorporación en el Plan de ordenanzas estéticas en el entorno del Palacio.

El Pleno por unanimidad de los presentes acuerda su estimación.

3.- Alegación tercera.

Se solicita mantener el edificio que alberga el actual centro de salud en planta baja y local multiusos en planta primera, como Dotacional Público.

El contenido de la presente alegación va en la misma línea que la anterior, es decir, tiene por objeto recoger la realidad existente en el entorno del Palacio, e informada favorablemente, se acuerda por unanimidad su estimación.

4.- Alegación cuarta.

Se solicita la creación de una calle transversal en la manzana junto al crucifijo, UE-13.

La calle solicitada por el Ayuntamiento supone la prolongación en el suelo urbano no consolidado, de un vial existente en suelo urbano consolidado. Informada favorablemente, el Pleno acuerda de forma unánime su estimación.

5.- Alegación quinta.

Se solicita la prolongación de la calle de detrás del trujal, hasta conectar con la carretera por el cruce, con la misma anchura que lleva. Esta alegación supone mantener el trazado del mencionado vial conforme figura en las Normas Subsidiarias vigentes. Se informa favorablemente, y queda estimada por unanimidad.

6.- Alegación sexta.

Se solicita la inclusión de la parcela 97 del polígono 8, propiedad del Ayuntamiento de Corera, como suelo urbano residencial. Referencia catastral 26053A008000970000OF.

El equipo redactor señala que el suelo urbano clasificado por el plan General debe cumplir en todo caso lo dispuesto en el artículo 41 de la LOTUR. Advierte que el cómputo de la consolidación está muy ajustado. Por tanto, no resulta posible acometer nuevos crecimientos de suelo urbano, en tanto no se edifiquen las parcelas vacías del suelo urbano no consolidado. Sostiene, además que la delimitación del

suelo urbano debe configurarse con unos límites racionales, que permitan la correcta ordenación del mismo. La parcela propuesta para su clasificación como suelo urbano, supone continuar el crecimiento a lo largo del Camino de la Balsa, sin conectarse con el suelo urbano de su entorno, lo que genera un límite del suelo urbano irregular.

Por todo ello, se informa desfavorablemente la presente alegación, y el pleno acuerda de forma unánime su desestimación.

7.- Alegación séptima.

Se solicita que se definan los chaflanes en el texto de las normas y en planos. Chaflanes mínimos de 2 m en planta baja, pudiendo ser edificados en plantas alzadas.

En este sentido, el equipo redactor señala que en el caso de parcelas sin edificar, resulta posible establecer la obligación de previsión de chaflanes, conforme solicita el Ayuntamiento. Sin embargo, en el caso de grafiar en planos los chaflanes conforme solicita la alegación, supondría dejar fuera de ordenación una gran cantidad de edificios existentes, que no cuentan con el chaflán que ahora se propone.

Por ello, se informa en parte favorablemente la presente alegación, proponiéndose su estimación parcial, de forma que el Plan General Municipal introduzca un artículo en su normativa que regule los chaflanes, obligando a las nuevas edificaciones a respetarlos, pero que no suponga dejar fuera de ordenación las edificaciones existentes.

El Pleno, de acuerdo con el informe del equipo redactor, acuerda la estimación parcial en los términos propuestos por los técnicos.

8.- Alegación octava.

Se solicita la prolongación del vial junto a la zona de champiñoneras y que da acceso al depósito municipal, hasta el límite del suelo urbano, y se reduzca su anchura a 10 metros.

En este sentido, se informa favorablemente la propuesta de reducción de la anchura del vial a 10 metros, debido a que parece excesiva una anchura de 12 metros en un vial que cuenta con una longitud tan reducida.

Respecto a la propuesta de prolongación del vial, señalar que no parece adecuada desde el punto de vista del equipo redactor, debido a que dicho vial daría acceso fundamentalmente a las explotaciones ubicadas en suelo no urbanizable, por lo que no resulta adecuada su clasificación como urbano. Además de ello, en caso de incluir la prolongación del vial en suelo urbano, sería necesario delimitar una unidad de ejecución (debido a que es necesario urbanizar dicho vial previsto), y dicha urbanización correría a cargo únicamente de las parcelas clasificadas como suelo urbano ubicadas a mano derecha, lo que no resulta equitativo en un caso como el presente (donde como ya se ha mencionado, sería un vial que daría acceso fundamentalmente a instalaciones existentes en suelo no urbanizable).

Por todo lo expuesto, se propone la estimación parcial de la presente alegación, de forma que se reduzca la anchura del vial a 10 metros, pero se mantenga su longitud conforme figura en las Normas Subsidiarias vigentes.

9.- Alegación novena.

Se solicita la eliminación del sector de suelo urbanizable delimitado SR-1.

El mencionado sector se incluyó en el Plan General Municipal debido a que por parte del Ayuntamiento se comenzó la tramitación una modificación puntual de las Normas Subsidiarias vigentes, que tenía por objeto su delimitación. De esta forma, no existe inconveniente por parte del equipo redactor para su eliminación, por lo que se informa favorablemente la presente alegación, y el Pleno acuerda su estimación.

10.- Alegación décima.

Solicita la ampliación del suelo urbano en la zona oeste del municipio creando una nueva Unidad de Ejecución con la parcela 11 del polígono 9 de Corera.

El equipo redactor señala que el suelo urbano clasificado por el plan General debe cumplir en todo caso lo dispuesto en el artículo 41 de la LOTUR. Así, advierte que el cómputo de la consolidación está muy

ajustado, debido a la cantidad de parcelas sin edificar existentes en el suelo urbano de Corera. Por tanto, no resulta posible a su juicio, acometer nuevos crecimientos de suelo urbano, en tanto no se edifiquen las parcelas vacías del suelo urbano no consolidado.

Además de ello, informan, la parcela que se propone incorporar al suelo urbano, se encuentra rodeada de suelo urbanizable en todos sus límites a excepción de uno, lo que configura un límite del suelo urbano poco racional.

Por todo ello, informan desfavorablemente la presente alegación.

El Pleno, de acuerdo con lo informado con los servicios técnicos municipales, y considerando que la parcela tiene todos los servicios para poder ser considerada como solar, acuerda incluirla como suelo urbano.

11.- Alegación undécima.

Se solicita que se defina la configuración de hastiales en fachada, definiendo la forma de medición de la altura máxima.

Se informa favorablemente la presente alegación, de forma que se incluya en la normativa del Plan General Municipal la definición solicitada por el Ayuntamiento.

El Pleno por unanimidad acuerda estimar la alegación.

12.- Alegación duodécima.

Se solicita que se señalen en planos altura máxima y edificabilidad de cada zona.

Se informa favorablemente la presente alegación, de forma que se incluya en los planos del Plan General Municipal la altura máxima y edificabilidad de cada zona.

El Pleno acuerda de forma unánime la estimación de la presente alegación.

13.- Alegación decimotercera.

Se solicita la regulación de las terrazas en cubierta y hacia fachada de manera clara, quedando resuelta como un hueco en cubierta inclinada y rematado frontalmente por una cubierta inclinada desde el borde del alero hasta mínimo el retranqueo de un metro del plano de fachada.

Informada favorablemente, de forma que se incluya en la normativa del Plan General Municipal la regulación solicitada por el Ayuntamiento, el Pleno por unanimidad acuerda su estimación.

14.- Alegación decimocuarta.

Se solicita que donde se produzca retranqueo de la edificación con respecto a la alineación actual del inmueble (quedando fuera de ordenación) acotar la anchura de calle.

Se señala que la mayor parte de las parcelas que se encuentran en situación de fuera de ordenación, se sitúan en el casco tradicional de Corera, donde el trazado de las calles es irregular. De esta forma, la anchura de las calles no es constante, por no ser las alineaciones a ambos lados paralelas. Así, proceder a acotar los edificios fuera de ordenación (que en muchos casos se trata de edificios contiguos, a lo largo de una manzana) generaría confusión en la documentación gráfica del plan, debido a la gran cantidad de cotas que resultan necesarias para reflejar con exactitud la variable anchura de las calles.

Por tanto, se informa desfavorablemente la presente alegación, señalándose que en todo caso, podrían acotarse aquellas edificaciones que queden fuera de ordenación con la aplicación del nuevo Plan General Municipal (pero no aquellas que ya resultaron en situación de fuera de ordenación conforme a las Normas Subsidiarias vigentes, por los motivos anteriormente expuestos); además de ello, cabe resaltar que el equipo redactor entregará al Ayuntamiento del Corera la documentación del Plan General Municipal digitalizada, de forma que sus servicios técnicos puedan tomar las medidas que resulten necesarias en cada caso.

15.- Alegación decimoquinta.

Se solicita la regulación del uso del subsuelo en zonas verdes públicas o espacios libres públicos.

Se informa favorablemente la presente alegación, de forma que se incluya en la normativa del Plan General Municipal la regulación solicitada por el Ayuntamiento.

El Pleno, acuerda por unanimidad la estimación de la presente alegación.

16.- Alegación decimosexta.

Se solicita la eliminación del punto b de la definición de núcleo de población.

Se informa favorablemente la presente alegación, de forma que se modifique la regulación del núcleo de población, conforme a lo solicitado por el Ayuntamiento.

El Pleno por unanimidad estima la alegación.

17.- Alegación decimoséptima.

Se solicita la posibilidad de realizar obras de consolidación para los edificios fuera de ordenación.

Se informa favorablemente la presente alegación, de forma que se establezca en el Plan General Municipal una regulación para los edificios fuera de ordenación, que permita realizar en los mismos obras de consolidación.

El Pleno por unanimidad acuerda estimar la alegación.

18.- Alegación decimoctava.

Se solicita modificar la alineación de la calle Mayor 46 ajustándola a la edificación existente de reciente construcción.

Se informa por los redactores que las alineaciones previstas en el Plan General Municipal en el ámbito de la calle Mayor 46, recogen las mismas alineaciones de las Normas Subsidiarias vigentes. Dichas alineaciones, dejaron fuera de ordenación los edificios ubicados en los números 38 a 48 de la calle Mayor, en aras de ampliar el trazado de la calle Mayor en ese ámbito, continuando la alienación de la manzana ubicada al sur (número 36 de la calle Mayor).

En este sentido, el equipo redactor considera adecuada la solución prevista en las Normas Subsidiarias, puesto que mejora el viario en esa zona. En todo caso, para dar solución a la edificación que se ha construido en fechas recientes en la calle Mayor 46 (y que no se ha ajustado a las alineaciones previstas en las Normas Subsidiarias) se propone el establecimiento de un régimen de fuera de ordenación, que permita el uso de la edificación, obras de consolidación, etc.; pero que en un futuro, cuando se acometa una nueva edificación en ese ámbito, permita respetar la anchura viaria prevista en el planeamiento.

Por todo lo expuesto, se informa desfavorablemente la presente alegación, y el Pleno por unanimidad acuerda su desestimación.

19.- Alegación decimonovena.

En la Ficha nº 6 Bodegas, se solicita que se incluya como compatible el uso vivienda en los edificios existentes.

Se informa favorablemente la presente alegación, y el Pleno acuerda su estimación por unanimidad.

No obstante, esta alegación no se ha incluido en el Plan General Municipal, debido a que es contraria a lo señalado en el Informe de SOS-Rioja, que indica que se deben prohibir usos que supongan la estancia permanente de personas en las zonas de Bodegas de Corera, debido al riesgo de derrumbes.

20.- Alegación vigésima.

Se solicita la exclusión del suelo urbano las parcelas 81, 87 del polígono número 8.

Las parcelas 81 y 87 del polígono 8 se clasifican en las Normas Subsidiarias vigentes como suelo no urbanizable. De esta forma, como se ha señalado en alegaciones anteriores, y debido a la cantidad de huecos existentes en el suelo urbano de Corera, se considera adecuado reducir el suelo urbano previsto en el plan, por lo que se informa favorablemente esta parte de la alegación, por lo que el Pleno acuerda su estimación por unanimidad.

21.- Alegación vigésima primera.

Se solicita la inclusión de dos nuevos sectores de suelo urbanizable delimitado.

Se informa que los dos sectores propuestos por el Ayuntamiento, cuentan con una superficie aproximada de 1,8 y 2,2 ha. De esta forma, debido al reducido tamaño de los mismos, se considera más adecuada la delimitación de un único sector, que pueda desarrollarse en dos unidades de ejecución, cuya delimitación puede ser la de los dos sectores que propone el Ayuntamiento. Es decir, se considera más adecuada la delimitación de un único sector de mayor entidad, que permita una mejor ordenación del ámbito al realizarse de forma conjunta, y que permita asimismo unas cesiones urbanísticas de mayor entidad y calidad.

Por otra parte, desde el punto de vista del equipo redactor, se propone modificar la delimitación de los sectores propuesta por el Ayuntamiento, con el objetivo de configurar una delimitación más racional. De esta forma, se propone la delimitación de un solo sector, con unos límites apoyados en elementos existentes en el territorio (barranco, caminos), y un ámbito que permita completar el crecimiento del suelo urbano en continuidad con lo existente.

Por todo lo expuesto anteriormente, se informa favorablemente en parte la presente alegación, proponiéndose su estimación parcial, de forma que el Plan General Municipal delimite un único sector, con la configuración propuesta en el presente informe.

El Pleno, por unanimidad, acuerda la estimación de la presente alegación, en los términos propuestos en la alegación del Ayuntamiento, no teniendo en cuenta la propuesta del equipo redactor.

1.4.3 Alegaciones presentadas por particulares.**1.- Alegación primera.**

Solicita que el nº 14 de la calle Mayor sea calificado como “Ampliación de Casco”, al menos en la parte que tiene acceso desde la calle Mayor.

A este respecto, se informa que debido a las edificaciones existentes en el nº 14 de la calle Mayor, no existe inconveniente desde el punto de vista del equipo redactor en calificar la parcela (en la parte que tiene acceso desde la calle Mayor) como “Ampliación de Casco”, siempre que se califiquen de igual forma los números 16 y 16B con el mismo fondo, con el objetivo de unificar lo máximo posible la zonificación en la manzana, en el frente a la calle Mayor.

Por todo lo expuesto, el Pleno por unanimidad, acuerda estimar la alegación presentada.

2.- Alegación segunda.

Solicita la inclusión de la parcela nº 81 del polígono 7 en el casco urbano.

El equipo redactor señalar que la mencionada parcela no cuenta con servicios desde la malla urbana, ni se encuentra en un área edificada, ni cumple ninguno de los requisitos previstos en el artículo 41 de la LOTUR. Además de ello, cabe advertir que el cómputo de la consolidación está muy ajustado, debido a la cantidad de parcelas sin edificar existentes en el suelo urbano de Corera, especialmente en la parte norte del núcleo, que es donde se ubica la parcela propiedad del alegante. Por otra parte, desde el punto de vista del equipo redactor, la parcela de referencia no constituye un ámbito adecuado de crecimiento del suelo urbano, debido a su topografía, y a que se sitúa colindante con la carretera autonómica LR-347 y con el cementerio.

Teniendo en cuenta que el equipo redactor propone la desestimación de la presente alegación, el Pleno por unanimidad acuerda su desestimación.

3.- Alegación tercera.

Solicitando la posibilidad de construir cuerpos volados en las plantas primera y segunda en aquellas esquinas en que se prevean chaflanes.

Visto que el Ayuntamiento propone en su alegación séptima que el Plan General Municipal introduzca una regulación para los chaflanes, permitiendo ser edificados en plantas alzadas, que coincide con lo

solicitado en la presente alegación, por lo que se informa este aspecto favorablemente, y el Pleno acuerda por unanimidad su estimación.

4.- Alegación cuarta.

Expone que las viviendas sitas en calle Mayor 5 izquierda y derecha, quedan en el Plan General Municipal con una edificabilidad menor a la que ya tienen construida, solicitando que se clasifiquen como Volumen Existente si no es posible aumentar su edificabilidad.

El equipo redactor informa que la ordenación del ámbito en el Plan General Municipal al que se refiere la presente alegación, recoge la ordenación prevista en las Normas Subsidiarias vigentes, sin que se haya reducido la edificabilidad.

A su juicio, no parece adecuado que una parcela que se incluye dentro de una zona de ordenación, tenga mayor edificabilidad que el resto, señalando además, que el Plan General Municipal no considera las edificaciones que tienen materializada una edificabilidad mayor de la prevista en el plan, como edificios fuera de ordenación. Por ello, consideran que en este caso, el contar con una edificación que supera la edificabilidad permitida no supone un perjuicio para el propietario, excepto en el caso de derribo de la edificación, que deberán cumplirse las determinaciones del Plan General Municipal.

Por todo ello, se propone desestimar la presente alegación. El Pleno, Por unanimidad acuerda desestimar la alegación.

5.- Alegación quinta.

Solicita una regulación específica en el área de champiñoneras, que permita las obras necesarias para el desarrollo de dicha actividad, tales como cerramiento de fincas, pavimentación de patios, instalaciones auxiliares, casetas de riego, etc.

En este sentido, se considera adecuado completar las condiciones de edificación para el Suelo No Urbanizable Genérico (Tolerancia de Instalaciones Existentes), que ya recoge el PGM, estableciendo condiciones para el vallado de fincas, condiciones máximas para pavimentación de patios, y condiciones máximas de ocupación de la edificación (donde se consideren todas las edificaciones, incluidas las edificaciones auxiliares).

Por todo lo expuesto, el equipo redactor propone estimar la presente alegación, y el Pleno acuerda por unanimidad su estimación.

6.- Alegación sexta.

Expone que el camino situado entre los solares de la calle Mayor 9 y el 11, está ocupado por una acequia casi en su totalidad, de tal manera que el tráfico discurre por las parcelas calle Mayor 9 y 11-64 hasta el camino de la Cerrada. Solicita que se propongan las medidas o actuaciones necesarias para evitar esta situación.

En este sentido, se informa que el contenido de la presente alegación no es objeto del Plan General Municipal, que en ese ámbito recoge la ordenación prevista en las Normas Subsidiarias vigentes. Se informa desfavorablemente la presente alegación, y el Pleno acuerda desestimarla por unanimidad.

7.- Alegación séptima.

Expone que la vivienda sita en c/ Mayor 314 se situó de manera que la parcela 23 del Polígono 9 queda como salida de vivienda en su cara este. Solicita que se considere la posibilidad de clasificar la parcela o parte de ella como zona libre privada o algo similar.

El equipo redactor entiende que el contenido de la presente alegación coincide con el apartado primero de la alegación siguiente (alegación 29), procediendo a informarlas juntas.

8.- Alegación octava.

El contenido de la alegación se refiere al sector de suelo urbanizable SR-1 delimitado en el Plan General Municipal, y contiene los siguientes apartados:

Primero: Expone que la delimitación del sector SR-1 del Avance incluye la parcela 23 del polígono 9, que forma unidad predial con la catastral 41806-08 clasificada como suelo urbano no consolidado. En el límite entre ambas parcelas catastrales se halla la vivienda habitual del alegante, habiéndose incluido el acceso al porche en suelo urbanizable (sector SR-1). Teniendo en cuenta la funcionalidad constructiva que vincula ambas parcelas y la dotación de servicios urbanos común a las mismas, solicitan clasificar como suelo urbano no consolidado dicha parcela, o parte de ella, de forma que se garantice la habitabilidad de la construcción residencial. La calificación solicitada para la mencionada parcela es de zona libre privada, o espacio libre privado.

En este sentido, señalar que en dicha zona el Plan General mantiene el límite del suelo urbano establecido en las NNSS vigentes; que la parcela con ref. catastral 4180608WM6848S0001UO clasificada como suelo urbano tanto por las NNSS como por el Avance del PGM, cuenta con acceso desde la trama urbana en dos de sus frentes (viales previstos al noreste y noroeste de la parcela, que están previstos en el planeamiento pero no se encuentran urbanizados, por lo que se incluyen en unidades de ejecución); y que el hecho de que la parcela clasificada como suelo urbanizable forme una única unidad predial con la clasificada como urbana no significa que deba clasificarse la totalidad del ámbito como urbano.

En todo caso, se informa que sí sería conveniente ajustar el límite del suelo urbano a la edificación que se ha construido, respetando asimismo una zona de paso.

Por ello, el equipo redactor propone la estimación parcial de la presente alegación, y el Pleno acuerda su estimación parcial.

Segundo: Expone que conforme a la LOTUR, en el Plan General se debe establecer la ordenación, ubicación y extensión concreta de los terrenos calificados como sistemas generales, en suelo urbano y en suelo urbanizable.

Tercero: En relación a la motivación de la clasificación del suelo, solicita que se justifique en la memoria la necesidad y conveniencia de clasificar los mencionados terrenos como suelo urbanizable delimitado y no otros.

Respecto a los apartados segundo y tercero de la alegación, se informa que por parte del Ayuntamiento se ha propuesto la eliminación del sector SR-1 que se delimitó en la aprobación inicial del Plan General Municipal. Por tanto, ya no resulta necesario motivar la conveniencia de la clasificación de dichos terrenos como urbanizables, ni la ubicación de los sistemas generales.

9.- Alegación novena.

Se hace referencia a la configuración y funcionalidad del vial público ubicado en el nº 9 de la c/Mayor, que da acceso al suelo no urbanizable. Se expone que la mencionada calle cuenta con una anchura de las mayores del municipio, siendo su longitud de las menores. Asimismo, menciona que dicho vial únicamente da acceso a una explotación de su propiedad, señalando que no es necesaria la anchura de 12 metros prevista en el plan.

Se solicita la configuración de un vial de 5 ó 7 m; el acondicionamiento de los caminos que en suelo no urbanizable conducen a otras explotaciones; y la ordenación de un solar con parcela mínima edificable en el resto de terrenos de suelo urbano consolidado en el nº 9 de la calle Mayor.

Por un lado, respecto a la solicitud que se hace de que se acondicionen los caminos que en suelo no urbanizable conducen a las explotaciones existentes, se informa que no es objeto del Plan General Municipal.

Por otra parte, respecto de la solicitud de reducción de la anchura del vial, ordenando el resto de terrenos como un solar, se informa que el Ayuntamiento, en su alegación octava, ya propone que se reduzca a 10 metros la anchura del mencionado vial, que se sitúa junto a la zona de champiñoneras y que da acceso al depósito municipal. En este sentido, el equipo redactor considera más adecuada la anchura de 10 metros propuesta por el Ayuntamiento, que la de 5 a 7 metros propuesta por el alegante.

Se informa desfavorablemente esta parte de la alegación, y el Pleno acuerda igualmente su desestimación.

10.- Alegación décima.

La presente alegación hace referencia a la ordenación del entorno del Palacio del Marquesado de Vargas. En este sentido, señalan que el Plan General Municipal incluye el mencionado Palacio en el nivel de protección estructural, sin delimitar para el mismo un entorno de protección. Por ello, consideran que la expropiación y demolición de las viviendas adyacentes al Palacio recalificando el suelo como espacio libre público es una decisión discrecional, con un perjuicio sobre los intereses privados tan superior al interés público, que le hace perder su amparo en un fin público.

De esta forma, expone que la potestad planificadora de la Administración tiene como fin el interés general, siendo necesaria la motivación, que no permite transformar dicha potestad en algo arbitrario. Señala que la calificación de unos terrenos como espacio público sobre el estatuto de la propiedad inmobiliaria, obligan a una motivación, y a justificar la elección de una alternativa concreta entre todas las alternativas posibles.

Por último, expone que el artículo 71 de la LOTUR establece que los planes generales deberán contener una evaluación del coste de ejecución de los sistemas generales y de las actuaciones públicas, justificando las previsiones que hayan de realizarse con recursos propios del Ayuntamiento. Añade que la expropiación de los terrenos exige la previsión presupuestaria, justificando la existencia de presupuesto público suficiente, ponderando también otras necesidades municipales que esta actuación obliga a postergar. Menciona asimismo que debe garantizarse que el plan resulte realizable, evitando la aprobación de planes irrealizables por razones económicas. De esta forma, concluye que con el presupuesto contenido en el Plan General Municipal no puede acometerse la expropiación de los bienes afectados, por lo que la actuación prevista resulta inviable.

Habida cuenta, que en la alegación segunda presentada por el Ayuntamiento, se propone que se modifique la protección del entorno del Palacio, clasificándolo como Espacio Libre Privado, creando una ordenanza específica en cuanto a condiciones estéticas de dicho entorno; y que se ordenarán los edificios que rodean al Palacio. Es decir, el Ayuntamiento ha propuesto dar una solución a los edificios existentes en el entorno del Palacio, por lo que desaparece el objeto de la presente alegación.

11.- Alegación undécima.

La presente alegación presentada en el Ayuntamiento de Corera, con registro de entrada nº 330/09, en fecha 13 de julio de 2009, por lo que es extemporánea, no obstante, ha sido informada por el equipo redactor.

Solicita ordenar la parcela sita en la calle Bodegas Torrejón nº 51 como espacio libre privado, manteniendo la posibilidad de edificación bajo rasante prevista en las Normas Subsidiarias.

Por el equipo redactor se informa que en los dos barrios de Bodegas existentes en Corera, las Normas Subsidiarias vigentes (y así lo ha recogido el Plan General Municipal) permiten la posibilidad de edificar bajo rasante en espacios públicos. La propuesta que realiza el alegante de calificar su parcela como espacio libre privado manteniendo la posibilidad de edificación bajo rasante, en caso de llevarse a cabo, habría que extenderla al resto de parcelas que se encuentran en la misma situación, para no incurrir en reservas de dispensación, conforme a lo establecido en el artículo 100.2 de la LOTUR. Esto conllevaría el cambio de calificación de terrenos que pasarían en algunos casos de zona verde pública, a zona libre privada. De esta forma, conforme se señala en la memoria de la aprobación inicial del Plan General Municipal, el cumplimiento del estándar de zonas verdes por habitante es muy ajustado en Corera. Por ello, no resulta posible reducir las zonas verdes de Corera.

Por indicación del Ayuntamiento se procede a grafiar como espacio libre privado la mencionada parcela.

Por otro lado, solicita que se delimite correctamente su parcela, incluyendo la parte de solar que ocupaba el antiguo pajar, que en las normas subsidiarias vigentes quedó excluido. A este respecto, adjunta planos del Registro, así como recibos de contribución territorial urbana, y de la antigua cámara oficial de la propiedad urbana.

Además, solicita que se le conceda aprovechamiento urbanístico a la propiedad en la parte de solar que ocupó el antiguo pajar, permitiendo construir, y reconociéndole la misma edificabilidad sobre rasante que al resto de la zona.

Dado, que por parte de los redactores no existe inconveniente en recoger la parcela solicitada por el alegante, que conforme a la documentación que adjunta es la parcela 37 de un catastro anterior, y califi-

carla como el resto del ámbito, es decir, con calificación de Bodegas, informando favorablemente esta parte de la alegación, el Pleno acuerda por unanimidad su estimación.”

1.4.4 Informes de Organismos sectoriales.

En relación con el proceso de evaluación ambiental del Plan General Municipal, se han recibido Consultas de los siguientes Organismos:

- Dirección General de Turismo
- Consejería de Hacienda, Secretaría General Técnica
- Dirección General de Industria y Comercio
- Dirección General de Cultura
- Dirección General de Calidad Ambiental
- Dirección General de Salud Pública y Consumo
- Dirección General de Carreteras
- Dirección General de Medio Natural
- Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado en La Rioja.
- SOS-Rioja, Centro de Coordinación Operativa

En los siguientes apartados se explica cómo se han tenido en cuenta las consultas e informes presentados y de qué manera se han incorporado al Plan General Municipal.

1.- Dirección General de Turismo.

No establece indicaciones.

2.- Consejería de Hacienda, Secretaría General Técnica

No establece indicaciones.

3.- Dirección General de Industria y Comercio

No establece indicaciones.

4.- Dirección General de Cultura

Las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Corera regulan: alturas, volumen, alineaciones, cubiertas y condiciones estéticas y de materiales de tal manera que las edificaciones a realizar se adecuen a las características tipológicas del núcleo urbano.

Se recoge en el Catálogo, con la protección adecuada, los elementos inventariados, en especial los señalados en el Informe.

5.- Dirección General de Calidad Ambiental

El presente documento de Plan General Municipal subsana o completa los siguientes aspectos señalados en el Informe recibido que le afectan directamente (no se tratan aquellos que afectan al Informe de Sostenibilidad Ambiental):

- las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal se ajustan a las disposiciones previstas en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
- Se tiene en cuenta lo dispuesto en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
- Se contempla en el Estudio Económico Financiero el coste del Plan de Vigilancia Ambiental

6.- Dirección General de Salud Pública y Consumo

Según las observaciones del Informe recibido, se ha completado el Plan General Municipal con las afecciones relativas a las infraestructuras de abastecimiento de agua de consumo humano (captación, conducción, ETAP, depósitos, etc.) y las de energía eléctrica (líneas de alta tensión y transformadores).

Se describe en la memoria la situación actual del abastecimiento de agua (problemas de calidad, etc.) y se incluyen las estimaciones de la demanda futura de agua para el incremento previsto de población.

En las Normas Urbanísticas, sección IV “Afecciones de la legislación sectorial”, se incluye el abastecimiento de agua con los perímetros de protección adecuados y la prohibición de usos que puedan contaminar el agua, además del abastecimiento de energía eléctrica.

7.- Dirección General de Carreteras

El Plan General Municipal corrige las siguientes deficiencias indicadas en el Informe:

- Se corrige la nomenclatura de las carreteras autonómicas en la memoria, y se añade la carretera LR-260.
- Se grafía en todos los planos la nomenclatura de las carreteras autonómicas y se indica respecto a la LR-347, entre paréntesis, “futura LR-260”.
- Se crea la categoría de suelo no urbanizable especial de protección de carreteras, que recoge la zona de dominio público de las carreteras autonómicas y estatales. Así, se señala en planos, Memoria y Normas Urbanísticas.
- El Plan General Municipal no se prevé el acceso a sectores de suelo urbanizable delimitado desde carreteras autonómicas.
- Se acota en los planos de Ordenación las alineaciones de edificación respecto a las carreteras autonómicas, señalando la distancia hasta el eje.

8.- Dirección General de Medio Natural

No establece indicaciones.

9.- Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado en La Rioja.

El Plan General Municipal corrige las siguientes deficiencias indicadas en el Informe:

- Se crea la categoría de suelo no urbanizable especial de protección de carreteras, que recoge la zona de dominio público de las carreteras autonómicas y estatales. Así, se señala en planos, Memoria y Normas Urbanísticas.
- Se incluye en las Normas Urbanísticas la obligación de que se realicen Estudios de niveles sonoros previamente al otorgamiento de licencias para las nuevas construcciones próximas a las carreteras del Estado, disponiendo medios de protección acústica en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo con la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido.

10.- SOS-Rioja, Centro de Coordinación Operativa.

El presente documento de Plan General Municipal subsana o completa los siguientes aspectos señalados en el Informe recibido que le afectan directamente (no se tratan aquellos que afectan al Informe de Sostenibilidad Ambiental):

- Se elimina de la ficha nº 6 “Bodegas” la compatibilidad de aquellos usos que no son admisibles por el riesgo de hundimientos: locales comerciales, edificios comerciales y dotacional.
- Se aporta Estudio de Inundabilidad, que señala las zonas afectadas por las avenidas con periodo de retorno de 100 y 500 años. Por ser estas prácticamente coincidentes con el cauce existente, no pueden reflejarse a la escala de los planos de ordenación del Plan General Municipal. No obstante, se tienen en cuenta para la clasificación y calificación del suelo propuesta, de acuerdo con los criterios explicados en el Informe recibido.

1.5 Resumen de los cambios introducidos en el documento como consecuencia del acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja celebrada el 31 de mayo de 2011:

La Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (COTUR), en sesión celebrada el 31 de mayo de 2011, acordó suspender la tramitación del Plan General Municipal de Corera, por los motivos indicados en los informes sectoriales. Asimismo, en el acuerdo se concluye que los cambios introducidos en el documento aprobado provisionalmente, contienen cambios sustanciales respecto del Plan General aprobado inicialmente, por lo que debe someterse el expediente a información pública, conforme a lo establecido en el artículo 87.3 de la LOTUR.

De esta forma, en el BOR nº 109 de 24 de agosto de 2011, se publicó el nuevo periodo de exposición pública del Plan General Municipal y del Informe de Sostenibilidad Ambiental. Durante dicho periodo de exposición pública, no se presentó ninguna alegación.

Por otra parte, se resume a continuación la subsanación de deficiencias de los informes sectoriales contenidos en el acuerdo de suspensión de la COTUR:

1. Se solicita que las superficies contenidas en el Plan General y en el ISA deben coincidir, de forma que se ha procedido a coordinar ambos documentos.
2. Se ha procedido a completar el estudio de la demanda y disponibilidad de los servicios, así como su trazado en la documentación gráfica del Plan.
3. Se ha procedido a revisar el cálculo de la población prevista en el plan, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable.
4. Se ha grafiado en los planos la condición de Sistema General de las zonas verdes previstas en el plan.
5. Se ha revisado la calificación de zonas verdes, garantizando que cuenten con calidad para ser utilizadas como tales. De esta forma, se ha procedido a calificar el cauce del barranco, que en el documento anterior figuraba como zona verde, con una nueva calificación: Zonas Verdes públicas en torno al Barranco, que no computan a efectos del artículo 63.b de la LOTUR.
6. Se ha dado una nueva redacción al artículo de la normativa que regula las modificaciones puntuales del Plan General, y se ha añadido el siguiente párrafo: “Todos los elementos de la ordenación y determinaciones del presente Plan General corresponden por su alcance y naturaleza al nivel de planeamiento general”. A este respecto, cabe destacar que en Corera, por tratarse de un municipio menor de 25.000 habitantes, tanto el planeamiento general como el planeamiento de desarrollo se aprueba de forma definitiva por la COTUR, por lo que no existen diferencias sustanciales en la tramitación de ambos.
7. Respecto a la justificación del artículo 41 de la LOTUR, se han corregido los siguientes aspectos: se ha modificado la división en zonas para la justificación de la consolidación, siguiendo la metodología del Anexo 3 de las NUR; Se han incluido en el plan los datos numéricos de las diferentes zonas para su mejor comprobación; respecto al último punto del informe que menciona que se han incluido como edificadas algunas parcelas que en la cartografía parece que no lo estén, mencionar que la cartografía no está actualizada, y que por tanto existen edificaciones que se han realizado con posterioridad a la misma (este aspecto puede comprobarse en la última ortofoto que figura en la Web del Gobierno de La Rioja).
8. Se menciona en el informe que todas las parcelas deben contar con acceso rodado desde la malla urbana; una vez revisado este aspecto, únicamente se ha encontrado una parcela que no cuenta con acceso desde viario, y que no se encuentre incluida en unidad de ejecución: se trata de la ermita; por tanto, se ha procedido a corregir este aspecto, calificando como vial un tramo que de acceso a dicha ermita.
9. Se ha procedido a graficar en los planos de servicios como “redes a eliminar” aquellos trazados que no discurren por espacios públicos. Asimismo, se ha incluido el trazado de la red eléctrica, y se han completado los trazados de las redes de abastecimiento y saneamiento, que en el documento anterior no estaba actualizado.

10. Se ha procedido a corregir las descripciones que se correspondían con la ordenación contenida en el documento de aprobación inicial, en los puntos 2.2.2, 2.4.1, y 2.4.2 de la memoria.
11. Se solicitaba en el informe que se revisara la gestión del Suelo Urbano propuesta en el plan, estudiando los ámbitos sometidos a procesos integrales de urbanización, que deben incluirse en unidades de ejecución. En este sentido, se ha procedido a actualizar el trazado de las redes de infraestructuras existentes, debido a que en el documento aprobado provisionalmente figuraban como previstas redes que se encuentran ejecutadas (en el documento aprobado provisionalmente, se partió de datos obtenidos de la encuesta de infraestructuras locales facilitada por Política Local; dichos datos han sido actualizados por el Ayuntamiento de Corera).
12. Se ha procedido a aportar el aprovechamiento medio y la evaluación económica de la implantación de los servicios y urbanización de las Unidades de Ejecución.
13. Respecto a las unidades de ejecución, se han corregido los siguientes aspectos contenidos en el informe de la COTUR:

Se ha empleado otro grafismo en su delimitación, para su mejor comprensión;

Se han revisado las calificaciones contenidas en cada unidad, corrigiendo los errores existentes en las unidades 2 y 12.

Por último, se solicitaba que se estableciera una numeración correlativa de las Unidades de Ejecución; a este respecto, cabe justificar lo siguiente: Algunas de las unidades contenidas en el Plan General, vienen de delimitaciones hechas en las Normas Subsidiarias vigentes, de forma que establecer una numeración correlativa supondría cambiar el nombre a unidades delimitadas desde hace años. De esta forma, se han renumerado algunas de las unidades, pero desde el punto de vista del equipo redactor, no resulta conveniente modificar la numeración de las unidades de ejecución delimitadas en las Normas Subsidiarias.
14. Se informa en el acuerdo de la COTUR que debe justificarse la delimitación de los sectores propuestos, así como incluir la justificación de su viabilidad, sobre todo del sector SR-2 con 0,87 Ha, debido a que llama la atención el escaso tamaño de todos ellos.

En el nuevo documento se han eliminado los sectores de suelo urbanizable delimitado, y se ha clasificado un ámbito de mayor superficie como suelo urbanizable no delimitado residencial, y otro de uso productivo.
15. Deberá indicarse para los sectores el trazado y características de las redes fundamentales, en virtud del artículo 66.1.d de la LOTUR. Como se ha indicado en el punto anterior, en el nuevo documento se han eliminado los sectores de suelo urbanizable delimitado, por lo que no es necesario subsanar este aspecto.
16. Se deberá fijar el aprovechamiento medio de todo el Suelo Urbanizable Delimitado, debiendo establecerse asimismo los coeficientes de ponderación de los usos globales, motivándose su procedencia y proporcionalidad. Al igual que en el punto anterior, al haberse eliminado del documento los sectores de suelo urbanizable delimitado, no es necesario subsanar este aspecto.
17. En los sectores, las dotaciones públicas computan edificabilidad pero no aprovechamiento, lo que debe reflejarse en las fichas para evitar problemas de interpretación. Al igual que en el punto anterior, al haberse eliminado del documento los sectores de suelo urbanizable delimitado, no es necesario subsanar este aspecto.
18. Debido a que con el desarrollo de los sectores se superaría la población de 1.000 habitantes en Corera, se deberá establecer una reserva de vivienda pública para futuras delimitaciones. Al igual que en los puntos anteriores, al haberse eliminado del documento los sectores de suelo urbanizable delimitado, no es necesario subsanar este aspecto.
19. Por el mismo motivo, en caso de superarse con el desarrollo de los sectores la población de 1.000 habitantes, el porcentaje de cesión de zonas verdes y dotaciones debería aumentarse al 15 %, conforme a lo establecido en el art. 60 de la LOTUR. Al igual que en los puntos anteriores, al haberse eliminado del documento los sectores de suelo urbanizable delimitado, no es necesario subsanar este aspecto.

20. Se solicita que se grafíe la ubicación de los sistemas generales de zonas verdes en cada uno de los sectores. Al igual que en los puntos anteriores, al haberse eliminado del documento los sectores de suelo urbanizable delimitado, no es necesario subsanar este aspecto.
21. Se informa que deben justificarse los cursos de agua existentes en el término municipal, para su clasificación y/o afecciones. En este sentido, se ha completado el plano de clasificación, de forma que ya figuran en el Plan los dos cursos de agua existentes en el término municipal, conforme a la información hidrográfica obtenida en la Web del Gobierno de La Rioja. De esta forma, conforme a lo establecido en el artículo 45 de la LOTUR, en ambos cursos de agua se clasifica el cauce y dominio público como Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Cauces, y en los planos de afecciones figuran como afecciones de la Ley de Aguas, con las zonas de servidumbre y policía.

Además de ello, se clasifica como Suelo No Urbanizable Genérico Protección de Riberas una franja a ambos lados del curso de agua que discurre al norte del término municipal, que cuenta con vegetación de ribera de interés, conforme a lo establecido en el artículo 46 de la LOTUR.
22. Se completado el documento, incorporando las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento y electricidad.
23. Se recogen en los planos la totalidad de afecciones previstas en la documentación escrita, y que son los siguientes: red de carreteras (tanto del Estado como de la Comunidad Autónoma de La Rioja); vías pecuarias; cauces de agua; captaciones de agua, líneas eléctricas y yacimientos arqueológicos.
24. En la Sección V del Capítulo I del Título I de las Normas Urbanísticas que regula las “Normas sobre diseño y Calidad para los Planes y Proyectos de Urbanización”, se ha incluido la obligación de cumplimiento de la Orden VIV/561/2010.
25. Se ha incorporado en las Normas Urbanísticas del Plan General regulación para los aparcamientos públicos y privados.
26. Se ha corregido el artículo 8 de las Normas Urbanísticas, y el apartado 3.1 de la Memoria, de forma que entre la documentación del Plan figura el Informe de Sostenibilidad Ambiental.
27. Se ha establecido un plazo máximo de 20 años desde la entrada en vigor del presente Plan General, para proceder a su revisión.
28. Se ha añadido el siguiente párrafo en el artículo 7 de las Normas Urbanísticas: se deberá dar cuenta a la COTUR de toda aclaración o interpretación que se incorpore como nota aclaratoria del Plan.
29. Se ha eliminado del apartado 2.3 de la Memoria la referencia que se hacía en el documento anterior de que en suelo urbano se prevé una regulación específica para los barrancos existentes.
30. Se ha corregido la denominación y definición de los usos regulados en las Normas Urbanísticas, para que estén coordinados con los establecidos en las fichas de ordenación.
31. En las fichas de ordenación de “Casco Tradicional” y “Ampliación de Casco”, se ha eliminado la referencia a que “el sistema de ordenación, será el de alineación de calle”.
32. Se ha eliminado la referencia a “edificio de interés público o dotación complementaria de carácter público” de la ficha de ordenación “Dotacional”. Asimismo, se ha completado la regulación de los retranqueos.
33. Se ha modificado la calificación de la Casa- Palacio del Marquesado de Vargas, de forma que se califica como Casco Tradicional, siendo compatible cualquier uso dotacional.
34. Se ha corregido la población teórica prevista en el Plan, de forma que es menor de 1.000 habitantes. Este aspecto se justifica en el apartado 2.8 de la memoria, y se regula en los artículos 3 y 4 de las Normas Urbanísticas, así como en las fichas de ordenación de las zonas de expansión residencial: zona 2 “Ampliación de Casco”, y zona 3 “residencial Densidad Media”.
35. Se pedía en el informe que en el artículo de las Normas Urbanísticas que regula las “Obras o instalaciones anejas a la explotación”, se debe aclarar si la definición de los usos incluye las casillas, porque queda confuso. En este sentido, mencionar que en la definición de dicho artículo

ya figuraban las “casillas”, puesto que dicha definición era prácticamente la contenida en el PEPMANR para dicho uso.

No obstante lo anterior, se ha procedido a corregir dicho artículo, estableciendo de forma literal la definición contenida en el PEPMANR: “Se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades agrarias, tales como almacenes de productos y maquinarias, cuadras, establos, parideras, vaquerías y granja, no incluidos específicamente con otro concepto; casetas para la vigilancia del bosque;”casillas”.

36. Se pedía en el informe que se utilice la clasificación de usos contenida en la LOTUR (prohibidos, permitidos y autorizables) para confeccionar el cuadro- resumen. De esta forma, se ha corregido el cuadro para adaptarla a dicha clasificación de usos permitidos, autorizables y prohibidos.
37. Se ha procedido a regular en el Cuadro- Resumen de usos permitidos, autorizables y prohibidos en Suelo No Urbanizable el uso de “Aprovechamiento de Energías Renovables”.
38. Respecto al artículo de las Normas Urbanísticas que contiene la definición de “Vivienda Unifamiliar Autónoma”, se pide aclaración sobre si se trata de una vivienda unifamiliar: en este sentido, señalar que el Plan General ha adoptado de forma literal la definición contenida en el PEPMANR para dicho uso, tal y como sucede con el resto de usos en suelo no urbanizable. De esta forma, cabe aclarar que sí se trata de una vivienda unifamiliar. Por otra parte, se ha procedido a corregir el punto 7.4 del cuadro- Resumen, de forma que concuerde el nombre de Vivienda Unifamiliar Autónoma.

Por último, se ha corregido el mencionado cuadro- resumen de usos en suelo no urbanizable, de forma que figura la vivienda unifamiliar autónoma en el Suelo No Urbanizable Genérico de Protección al Paisaje.

39. Se solicita en el informe que se corrija la regulación del “Suelo No Urbanizable Tolerancia Infraestructuras Preexistentes”, puesto que existen contradicciones en diferentes partes del documento.

En este sentido, señalar que en el punto 2.2.2 de la Memoria del Plan, se ha eliminado el siguiente párrafo: “pero prohibiendo la implantación de nuevas instalaciones, o ampliaciones de las existentes”.

Además de ello, cabe aclarar que el objetivo del Plan para dicho Suelo No Urbanizable Genérico (Tolerancia Edificaciones Existentes), es no dejar fuera de ordenación las instalaciones existentes, de forma que puedan continuar con su actividad; y por otra parte regular condiciones de edificación para futuros asentamientos. Es decir, el Plan permite que continúen con su actividad las instalaciones existentes, pero en caso de ampliación de las mismas, o nuevos asentamientos, deberán cumplirse las condiciones de edificación establecidas en el propio Plan General.

Por tanto, se han establecido en el Plan una serie de condiciones de edificación que en su mayor parte ya se recogían en las Normas Subsidiarias. No obstante, para evitar confusiones, en el artículo que regula las condiciones de edificación, se ha añadido lo siguiente: aunque no cumplan las anteriores condiciones de edificación, no se considerarán fuera de ordenación aquellas edificaciones existentes antes de la entrada en vigor del Presente Plan General, de forma que puedan continuar su actividad. No obstante, en caso de ampliación de dichas actividades, se deberán cumplir las anteriores condiciones de edificación.

40. Se pedía en el informe que se revisaran los usos constructivos en la categoría de Suelo No Urbanizable Genérico de Protección a Laderas, ya que se trata de un suelo con dificultades técnicas. En este sentido, mencionar que no se permiten en este tipo de suelo edificaciones industriales (excepto infraestructuras de servicios, y depósitos enterrados); asimismo, se ha corregido el cuadro resumen de usos permitidos, autorizables y prohibidos, de forma que en el Suelo No Urbanizable Genérico de Protección a Laderas se prohíben las “Obras e instalaciones anejas a la explotación”, por el impacto que en este suelo puedan producir los edificios de almacenes, etc.
41. Se ha corregido el Programa y Estudio Económico Financiero, de forma que se detalla la programación y enumeración de las actuaciones previstas. Se ha coordinado dicho estudio con los datos del ISA, y se han valorado las nuevas infraestructuras necesarias, como es el caso de la Depuradora.

42. Se mencionaba en el informe como un error la existencia de un Escudo (BIC) en una parcela calificada como Espacio Libre Privado. En este sentido, mencionar que no se trata de un error, sino que es un escudo existente en una tapia que delimita dicho espacio libre privado.
43. Se menciona en el informe que en el apartado de Información del Territorio, con respecto al “grado de antropización del territorio”, en un punto se comenta que es elevado y en otro que es bajo, por lo que debe aclararse. En el mismo sentido, debe revisarse el apartado 2.2.2.
- Por un lado, se ha corregido el apartado de “Paisaje” de Información del Territorio, de forma que figura lo siguiente: “Destaca positivamente el bajo nivel de ocupación del territorio, que se manifiesta en un paisaje agrícola considerablemente libre de impactos edificatorios”. Esto concuerda asimismo con lo establecido en el apartado 2.2.2.
44. Se ha corregido el error material existente en la Ficha nº 2, donde se había suprimido la letra “F”, y ponía “Icha” en vez de “Ficha”. Esto también se corrige en el índice.
45. Se ha corregido la doble referencia a las Disposiciones Generales del Título V de las Normas Urbanísticas (es decir, se ha suprimido el Capítulo II Disposiciones Generales, que por error duplicaba el Capítulo I Disposiciones Generales).
46. Sería conveniente la inclusión del callejero, para una localización más ágil de ciertos elementos. Debido a que la cartografía urbana de Corera no contiene el callejero, se ha procedido a incorporar los nombres de las calles principales del núcleo urbano en los planos de ordenación del suelo urbano.
47. En el apartado 2.2.2 de la Memoria, y el artículo 116 de las Normas se ha detectado un error al computar las unidades de ejecución. Esto se ha corregido, eliminando en el apartado 2.2.2 la referencia, y modificando el número de unidades que figuraba en el artículo 116 de las Normas.
48. Se menciona en el informe que en el artículo 50 “Suelo Urbanizable” se debe revisar la referencia a los artículos posteriores que regulan esta clase de suelo. También se revisarán los artículos de la LOTUR a los cuales hace referencia el artículo 51 de las Normas Urbanísticas.

En este sentido, señalar que se ha eliminado en el artículo 50 la referencia al número de artículos posteriores que regulan esta clase de suelo. Esto se ha hecho en aras de evitar errores en el Plan, que en muchos casos proceden de las modificaciones que sufre el documento a lo largo de su tramitación, que conllevan la introducción o eliminación de determinados artículos, por lo que las referencias a los mismos cambian. Por tanto, como criterio de elaboración de las Normas Urbanísticas, se eliminan las referencias a artículos concretos de las mismas.

Por otra parte, se ha corregido en el artículo 51 de las Normas Urbanísticas la referencia al artículo 44, puesto que se trata del 45, que regula la categoría de suelo no urbanizable especial.

Por otra parte, la Dirección General de Calidad Ambiental informa lo siguiente:

- La demanda de abastecimiento del Plan resulta excesiva para la demanda prevista en el Plan Director de Abastecimiento de agua, de forma que debe justificarse que las previsiones de crecimiento y desarrollo del Plan garantizan la satisfacción de la demanda de agua potable, en función de la estimación del citado Plan Director. Asimismo, dicha estimación debe coincidir con la recogida en el ISA.

Este aspecto se ha corregido en la nueva documentación del Plan General, de la siguiente forma: por un lado, se ha reducido la población prevista en el Plan General Municipal, así como la demanda de abastecimiento prevista; por otra parte, en los puntos 2.8 y 2.10 de la memoria, se justifica que la previsión de población realizada en el Plan General es únicamente a efectos urbanísticos, y que resulta desproporcionada con respecto a la evolución de la población de Corera de los últimos años.

Además de ello, cabe resaltar que el Plan General Municipal apenas prevé ampliaciones de suelo urbano con respecto a las Normas Urbanísticas anteriores, y que el Plan General ha rebajado la edificabilidad máxima residencial prevista en las mismas. Es decir, se puede afirmar que la población teórica prevista en el Plan General es menor que la permitida en las anteriores Normas Subsidiarias vigentes.

La Dirección General de Carreteras y Transportes informa lo siguiente:

- En los planos de ordenación, deberán definirse con claridad las alineaciones de las travesías de las carreteras LR-260 (antigua LR-347) y LR-259, con acotación cifrada al eje de las mismas de los puntos característicos que las definan, específicamente en la intersección de la LR- 259 y la LR- 260.

Se ha procedido a completar este aspecto en la documentación gráfica del Plan General Municipal. Además de ello, se han actualizado los nombres de las carreteras, de forma que ya figura la LR-260, a diferencia del documento anterior, que figuraba como LR-347 (futura LR-260).

El servicio de Ordenación del Territorio informa lo siguiente:

1. Respecto a los artículos 155 a 160 del Plan General, informan que la clasificación de la actividad minera parece confusa, y se necesita completar definiciones. En este sentido, cabe destacar que los citados artículos del Plan General establecen las definiciones de la clasificación de las Actuaciones relacionadas con la Explotación de los Recursos Mineros, que el Plan General ha tomado de forma literal del Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja, por lo que no se considera conveniente modificar dichos artículos en tanto no se modifiquen estos aspectos en el PEPMANR.
2. Respecto a los artículos 195, y 208 a 213 del Plan General, informan que los yacimientos minerales y los recursos geológicos son bienes de dominio público cuya utilización y protección está sujeta a la Ley 22/1973 de Minas y demás normativa reguladora en materia de minería. La prevalencia en su aprovechamiento y protección respecto de la de los restantes bienes públicos, vendrá además regulada por la legislación sectorial; Debe tenerse además en cuenta que las prohibiciones genéricas deben ajustarse a lo establecido en el Art. 122 de la Ley 22/1973 de Minas.

Respecto al Art. 195, cabe señalar que se ha modificado el cuadro de usos del Suelo No Urbanizable, de forma que todas las actuaciones relacionadas con los recursos mineros son autorizables en la mayor parte del término municipal, en los suelos no urbanizables genéricos de Protección a Laderas, Protección al Paisaje, y de Tolerancia a las Instalaciones Preexistentes. Por otra parte, en el SNUE de Protección de Cauces y de Carreteras, así como en el SNUG de Protección de Riberas, se ha mantenido la prohibición debido a sus características, pero añadiendo el siguiente párrafo:

“Sin perjuicio de esta prohibición y a fin de dar cumplimiento al artículo 122 de la Ley 22/1973, de Minas, se podrán autorizar las actividades e instalaciones que dispongan de un estudio particular y singular que justifiquen la prevalencia de dicha actividad sobre los valores que motivan la prohibición del plan y que además disponga de documentación sobre su impacto ambiental y la preceptiva autorización sectorial”.

Respecto al Art. 208, que regula las vías pecuarias, igualmente se ha añadido la remisión a la legislación en materia de minería en el siguiente párrafo: “No se permitirán las actividades que supongan una ocupación definitiva o una transformación de la vía pecuaria como todo tipo de construcciones y viviendas, de vertederos, movimiento de tierras y extracción de minerales, etc. (Sin perjuicio de esta prohibición y a fin de dar cumplimiento al artículo 122 de la Ley 22/1973, de Minas, se podrán autorizar las actividades e instalaciones que dispongan de un estudio particular y singular que justifiquen la prevalencia de dicha actividad sobre los valores que motivan la prohibición del plan y que además disponga de documentación sobre su impacto ambiental y la preceptiva autorización sectorial”.

El Artículo 209, que regula los Yacimientos Arqueológicos, se considera que no es conveniente modificarlo, puesto que no establece prohibiciones genéricas en materia de minería, sino que será el Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja quien establezca las limitaciones que considere oportunas, lo que es adecuado para la protección de los yacimientos.

Asimismo, el Artículo 210, que regula las carreteras, no se modifica, puesto que el mismo únicamente se hace mención a la legislación sectorial de carreteras, sin que se establezcan prohibiciones genéricas en materia de minería. Lo mismo sucede con el artículo 213, que regula las Líneas Eléctricas remitiéndose a su legislación sectorial, por lo que no se ha modificado.

El Artículo 211 regula los Cauces de Agua, en los dos apartados donde se establecen prohibiciones, se ha añadido lo siguiente: “Sin perjuicio de esta prohibición y a fin de dar cumplimiento al artículo 122 de la Ley 22/1973, de Minas, se podrán autorizar las actividades e instalaciones que dispongan de un estudio particular y singular que justifiquen la prevalencia de dicha actividad sobre los valores que motivan la prohibición del plan y que además disponga de documentación sobre su impacto ambiental y la preceptiva autorización sectorial”.

Por último, el artículo 212 regula las captaciones de agua, y establece protecciones en torno a captaciones, depósitos y conducciones, prohibiendo los usos o actividades que puedan generar un riesgo de contaminación a las aguas. Esto no se considera conveniente modificarlo, puesto que se trata de una prohibición que afecta a una pequeña porción del territorio, y se justifica para preservar la salud de las personas.

El Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja informa lo siguiente:

1. En la ficha de catálogo correspondiente al Palacio del Marqués de Vargas se indica que no se delimita entorno de protección cuando sí se delimita. Se ha corregido este aspecto, de forma que en la ficha figura que sí se delimita entorno de protección.

2. En la zona de Casco Tradicional, la normativa debe regular lo siguiente:

- El material de acabado de las cubiertas, será teja cerámica en colores rojos. Esta regulación se incorpora en la ficha de ordenación nº 1 Casco Tradicional.
- Los faldones de cubierta deberán ser continuos y sin interrupciones. Este aspecto se incorpora a la ficha de regulación del Casco Tradicional.
- Deberá regularse la ubicación del 30% de superficie en planta de cubierta plana de forma que no de a la calle. En este sentido, señalar que se ha eliminado de la ficha de ordenación del Casco Tradicional la posibilidad de que un 30% de la cubierta sea plana, debido a lo establecido en el punto anterior del informe de Patrimonio, que obliga a que los faldones de cubierta sean continuos y sin interrupciones en esta zona. Por otra parte, mencionar que en el resto de zonas sí que se permite, y que está regulado de forma que no de a la calle (en el artículo 81 “Cubiertas” de las normas urbanísticas).
- Las cubiertas serán inclinadas con pendiente máxima del 40%. se ha modificado este aspecto en la regulación de las Normas, de forma que figura que la pendiente máxima permitida en las cubiertas es del 40% (tanto en las fichas de ordenación, como en el artículo 81).
- Por último, se ha procedido a completar las fichas del catálogo, de forma que se especifica que los escudos y el crucero cuentan con Protección Integral, y gozan de la protección de B.I.C., conforme al Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico. Cualquier intervención en el elemento deberá contar con el informe favorable del Consejo Superior del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja. Dicho informe será, además, vinculante.

Demarcación de Carreteras del Estado en La Rioja informa lo siguiente:

- Tanto las zonas de protección de la N-232 como la línea límite de edificación en la carretera N-232 se establece a 25 de metros desde la arista exterior de la explanación y de la calzada, respectivamente, de acuerdo con la Ley de Carreteras. En la zona próxima a las intersecciones con la LR-260 y LR-347, en el plano 1.a, no se incluyen las vías de giro de las intersecciones, que desplazarían hacia el exterior de la N-232 las citadas aristas exteriores.

Se ha procedido a corregir este error, de forma que figuran en la documentación gráfica las vías de giro de las intersecciones, y sus líneas de afección.

Por otro lado, ese tramo de la N-232 se verá afectado por la construcción de la futura autovía A-68, lo que habrá de ser tenido en cuenta de cara al desarrollo del planeamiento en relación con las zonas de protección de la autovía de futura ejecución.

En este sentido, se ha incluido en el plano de afecciones el trazado de la futura autovía A-68. No se incluye en el plano de clasificación debido a que es una infraestructura viaria que no existe a día de hoy, y se encuentra en fase de estudio informativo, por lo que no resulta conveniente es-

tablecer una clasificación que en caso de modificarse el trazado de la autovía supondría la modificación del Plan General. Es por ello que se ha optado por reflejarlo en el plano de afecciones, y en el artículo de las Normas Urbanísticas que regula las carreteras, donde se añade un párrafo que regula las afecciones con que contará la mencionada autovía una vez que se encuentre ejecutada.

Además de ello, cabe señalar que tras una reunión con los servicios técnicos de la Demarcación de Carreteras del Estado en La Rioja, se facilitó al equipo redactor el trazado de la futura autovía en formato papel, a escala 1/5.000. No lo facilitaron en formato digital, ni a mayor escala, debido al estado de tramitación del proyecto, en fase de “Estudio Informativo”; por tanto, se recoge en los planos de “Estructura del Territorio .Afecciones”, a escala 1/10.000, la Banda de Afección prevista; No obstante, cabe destacar que la afección de esos terrenos, tal y como se señala en los planos, es indicativa y no vinculante, puesto que la afección irá ligada al trazado definitivo de la autovía, que actualmente se encuentra en fase de estudio informativo.

El Consorcio de Aguas y Residuos de La Rioja informa lo siguiente:

- Se deberán graficar en planos los sistemas generales de saneamiento y depuración existentes. Además, de acuerdo con los servicios del Consorcio, se deberá establecer la ubicación de la futura EDAR; Estos aspectos se han subsanado en los planos de afecciones, donde figuran las redes de saneamiento y abastecimiento del municipio, así como la ubicación de la futura EDAR.
- Para los nuevos desarrollos, el Plan deberá establecer la obligatoriedad de construcción de redes de saneamiento separativas. Esta obligación figura en el Artículo 44 “Saneamiento y Depuración”, de la Sección V “Normas sobre Diseño y Calidad para los Planes y Proyectos de Urbanización”.

Por último, se resume el informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro:

Respecto a las nuevas demandas hídricas, informa FAVORABLEMENTE las actuaciones incluidas en el Plan General Municipal de Corera, señalando que la comunicación realizada por la CHE da por finalizada la tramitación del expediente de referencia y se procede a su archivo.

No obstante lo anterior, el informe señala una serie de aspectos que conviene justificar:

“La unidad de ejecución UE3 se encuentra en la zona de policía del Río Pueblo a 25 m. de distancia. Dada la entidad del cauce se estima que con una adecuada disposición de los usos del suelo, destinando a zona verde la franja de terreno más cercana al cauce en ambas márgenes, no se producirán nuevas afecciones al dominio público hidráulico y al régimen de las corrientes. Sin embargo, en la documentación presentada, no se ha referenciado su traza.

Sin embargo en lo que se refiere a las unidades de ejecución UE1 y UE2, UE4, UE5, UE10, UE11, UE12, UE13, UE14 y los sectores SR1 y SR2, se encuentran en la zona de policía del barranco Garena. Además, las unidades UE12 y SR1 también están en zona de policía del barranco Los Cuervos. Las unidades de ejecución o los sectores o bien lindan estrechamente con los cauces indicados o son atravesadas por los mismos.

Siendo que la topografía de esta zona es absolutamente llana y que está enclavada en un área que históricamente tiene alto riesgo de inundación se considera que es preciso realizar un estudio de inundabilidad de la zona que permita delimitar los usos dentro de cada unidad de ejecución y sectores, de tal forma que proporcione continuidad a la traza de los cauces (Garena y Cuervo) con un adecuado tratamiento que tenga en consideración el régimen de comportamiento hidráulico de los mismos”.

A este respecto, cabe señalar, por un lado, que los sectores de suelo urbanizable delimitado SR1 y SR2 se han eliminado del Plan General Municipal de Corera, en la nueva documentación.

Por otra parte, cabe señalar que las unidades de ejecución mencionadas en el informe no constituyen nuevos desarrollos de suelo previstos en el municipio (el informe de la CHE cita únicamente las unidades de ejecución, pero no el suelo urbano consolidado en torno a dichas unidades, que se encuentra también dentro de la zona de policía de los mencionados barrancos Garena y los Cuervos). En concreto, las unidades de ejecución UE1, UE2 y UE3 se delimitaron ya en las anteriores Normas Subsidiarias, delimitación que ha recogido el Plan General. Las unidades UE4, UE5, UE10, UE11 no constituyen nuevos desarrollos de suelo, ni ampliaciones de suelo urbano, sino que se trata de suelo urbano ya existente en las

anteriores Normas Subsidiarias, que se incluye en unidades de ejecución únicamente en aras a su gestión, en cumplimiento a lo señalado en el artículo 123 de la LOTUR.

Además de ello, en las unidades de ejecución UE12, UE13 y UE14, sí se realizan pequeñas ampliaciones de suelo urbano en el Plan General, con respecto a las anteriores Normas Subsidiarias, pero son de pequeña entidad. En todo caso, se aporta el Estudio de Inundabilidad que se realizó tras la fase de aprobación inicial del Plan general, a petición de SOS- Rioja, que señala las zonas afectadas por las avenidas con periodo de retorno de 100 y 500 años. Por ser éstas prácticamente coincidentes con el cauce existente, no pueden reflejarse a la escala de los planos de ordenación del Plan General Municipal. No obstante, se han tenido en cuenta para la clasificación y calificación del suelo propuesta.

Por último, el informe señala una serie de aspectos para la hora de desarrollar los ámbitos urbanizables previstos (en cuanto a saneamiento, vertidos); no obstante, en el nuevo documento de Plan General se han eliminado los sectores de suelo urbanizable delimitado, por no que no se incorporan dichos aspectos en las normas (el Plan General clasifica únicamente suelo urbanizable no delimitado, por lo que será en el momento de la delimitación y desarrollo de los futuros sectores cuando la CHE informe acerca de sus condiciones).

Por otra parte, se introducen una serie de cambios en el documento, como consecuencia de la corrección de errores detectados, de la actualización de la información, y de propuestas realizadas por parte del Ayuntamiento de Corera; se resumen a grandes rasgos a continuación los cambios introducidos:

El conjunto de viviendas que da a la calle Mayor nº 25, se cambia su calificación, para pasarlas a Casco Tradicional, con el objetivo de no dejarlas fuera de ordenación con motivo del exceso de edificabilidad con que contaban en el anterior documento (en el que se calificaban como Ampliación de Casco).

Como consecuencia de la actualización de las redes de infraestructuras que se encuentran ejecutadas, se han realizado cambios en las unidades de ejecución delimitadas, puesto que había parte de las mismas que no se encontraban sometidas a procesos integrales de urbanización; esto afecta a las siguientes unidades del anterior documento de aprobación provisional:

- La UE-4 se elimina, debido a que en la actualidad se encuentra desarrollada y ejecutada;
- Se han sacado dos parcelas de la anteriormente denominada UE-5, por no estar sometidas a procesos integrales de urbanización
- Asimismo, se han eliminado de las unidades anteriormente denominadas UE-10 y UE-11 fragmentos de viario que cuenta con servicios urbanísticos, y parcelas que dan frente a dichos tramos de vial.
- Se han introducido una serie de cambios en la normativa, con el objetivo de simplificarla. De esta forma, se han eliminado regulaciones de aspectos contenidos en la legislación vigente en materia de suelo, que figuraban en el anterior documento, y que se han sustituido por remisiones a las citadas legislaciones (por ejemplo, aspectos relativos a la regulación de los estudios de detalle, proyectos de compensación, cooperación, etc. se eliminan, puesto que ya están regulados en la legislación vigente en materia de suelo).

Además de ello, se ha establecido un orden más claro en la normativa, puesto que en documento anterior las definiciones, por ejemplo, contenían una serie de regulaciones que en el presente documento pasan al apartado de la normativa que regula las condiciones de edificación, en aras de conseguir un documento más claro. Asimismo, se ha procedido a ordenar y estructurar la regulación de las normas de disciplina e intervención del uso del suelo (regulación de licencias; en ellas se han eliminado las referencias al visado de los proyectos, puesto que es una normativa que ya está regulada en la legislación, y que ha cambiado en fechas recientes), de los edificios fuera de ordenación, y de las condiciones de uso, que se ha estructurado y coordinado con la regulación establecida en las fichas de ordenación.

- Se ha clasificado como suelo urbanizable no delimitado residencial un ámbito en torno al núcleo urbano existente, para acoger futuros desarrollos de suelo; y como suelo urbanizable no delimitado productivo junto a la carretera nacional N-232.
- Se ha ajustado el límite del suelo urbano al sureste del núcleo.

- Se ha ampliado a 12 metros de anchura la calle perpendicular a la calle mayor a la altura de los números 9 y 11.
- Se han establecido condiciones de edificación en suelo no urbanizable para la edificación vinculada a la acampada, y las instalaciones deportivas en medio rural.
- Se ha incluido como uso compatible el “Complementario de la Vivienda”, en la ficha de regulación de la Zona 6 “Bodegas”.

1.6 Resumen de los cambios introducidos en el documento como consecuencia del acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja celebrada el 26 de octubre de 2012:

La Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (COTUR), en sesión celebrada el 26 de octubre de 2012, acordó suspender la tramitación del Plan General Municipal de Corera, por los motivos indicados en los informes sectoriales.

Asimismo, en el acuerdo se menciona que la trascendencia de alguno de los cambios introducidos en el documento anterior, hace pensar en la posibilidad de que puedan considerarse sustanciales, lo que obligaría a abrir un nuevo periodo de exposición al público según lo establecido en el apartado 3 del artículo 87 de la LOTUR, por tanto deberá justificarse esta cuestión.

En este sentido, señalar que las modificaciones introducidas significan un cambio sustancial del plan anteriormente aprobado. De esta forma, se procede a corregir las deficiencias detectadas por la COTUR en su sesión celebrada el 26 de Octubre de 2012, y a exponer el documento corregido a una nueva exposición al público por plazo de 20 días, conforme a lo señalado en el artículo 89 de la LOTUR.

Por otra parte, se resume a continuación la subsanación de deficiencias de los informes sectoriales contenidos en el acuerdo de suspensión de la COTUR:

1. Las superficies que se recogen en las diferentes partes de la documentación presentada deben ser coincidentes con las recogidas en el documento de ISA. Este aspecto se corrige en el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

2. En relación a la infraestructura de abastecimiento, el Plan General calcula la demanda máxima, que se cifra en 50.880 m³/año, que resulta superior a la prevista por el Plan Director, que se cifra en 32.450 m³/año. Esta carencia no se resuelve en el plan, limitándose a manifestar que la previsión teórica de población sigue siendo excesiva y que siguiendo la evolución demográfica de los últimos decenios, la población en los próximos 20 años se situará en 300 habitantes, por lo que las previsiones del Plan Director son suficientes. Esta justificación no es correcta, puesto que el plan debe tener la posibilidad de abastecer al techo poblacional que se ha fijado en 993 habitantes.

Este aspecto se ha corregido en el correspondiente apartado de la memoria, donde se justifica lo siguiente: la Dirección General del Agua del Gobierno de la Rioja ha realizado el proyecto de construcción de ETAP, depósito regulador y red de abastecimiento para el Valle de Ocón, Galilea y Corera (La Rioja). En el mencionado proyecto de bajada de agua desde el embalse de San Julián, realizado por el Gobierno de La Rioja en el término municipal de Ocón, se prevé para el municipio de Corera un caudal de 1,60 l/s en el año horizonte 2033. Ese caudal supone un total de 50.457 m³/año, mayor de los 50.259 m³/año estimados para la población teórica prevista en el plan, que en el último documento se establece en 980 habitantes.

El informe señala asimismo que en el apartado de abastecimiento se indica también que se aporta el dato de la capacidad del depósito, pero no se dice nada de la disponibilidad de la captación actual. Esto se ha corregido añadiendo lo siguiente:

Por otra parte, al abastecimiento desde el embalse de San Julián se suma el actual aprovechamiento de aguas procedentes de manantiales del barranco de Pipaona (en el término municipal de Ocón), con destino a la población de Corera, que cuenta con un caudal equivalente de 0,528 l/s, lo que resulta un total de 16.651 m³/año.

Además de ello, existen dos captaciones con destino a riegos, una al norte del término municipal, don un caudal de 16,20 l/s y una superficie regable de 27 Ha, y otra al sur del núcleo urbano (fuera del término municipal de Corera) también con destino a riego, con una superficie regable de 381 Has pertenecientes a Corera). Las informaciones sobre las captaciones se han obtenido de la Web de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

Con respecto a las redes de saneamiento y de energía eléctrica, se han recogido en la documentación gráfica, pero tampoco se aportan los cálculos correspondientes.

Estos aspectos se han completado en los apartados de la Memoria 2.10.3 “Sistema General de Saneamiento” y 2.10.5 “Suministro eléctrico”.

3. Según lo establecido en la Disposición Final Segunda de la LOTUR, modificada por la Ley 7/2011, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales Y Administrativas para el año 2012, en relación al cálculo de habitantes en las zonas ya construidas se podrán utilizar otros ratios objetivos de densidad distintos a los 35 m² construidos por habitante en casos excepcionales debidamente justificados conforme a las características propias del municipio. Por tanto, deberá aportarse dicha justificación.

A este respecto, por un lado cabe señalar que la Ley 7/2011, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales Y Administrativas para el año 2012, se publicó en BOR en diciembre de 2011, mientras que los plazos de tramitación del Plan General se describen a continuación:

En el Boletín Oficial de La Rioja número 41, de 25 de marzo de 2008, se publicó la exposición al público del Avance del Plan General Municipal de Corera, durante el plazo de un mes.

En el Boletín Oficial de La Rioja número 56, de fecha 6 de mayo de 2009, se publicó la exposición al público de la aprobación inicial del Plan General Municipal de Corera, durante el plazo de un mes.

De esta forma, la Ley 7/2011, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales Y Administrativas para el año 2012, en el último párrafo de su disposición final segunda, dice textualmente:

“En cambio, en la redacción del Plan General Municipal o modificaciones puntuales de adaptación a edificaciones existentes, para el cálculo de la densidad de población de las zonas ya construidas, excepcionalmente, en supuestos debidamente motivados, se podrán aplicar otras ratios objetivas de densidad, que deberán justificarse conforme a las características propias del municipio”.

Es decir, el Plan General de Corera se redactó, aprobó inicialmente (incluso contó con fase de Avance) y expuso al público años antes de la entrada en vigor de la citada Ley 7/2011, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales Y Administrativas para el año 2012, motivo por el cual se ha redactado conforme a la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su redacción inicial, y no conforme a la Ley de Medidas Fiscales Y Administrativas para el año 2012, que parece referirse a los casos de nueva redacción de planes.

En todo caso, cabe añadir que en Corera no se han dado los desarrollos urbanísticos que en años anteriores han afectado a otros municipios (como por ejemplo los del entorno del área metropolitana de Logroño), sino que las viviendas existentes en Corera acogen a los habitantes del municipio, tanto los que residen todo el año, como los que se suman en época estival.

Por todo ello, queda justificado que en el cálculo de la población prevista se equipara la población censada al parque de viviendas existentes, dadas las características particulares del municipio de Corera.

En segundo lugar, el informe señala que la limitación de viviendas que se hace en las zonas de ampliación, a pesar de que se incluye en la ficha de cada una de ellas de que cuando se agote dicho número máximo no se podrán conceder más licencias hasta la revisión del Plan, resulta injusta para los que la soliciten en el caso hipotético de que se agote el cupo, y también es confusa y de difícil aplicación la posibilidad que otorga el plan de ajustar los cálculos de viviendas, o de realizar trasvases con la correspondiente Modificación Puntual. Respecto a estas últimas consideraciones cabe señalar que la evolución demográfica del municipio hace escasa la posibilidad de que se llegue a estos extremos, pero deberá señalarse específicamente en la normativa que el Ayuntamiento deberá responsabilizarse de su control.

En este sentido, cabe destacar lo siguiente: el Plan General Municipal de Corera se ve especialmente afectado por la aplicación de nuevos criterios de cálculo de población prevista recogidos en la LOTUR.

Éste es un aspecto de gran trascendencia en el plan, puesto que las Normas Subsidiaria vigentes, aprobadas definitivamente en julio de 1998, no realizaron el cálculo teórico de población máxima que puede acoger el plan, pero sin embargo la COTUR sí exige actualmente este cálculo (así como la adaptación de las determinaciones del plan a esa cifra) en el nuevo Plan General Municipal. El núcleo urbano de Corera no se encuentra edificado en su práctica totalidad, como ocurre en otros municipios, sino que cuenta con muchas parcelas sin edificar. De esta forma, y por tratarse de parcelas del propio núcleo, y no de nuevos crecimientos, la edificabilidad permitida por el Plan es similar a la de las parcelas colindantes construidas, para evitar agravios comparativos.

Es por ello que la aplicación de la edificabilidad máxima permitida a las parcelas urbanas vacías, y estimando 1 habitante por cada 35 m² construidos edificables de uso residencial, y estimado asimismo 3,5 habitantes por vivienda, conforme a la Disposición Final Segunda de la Ley 7/2011, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2012 supone que en total, los habitantes censados en Corera, y los previstos en el cálculo teórico en el Plan General Municipal, ascienden a 1.464 habitantes.

Esta estimación teórica está alejada de la realidad del municipio de Corera, cuya evolución de la población es muy inferior (conforme a los últimos datos del Instituto Nacional de Estadística, el número de habitantes de Corera en el año 2011 es de 278).

De esta forma, se da la paradoja de que el Plan General apenas propone crecimiento urbano con respecto a las Normas Subsidiarias (el 2,6 %), y reduce la edificabilidad residencial respecto a las citadas NNSS, pero sin embargo las Normas Subsidiarias estiman una población total de 480 habitantes (no realizan un cálculo, sino una estimación), mientras que el Plan general el cálculo teórico asciende a 1.464 habitantes. Este incremento de población no se debe a un aumento sustancial del suelo urbano, ni de la edificabilidad, sino que se debe únicamente a que en el momento de aprobación de las NNSS no se solicitó el cálculo de la edificabilidad teórica máxima prevista en el plan, y el correspondiente cálculo de población estimando una media de 3,5 habitantes por vivienda.

Por tanto, el nuevo Plan General se encuentra con que la COTUR no permite la aprobación definitiva con las condiciones del planeamiento vigente, sino que deben aplicarse medidas mucho más restrictivas, puesto que no es posible prever zonas verdes, o incluso las infraestructuras necesarias para abastecer a los 1.464 habitantes teóricos. De esta forma, para dar solución a este problema que es teórico, puesto que en la realidad no se va a dar semejante crecimiento poblacional, en el último documento aprobado provisionalmente se optó por una solución de compromiso, consistente en fijar un número máximo de viviendas permitidas en el Plan General, para reducir el número de habitantes teóricos previstos. Esta solución se estableció en aras de que pueda aprobarse un suelo urbano similar al existente, sin tener que reducirlo sustancialmente, o reducir aún más la edificabilidad residencial, lo que perjudicaría a las parcelas de menor tamaño. En este sentido, añadir que las parcelas sin edificar en el núcleo de Corera se encuentran distribuidas por toda la extensión del suelo urbano, de forma que no resulta razonable reducir el suelo urbano en esas parcelas vacías, puesto que resultaría una delimitación del suelo urbano poco racional, con límites irregulares.

Por ello, el establecimiento de un número máximo de viviendas en suelo urbano es una solución a la que el municipio de Corera se ha visto obligado por el informe de la COTUR de fecha 31 de mayo de 2011, para poder reducir de alguna forma la población teórica prevista; pero esta solución no resulta beneficiosa para el municipio, puesto que para reducir una población teórica se establece una determinación vinculante, obligatoria. De esta forma, el informe posterior de la COTUR de fecha 7 de septiembre de 2012, señala que la limitación de viviendas establecida en el plan “resulta injusta para los que la soliciten en el caso hipotético de que se agote el cupo”.

En este sentido, señalar que el equipo redactor considera el establecimiento de un número máximo de viviendas un perjuicio para el municipio, de forma que se han mantenido reuniones con los servicios técnicos en aras de buscar soluciones que permitan mantener las condiciones del planeamiento vigente, puesto que éste se encuentra aprobado definitivamente. No obstante, se ha señalado por dichos servicios técnicos que el único criterio de aplicación, independientemente de las previsiones del planeamiento vigente, es el señalado en los informes anteriores de la COTUR (nuevo cálculo de la población teórica prevista, y la adaptación de las determinaciones del Plan a dicho cálculo).

Por ello, el límite máximo de viviendas establecido en suelo urbano, aunque se trata de una regulación poco habitual y complicada, es necesario para mantener el suelo urbano clasificado vigente. Además de ello, para ajustar el plan a la realidad y paliar el perjuicio que supone el establecimiento de un techo máximo de nuevas viviendas, se ha establecido en las Normas la previsión de que no se considerarán revisión del plan los ajustes de los cálculos de viviendas máximas permitidas a la realidad del municipio.

El objetivo de dicha regulación es el siguiente: si durante los próximos 5 años se edifican un total de 10 nuevas viviendas, que ocupan 10 parcelas de diferentes tamaños, mediante una modificación del Plan General se podrá cambiar la condición de esas parcelas a suelo urbano consolidado, y se restarán las 10 viviendas del techo permitido en el plan. De esta forma, el desajuste entre el cálculo teórico de habitantes y la realidad del municipio será menor (puesto que será menor cuantos menos vacíos urbanos existan). No obstante, se ha procedido a modificar la redacción de este aspecto en Normas, para una mayor claridad, conforme a lo señalado en el informe de la COTUR, de forma que en el presente documento se regula en el Art. 3 relativo a revisiones del plan.

Además de ello, la Normativa prevé la posibilidad de trasvases de viviendas, aspecto que se justifica de la siguiente forma: el techo máximo de viviendas se establece en dos de las zonas de ordenación del Plan General. De esta forma, si con el paso de los años se comprueba que se construyen muchas más viviendas en una zona que en otra, mediante la correspondiente Modificación Puntual es posible ajustar esta desajuste. No obstante, se ha modificado la redacción del correspondiente apartado de las normas, de forma que se aclara que los trasvases podrán realizarse de una a otra zona de ordenación, aspecto que no se concretaba en el anterior documento.

Por último, se ha establecido en las normas la obligación del control de este aspecto por parte del Ayuntamiento, conforme a lo señalado en el último informe de la COTUR:

“Cuando se hayan edificado dos tercios de las viviendas máximas previstas en las zonas de ordenación “Ampliación de Casco” y “Residencial Densidad Media”, deberá iniciarse la revisión del Plan General Municipal, y a partir de entonces no podrán realizarse modificaciones que supongan un aumento del número de viviendas. El Ayuntamiento será el encargado del cómputo y control de este aspecto”.

9. La red de media tensión recogida en el plano 4.b) que atraviesa el núcleo de este a oeste, sigue pasando por zonas edificables, por lo que debería darse una futura solución, como por ejemplo el soterramiento, y recoger su presupuesto en el Estudio Económico.

Se ha corregido este aspecto, de forma que en los planos de servicios se ha grafiado como “red eléctrica a soterrar”; además de ello, se ha rigido su estimación en el estudio económico.

41. Debe añadirse un programa de actuación que distribuya a lo largo de los 20 años de duración el total del presupuesto previsto.

Se ha procedido a añadir este aspecto. Asimismo, se ha completado el presupuesto con una partida dedicada a la Reparación y mantenimiento de caminos. Por último, se ha completado la evaluación económica y programación de las actuaciones de iniciativa particular.

49. En los planos de ordenación aparece una zona verde pública en torno al barranco que no computará a efectos del artículo 63.b) de la LOTUR, de la que no se hace ninguna referencia en el fichero de zonas de ordenación. Por tanto, deberá recogerse.

Se ha corregido este aspecto añadiendo en las Normas Urbanísticas la correspondiente ficha de regulación.

Además de ello, señala el informe que en el Plan General se indica que la EDAR será financiada en un 50% por la Comunidad Autónoma de La Rioja, sin que conste informe del organismo correspondiente de dicha Administración en el que se justifique la viabilidad económica de las previsiones financieras.

Este aspecto ha sido corregido en el Plan General, de forma que figura la EDAR financiada en su totalidad por la Comunidad Autónoma de La Rioja, habiéndose actualizado el coste en previsión de las necesidades. Se justifica a continuación la financiación al 100% por parte del Gobierno de La Rioja:

En este sentido, señalar que en la Ley 5/2000, de 25 de octubre, de saneamiento y depuración de aguas residuales de La Rioja, en su artículo 5, figura que se declaran de interés para la Comunidad Autónoma las obras y servicios de los colectores generales y las instalaciones de depuración; y en el artículo 31 “Financiación” se establece que “las inversiones necesarias para la realización de las actuaciones de interés general previstas en el artículo 5 de la presente Ley, así como los gastos de mantenimiento y explotación de los servicios de saneamiento y depuración y los derivados del control de los vertidos, se financiarán con el producto del canon de saneamiento regulado en este Capítulo, así como por las cantidades que a tal efecto se autoricen en los Presupuestos de gastos de las Administraciones públicas competentes”.

Por todo lo expuesto anteriormente, se justifica la previsión de financiación por parte de la Comunidad Autónoma del total de la nueva EDAR prevista en el Estudio Económico Financiero del Plan General.

La Dirección General de Calidad Ambiental informa lo siguiente:

Por un lado informa que aunque el ISA define como poco probable que se alcance la población teórica prevista en el plan, deberán plantearse qué infraestructuras se adoptarán para garantizar el abastecimiento en caso necesario. Este aspecto se ha corregido tanto en la documentación del Plan General Municipal, como en el ISA.

Además de ello, señala el informe que en relación a la legislación en materia de ruido, será necesario realzar la zonificación acústica y justificar de forma simplificada el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.

A este respecto, se ha solicitado a la Dirección General de Carreteras y Transportes el IMD (Índice Medio Diario de Tráfico) que ha informado lo siguiente: para la carretera LR-347 el IMD es de 445 vehículos/día, con un porcentaje de vehículos pesados del 6,35 %; en el caso de la carretera LR-259, tiene una un IMD de 924 vehículos/día, con un porcentaje de vehículos pesados de un 4,80 %. Por tanto, estamos ante el caso más favorable de los señalados en el cuadro que figura en el informe de Calidad Ambiental, por ser en ambos casos el IMD menor de 1000 vehículos/día.

Por otra parte, respecto a la zonificación acústica del municipio, cabe destacar que el Plan General clasifica la totalidad del término municipal como suelo urbano, suelo no urbanizable, y suelo urbanizable no delimitado. Es decir, el Plan General no propone sectores de suelo urbanizable delimitado, por lo que será en el futuro, cuando se delimiten dichos sectores, cuando deba justificarse el cumplimiento en materia de ruido. Además de ello, el suelo urbano clasificado por el plan se trata de un suelo clasificado y ordenado pormenorizadamente ya en el anterior planeamiento (vigente desde el año 1998), por lo que se considera área urbanizada existente en relación a la legislación en materia de ruido. Por otra parte, el uso global de todo el suelo clasificado como urbano es residencial.

Conforme a la Tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, los sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial será de 65 dB de día, y 55 dB de noche.

Asimismo, conforme al artículo 14 del citado RD 1367/2007, en las áreas urbanizadas existentes se establece como objetivo de calidad acústica para el ruido alcanzar dichos valores de 56 dB de día, y 55 dB de noche, y en caso de superarse, adoptar las medidas necesarias para la mejora acústica progresiva del medio ambiente para alcanzar el objetivo de calidad fijado.

Por otra parte, la Dirección General de Carreteras y Transportes informa lo siguiente:

Deben corregirse los artículos 17, 20, 51 y 56 de las Normas Urbanísticas incluyendo el siguiente condicionante: “Para construcciones o nuevos sectores urbanos próximos a carreteras deberán realizarse estudios de determinación de niveles sonoros, con el fin de establecer las líneas de edificación con respecto a las carreteras, y justificar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el R.D. 1367/2007”.

Este condicionante se ha añadido en los mencionados artículos de las Normas Urbanísticas.

En los planos de “Gestión”, deberá representarse la totalidad de las alineaciones de las travesías de las carreteras autonómicas, con acotación cifrada al eje de las mismas de los puntos característicos que las definan (nota: falta la LR-260).

En cualquier caso, las distancias mínimas de las líneas de edificación al eje de las carreteras autonómicas serán:

- 8 metros. En parcelas pendientes de edificar.
- 8 metros. En el inmueble situado en el nº 2 de la plaza de la Iglesia (carretera LR-259), que quedará fuera de ordenación.

En este sentido, cabe señalar se ha consensuado con los servicios técnicos de carreteras, de forma que se ha procedido a modificar la alineación en tres tramos de la LR-260, donde existen frentes de parcelas sin edificar de longitud mayor de 20 o 25 metros. Es decir, se ha consensuado con carreteras la solución de no establecer los 8 metros al eje en la totalidad de las parcelas sin edificar, debido a que en algunos casos se trata de parcelas de pequeño tamaño, de forma que su retranqueo supone alineaciones en zigzag poco razonables. Sin embargo, en parcelas de mayor tamaño, o frentes vacíos de mayor longitud sí se ha retranqueado la alineación, estableciendo una distancia de 8 metros al eje, como señala el informe de carreteras.

Por otra parte, cabe destacar que en algunos tramos de la carretera no figura el eje en la cartografía; en los planos del plan general no se han dibujado, para que no se confunda con la propia cartografía; no obstante, se ha calculado la posición del eje con las referencias que existen, en algunos casos confusas. Por lo tanto, pueden existir pequeños errores, debidos a la carencia de la totalidad del trazado en la cartografía. Por ello, se considera vinculante en los planos el trazado de las alineaciones frente a las cotas marcadas, que tienen carácter informativo (aspecto que se ha añadido en la leyenda de los planos). Esto se añade en los planos puesto que en caso de errores en el trazado del eje, o incluso futuras reurbanizaciones que puedan modificar su trazado, una interpretación literal de las cotas podría suponer quiebros irracionales en las alineaciones.

Por último, se ha consensuado con los técnicos la alineación en el inmueble situado en el nº 2 de la plaza de la iglesia (carretera LR-259), de forma que en lugar de los 8 metros de retranqueo que figuran en el informe, se ha establecido la alineación en continuidad con la manzana colindante.

Demarcación de Carreteras del Estado en La Rioja informa favorablemente el 5 de octubre de 2012, señalando lo siguiente:

“...Pese a ello, y especialmente de cara a los instrumentos de desarrollo de este Plan General Municipal que puedan aprobarse en el futuro en este municipio, queremos recordar que en aplicación del artículo 10.2 de la ya citada Ley 25/88, de 29 de Julio, una vez acordada la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a carreteras estatales, el órgano competente para otorgar su aprobación inicial deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del proyecto al Ministerio de Fomento, para que emita, en el plazo de un mes, y con carácter vinculante, informe comprensivo de las sugerencias que estime conveniente”.

Este aspecto se ha introducido en los siguientes artículos de las Normas Urbanísticas: Art. 4 “Modificaciones de Plan”; Art. 17 “Planes Parciales”; Art. 11 “Criterios y requisitos generales para la delimitación de sectores y su desarrollo a través de planes parciales”.

Por último, se han introducido los siguientes cambios a solicitud del Excmo. Ayuntamiento de Corera:

En el Artículo 91 de las Normas urbanísticas se ha añadido el siguiente párrafo: “En el suelo urbano se prohíbe la chapa prelacada grecada como material de cobertura, pudiéndose colocar excepcionalmente chapa imitación teja en forma y color semejante a la teja tradicional”.

Además de ello, se ha procedido a reducir la sección de la calle Fernando Carrillo, que pasa de 8 a 6,5 metros de anchura.

Por último, para facilitar la comprensión de la documentación gráfica, se ha añadido un plano (plano 5 Servicios), de forma que en un plano a parte figuran las redes de servicios existentes y previstas.

2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 Justificación de la adecuación del Plan al artículo 61 de la LOTUR.

Justificación del cumplimiento del artículo 61 de la LOTUR relativo al contenido del Plan, su adecuación a los instrumentos de ordenación territorial y su ámbito:

El Plan General Municipal contiene la ordenación urbanística integral del municipio de Corera, y clasifica el suelo en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, delimitando las siguientes sub-clases de suelo: suelo urbano consolidado y no consolidado; suelo urbanizable no delimitado; y suelo no urbanizable especial y genérico.

El Plan General define los elementos fundamentales de la estructura general del territorio, y establece las determinaciones orientadas a promover el desarrollo y ejecución de la ordenación propuesta, mediante la gestión por unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado, y la división en sectores del suelo urbanizable delimitado.

En la redacción del Plan se han tenido en cuenta los Instrumentos de Ordenación Territorial, concretamente las Normas Urbanísticas Regionales (NUR), y el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja (PEPMAN).

El ámbito del Plan General es el término municipal de Corera.

2.2 Fines y objetivos de las determinaciones del Plan

2.2.1 Criterios y objetivos generales

El Plan General Municipal de Corera tiene como objetivos generales la clasificación del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente; la definición de los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio; y el establecimiento de las determinaciones orientadas a promover su desarrollo y ejecución.

Asimismo, el Plan General de Corera se redacta teniendo en cuenta las determinaciones y directrices establecidas en los instrumentos de ordenación territorial que le son de aplicación, y que se concretan en el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja.

Las determinaciones de carácter general que debe contener el Plan General son los señalados por la legislación urbanística, recogidos en el Artículo 63 de la LOTUR, y que se detallan a continuación:

- Clasificación del suelo, con sus categorías, y calificación urbanística.
- Estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, por los sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección, equipamiento comunitario, infraestructuras y, en especial, el sistema general de espacios libres públicos destinados a parques y zonas verdes, en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitante previsto tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable delimitado.

En las áreas de cultivo, que supone la mayor parte del término municipal, se debe preservar el carácter rural mediante una regulación de los usos y las edificaciones que minimice su impacto en el paisaje.

- Carácter público o privado de las dotaciones.
- Medidas para la protección de aquellos edificios, espacios, elementos o conjuntos de interés o parte de ellos, que participen de valores históricos, culturales o ambientales.
- Estudio del suelo no urbanizable que sirva de base para el establecimiento de las medidas tendientes a la conservación y mejora de sus potencialidades intrínsecas y, en particular, para la

protección de los valores ecológicos, paisajísticos u otros de carácter medioambiental, históricos, etnográficos, culturales o con potencialidad productiva, de conformidad con la legislación específica que sea de aplicación en cada caso.

- Plazos para la aprobación, en su caso, del planeamiento de desarrollo y en general para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.
- Señalamiento de las circunstancias con arreglo a las cuales sea procedente la revisión del plan, en función de la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada.
- Integración ambiental y para la protección de la salud pública.

En Suelo Urbano:

En suelo urbano, el Plan General tiene por objeto específico completar la ordenación mediante la regulación detallada del uso de los terrenos y de la edificación, señalar la renovación o reforma interior que resulte procedente, definir aquellas partes de la estructura general del plan correspondiente a esta clase de terrenos y proponer los programas y medidas concretas de actuación para su ejecución.

En Suelo Urbanizable:

En suelo urbanizable, tiene por objeto definir los elementos fundamentales de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio; y establecer, según sus categorías, la regulación genérica de los diferentes usos globales y niveles de intensidad y fijar los plazos para el desarrollo de actuaciones públicas y privadas.

En Suelo No Urbanizable:

El Plan General Municipal de Corera tiene por objeto en suelo no urbanizable preservar dicho suelo del proceso de desarrollo urbano y establecer medidas de protección del territorio y del paisaje.

2.2.2 Objetivos específicos y detallados

En Suelo Urbano

En suelo urbano consolidado se pretende completar la ordenación mediante la regulación detallada del uso de los terrenos y de las condiciones de la edificación. El Plan General Municipal de Corera tiene los siguientes objetivos específicos:

Mantenimiento en el núcleo urbano de la trama y tipologías arquitectónicas, mediante la conservación y enriquecimiento de la estructura urbana (fundamentalmente viario, alturas y tipología de la edificación) en la parte central del núcleo, aquella que se encuentra consolidada. En las áreas no consolidadas, y las zonas de nuevos crecimientos, el objetivo del plan es regular la ordenación acorde con la estructura urbana, y la edificación tradicional del núcleo de Corera. Es decir, el plan tiene por objeto la definición rigurosa y racional de la estructura urbana periférica, en un intento de crear tejido urbano de calidad y de mejorar el actualmente ejecutado, algo disperso e inconexo.

Protección y aprovechamiento del patrimonio cultural existente en Corera, estableciendo distintos niveles de protección en función de los valores con que cuenta cada edificio o elemento protegido.

Mejora de la calidad urbana, mediante la previsión de nuevos espacios libres públicos, tanto de zonas verdes públicas como viario; así como la previsión de la futura gestión, en aras a su obtención y posterior urbanización, de aquellos espacios públicos que estaban previstos en el anterior planeamiento, pero que sin embargo se encuentran sin edificar. De esta forma, uno de los objetivos fundamentales del Plan es el mantenimiento y potenciación de los espacios libres existentes, sobre todo de las magníficas vistas que se tienen desde los espacios libres públicos de las dos zonas del núcleo urbano de Corera; así como potenciación de los recorridos de espacios libres públicos en torno a los barrancos, aumentando la sección en torno a los mismos.

Clasificación del suelo como urbano allí donde la existencia de servicios o el grado de edificación, conforme a las determinaciones legales lo permita, así como donde su ampliación sea sencilla y factible técnicamente. En este sentido, y debido a la existencia de grandes vacíos urbanos, el suelo que se clasifica como urbano en el Plan General de Corera, se corresponde con el clasificado por las NNSS, a ex-

cepción de una pequeña ampliación en la parte Este del núcleo, que viene a regularizar el actual límite del suelo urbano existente; y otra pequeña ampliación al sureste del núcleo urbano.

En las zonas no consolidadas se delimitan zonas que garanticen un crecimiento controlado del núcleo, la previsión de nuevas zonas libres públicas y la equidistribución de las cargas y beneficios derivados de la urbanización. La gestión del suelo no consolidado se realiza mediante unidades de ejecución. Las unidades de ejecución delimitadas en el Plan General son las recogidas en las Normas Subsidiarias, y que no se han desarrollado; así como la delimitación de nuevas unidades de ejecución en aquellas zonas del núcleo urbano que no están edificadas y están sometidas a procesos integrales de urbanización, por lo que tienen la condición de suelo urbano no consolidado. Estas unidades de ejecución no se delimitaron en su día en las Normas Subsidiarias, que se redactaron conforme al Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 en aquellas determinaciones que continuaron vigentes tras la Sentencia del Tribunal Constitucional 63/1997, y supletoriamente, la Ley del Suelo de 1976. Sin embargo, con la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja es necesario delimitar nuevas unidades de ejecución en el suelo urbano no consolidado.

Por otra parte, conforme a lo señalado en el artículo 124 de la LOTUR, “corresponderá a los Ayuntamientos modificar las unidades de ejecución ya existentes, de oficio o a petición de los interesados, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante el plazo de 20 días, con notificación a los propietarios afectados”. Es decir, el Plan General ha incluido el suelo urbano no consolidado en unidades de ejecución; no obstante, en la fase de ejecución del planeamiento, una vez se estudie cada ámbito de forma pormenorizada, y puedan llegarse a diferentes acuerdos entre los propietarios afectados a lo largo del tiempo, es posible la división o agrupación de las unidades de ejecución delimitadas con una tramitación más sencilla que la modificación del planeamiento, y que es competencia del Ayuntamiento.

En Suelo Urbanizable.

El Plan General Municipal de Corera clasifica suelo urbanizable no delimitado, con dos usos diferentes en función de su ubicación: suelo urbanizable no delimitado residencial, en torno al núcleo urbano existente, en aras de satisfacer las necesidades futuras de crecimiento del núcleo; y suelo no urbanizable productivo, junto a la carretera nacional N-232, por ser una ubicación estratégica junto al corredor de comunicaciones, lo que puede favorecer futuros desarrollos productivos.

En Suelo No Urbanizable.

El Plan General de Corera establece como suelo no urbanizable de régimen especial, aquel en que se dan las condiciones establecidas en el artículo 45 de la LOTUR, tal y como se detalla a continuación:

- Se crea una categoría de Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Carreteras, que recoge el espacio ocupado por las carreteras nacionales y autonómicas, así como el espacio de dominio público adyacente.
- Suelo No Urbanizable Especial de Protección a Cauces. Corresponde a los cursos de agua que discurren por el término municipal de Corera. Incluye el cauce y el dominio público hidráulico.

Conforme a lo establecido en el artículo 46 de la LOTUR, el resto del suelo no urbanizable contemplado en el Plan General de Corera tiene la condición de suelo no urbanizable genérico, distinguiendo las siguientes categorías:

- Suelo No Urbanizable Genérico de Protección a Riberas. Esta categoría se establece para proteger la fauna y la flora que abunda junto a los cauces de agua. En el caso del término de Corera, sólo se puede aplicar esta protección al entorno del Río Galilea, que discurre por el borde noroeste y, debido a la falta de actividad urbana en el entorno, se mantiene en buen estado, con presencia de Bujedos y Coscojares. Es conveniente, por tanto, proteger estos terrenos para mantener sus valores naturales, por lo que se establece una regulación de usos y actividades idéntica a la del Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Cauces, y que es más restrictiva que en las otras categorías de suelo no urbanizable.
- Suelo No Urbanizable Genérico de Protección a Laderas. Esta categoría se establece debido a que las pendientes de los terrenos así clasificados impedirían un desarrollo urbanístico racional. Además, estas laderas tienen una alta visibilidad desde todo el término municipal, por lo que también influyen criterios paisajísticos en su protección. De esta forma, se establece una regula-

ción de usos y actividades que impide la edificación de grandes elementos en estas laderas, por la doble condición de su dificultad técnica y su impacto visual.

- Suelo No Urbanizable Genérico de Protección al Paisaje. Esta categoría se establece para proteger los valores paisajísticos del término de Corera, que ya se han explicado en el Diagnóstico. Prácticamente todo el término municipal tiene un desarrollo agrícola tradicional que constituye un paisaje y una estructura productiva digna de protección, que asegure el mantenimiento de la calidad de vida del municipio.
- Suelo No Urbanizable Genérico (Tolerancia Instalaciones Preexistentes). Esta categoría se establece para permitir que una serie de instalaciones existentes al suroeste del núcleo urbano puedan continuar con su actividad.

Además de las categorías de suelo no urbanizable, el Plan General define las zonas de afección establecidas por las normativas sectoriales que tienen incidencia en el territorio pero que no obligan a determinadas protecciones. En este caso, se concretan en la red de carreteras (tanto del Estado como de la Comunidad Autónoma de La Rioja), las vías pecuarias, los cauces de agua, captaciones de agua, líneas eléctricas y los yacimientos arqueológicos.

2.3 Modelo de la estructura territorial adoptado

2.3.1 Descripción general del modelo propuesto

El modelo territorial adoptado en el Plan viene dado por los elementos de la estructura general y orgánica del territorio, y que se detallan a continuación:

- Por un lado, la estructura y afecciones que se desprenden de las líneas de comunicación que atraviesan el término municipal, y que se concretan en la carretera de acceso a Corera desde la Nacional N-232; y las carreteras de acceso a los núcleos colindantes, de Galilea y El Redal.
- Por otra parte, las Vías Pecuarias existentes en el ámbito suponen líneas de afección en zonas del término municipal clasificadas como suelo no urbanizable.
- Por otro lado, los cursos de agua existentes, que cuentan con una categoría específica de protección de suelo no urbanizable.
- Respecto a la topografía dominante en el término municipal de Corera, cabe destacar que cuenta con un relieve mayoritariamente llano, excepto en la zona más septentrional con relieves más acusados y en el límite con el término municipal de Galilea. De esta forma, el Plan General propone una categoría específica de Suelo No Urbanizable, de Protección a Laderas.
- Además de ello, debido a que Corera es un territorio tradicionalmente agrícola, se ha previsto en el Plan General una categoría de Suelo No Urbanizable de Protección al Paisaje, en aras de la protección al paisaje agrícola existente.

2.3.2 Justificación de las alternativas seleccionadas

Respecto al modelo territorial adoptado, tal y como se describe en el punto anterior, se han respetado las afecciones existentes en el término municipal (vías pecuarias; yacimientos arqueológicos; carreteras; cauces de agua), y se ha establecido una categoría específica de suelo no urbanizable para los terrenos inadecuados para el crecimiento urbano debido a las pendientes existentes (suelo no urbanizable genérico de protección de laderas).

En el resto de territorio, el Plan ha optado por una alternativa proteccionista, en el sentido de que clasificación suelo urbano, dos zonas de suelo urbanizable no delimitado residencial y productivo, y el resto del término municipal clasificado como suelo no urbanizable, por las siguientes razones: El paisaje de Corera tiene un valor medio y una fragilidad media-alta, si bien, las vistas del entorno (Sierra de la Hez, valle del Ebro) mejoran las condiciones paisajísticas del municipio. Destaca positivamente el bajo nivel de antropización del territorio, que se manifiesta en un paisaje agrícola considerablemente libre de impactos edificatorios. Es este carácter el que se quiere preservar por parte del Plan General.

2.3.3 Objetivos específicos materializados en el proyecto

Los objetivos específicos del proyecto, a nivel territorial, se concretan en la protección del paisaje agrícola, preservándolo de la acción edificatoria; así como la protección de aquellos elementos de la estructura orgánica del territorio que generan afecciones en el mismo, estableciendo en cada caso diferentes niveles de protección.

En el suelo urbano, el objetivo fundamental es el mantenimiento del carácter urbano del núcleo tradicional de Corera, así como la regulación de nuevos crecimientos para que éstos se desarrollen de forma controlada, adecuándose a la trama urbana existente, y respetando las tipologías, formas constructivas y materiales tradicionales de Corea.

2.3.4 Evaluación del modelo adoptado

El total del término municipal de Corera tiene una superficie de 820,28 Ha, de los cuales 10,26 Ha se clasifican como “Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Carreteras”; 7,87 Ha como Suelo No Urbanizable Especial Protección de Cauces; 4,82 Ha se clasifican como “Suelo No Urbanizable Genérico de Protección a Riberas”; un total de 82,23 Ha se clasifican como “Suelo No Urbanizable Genérico de Protección a Laderas”; 0,88 Ha se clasifican como “Suelo No Urbanizable Genérico Tolerancia Instalaciones Preexistentes”; un total de 21,59 Ha se clasifican como suelo urbano; 66,39 Ha se clasifican como “Suelo Urbanizable No Delimitado”; y el resto de terrenos se clasifican en el Plan General como “Suelo No Urbanizable Genérico de Protección al Paisaje”.

2.4 **Modelo de la estructura urbana adoptado**

2.4.1 Objetivos específicos materializados en el proyecto

En cuanto al suelo urbano propuesto en el Plan, debido a la cantidad de huecos existentes en el núcleo, apenas se prevén nuevos crecimientos de suelo urbano frente al planeamiento vigente, a excepción de una zona nueva clasificada como urbana por el plan al este del suelo urbano existente, y otra al sureste del mismo.

El modelo persigue la mejora de la calidad urbana, para lo que se propone el incremento de las dotaciones y espacios libres públicos, la ejecución de infraestructuras y servicios urbanos básicos y la protección de sus elementos más singulares y de interés.

2.4.2 Justificación de las alternativas seleccionadas

Respecto al suelo urbano propuesto en el Plan General, se ha mencionado en el punto anterior que debido a la cantidad de huecos existentes en el núcleo, apenas se prevén nuevos crecimientos de suelo urbano frente al planeamiento vigente.

Por otra parte, respecto a la propuesta de calificación establecida por el Plan General para el suelo urbano, cabe destacar que en términos generales, se ha optado por continuar con la línea de ordenación recogida en las Normas Subsidiarias, introduciendo una serie de cambios que se mencionan, a grandes rasgos, a continuación:

- El Plan General, en su propuesta de calificación, ha procedido a la ampliación de la sección de determinadas calles de las Normas Subsidiarias, en aquellos puntos donde se dificultaba la circulación. Esto supone que con el nuevo Plan General, resultan edificios fuera de ordenación que no existían en las Normas Subsidiarias.
- El Plan General ha ampliado, respecto a las Normas Subsidiarias, los espacios libres públicos entorno a los barrancos, por razones de seguridad, y para cualificar estos espacios naturales para recorridos verdes.
- Por último, el Plan General establece zonas de ordenación, en las que se regulan los usos y condiciones de edificación para cada zona. De esta forma, a diferencia de la regulación contenida en las Normas Subsidiarias, el Plan General establece las mismas condiciones para toda la

zona (a excepción de una pequeña zona situada al oeste, donde se establece una regulación de alturas específica). Esto difiere de la regulación de las Normas Subsidiarias, en el sentido de que en éstas, se regulan una serie de zonas, pero sin embargo las condiciones de edificación cambian notablemente dentro de la misma zona, dándose en caso de que terrenos considerados dentro de la misma zona de ordenación, tienen edificabilidades permitidas de hasta del doble que ámbitos de su misma zona.

En este sentido, el Plan General ha optado por agrupar en la misma zona ámbitos coherentes, donde pueda establecerse la misma regulación de usos, y condiciones de edificación. Para conseguir este objetivo, las zonas previstas en el Plan difieren a veces de las que ordenaban las Normas Subsidiarias. No obstante, cabe destacar que el Plan General ha respetado en términos generales las condiciones de edificación que establecían las Normas Subsidiarias en los planos de “alineaciones y gestión” para cada parcela.

Por otra parte, cabe destacar que como consecuencia de la gran cantidad de vacíos existentes en el suelo urbano, ha sido necesario establecer en las zonas de crecimiento de Corera (las zonas de “Ampliación de Casco” y “Residencial Densidad Media”, una edificabilidad residencial máxima, que es inferior a la edificabilidad máxima total, en aras de cumplir las determinaciones del artículo 63 de la LOTUR. Además de ello, establecer una edificabilidad máxima residencial, menor que la edificabilidad total de la parcela permite el establecimiento de variedad de usos que doten de actividad al núcleo urbano, a la vez que se cumplen los estándares de zonas verdes del citado artículo de la LOTUR.

2.5 Justificación de la delimitación del Suelo Urbano (Artículo 41 de la LOTUR).

Para la justificación del artículo 41 de la LOTUR, se ha dividido el suelo urbano en cuatro zonas, siendo una de ellas el casco tradicional, y estando el resto separadas por los viales estructurantes de Corera, constituidos por las travesías de carreteras.

Además de ello, para la franja de terrenos de la calle Camino del Lavadero, se justifica su inclusión en suelo urbano por contar con todos los servicios urbanísticos previstos en el artículo 41.1.a) de la LOTUR; se trata de una serie de parcelas que todas ellas dan frente a vial que cuenta con todos los servicios urbanísticos, por lo que cumplen el citado artículo; por otra parte, existen en el ámbito dos viales transversales, que dan continuidad a caminos existentes, y cuyo trazado responde a la previsión de crecimiento futuro del núcleo urbano, en un ámbito que el Plan General Municipal clasifica como suelo urbanizable no delimitado residencial. Es decir, los mencionados viales transversales, que no cuentan con todos los servicios, no son necesarios para las parcelas que dan frente al Camino del Lavadero, sino que se prevén como conexiones para futuros desarrollos de suelo.

A continuación se justifica el cumplimiento del artículo 41.1.b) de la LOTUR de cada una de las zonas en que se divide el suelo urbano, que están reflejadas en el plano 5 “Justificación del Suelo Urbano”:

La Zona 1 (Área Norte), que contiene los terrenos situados al norte de la carretera de Corera a El Redal, y al este de la calle Mayor (que es la continuación de la carretera de acceso a Corera desde la nacional N-232).

En este área, la superficie de parcelas que se encuentran edificadas asciende a 23.671 m²; y las parcelas que se encuentran libres de edificación (excluidos del cómputo los espacios libres públicos, zonas verdes públicas, y espacios libres privados) ocupan una superficie de 20.955 m², de forma que el porcentaje de terrenos que se encuentran edificados es del 53%, mayor que el 50 % previsto en el artículo 41.1.b) de la LOTUR.

La zona 2, conformada por la almendra que constituye el casco tradicional de Corera; En este área, la superficie de parcelas que se encuentran edificadas asciende a 20.626 m²; y las parcelas que se encuentran libres de edificación (excluidos del cómputo los espacios libres públicos, zonas verdes públicas, y espacios libres privados) ocupan una superficie de 5.353 m², de forma que el porcentaje de terrenos que se encuentran edificados es del 79,4%, mayor que el 50 % previsto en el artículo 41.1.b) de la LOTUR.

La Zona 3, que contiene los terrenos ubicados al oeste de la calle Mayor (la continuación de la carretera de acceso a Corera desde la nacional N-232), donde la superficie de parcelas que se encuentran edifi-

cadascuna asciende a 22.476 m²; y las parcelas que se encuentran libres de edificación (excluidos del cómputo los espacios libres públicos, zonas verdes públicas, y espacios libres privados) ocupan una superficie de 11.275 m², de forma que el porcentaje de terrenos que se encuentran edificados es del 79,4%, mayor que el 66,6 % previsto en el artículo 41.1.b) de la LOTUR.

La Zona 4, ubicada al sureste del núcleo urbano, y delimitada por la calle Mayor, el casco tradicional, y la carretera que une Corera con El Redal, excluyendo la franja de terrenos que cuentan con todos los servicios urbanísticos, que como se ha mencionado anteriormente se ubican en el camino del Lavadero. En esta zona, la superficie de parcelas que se encuentran edificadas asciende a 21.895 m²; y las parcelas que se encuentran libres de edificación (excluidos del cómputo los espacios libres públicos, zonas verdes públicas, y espacios libres privados) ocupan una superficie de 16.677 m², de forma que el porcentaje de terrenos que se encuentran edificados es del 79,4%, mayor que el 56,7 % previsto en el artículo 41.1.b) de la LOTUR.

De esta forma, se ha justificado el cumplimiento del artículo 41 de la LOTUR en la delimitación del suelo urbano; en todo caso, cabe resaltar que la delimitación del suelo urbano del Plan General Municipal respeta en líneas generales la de las anteriores Normas Subsidiarias, de forma que únicamente se ha ampliado el suelo urbano en 4 parcelas (Polígono 8 parcelas 96 y 187; Polígono 9 parcelas 11 y 23), que cuentan con una superficie total conforme a catastro de 6.924 m², lo que supone un 3,2 % de crecimiento con respecto al suelo urbano delimitado (215.879 m²).

Es decir, se trata de un Plan General Municipal que ha optado por un modelo conservacionista, sin grandes desarrollos de suelo urbano respecto de las Normas Subsidiarias anteriores.

2.6 Cuadro de superficies de los suelos clasificados

Se resumen a continuación las superficies clasificadas en cada categoría de suelo:

Clase y categoría	Superficie
Total	8.202.824 m²
Suelo no urbanizable	7.323.020 m²
Suelo no urbanizable especial	181.353 m²
Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Carreteras	102.612 m ²
Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Cauces	78.741 m ²
Suelo No Urbanizable Genérico	7.141.667 m²
Suelo No Urbanizable Genérico de Protección a Riberas	48.207 m ²
Suelo No Urbanizable Genérico de Protección a Laderas	822.275 m ²
Suelo No Urbanizable Genérico de Protección al Paisaje	6.262.376 m ²
Suelo No Urbanizable Genérico (Tolerancia Instalaciones Preexistentes)	8.809 m ²
Suelo urbanizable no delimitado	663.925 m²
Suelo Urbanizable no delimitado Residencial	515.211 m ²
Suelo Urbanizable no delimitado Productivo	148.714 m ²
Suelo urbano	215.879 m²
Suelo urbano consolidado	151.200 m ²
Suelo urbano no consolidado	64.679 m ²

Ordenación del Suelo Urbano.

Respecto a la ordenación propuesta por el Plan para el Suelo Urbano, es la siguiente: el Plan General divide el suelo urbano en las siguientes zonas de ordenación, con el fin de regular los usos y condiciones de edificación para cada una de ellas:

- **Casco Tradicional:** se corresponde con el casco urbano de Corera; en esta calificación de suelo el Plan General recoge la misma zona calificada por las anteriores Normas Subsidiarias como “Zona 1. Casco Urbano Consolidado”, a excepción de una pequeña porción de parcelas ubicadas fuera del núcleo tradicional, en la calle Mayor, enfrente de la dotación del colegio público.

El objetivo de la regulación establecida por el Plan para esta zona, es ordenar los usos y condiciones para la reforma, ampliación y sustitución de edificaciones y para las nuevas construcciones en las parcelas libres, dando prioridad a la correcta integración de las nuevas actuaciones en el conjunto urbano.

- **Ampliación de Casco:** En esta zona se incluyen las manzanas que completan el núcleo tradicional de Corera, y aquellas áreas que cuentan con una edificabilidad intermedia, entre la asignada por el Plan el Casco Tradicional (3 m²/m²s), y la zona de nuevos crecimientos, calificada como Residencial Densidad Media, con una edificabilidad asignada de 0,7 m²/m²s. El objetivo de la regulación del Plan en esta zona es el de completar y colmatar desarrollos desordenados.
- **Residencial Densidad Media:** Se califican dentro de esta categoría las zonas periféricas al núcleo tradicional, de posible crecimiento y expansión definidas fundamentalmente en la zona noreste, este y sureste del núcleo. El objetivo del plan esta zona es permitir nuevos crecimientos sin causar impactos negativos en la imagen urbana.
- **Dotacional:** Se trata de las zonas dotacionales existentes y previstos en Corera. Pueden ser de carácter público o privado. La regulación del Plan en esta zona tiene por objeto conservar las edificaciones existentes, y en su caso, adecuar alguno de sus usos en función de las necesidades del municipio.
- **Bodegas:** El plan general regula las dos zonas de bodegas existentes en el núcleo de Corera, de forma que recoge las mismas zonas y alineaciones, tanto sobre rasante como bajo rasante, que establecían las Normas Subsidiarias.
- **Zonas Verdes Públicas:** El Plan establece una regulación específica para las zonas verdes públicas existentes y previstas en el suelo urbano de Corera.
- **Espacio libre privado:** Se señalan específicamente espacios libres privados donde se pretende limitar la edificación para mantener las cualidades ambientales de las edificaciones del entorno.
- **Zonas verdes públicas en torno al barranco:** se establecen para preservar las riberas del barranco, y no computan a efectos del artículo 63 de la LOTUR.

Para cada zona de ordenación, se establecen las condiciones específicas de usos característicos, compatibles y prohibidos; condiciones de edificación (parcela mínima; edificabilidad, colación, altura máxima permitida; retranqueos) así como las condiciones estéticas particulares que sean de aplicación a cada zona de ordenación.

Zonas de ordenación en suelo urbano:

	Calificación	Superficie
ZONA 1	Casco tradicional	30.403 m ²
ZONA 2	Ampliación de casco	37.553 m ²
ZONA 3	Residencial Densidad Media	73.183 m ²
ZONA 4	Dotacional	5.052 m ²
ZONA 5	Sistema General zona verde pública	6.677 m ²
ZONA 6	Bodegas	5.982 m ²

ZONA 7	Espacio Libre Privado	1.182 m2
ZONA 8	Zonas verdes públicas entorno al Barranco (no computan a efectos del artículo 63 de la LOTUR).	2.132 m2
	Viaro	53.715 m2
TOTAL		215.879 m2

2.7 Coeficientes de homogeneización.

Debido a la existencia de una unidad de ejecución en suelo urbano con diferente uso global (la UE-7), que cuenta con terrenos clasificados con uso global Residencial (zona “Ampliación de Casco”) y uso global Productivo (zona “Bodegas”), es necesario fijar coeficientes de homogeneización que permitan equiparar los aprovechamientos entre el uso Residencial y el Productivo.

Para ello, se parte de valores de venta de suelo residencial y de suelo productivo de características similares a los previstos en este plan, y en el entorno de Corera. Los valores de venta de m² de suelo de uso residencial arrojan un valor medio de 200 €/m², mientras que los valores de venta de suelo productivo se sitúan en torno a 80 €/m². Partiendo de estos datos, los coeficientes de homogeneización son los siguientes:

Residencial: 1

Productivo: 0,4

De esta forma, únicamente se aplican dichos coeficientes de ponderación en la citada UE-7, debido a que el resto de unidades de ejecución únicamente cuentan con un uso global lucrativo; es decir, aunque dentro de la misma unidad existan terrenos incluidos en diferentes zonas de ordenación, se trata de zonas que cuentan con el mismo uso global, por lo que no es necesario establecer coeficientes de homogeneización.

2.8 Relación entre zonas verdes y la población prevista por el Plan.

Población prevista en el Plan.

Para estimar la población prevista por este Plan General Municipal en caso de que se desarrolle todo el suelo urbano con uso residencial en su máxima ocupación (situación altamente improbable), se calcula la superficie edificable de las parcelas no edificadas del suelo urbano, en base a las determinaciones de su zona de ordenación:

Para las parcelas con calificación de “Casco Tradicional” la edificabilidad máxima es de 3 m²t/m²s; en las zonas de nuevos crecimientos, se calcula la edificabilidad máxima conforme a su zona de ordenación. Las dos zonas previstas de ampliación en Corera tienen calificación de “Ampliación de Casco”, con una edificabilidad residencial máxima de 1,2 m²t/m²s; y la zona “Residencial Densidad Media”, con una edificabilidad residencial máxima de 0,6 m²t/m²s.

De esta forma, una vez calculada la edificabilidad resultante de las parcelas libres de edificación, se considera un habitante por cada 35 metros cuadrados construidos edificables de uso residencial, conforme a lo establecido en la Disposición Final Segunda de la LOTUR, modificada por la Ley 7/2011, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales Y Administrativas para el año 2012

Por otra parte, en cuanto a las parcelas edificadas, en la citada Disposición Final Segunda de la LOTUR, se establece que en relación al cálculo de habitantes en las zonas ya construidas se podrán utilizar otros ratios objetivos de densidad distintos a los 35 m² construidos por habitante en casos excepcionales debidamente justificados conforme a las características propias del municipio.

A este respecto, cabe señalar que en Corera no se han dado los desarrollos urbanísticos que en años anteriores han afectado a otros municipios (como por ejemplo los del entorno del área metropolitana de Logroño), sino que las viviendas existentes en Corera acogen a los habitantes del municipio, tanto a los habitantes fijos, como a los estacionales.

Por todo ello, se justifica que en el cálculo de la población, se equipara la población censada (datos INE 2011) al parque de viviendas existentes, dadas las características particulares del municipio de Corera.

De esta forma, conforme a los últimos datos del Instituto Nacional de Estadística, el número de habitantes de Corera en el año 2011 asciende a 278.

Con este criterio se obtienen los datos expuestos en el siguiente cuadro:

Zona de ordenación	Superficie parcelas libres	Edificabilidad residencial	Superficie edificable residencial	Nº habitantes
Casco Tradicional	1.459 m ²	3 m ² /m ²	4.377 m ² t	125
Ampliación de Casco	12.936 m ²	1,2 m ² /m ²	15.523 m ² t	444
Residencial Densidad Media	35.992 m ²	0,6 m ² /m ²	21.595 m ² t	617
Censo Corera (datos INE 2011)				278
TOTAL				1.464

En total, los habitantes censados en Corera, y los previstos en el cálculo teórico en el Plan General Municipal, ascienden a 1.464 habitantes.

Llegados a este punto, cabe resaltar que el cálculo de población realizado anteriormente es teórico y únicamente a efectos urbanísticos, y se encuentra muy alejado de la realidad de la evolución de la población en el municipio de Corera.

Además de ello, cabe resaltar que el Plan General Municipal apenas prevé ampliaciones de suelo urbano con respecto a las Normas Urbanísticas anteriores, y que el Plan General ha rebajado la edificabilidad máxima residencial prevista en las mismas. Es decir, se puede afirmar que la población teórica prevista en el Plan General es menor que la permitida en las anteriores Normas Subsidiarias.

De esta forma, en vista de que el cálculo de población teórica prevista en el Plan General Municipal resulta desproporcionado respecto a la realidad del municipio, se ha previsto un sistema que permita dar respuesta a dicha realidad del municipio, cuyo horizonte poblacional los próximos años no es de 1.464 habitantes, sino sustancialmente inferior a esa cifra que resulta a efectos urbanísticos.

Por tanto, se ha optado por limitar el número de viviendas nuevas máximas permitidas en las zonas de expansión residencial: Zona 2 “Ampliación de Casco”, y Zona 3 “Residencial Densidad Media”. Se opta la limitación de viviendas, por ser la manera más sencilla de articular la regulación en el Plan General Municipal, habida cuenta de la dificultad que supone limitar el número de habitantes.

De esta forma, se considera una media de 3,5 habitantes por vivienda, lo que supone que el número de viviendas nuevas previstas en el Plan General Municipal son las siguientes (se ha calculado partiendo del cálculo de población prevista en el Plan, conforme a la Disposición Final Segunda de la LOTUR, considerando la media de 3,5 habitantes por vivienda) :

Zona de ordenación	Superficie parcelas libres	Edificabilidad residencial	Superficie edificable residencial	Nº Habitantes	Nº viviendas nuevas
Casco Tradicional	1.459 m ²	3 m ² /m ²	4.377 m ² t	125	36
Ampliación de Casco	12.936 m ²	1,2 m ² /m ²	15.523 m ² t	444	127
Residencial Densidad Media	35.992 m ²	0,6 m ² /m ²	21.595 m ² t	617	176
Censo Corera				278	
TOTAL				1.456	339

De esta forma, se establece una limitación de viviendas máximas en las zonas de expansión residencial “Ampliación de Casco”, y “Residencial Densidad Media”, por ser las zonas donde mayores vacíos urbanos existen, además de ser zonas que por las características de las construcciones residenciales que se realizan no se colmata la edificabilidad máxima permitida.

Por ello, se establece un horizonte poblacional menor de 1.000 habitantes a efectos del cumplimiento de la normativa urbanística, pero que en todo caso sigue siendo excesivo para las previsiones de crecimiento del municipio de Corera, en el que la evolución de la población en los últimos decenios ha sido la siguiente: 237 habitantes censados en el año 1991; 252 habitantes en el año 2001; y 278 habitantes en el año 2011, por lo que en los próximos 20 años (plazo máximo de vigencia del Plan General), con una evolución demográfica similar a la de los pasados años, la población se situará en torno a los 300 habitantes.

En concreto, en el Plan General Municipal se ajusta el horizonte a 980 habitantes máximos permitidos a efectos de cálculo urbanístico, de forma que restando los 278 censados, y los 125 que se han calculado en los vacíos existentes en la zona 1 “Casco Tradicional”, supone un límite de habitantes para las dos zonas de crecimiento de 577 habitantes, lo que arroja un máximo de 165 nuevas viviendas, computando la media de 3,5 habitantes por vivienda.

De esta forma, el Plan General Municipal establece un máximo de 68 nuevas viviendas en la zona 2 “Ampliación de Casco”, y de 97 nuevas licencias de viviendas en la zona 3 “Residencial Densidad Media”, contabilizadas a partir de la entrada en vigor del Plan General.

Este máximo de nuevas viviendas permitidas en el Plan General Municipal se establece en las correspondientes fichas de ordenación de cada una de las zonas; además de ello, para garantizar el cumplimiento de este máximo, se añade en los artículos 3 “Circunstancias que justifican su Revisión” y 4 “Modificaciones del Plan” de las Normas Urbanísticas del Plan la siguiente regulación:

Cuando se hayan edificado dos tercios de las viviendas máximas previstas en las zonas de ordenación “Ampliación de Casco” y “Residencial Densidad Media”, deberá iniciarse la revisión del Plan General Municipal, y a partir de entonces no podrán realizarse modificaciones que supongan un aumento del número de viviendas. Además de ello, una vez edificadas el total de las nuevas viviendas máximas permitidas en dichas zonas de ordenación, no podrán concederse licencias de viviendas, hasta la aprobación de la Revisión del Plan General Municipal.

No obstante lo anterior, tras la entrada en vigor del presente Plan General, el Ayuntamiento podrá en todo momento ajustar los cálculos de viviendas máximas permitidas a la realidad de la población del municipio. Es decir, mediante la tramitación de la correspondiente Modificación Puntual, el Ayuntamiento podrá ajustar la población censada a las parcelas edificadas en suelo urbano, recalculando de esta forma las nuevas viviendas máximas permitidas por el Plan General Municipal, hasta llegar al máximo de población establecido en 993 habitantes. Además de ello, podrá también realizar un trasvase del número de viviendas máximas permitidas de una zona a otra, siempre que no se supere el total de nuevas viviendas máximas permitidas, y mediante la tramitación de una Modificación Puntual.

Esta previsión se establece en aras de permitir flexibilidad en la normativa, en previsión de que se de la circunstancia de que se produzca una descompensación en el número de viviendas nuevas en las zonas de ordenación previstas.

Por último, cabe resaltar que se ha establecido esta regulación que puede resultar compleja para dar solución al caso Corera, en el que la población teórica a efectos urbanísticos resulta desproporcionada con respecto al horizonte de población real del municipio. Además, se da solución al caso concreto de Corera, en el que la población permitida en las Normas Subsidiarias es mayor que en el Plan General Municipal, de forma que se ha establecido una regulación lo más flexible posible que permita respetar al máximo las condiciones de edificación permitidas en las Normas Subsidiarias anteriormente vigentes..

Sistemas generales de espacios libres públicos en suelo urbano.

Respecto al sistema general de espacios libres públicos, se ha comprobado el cumplimiento de los estándares exigidas por la L.O.T.U.R. en su artículo 63,b), de forma que el sistema general de espacios libres públicos destinados a parques y zonas verdes tienen una proporción no inferior a 5 m²/habitante.

La superficie de espacios libres públicos dentro del suelo urbano calificados en el Plan General, que computan a efectos del artículo 63 de la LOTUR de Corera asciende a 6.677 m², lo que contabilizando

la población máxima prevista (993 habitantes) arroja una media de 6,72 m²/habitante, por lo que se cumple el citado artículo.

2.9 Justificación del porcentaje de viviendas protegidas previsto (artículo 69 de la LOTUR).

Conforme a lo establecido en el artículo 69.3 de la LOTUR, no resulta obligatoria la reserva para vivienda protegida en el Plan, debido a que el municipio de Corera cuenta con una población inferior a 1.000 habitantes.

2.10 Infraestructuras y sistemas generales

2.10.1 Sistema General de Comunicaciones

La principal vía de comunicación del municipio es la carretera nacional N-232, de Vinaroz a Santander, que cuenta con un acceso al núcleo de Corera a través de una vía autonómica. Esta vía se convierte en el eje vertebrador de todo el término municipal y lo atraviesa diagonalmente en la dirección norte-sur.

En la Nacional N-232, existe un cruce que enlaza con la carretera autonómica LR-347 (futura LR-260), de comunicación de la N-232 con Corera, y con la LR-260.

En sentido transversal, discurre la carretera autonómica LR-259, de Corera al El Redal.

Por el término municipal de Corera discurren asimismo las siguientes Vías Pecuarias, que aparecen en el Estudio de 1985: Pasada de los Cascajos; Pasada de Venta Rufino; Pasada de la Barra, Pasada de Gil Elvira; Pasada del Camino Cerrillo; Cañada de Cabezuelo Blanco; Pasada del Pozo de la Nevera.

2.10.2 Sistema General de Abastecimiento

Los planos del estado actual de las infraestructuras de Corera, se han realizado conforme a la Encuesta de Infraestructuras y Equipamientos Locales, facilitada por la Consejería de Administraciones Públicas y Política Local del Gobierno de La Rioja.

Del estudio de las redes de servicio existentes, se desprende que la red es incompleta, de forma que existen calles que en su día previeron las Normas Subsidiarias que se encuentran sin urbanizar, y sin la totalidad de los servicios urbanísticos necesarios, lo que se prevé solucionar con el Plan General mediante la inclusión en unidades de ejecución de aquellos ámbitos que se encuentran sometidos a procesos integrales de urbanización.

Respecto a la red de abastecimiento, cabe señalar lo siguiente:

Por un lado, la previsión establecida en el Plan Director de Abastecimiento a Poblaciones de La Rioja, para los municipios del Valle de Ocón (Ocón, El Redal, Corera y Galilea) es de un sistema de captación mixto, de acuerdo con lo descrito en el "Proyecto de Abastecimiento al Valle de Ocón 1ª Fase". También se dispondrá de una ETAP en cabecera y se podrá conectar con el sistema Cidacos a través de la conducción Bergasillas-Ruedas de Ocón, con una demanda estimada para Corera de 32.450 m³/año, en un horizonte previsto para el año 2015.

Las demandas estimadas en este nuevo sistema de abastecimiento son las siguientes:

	D. (2000) (m ³ /año)	D. (2010) (m ³ /año)	D. (2015) (m ³ /año)
Ocón	40.671	45.431	45.431
Galilea	28.254	33.969	33.969
Corera	27.734	32.450	32.450
Redal (El)	26.989	30.550	30.550
Total	123.648	142.400	142.400

Cabe resaltar que el Plan Director de Abastecimiento no prevé un incremento de la demanda, y por tanto un incremento de la población en el municipio de Corera para el año 2015, que se mantiene igual que la previsión que hizo para el año 2010.

Por otra parte, la demanda de agua potable se estima con una dotación de 220 litros por habitante y día. También se tiene en cuenta la más que probable estacionalidad de la población, considerando un porcentaje similar al actual, del 48% (Del total de 196 viviendas existentes en Corera, 102 son viviendas principales, y 94 viviendas no principales). La ocupación temporal de las viviendas se estima en 90 días al año. En consecuencia, teniendo en consideración la capacidad máxima residencial del plan general, y la estacionalidad de la población, se calcula el consumo de agua máximo del municipio:

	Población máxima	litros/hab./día	Demanda diaria	Nº de días al año	Consumo m ³ /año
Habitantes fijos	510	220	112.200	365	40.953
Habitantes estacionales	470	220	103.400	90	9.306
TOTAL					50.259

Como puede observarse, la demanda prevista por el Plan Director es inferior a la necesaria en caso de un desarrollo completo del Plan General Municipal.

No obstante lo anterior, cabe destacar que la Dirección General del Agua del Gobierno de La Rioja ha realizado el proyecto de construcción de ETAP, depósito regulador y red de abastecimiento para el Valle de Ocón, Galilea y Corera (La Rioja). En el mencionado proyecto de bajada de agua desde el embalse de San Julián, realizado por el Gobierno de La Rioja en el término municipal de Ocón, se prevé para el municipio de Corera un caudal de 1,60 l/s en el año horizonte 2033. Ese caudal supone un total de 50.457 m³/año, mayor de los 50.259 m³/año estimados para la población teórica prevista en el plan.

Por otra parte, al abastecimiento desde el embalse de San Julián se suma el actual aprovechamiento de aguas procedentes de manantiales del barranco de Pipaona (en el término municipal de Ocón), con destino a la población de Corera, que cuenta con un caudal equivalente de 0,528 l/s, lo que resulta un total de 16.651 m³/año.

Además de ello, existen dos captaciones con destino a riegos, una al norte del término municipal, don un caudal de 16,20 l/s y una superficie regable de 27 Ha, y otra al sur del núcleo urbano (fuera del término municipal de Corera) también con destino a riego, con una superficie regable de 381 Has pertenecientes a Corera). Las informaciones sobre las captaciones se han obtenido de la Web de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

Por último, como se ha mencionado anteriormente, el abastecimiento actual se produce desde una captación situada en el municipio colindante de Ocón, hasta el depósito del municipio, de reciente construcción, en sustitución del anterior depósito, que se encuentra anulado, y que se ubicaba a una cota más baja.

Desde el depósito, que tiene una capacidad de 600.000 l., parte la red de abastecimiento del núcleo urbano, realizada con fibrocemento, a excepción de las nuevas conducciones o renovación de las existentes, que se realizan con Polietileno. El depósito de 600.000 l. de capacidad se considera suficiente para el incremento de población previsto en el plan, suponiendo un coeficiente de simultaneidad de 0,5 y una estimación de 300 litros por habitante y día ($980 \times 0,5 \times 300 = 147.000$ litros). En este caso utilizamos 300 litros por habitante para garantizar la capacidad mínima de emergencia, cifrada en 100 litros por habitante durante tres días.

2.10.3 Sistema General de Saneamiento

Respecto a la infraestructura de saneamiento, el Plan Director de Saneamiento y Depuración de La Rioja los sistemas de tratamiento considerados adecuados para un rango de poblaciones de hecho, que en el año 2015 presenten una población equivalente comprendida entre 300 y 1.000 habitantes equivalentes, como es el presente caso de Corera, son: Lecho bacteriano; Contactores Biológicos Rotativos (bi-discos); Lagunajes naturales.

Respecto a la red de saneamiento actual, la red municipal enlaza al noreste del núcleo con el punto de vertido a la depuradora, que se sitúa en la parcela 349 del polígono 7, de forma que el saneamiento de Corera vierte en la actualidad al curso de agua estacional (Río de la Barra).

Por último, en el plano 1.b “Estructura del Territorio. Afecciones” figura la ubicación de la futura EDAR prevista, cuyo emplazamiento se ha consensuado con los servicios técnicos del Consorcio de Aguas y Residuos de La Rioja. La futura EDAR tendrá capacidad suficiente para atender a una población de 1.000 habitantes, suficiente para las previsiones de crecimiento del presente Plan General.

2.10.4 Recogida de vertidos y residuos.

Corera tiene consorciada la recogida de basura y envases plásticos. Las basuras o residuos orgánicos de tipo doméstico se recogen en contenedores específicos localizados en el núcleo y su retirada se efectúa cada dos días en invierno y cada día en verano.

Por último, se describe a continuación la recogida de Residuos de Corera:

La recogida de vidrio se realiza por convenio a través del Consorcio de Aguas y Residuos y la empresa Ecovidrio. Corera se engloba dentro de la Ruta Rioja Baja. En la actualidad, la producción media de vidrio en los municipios que forman esta ruta se estima que es de 14 Kg./año

La recogida de plástico se realiza por convenio a través del Consorcio de Aguas y Residuos. El destino final de estos residuos es el Ecomuseo de La Rioja. Corera se engloba dentro de la Ruta Rioja Baja. En la actualidad, la producción media de envases en los municipios que forman esta ruta se estima que es de 10,6 Kg./año.

Existen en el municipio varias actividades industriales que pueden generar residuos industriales. Las industrias existentes en el municipio son una cooperativa vinícola, una champiñonera, una almazara y una empresa cerámica. En cualquier caso, los responsables de estas instalaciones deberán gestionar los residuos generados.

Los residuos peligrosos que se generan en Corera proceden principalmente de los hogares (pilas, fluorescentes, aceites) y de envases de productos utilizados en las actividades agrarias y que pueden estar contaminados con restos de plaguicidas y sanitarios.

La gestión de los envases de fitosanitarios corre a cargo de los productores y envasadores mediante el programa de recogida SIGFITO. Para ello, los agricultores deben almacenar los residuos de forma ordenada y transportarlos hasta el punto de recogida más próximo, que en el caso de Corera es el SAT Uni-champ compost, en Ausejo.

2.10.5 Suministro eléctrico

El suministro eléctrico de Corera se realiza desde la subestación transformadora de reparto STR “Pradejón- El Villar”, mediante una línea de Media Tensión (13.2 K.V) que atraviesa Corera, con derivaciones de la misma tensión nominal, una aérea hasta un centro de transformación en suelo no urbanizable, y otra subterránea que atraviesa parte del casco urbano hasta un segundo transformador. Existe un tercer transformador junto a la línea principal.

La línea aérea de Media Tensión que atraviesa el suelo urbano está previsto enterrarla, tal y como se ha reflejado en el plano de servicios, y se contempla en el estudio económico.

Otra cuestión es el cálculo de las necesidades futuras en caso de un desarrollo completo de las previsiones del plan. Para calcular la futura demanda, se ha adoptado la hipótesis siguiente, con el fin de estimar la necesidad de nuevos transformadores, se parte del supuesto de que toda la edificabilidad se materializará en uso residencial, como se ha hecho para otras estimaciones de la Memoria, aunque no es previsible que así ocurra.

En suelo urbano están previstas en el plan 201 viviendas nuevas, y estimando una potencia por vivienda de 5,75 Kw, y un coeficiente de simultaneidad de 0,3, arroja una potencia demandada de 347 Kw.

En este sentido, señalar que para las viviendas se ha estimado un grado de electrificación básico y un coeficiente de simultaneidad bajo, teniendo en cuenta la progresiva tendencia hacia un menor consumo

de energía, así como la alta probabilidad de que un porcentaje elevado de las viviendas tenga un uso estacional, no permanente.

Con los datos obtenidos, se puede deducir que será necesario ampliar la capacidad de transformación en el suelo urbano. Se prevén 3 nuevos centros de transformación en el suelo urbano. El coste de la ampliación de los transformadores en suelo urbano se incluye en el Estudio Económico del Plan.

En cuanto a la red de energía eléctrica, debido a la facilidad con que se extiende, abarca la totalidad del suelo urbano, e incluso alcanza construcciones situadas en suelo no urbanizable.

3 APÉNDICE

3.1 Documentos.

Además de la presente Memoria, forman parte del Plan General Municipal de Corera, los siguientes documentos:

- Normativa Urbanística: documento escrito que recoge la normativa propuesta para el ordenamiento urbanístico del municipio de Corera.
- Catálogo de Protección: documento que recoge los elementos protegidos por el Plan General Municipal.
- Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero
- Planos de Ordenación:
 - o Plano de Estructura del Territorio y Afecciones. Dos DIN A2 a escala 1:10.000
 - o Plano de Clasificación. Dos DIN A2 a escala 1:10.000
 - o Plano de Ordenación. Dos DIN A1 a escala 1:1.000
 - o Plano de Gestión Servicios y Patrimonio. Dos DIN A1 a escala 1:1.000
 - o Plano de Servicios a escala 1:1.500
 - o Plano de Justificación de Suelo Urbano, a escala 1:2.000
- Informe de Sostenibilidad Ambiental.

3.2 Equipo de trabajo.

El documento de Aprobación Inicial del Plan General Municipal de Corera ha sido elaborado por:

- Rocío Marzo Martínez, Arquitecta.
- Borja López Rodríguez, Arquitecto.
- Francisco José Fernández García, Licenciado en Derecho.

Logroño, Marzo de 2013



Rocío Marzo Martínez
Arquitecta



Borja López Rodríguez
Arquitecto



Fco. José Fernández García
Licenciado en Derecho

Plan General Municipal de Corera

NORMAS URBANÍSTICAS

DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación Municipal de Corera el 12 de Abril de 2013.

El Secretario: Marino Ruete Zapata

Índice

TÍTULO I.-	CONCEPTOS GENERALES.	8
Capítulo I.	PRELIMINARES.	8
Artículo 1.-	Ámbito de Aplicación, Objeto y Carácter del Plan General Municipal.	8
Artículo 2.-	Vigencia.	8
Artículo 3.-	Circunstancias que justifican su Revisión.	8
Artículo 4.-	Modificaciones del Plan.	8
Artículo 5.-	Efectos de su Aprobación.	9
Artículo 6.-	Interpretación de las Normas.	9
Artículo 7.-	Documentación.	9
Artículo 8.-	Legislación Aplicable.	10
Capítulo II.	DEFINICIONES.	10
Artículo 9.-	Definiciones relativas a las parcelas.	10
Artículo 10.-	Definiciones relativas a edificabilidad y aprovechamiento.	11
Artículo 11.-	Definiciones relativas a la edificación.	11
Capítulo III.	EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL	12
<i>Sección I. Normas sobre el desarrollo y ejecución del Plan General Municipal, presentación y tramitación de los expedientes urbanísticos.</i>		
Artículo 12.-	Competencia.	12
Artículo 13.-	Objeto.	13
Artículo 14.-	Planes de Iniciativa Particular.	13
Artículo 15.-	Tipos de Expedientes Urbanísticos.	13
Artículo 16.-	Sectores.	13
Artículo 17.-	Planes Parciales.	13
Artículo 18.-	Planes Especiales.	14
Artículo 19.-	Estudios de Detalle.	14
Artículo 20.-	Proyectos de Urbanización.	14
Artículo 21.-	Proyectos de Reparcelación.	15
Artículo 22.-	Proyectos de Compensación.	15
Artículo 23.-	Proyectos de Expropiación.	15
Artículo 24.-	Proyectos de Parcelación y/o Segregación.	16
Artículo 25.-	Proyectos de Edificación.	16
<i>Sección II. Normas sobre Ejecución del Plan General Municipal.</i>		
Artículo 26.-	Unidades de Ejecución.	16
Artículo 27.-	Determinación del Sistema de Actuación.	17
Artículo 28.-	Cesiones obligatorias.	17
Artículo 29.-	Conservación de la Urbanización.	17
Artículo 30.-	Derecho a Edificar.	17
Artículo 31.-	Concesiones para Equipamientos.	18
Artículo 32.-	Patrimonio Municipal del Suelo.	18
<i>Sección III. Normas sobre Diseño y Calidad para los Planes y Proyectos de Urbanización.</i>		
Artículo 33.-	Criterios Generales.	19
Artículo 34.-	Características del Viario.	19
Artículo 35.-	Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos.	19
Artículo 36.-	Abastecimiento de Agua.	20
Artículo 37.-	Saneamiento y Depuración.	20
Artículo 38.-	Energía eléctrica.	20
Artículo 39.-	Alumbrado Público.	20

Artículo 40.-	Telefonía y Nuevas Tecnologías.....	21
Capítulo IV.	RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....	21
<i>Sección I.</i>	<i>Clasificación del Suelo.....</i>	<i>21</i>
Artículo 41.-	Suelo Urbano.....	21
Artículo 42.-	Suelo Urbanizable.....	21
Artículo 43.-	Suelo No Urbanizable.....	21
Artículo 44.-	Obtención del Suelo destinado a Dotaciones Públicas.....	22
Artículo 45.-	Titularidad y Afectación del Suelo.....	22
TÍTULO II.-	DISPOSICIONES COMUNES A LAS CLASES DE SUELO.....	23
Capítulo I.	NORMAS DE DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO.....	23
<i>Sección I.</i>	<i>Disposiciones Generales.....</i>	<i>23</i>
Artículo 46.-	Criterios Generales.....	23
Artículo 47.-	Deber de Conservación y Órdenes de Ejecución.....	23
Artículo 48.-	Declaración de Ruina.....	23
<i>Sección II.</i>	<i>Normas específicas sobre licencias urbanísticas.....</i>	<i>23</i>
Artículo 49.-	Actos sujetos a Licencia urbanística.....	23
Artículo 50.-	Clasificación.....	23
Artículo 51.-	Obras de nueva planta.....	24
Artículo 52.-	Licencias para obras de reforma.....	24
Artículo 53.-	Licencias para obras menores.....	24
Artículo 54.-	Licencias para demolición de edificios.....	25
Artículo 55.-	Licencias para movimientos de tierra.....	25
Artículo 56.-	Licencias de obras de urbanización.....	26
Artículo 57.-	Licencia de parcelación.....	26
Artículo 58.-	Licencia Ambiental.....	26
Artículo 59.-	Licencia de instalación de grúas y otros medios auxiliares de las construcciones.....	26
Artículo 60.-	Licencia para telecomunicaciones, estaciones base, antenas y demás instalaciones.....	26
Artículo 61.-	Licencia de ocupación y funcionamiento.....	26
Artículo 62.-	Otras licencias.....	27
<i>Sección III.</i>	<i>Régimen jurídico de las licencias urbanísticas.....</i>	<i>27</i>
Artículo 63.-	Señalamiento de Alineaciones y Rasantes.....	27
Artículo 64.-	Tramitación de Licencias.....	27
<i>Sección IV.</i>	<i>Fuera de Ordenación.....</i>	<i>27</i>
Artículo 65.-	Fuera de ordenación.....	27
Artículo 66.-	Régimen de los edificios fuera de ordenación.....	28
Capítulo II.	CONDICIONES DE USO.....	28
<i>Sección I.</i>	<i>Generalidades.....</i>	<i>28</i>
Artículo 67.-	Objeto y alcance.....	28
Artículo 68.-	Alcance.....	28
Artículo 69.-	Usos considerados.....	29
<i>Sección II.</i>	<i>Definiciones y condiciones específicas.....</i>	<i>30</i>
Artículo 70.-	Residencial.....	30
Artículo 71.-	Productivo.....	30
Artículo 72.-	Terciario.....	32
Artículo 73.-	Dotacional.....	32
Artículo 74.-	Espacios libres.....	33
Capítulo III.	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.....	34
Artículo 75.-	Condición de solar.....	34
Artículo 76.-	Parcela mínima edificable.....	34
Artículo 77.-	Superficie de techo edificable.....	34
Artículo 78.-	Altura libre.....	34

Artículo 79.-	Medición de alturas.....	35
Artículo 80.-	Construcciones por encima de la altura máxima.....	35
Artículo 81.-	Cubiertas.....	35
Artículo 82.-	Régimen de Cuerpos y Elementos que Sobresalen de la Alineación.....	36
Artículo 83.-	Entrantes, Retranqueos y Chaflanes.....	36
Artículo 84.-	Patios.....	36
Artículo 85.-	Plantas Bajas en Patios Interiores.....	37
Artículo 86.-	Edificación bajo rasante.....	37
Artículo 87.-	Garajes.....	37
Capítulo IV.	CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.....	37
Artículo 88.-	Normas Generales.....	37
Artículo 89.-	Normas estéticas generales para la redacción de instrumentos de planeamiento.....	38
Artículo 90.-	Fachadas.....	38
Artículo 91.-	Cubiertas.....	38
Artículo 92.-	Medianerías.....	39
Artículo 93.-	Cierres de Parcela.....	39
Artículo 94.-	Plantas Bajas.....	39
Artículo 95.-	Marquesinas.....	39
Artículo 96.-	Toldos.....	40
Artículo 97.-	Faroles y Rótulos.....	40
Capítulo V.	CONDICIONES ESPECIALES DE PROTECCIÓN DEL ENTORNO DEL PALACIO DEL MARQUÉS DE VARGAS.....	40
Artículo 98.-	Ámbito de aplicación.....	40
Artículo 99.-	Salvaguarda de la estética urbana en el entorno del Palacio.....	40
Artículo 100.-	Fachadas.....	40
Artículo 101.-	Cubiertas.....	41
Capítulo VI.	CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE HABITABILIDAD.....	41
Artículo 102.-	Condiciones Mínimas de Habitabilidad.....	41
TÍTULO III.-	NORMAS ESPECÍFICAS DEL SUELO URBANO.....	42
Capítulo I.	DISPOSICIONES GENERALES.....	42
Artículo 103.-	Concepto y Ámbito de Aplicación.....	42
Artículo 104.-	Zonas de Ordenación.....	42
Artículo 105.-	Gestión.....	42
Artículo 106.-	Condiciones para el Desarrollo del Suelo Urbano.....	42
Artículo 107.-	Derechos y Deberes de los Propietarios.....	43
Artículo 108.-	Actuaciones incluidas en Unidades de Ejecución.....	43
Fichas de Ordenación y Usos de Suelo Urbano.....		44
FICHA Nº 1. CASCO TRADICIONAL.....		44
FICHA Nº 2. AMPLIACIÓN DE CASCO.....		45
FICHA Nº 3. RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA.....		46
FICHA Nº 4. DOTACIONAL.....		47
FICHA Nº 5. ZONA VERDE PÚBLICA.....		48
FICHA Nº 6. BODEGAS.....		49
FICHA Nº 7. ESPACIO LIBRE PRIVADO.....		50
Fichas de Regulación de las Unidades de Ejecución.....		52
<i>UE-1</i>		52
<i>UE-2</i>		52
<i>UE-3</i>		53

<i>UE-4</i>	53
<i>UE-5</i>	54
<i>UE-6</i>	54
<i>UE-7</i>	55
<i>UE-8</i>	55
<i>UE-9</i>	56
<i>UE-10</i>	56
<i>UE-11</i>	57
<i>UE-12</i>	57
<i>UE-13</i>	58
<i>UE-14</i>	58
TÍTULO IV.- NORMAS DEL SUELO URBANIZABLE.....	59
Capítulo I. CRITERIOS GENERALES.....	59
Artículo 109.- Concepto y Régimen Urbanístico.....	59
Capítulo II. SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.....	59
Artículo 110.- Criterios y Requisitos Generales para la Delimitación de Sectores y su Desarrollo a través de Planes Parciales.	59
Artículo 111.- Criterios y Requisitos Generales para la Delimitación de Sectores de uso Residencial y su Desarrollo a través de Planes Parciales.	59
Artículo 112.- Criterios y Requisitos Generales para la Delimitación de Sectores uso Productivo y su Desarrollo a través de Planes Parciales.	60
Artículo 113.- Determinaciones de los Planes Parciales que incorporen al Proceso Urbanizador Sectores de Suelo Urbanizable No Delimitado.	60
Artículo 114.- Determinaciones para el Suelo Urbanizable No Delimitado mientras éste no se desarrolle urbanísticamente.....	60
TÍTULO V.- NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	61
Capítulo I. DISPOSICIONES GENERALES.....	61
<i>Sección I. Criterios Generales.....</i>	<i>61</i>
Artículo 115.- Definición de Suelo No Urbanizable.	61
Artículo 116.- Ámbito de Aplicación.....	61
Artículo 117.- Categorías de Suelo No Urbanizable.	61
Artículo 118.- Definición de Usos.	61
<i>Sección II. Actuaciones relacionadas con la Explotación de Recursos Naturales.....</i>	<i>62</i>
Artículo 119.- Tala de Conservación.	62
Artículo 120.- Tala de Transformación.....	62
Artículo 121.- Cercas o Vallados de carácter Cinegético.	62
Artículo 122.- Cercas o Vallados de carácter Pecuario.	62
Artículo 123.- Desmontes, Terraplenes y Rellenos.	62
Artículo 124.- Captaciones de Agua.	62
Artículo 125.- Obras o Instalaciones Anejas a la Explotación.	62
Artículo 126.- Obras o Instalaciones para la Primera Transformación de Productos de la Explotación.	62
Artículo 127.- Instalación o Construcción de Invernaderos.....	63
Artículo 128.- Grandes instalaciones Pecuarías.....	63
Artículo 129.- Piscifactorías.....	63
Artículo 130.- Infraestructuras de Servicio a la Explotación Agraria.....	63
Artículo 131.- Vertederos de Residuos.	63
Artículo 132.- Construcciones Fijas para la Caza.	63
Artículo 133.- Aprovechamiento de Energías Renovables.	63

<i>Sección III. Actuaciones relacionadas con la Explotación de Recursos Mineros.</i>	63
Artículo 134.- Extracciones de Arenas o Áridos.	63
Artículo 135.- Extracciones Mineras a Cielo Abierto.	63
Artículo 136.- Extracciones Mineras Subterráneas.	63
Artículo 137.- Instalaciones anejas a la explotación.	63
Artículo 138.- Infraestructura de Servicio.	64
Artículo 139.- Vertidos de Residuos.	64
<i>Sección IV. Construcciones y Edificaciones Industriales y de Servicios.</i>	64
Artículo 140.- Industrias Incompatibles en el Medio Urbano.	64
Artículo 141.- Instalaciones Industriales ligadas a Recursos Agrarios.	64
Artículo 142.- Infraestructuras de Servicios.	64
Artículo 143.- Vertidos de Residuos.	64
Artículo 144.- Otras Construcciones o Edificaciones Industriales.	64
Artículo 145.- Instalación de depósitos enterrados.	64
<i>Sección V. Actuaciones de Carácter Recreativo, Turístico y Deportivo.</i>	64
Artículo 146.- Adecuaciones Naturalistas.	64
Artículo 147.- Adecuaciones Recreativas.	64
Artículo 148.- Parque Rural.	64
Artículo 149.- Instalaciones Deportivas en el Medio Rural.	65
Artículo 150.- Parque de Atracciones.	65
Artículo 151.- Albergues de carácter Social.	65
Artículo 152.- Campamentos de Turismo.	65
Artículo 153.- Instalaciones Permanentes de Restauración.	65
Artículo 154.- Instalaciones Hoteleras.	65
Artículo 155.- Usos Deportivo-Recreativos en Edificaciones Existentes.	65
<i>Sección VI. Construcciones y Edificaciones Singulares.</i>	65
Artículo 156.- Construcciones y Edificaciones Singulares.	65
<i>Sección VII. Actuaciones de Carácter Infraestructural.</i>	66
Artículo 157.- Instalaciones Provisionales para la Ejecución de la Obra Pública.	66
Artículo 158.- Instalaciones o Construcciones para el Entretenimiento de la Obra Pública.	66
Artículo 159.- Instalaciones o Construcciones al Servicio de la Carretera.	66
Artículo 160.- Instalaciones Vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones.	66
Artículo 161.- Instalación y Construcción de Infraestructura Energética y Nuevos Embalses.	66
Artículo 162.- Instalaciones o Construcción del Sistema de Abastecimiento y Saneamiento de Agua.	66
Artículo 163.- Viario de carácter General.	66
Artículo 164.- Obras de Protección Hidrológica.	66
Artículo 165.- Helipuertos.	66
Artículo 166.- Aeropuertos.	67
Artículo 167.- Vertederos de Residuos Sólidos e Instalaciones Anejas.	67
<i>Sección VIII. Construcciones Residenciales Aisladas.</i>	67
Artículo 168.- Vivienda Unifamiliar ligada a la Explotación de Recursos Agrarios.	67
Artículo 169.- Vivienda ligada al Entretenimiento de la Obra Pública y las Infraestructuras Territoriales.	67
Artículo 170.- Vivienda Guardería de Complejos en el Medio Rural.	67
Artículo 171.- Vivienda Familiar Autónoma.	67
<i>Sección IX. Otras Instalaciones.</i>	67
Artículo 172.- Soportes de Publicidad Exterior.	67
Artículo 173.- Imágenes y Símbolos.	67
<i>Sección X. Cuadro-Resumen.</i>	68
Artículo 174.- Cuadro-Resumen de usos permitidos, autorizables y prohibidos en Suelo No Urbanizable.	68
Capítulo II. Reglamentación de los usos en suelo no urbanizable.	70
<i>Sección I. Condiciones Generales de Edificación y Regulación de Servicios.</i>	70

Artículo 175.- Disposiciones Generales.....	70
Artículo 176.- Cierres de Fincas.....	71
<i>Sección II. Condiciones Particulares de Uso y Edificación.....</i>	<i>71</i>
Artículo 177.- Disposiciones Generales.....	71
Artículo 178.- Construcciones e instalaciones accesorias de la actividad agrícola "Casillas".....	71
Artículo 179.- Actividades relacionadas con el almacenaje de maquinaria y productos agrarios.....	71
Artículo 180.- Edificación vinculada a la acampada.....	72
Artículo 181.- Instalaciones deportivas en medio rural.....	72
Artículo 182.- Viviendas unifamiliares autónomas en suelo no urbanizable.....	73
Artículo 183.- Condiciones de edificación para el Suelo No Urbanizable Genérico (Tolerancia Instalaciones Preexistentes).....	73
Artículo 184.- Régimen de Fuera de Ordenación en Suelo No Urbanizable.....	74
<i>Sección III. Categorías de Suelo No Urbanizable.....</i>	<i>74</i>
Artículo 185.- Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Carreteras.....	74
Artículo 186.- Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Cauces.....	74
Artículo 187.- Suelo No Urbanizable Genérico de Protección de Riberas.....	74
Artículo 188.- Suelo No Urbanizable Genérico de Protección a Laderas.....	74
Artículo 189.- Suelo No Urbanizable Genérico de Protección al Paisaje.....	74
Artículo 190.- Suelo No Urbanizable Genérico (Tolerancia Instalaciones Preexistentes).....	75
<i>Sección IV. Afecciones de la Legislación Sectorial.....</i>	<i>75</i>
Artículo 191.- Vías pecuarias.....	75
Artículo 192.- Yacimientos arqueológicos.....	76
Artículo 193.- Carreteras.....	76
Artículo 194.- Cauces de Agua.....	77
Artículo 195.- Captaciones de agua.....	77
Artículo 196.- Líneas Eléctricas.....	78
<i>Sección V. Núcleo de Población.....</i>	<i>78</i>
Artículo 197.- Concepto.....	78
Artículo 198.- Condiciones Objetivas de Formación de Núcleo de Población.....	78

TÍTULO I.- CONCEPTOS GENERALES.

Capítulo I. PRELIMINARES.

Artículo 1.- Ámbito de Aplicación, Objeto y Carácter del Plan General Municipal.

Las Normas Urbanísticas junto con la Memoria, los Planos, el Catálogo, el Programa de Actuación y el Estudio Económico Financiero integran el Plan General Municipal de Corera, cuyo ámbito territorial se extiende a todo el término municipal de Corera.

El objeto de este Plan General Municipal es la ordenación urbanística del territorio del Término Municipal de Corera, regulando el uso de los terrenos y las condiciones de la edificación, teniendo como fundamento lo dispuesto en la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (en adelante LOTUR).

Artículo 2.- Vigencia.

El Plan entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Rioja (en adelante B.O.R.) y su vigencia es indefinida, sin perjuicio de las posibles modificaciones, revisiones o suspensiones de vigencia acordadas en la forma reglamentaria y conforme a las determinaciones que se exponen en los artículos siguientes de estas Normas.

Artículo 3.- Circunstancias que justifican su Revisión.

Este Plan deberá revisarse cuando se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

- Cuando la desviación entre la realidad y las previsiones básicas del Plan haga inviable la continuidad del modelo territorial previsto.
- Cuando la introducción de algún dato no contemplado en su redacción obligue a readecuar la propuesta integral a la nueva situación.
- Cuando un instrumento de rango superior, ya sea ley o documento de planeamiento supramunicipal, introduzca determinaciones vinculantes que afecten a la ordenación del Plan, variando sustancialmente su estructura, o establezca de forma imperativa la revisión.
- Cuando el órgano competente de la Comunidad Autónoma así lo establezca, mediante resolución motivada y previa audiencia del Ayuntamiento.
- Transcurrido un plazo máximo de 20 años desde la entrada en vigor del presente Plan General.
- Cuando se hayan edificado dos tercios de las viviendas máximas previstas en las zonas de ordenación "Ampliación de Casco" y "Residencial Densidad Media", deberá iniciarse la revisión del Plan General Municipal, y a partir de entonces no podrán realizarse modificaciones que supongan un aumento del número de viviendas. El Ayuntamiento será el encargado del cómputo y control de este aspecto.
- No se considerarán revisión del plan los ajustes de los cálculos de viviendas máximas permitidas a la realidad del municipio.

Artículo 4.- Modificaciones del Plan.

Se entiende por modificación puntual del Plan General Municipal la alteración de alguno o algunos de sus elementos o determinaciones, siempre que no se de alguna de las circunstancias señaladas en el artículo anterior ni suponga una revisión del Plan de acuerdo con lo señalado en el artículo 103 LOTUR.

La propuesta de modificación, se producirá justificadamente y con un grado de definición similar a la del propio Plan. Se estará a lo dispuesto en los artículos 104 y siguientes LOTUR en cuanto a su contenido y tramitación.

Todos los elementos de la ordenación y determinaciones del presente Plan General corresponden por su alcance y naturaleza al nivel de planeamiento general.

Tras la entrada en vigor del presente Plan General, se podrán realizar trasvases del número de viviendas máximas permitidas de una zona de ordenación a otra mediante la tramitación de la correspondiente Modificación Puntual.

En aplicación del artículo 10.2 de la Ley 25/88, de 29 de Julio, una vez acordada la modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a carreteras estatales, el órgano competente para otorgar su aprobación inicial deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del proyecto al Ministerio de Fomento, para que emita, en el plazo de un mes, y con carácter vinculante, informe comprensivo de las sugerencias que estime conveniente.

Artículo 5.- Efectos de su Aprobación.

La aprobación definitiva del Plan General Municipal le confiere los siguientes efectos:

- Publicidad: Que alcanza a la totalidad de la documentación que las integra y comporta el derecho de cualquier persona a consultarlas e informarse de su contenido, así como el derecho, distinto del anterior, de obtener del Ayuntamiento en el plazo de un mes a contar desde la solicitud, informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca.
- Ejecutoriedad: Una vez publicada su Aprobación Definitiva, el Plan adquiere fuerza ejecutiva, facultando el inicio de las obras en ellas previstas, declarándose éstas de utilidad pública y habilitando, en general, a la Administración actuante para el ejercicio de las funciones enunciadas por la ley, tales como expropiaciones o servidumbres de cualquier tipo, cuando fuesen necesarias para el cumplimiento de sus determinaciones.
- Obligatoriedad: Los particulares, al igual que la Administración, quedan obligados al cumplimiento de las determinaciones de las presentes Normas de forma que cualquier actuación o intervención sobre el territorio, sea de carácter público o privado, provisional o definitivo, deberá acomodarse a las mismas.

Artículo 6.- Interpretación de las Normas.

En caso de discrepancia entre los documentos, prevalecerá la documentación gráfica sobre cualquier otra, y la Normativa sobre la Memoria.

Cuando la contradicción se produzca entre diferentes planos será predominante lo indicado en el plano de mayor grado de detalle.

Cuando la discrepancia se produzca entre dos apartados de la normativa, primará lo dicho en las determinaciones de carácter específico sobre las de carácter general y el contenido de las fichas de ordenación sobre los anteriores.

Por último y con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella en la que resulten: menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de conservación y protección del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba fehaciente en contrario. Todo ello en virtud de la función social de la propiedad y del sometimiento de ésta a los intereses públicos.

Toda aclaración o interpretación que suscite dudas razonables requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema, en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación sobre cual es la correcta, incorporándose en lo sucesivo como nota aclaratoria del Plan. Asimismo, se deberá dar cuenta a la COTUR de toda aclaración o interpretación que se incorpore como nota aclaratoria del Plan.

Los posibles errores materiales que se detecten en este documento podrán corregirse mediante acuerdo simple de la Corporación, que se comunicará obligatoriamente a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y, en su caso, se publicará en el Boletín Oficial de La Rioja.

En aquellos aspectos no previstos en las presentes Normas, serán de aplicación las Normas Urbanísticas Regionales (N.U.R.) o legislación que la sustituya.

Artículo 7.- Documentación.

Componen la documentación del Plan General Municipal los siguientes documentos:

- Memoria.

- Estudio Económico Financiero y Programa de Actuación.
- Normas Urbanísticas y Fichas de Áreas de Ordenación.
- Catálogo de Edificios y Elementos Históricos, Artísticos o Ambientales a Proteger
- Planos ordenación.
- Informe de Sostenibilidad Ambiental.

Artículo 8.- Legislación Aplicable.

Son documentos aplicables, los siguientes:

- Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.
- Ley 8/2007, de 28 de mayo del Suelo.
- R.D.L. 2/2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- Reglamentos de Planeamiento, Gestión, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, de conformidad con lo señalado en la Disposición Final Tercera LOTUR, en tanto no se desarrolle ésta reglamentariamente.
- Normativa Sectorial que resulte de aplicación.
- Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja (en adelante PEPMANR), o normativa que lo sustituya.
- Normas Urbanísticas Regionales, (en adelante NUR), o normativa que lo sustituya.
- Disposiciones dictadas o que puedan dictarse en el futuro, tanto a nivel nacional como autonómico, que puedan afectar al régimen del suelo, a los usos, o a la edificación.

Capítulo II. DEFINICIONES.

Artículo 9.- Definiciones relativas a las parcelas.

1. Parcela.

Superficie de terrenos legalmente conformada o dividida, rústica o urbana, que constituye una unidad física y predial.

2. Linderos.

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y separan unas heredades de otras.

3. Superficie bruta de parcela.

Superficie original de la parcela conforme a los datos que consten en el Registro de la Propiedad, en el Catastro, y los que resulten de su medición real.

4. Superficie neta de parcela.

Superficie de la parcela que no está destinada por el planeamiento a uso y dominio público.

5. Parcela mínima.

Superficie mínima que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

6. Parcela de origen.

En la gestión urbanística, es la finca existente que su propietario aporta para desarrollar una unidad de ejecución.

7. Parcela resultante.

En la gestión urbanística, es la nueva parcela que se forma tras desarrollar una unidad de ejecución.

8. Solar.

Superficie de suelo urbano consolidado apta para la edificación.

Artículo 10.- Definiciones relativas a edificabilidad y aprovechamiento.**1. Edificabilidad.**

Cantidad de metros cuadrados de techo edificables que permite el planeamiento en un ámbito determinado.

2. aprovechamiento objetivo.

Expresa la superficie construible, homogeneizada respecto al uso característico, permitida por el planeamiento en un ámbito determinado.

2. Aprovechamiento subjetivo.

Expresa la superficie construible, homogeneizada respecto al uso característico, que los propietarios de los terrenos podrán incorporar a su patrimonio previo cumplimiento de los deberes y cargas legalmente establecidos.

3. Ocupación de parcela.

Es la relación expresada en términos porcentuales, entre la superficie que puede ser ocupada en planta por la edificación y la superficie total de la parcela. De esta superficie se excluyen los vuelos.

4. Intensidad del uso residencial.

Es la cantidad de metros cuadrados construidos de cualquier tipología de uso residencial permitida por el planeamiento sobre un ámbito determinado.

Artículo 11.- Definiciones relativas a la edificación.**1. Alineación exterior.**

Línea que separa los terrenos de uso y dominio público destinados a viario y espacios libres de los terrenos destinados a otros usos

2. Alineación interior.

Línea que separa el espacio edificable del espacio no edificable, cuando no coincide con la alineación exterior.

3. Fondo máximo edificable.

Es la máxima distancia susceptible de edificación desde la alineación exterior.

4. Retranqueo.

Separación del plano de fachada de la edificación respecto de las alineaciones.

5. Pared Medianera.

Es la pared que se ubica sobre el lindero de la parcela contiguo a otra parcela edificable.

6. Chafalán.

Pared resultante de recortar la esquina del edificio.

6. Rasante.

La cota que determina la elevación del terreno en cada punto, pudiendo distinguirse entre rasante natural del terreno o rasante de vía pública medida en el eje de la calzada.

7. Altura de la edificación.

En cada fachada de la edificación, es la distancia vertical desde la rasante al plano superior del último forjado. En caso de no existir este último forjado, la altura de la edificación se medirá hasta la línea de intersección de la cara superior de la cubierta con el plano de fachada.

8. Altura libre de planta.

Distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado y la cara inferior terminada del techo o falso techo de la misma planta.

9. Bajo cubierta.

Es el espacio comprendido entre el último forjado y la cubierta.

10. Ático.

Se entiende por ático la planta bajo cubierta, que dispone de fachada retranqueada respecto de la fachada general del edificio, en la que se abren huecos de iluminación y, en su caso, acceso a terraza.

11. Sótano.

Se entiende por sótano, la totalidad o parte de planta, cuya cara inferior del forjado de techo se encuentra por debajo de la rasante en cualquiera de sus fachadas.

12. Semisótano.

Es la totalidad o parte de la planta cuya cara inferior del forjado de techo se encuentra a menos de un metro de altura sobre la rasante.

13. Retranqueo de la edificación.

Línea obtenida al trasladar la alineación, o linderos, o todas las líneas que los componen, a una distancia homogénea denominada distancia de retranqueo o retranqueo.

El retranqueo es la distancia mínima a la que debe quedar cualquier punto de la edificación (incluidos los vuelos, porches, etc.) desde los límites de la parcela, excepto sótanos.

14. Luces rectas.

Las luces rectas de un hueco de iluminación las determina la mínima distancia perpendicular libre de obstáculos que pueda aplicarse a cualquier punto de la superficie de un hueco de iluminación.

19. Edificación existente (EE).

Edificio construido con anterioridad a la redacción de este Plan General Municipal, sin interés arquitectónico, histórico, artístico, etc., y que no se encuentra en situación de Fuera de Ordenación, señalado en los planos (EE). Los edificios que se indican de esta forma en la documentación gráfica podrán sustituirse por otro de igual altura, con las condiciones establecidas en las presentes Normas.

20. Edificación con protección (VE).

Edificio construido con anterioridad a la redacción de este Plan General Municipal, de interés arquitectónico, histórico, artístico, etc., que pueden contener elementos protegidos según se indica en el Catálogo y que en todo caso requerirán el informe del Consejo Superior del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja, previo a cualquier intervención.

Los edificios señalados como VE en la Documentación Gráfica, se ajustarán a las determinaciones de esta Normativa, siempre y cuando el informe del Consejo Superior del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja no establezca otras condiciones.

21. Edificio Fuera de Ordenación.

Son los edificios o instalaciones erigidos con anterioridad a la redacción del plan general municipal, que quedan calificados como fuera de ordenación, por ser disconformes con el mismo.

Capítulo III. EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL**Sección I. Normas sobre el desarrollo y ejecución del Plan General Municipal, presentación y tramitación de los expedientes urbanísticos.****Artículo 12.- Competencia.**

El desarrollo del Plan General Municipal corresponde al Ayuntamiento. Los particulares podrán promover planes para el desarrollo de las previsiones de las normas cuando no haya indicación expresa contraria a ello. El Ayuntamiento facilitará a las corporaciones, asociaciones y particulares la participación en los procedimientos de elaboración del planeamiento urbanístico.

La aplicación del Plan General Municipal se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las normas particulares para cada tipo de suelo, cuya delimitación se define en los planos correspondientes.

Artículo 13.- Objeto.

La aplicación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo, siempre que no contradigan los objetivos del planeamiento general, así como la representación formal de los derechos particulares.

Artículo 14.- Planes de Iniciativa Particular.

Los planes de iniciativa particular deberán ajustarse a las determinaciones, documentación y tramitación de los artículos 94-96 LOTUR.

Artículo 15.- Tipos de Expedientes Urbanísticos.

Los Planes y Proyectos que pueden desarrollar estas Normas son los siguientes:

- Planes Parciales.
- Planes Especiales.
- Estudios de Detalle.
- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Reparcelación.
- Proyectos de Compensación.
- Proyectos de Expropiación.
- Proyectos de Parcelación y/o Segregación.
- Proyectos de Edificación.

La documentación técnica mínima, así como la información y tramitación se especifica para cada uno de ellos.

Artículo 16.- Sectores.

El Sector es el ámbito normal del planeamiento parcial o de desarrollo.

No obstante, podrá procederse a la agrupación de dos o más Sectores a los solos efectos de realizar el planeamiento de forma conjunta, sin que ello suponga transferencias de edificabilidad o intensidad de los usos entre los Sectores originales, así como tampoco procesos de concentración de espacios libres.

Artículo 17.- Planes Parciales.

1. Principios generales.

a) Contenido.

Los Planes Parciales, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los artículos 75 y 76 LOTUR, además de:

- Fundamentos y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito del Plan a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que las unidades de ejecución son susceptibles por sus dimensiones y características de asumir las cesiones derivadas del Plan, de hacer posible una distribución equitativa de beneficios y cargas, y de tener entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.
- La definición, en su caso, de los ámbitos en que para su desarrollo sea necesaria la posterior formulación de Estudios de Detalle.
- Afecciones existentes en áreas de servidumbre, protección, etc, de colectores generales, líneas de alta tensión, vías pecuarias, etc.

- La definición precisa del Plan de Etapas en que además de las determinaciones señaladas en la LOTUR y en el Reglamento de Planeamiento habrá de incluir los distintos plazos de edificación adecuados al desarrollo de la urbanización y a la obtención de dotaciones. En cualquier caso deberán respetarse los plazos fijados en el Plan General.

b) Documentación.

La Documentación mínima será la establecida en el artículo 57 del Reglamento de Planeamiento o normativa que lo sustituya.

2. Planes de Iniciativa Particular.

Los planes de iniciativa particular deberán ajustarse a las determinaciones, documentación y tramitación de los artículos 94-96 de la LOTUR.

Los particulares pueden solicitar autorización previa para la redacción del planeamiento parcial de los Sectores Delimitados, en plazos coherentes con las previsiones de estas Normas.

Cumplido el trámite de información pública, el Ayuntamiento procederá a la aprobación provisional pudiendo imponer las condiciones, modalidades y plazos que sean procedentes en función de los informes técnicos y de las alegaciones presentadas.

Aun cuando no se delimiten las Unidades de Ejecución será necesario aportar la lista de propietarios afectados por la totalidad del Plan Parcial.

En aplicación del artículo 10.2 de la Ley 25/88, de 29 de Julio, una vez acordada la redacción, revisión o modificación de un plan parcial que afecte a carreteras estatales, el órgano competente para otorgar su aprobación inicial deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del proyecto al Ministerio de Fomento, para que emita, en el plazo de un mes, y con carácter vinculante, informe comprensivo de las sugerencias que estime conveniente.

Para construcciones o nuevos sectores urbanos próximos a carreteras deberán realizarse estudios de determinación de niveles sonoros, con el fin de establecer las líneas de edificación con respecto a las carreteras, y justificar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el R.D. 1367/2007.

Artículo 18.- Planes Especiales.

Los Planes Especiales que se redacten, habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos. El contenido mínimo será el establecido en el artículo 77 LOTUR.

Se promoverán las operaciones de Reforma Interior que autoriza el artículo 78 LOTUR, cuando lo requiera la dinámica del proceso urbano. En ese caso, la modificación de la estructura fundamental del Plan, no podrá realizarse sin la revisión del mismo o, en su caso, con la modificación previa o simultánea de las determinaciones del Plan General Municipal.

Artículo 19.- Estudios de Detalle.

Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General Municipal para el suelo urbano y en los planes parciales y especiales. Su contenido tendrá por finalidad lo establecido en el Artículo 80 de la LOTUR, o normativa que la sustituya.

Artículo 20.- Proyectos de Urbanización.

a) Contenido y documentación:

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el artículo 122 LOTUR, además de las siguientes:

- Ámbito de actuación.
- Determinación del planeamiento para el ámbito del proyecto.
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización.

- Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.
- Definición de plazos de ejecución, terminación y recepción contados desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

b) Garantías.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor en el desarrollo del suelo Urbano, se constituirá por éste una garantía mínima de un 6% calculado con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente. Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación en la Unidad de Ejecución o en la parcela que corresponda.

c) Para construcciones o nuevos sectores urbanos próximos a carreteras deberán realizarse estudios de determinación de niveles sonoros, con el fin de establecer las líneas de edificación con respecto a las carreteras, y justificar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el R.D. 1367/2007.

Artículo 21.- Proyectos de Reparcelación.

a) Contenido y documentación.

Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a que se refieren los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión o normativa autonómica que le sustituya. Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se redactarán como mínimo a escala 1:1.000.

b) Tramitación y formulación.

Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento establecido en la LOTUR y en lo no previsto en la misma se aplicará supletoriamente el Reglamento de Gestión o normativa autonómica sustitutiva.

Artículo 22.- Proyectos de Compensación.

a) Contenido y documentación.

Los Proyectos de Compensación contendrán las determinaciones estipuladas en la LOTUR y en el Reglamento de Gestión, debiéndose incorporar al proyecto, planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, a escala mínima 1:1.000.

b) Tramitación y formulación.

Serán formulados por la Junta de Compensación o por el propietario único, en su caso, y su tramitación se someterá al procedimiento previsto en la LOTUR.

Artículo 23.- Proyectos de Expropiación.

Contenido, tramitación y formulación:

Los Proyectos de Expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas generales y para actuaciones aisladas en suelo Urbano, se atenderán a lo dispuesto en el procedimiento de los artículos 152 y siguientes LOTUR, de la Ley de Expropiación Forzosa y resto de normativa aplicable sobre la materia.

Los proyectos de Expropiación para la ejecución de una Unidad de Ejecución por dicho sistema, contendrán en el expediente los documentos referidos en la normativa aplicable sobre la materia.

En ambos casos, si se tratase de actuaciones en suelo Urbano se aportarán planos a escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados. En suelo No Urbanizable será suficiente la escala 1:2.000 o, en su caso, la escala 1:5.000.

Artículo 24.- Proyectos de Parcelación y/o Segregación.

a) Contenido.

La parcelación requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviere contenida en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación.

b) Documentación.

- Memoria de información y justificativa del ámbito.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- Plano de situación en relación al Término Municipal, a escala 1:10.000 o más detallada, sobre cartografía actual.
- Plano de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación.

Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

Artículo 25.- Proyectos de Edificación.

a) Contenido.

Son los que tienen como finalidad la definición de las condiciones de la ejecución de los edificios.

Para ello, deberán tener la concreción suficiente como para que dicha ejecución sea posible sin necesidad de documentación alguna aneja. Deberán tratar, tanto la disposición exterior como la distribución interior de locales y espacios, los materiales de edificación, las instalaciones y el tratamiento del espacio sin edificar dentro de la parcela en que se localice.

b) Documentación.

Los proyectos de edificación se ajustarán a la normativa vigente en materia de edificación, y contendrán al menos los siguientes documentos:

- Memoria justificativa de las soluciones de tipo general adoptadas: funcionales, formales, constructivas y económicas. Se justificarán las concordancias de la solución con las condiciones estéticas normadas. Incluirá igualmente todos los anexos justificativos de las distintas normativas y en especial del CTE, que sean necesarios para el tipo de obra proyectada.
- Planos: Acotados y a escala adecuada. Deberán reflejarse las condiciones urbanísticas que afecten a la edificación según el planeamiento (alineaciones, alturas, edificabilidad, etc.) en un plano clave que se titulará afecciones urbanísticas, demostrando gráficamente su cumplimiento.
- Pliego de Condiciones: Técnicas, generales y particulares.
- Presupuesto.
- Estudio de seguridad y salud correspondiente

En cualquier caso, se podrán adjuntar cuantos documentos se consideren necesarios añadir, para la mejor comprensión de la ejecución de la edificación.

Sección II. Normas sobre Ejecución del Plan General Municipal.**Artículo 26.- Unidades de Ejecución.**

a) Tipos de ámbitos.

La ejecución del Plan General y de los Planes que lo desarrollan, en Suelo Urbano y en Suelo Urbanizable, se realizará siempre por Unidades de Ejecución completas, salvo cuando se trate de la ejecución de Sistemas Generales, de alguno de sus elementos, o de la realización de actuaciones aisladas y directas en Suelo Urbano.

b) Delimitación.

El Plan General Municipal delimitará las unidades de ejecución en que se divide el suelo urbano no consolidado salvo que el Plan General establezca áreas remitidas a un planeamiento especial. En el suelo urbanizable será el Plan Parcial que desarrolle el sector quien delimite las unidades.

Artículo 27.- Determinación del Sistema de Actuación.

El desarrollo de las unidades de ejecución se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

- Compensación.
- Cooperación.
- Expropiación.
- Agente Urbanizador.

El sistema de actuación en cada Unidad de Ejecución se determinará en el momento de su delimitación, teniendo en cuenta que las actuaciones de iniciativa privada se desarrollarán preferentemente por el sistema de compensación, salvo que la Administración, mediante resolución motivada, fije otro sistema.

La determinación del Sistema de Actuación, así como el cambio o sustitución de un sistema por otro y los trámites, se sujetarán a lo dispuesto en el artículo 131 LOTUR.

El sistema de compensación podrá ser sustituido conforme a lo establecido en el artículo 132 LOTUR.

Cuando, a iniciativa particular, se proponga un sistema diferente al de Compensación, el Ayuntamiento analizará su oportunidad y viabilidad en función de su coherencia con la ejecución del planeamiento general, urgencia, capacidad económica y de gestión, y demás aspectos de relevancia.

El incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación, podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa, en los términos que se establecen en la LOTUR.

Artículo 28.- Cesiones obligatorias.

Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece la Ley del Suelo para cada uno de los tipos y categorías de suelo, en los términos que resulten del Plan General y de cada uno de los Planes que lo desarrollen.

En Suelo Urbano las cesiones obligatorias y gratuitas se harán en favor del municipio y consistirán en la total superficie de terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y dotaciones al servicio del Sector o Unidad de Ejecución correspondiente, según las localizaciones o emplazamientos señalados en el Plan General o en los Planes que lo desarrollen.

Artículo 29.- Conservación de la Urbanización.

Los propietarios de los terrenos comprendidos en una Unidad de Ejecución quedarán sujetos a la obligación de costear la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando así se determine en este Plan General o en el Plan que lo desarrolle.

Cuando así se establezca en este Plan General o en el Plan que lo desarrolle, los propietarios habrán de integrarse en una Entidad de Conservación, para dar cumplimiento a la obligación anterior. Su participación en los costes de conservación y mantenimiento se determinará de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 69 del Reglamento de Gestión o normativa que le sustituya.

El Ayuntamiento, en su condición de titular de los terrenos de dominio público, una vez efectuadas las cesiones correspondientes podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden por los propietarios, ya sea de oficio, o a instancia, en su caso, de la Entidad. En este caso, el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la Entidad de Conservación.

Artículo 30.- Derecho a Edificar.

1. Edificación de parcelas urbanizadas.

Sólo podrá edificarse, en suelo Urbano y Urbanizable, en las parcelas que cumplan lo determinado en este Plan General o en un Plan que lo desarrolle y cuenten con los servicios señalados en los artículos 41 y 43 LOTUR.

Cuando se trate de Sectores o Unidades de Ejecución, deberán cumplirse además los siguientes requisitos:

- Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de Aprobación Definitiva del correspondiente Proyecto de Compensación o Reparcelación y, en su caso, el de Urbanización. De no ser necesaria la reparcelación, bastará con el acuerdo municipal de su innecesariedad.
- Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que se requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.
- Que se hayan ejecutado, las obras del Proyecto de Urbanización o del Proyecto de Obras Ordinarias que en su caso se requiera.

2. Urbanización y edificación simultánea.

Podrá ejercerse el derecho a edificar en una parcela que no haya adquirido la condición de solar cuando, además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación, se cumplan todos los requisitos siguientes:

- Que tratándose de suelo incluido en un Sector o Unidad de Ejecución, se hayan cumplido los tres primeros requisitos del apartado anterior.
- Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la urbanización simultánea. El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terrenos sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras precisas para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.
- Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda, así como para la conexión de sus servicios con las redes generales. La cuantía de la fianza se establece como mínimo en el 100% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesaria para que los terrenos adquieran la condición de solar.
- Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Así mismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.

Artículo 31.- Concesiones para Equipamientos.

Sobre el suelo destinado a equipamientos comunitarios que se hubieran adquirido por la Administración, por cualquier título de Derecho Civil o Administrativo, incluso la cesión obligatoria gratuita, podrá otorgarse concesión para ser destinado dicho suelo al equipamiento comunitario previsto en el Plan. Esta concesión no podrá tener una duración superior a cincuenta años, ni conferir al concesionario derecho de renovación alguno.

Artículo 32.- Patrimonio Municipal del Suelo.

Se consideran implícitas entre las propuestas de este Plan las operaciones tendentes al incremento del Patrimonio Municipal del Suelo como instrumento urbanístico para conseguir los siguientes objetivos:

- Obtención de suelo para sistemas generales, locales, o elementos fundamentales de la estructura orgánica del territorio.

- Adquisición de terrenos relacionados con la utilización recreativa de elementos naturales, áreas forestales, entornos a proteger por razones paisajísticas, arqueológicas, u otras.
- Intervención en áreas en las que concurren circunstancias que recomienden la intervención pública por sus especiales características de interés arquitectónico, necesidad de rehabilitación o renovación o escasa incidencia de la iniciativa privada.
- Intervención en la regulación del mercado de la vivienda y del suelo industrial.

Los objetivos descritos se consideran al margen de la clase del suelo en la que se enclaven los terrenos y del sistema de obtención de los mismos.

Sección III. Normas sobre Diseño y Calidad para los Planes y Proyectos de Urbanización.

Artículo 33.- Criterios Generales.

Los Proyectos de Urbanización son los documentos que desarrollan las determinaciones del Plan General Municipal a fin de materializar las mismas.

Su contenido y tramitación se ajustará a lo establecido en los artículos 122 y 92 LOTUR y demás normativa aplicable.

En todo lo no regulado en los artículos siguientes, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Regionales o normativa que las sustituya.

Será de obligado cumplimiento el Decreto 38/1988, de 16 de septiembre, sobre eliminación de barreras arquitectónicas y la Ley 5/1994, de 19 de julio, de supresión de barreras arquitectónicas y promoción de la accesibilidad.

Asimismo, deberá cumplirse con lo dispuesto en la Orden VIV/561/2010 por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Artículo 34.- Características del Viario.

1. Se recomienda no diferenciar uso peatonal de uso rodado en vías de anchura inferior a 9 metros, prohibiéndose tal diferenciación con desnivel cuando las secciones transversales sean iguales o inferiores a 6 metros.

Los pavimentos serán duros, antideslizantes y sin resaltes distintos a los propios del grabado de las piezas.

Las rejas y registros situados en el viario estarán enrasados con el pavimento circundante y la separación entre perfiles no superará los 2 cm.

Las aceras de las nuevas urbanizaciones tendrán un ancho mínimo de 1,5 metros, cuando la anchura de la vía sea superior a 9 metros.

Artículo 35.- Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos.

En los suelos calificados como zonas verdes y espacios libres, se recomienda que el proyecto de urbanización determine el ajardinamiento de, al menos, del 50% del total del sistema de espacios libres de dominio y uso público. Se procurará la integración en los espacios libres de la vegetación de porte arbóreo y arbustivo de interés existente en el ámbito, con objeto de su conservación.

En los espacios libres, zonas verdes y calles del sector se emplearán, preferentemente, árboles y arbustos pertenecientes a especies autóctonas y adaptadas a las características climáticas del municipio. En la medida de lo posible, los árboles se plantarán en parterres continuos o alcorques grandes, unidos por canales de distribución de agua; es decir, se buscarán soluciones de alcorque continuo, o de canales de distribución del agua de lluvia o de riego entre los alcorques.

El mobiliario urbano junto con la jardinería deberá concebirse de modo unitario, de manera que pavimento, mobiliario, jardinería, obras de fábrica e instalaciones formen un conjunto coherente en diseño, color, textura y materiales.

Artículo 36.- Abastecimiento de Agua.

Las aguas que se destinan al consumo de la población deberán poseer las condiciones sanitarias de potabilidad química y bacteriológica que se marcan en la legislación vigente, debiéndose proceder a la periódica comprobación de sus características.

Las captaciones de agua destinadas a producir agua potable estarán debidamente protegidas de cualquier causa de contaminación. Los tratamientos de potabilización serán adecuados a la calidad analítica en origen. Se establece un perímetro de protección para las captaciones de agua potables de consumo público con un diámetro general de 50 m.

La red de distribución se diseñará siguiendo el trazado viario o espacios públicos no edificables. Las conducciones se situarán bajo las aceras, pudiendo situarse bajo las calzadas cuando el trazado de las calles sea muy irregular.

La red de distribución podrá ser ramificada o mallada, aunque se utilizará preferentemente la red mallada. La red quedará dividida en Sectores mediante llaves de paso, y se colocarán llaves de desagüe colocadas en arquetas registrables.

Las acometidas se realizarán a costa de los particulares interesados, previa la obtención de la correspondiente licencia municipal.

En todo lo no regulado, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Regionales, o normativa que las sustituya.

En relación a la instalación de hidrantes de incendios, se cumplirá lo establecido la normativa vigente de protección contra incendios, en particular por el Código Técnico de Edificación CTE.

Artículo 37.- Saneamiento y Depuración.

La red se diseñará siguiendo el trazado viario o zonas públicas no edificables y, siempre que el cálculo lo permita, su pendiente se adaptará a la del terreno o calle. Las conducciones serán subterráneas y se colocarán siempre a un nivel inferior de las de abastecimiento de agua.

Será obligatorio en los nuevos desarrollos el establecimiento de instalación de red de saneamiento separativa. Así mismo se estudiará la conveniencia de su implantación en la renovación de las redes existentes siempre que se afecte a estas.

Las nuevas urbanizaciones deberán disponer de algún sistema de aprovechamiento de las aguas pluviales, previendo los sistemas de recogida, almacenamiento y reutilización para el riego de las zonas verdes y su uso en jardinería, de forma que permita la reducción del consumo del agua de la red de suministro de abastecimiento del municipio, incorporando, en su caso, la conexión para los excedentes del sistema elegido a la red separativa

Las actuaciones de reordenación en suelo urbano, de más de 50 viviendas en bloque o 20 viviendas aisladas o adosadas, que deban disponer de zona verde o espacio libre deberán disponer de algún sistema de aprovechamiento contemplado en el párrafo anterior, salvo justificación de su inviabilidad.

Las acometidas se harán a costa de los particulares interesados, previa la obtención de la correspondiente licencia, siendo preferentemente a pozos de registro, y en todo caso donde lo determine el Ayuntamiento. Se prohíbe expresamente la perforación de los conductos.

En todo lo no regulado, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Regionales, o normativa que las sustituya.

Artículo 38.- Energía eléctrica.

En relación a la energía eléctrica, será aplicable en todo caso la normativa vigente en la materia, y las Normas Urbanísticas Regionales, o normativa que las sustituya.

Artículo 39.- Alumbrado Público.

En materia de alumbrado público será aplicable en todo caso las Normas Urbanísticas Regionales, (NUR), o normativa que le sustituya y complemente.

Artículo 40.- Telefonía y Nuevas Tecnologías.

1. Las redes de telefonía deberán ser subterráneas, permitiéndose redes aéreas, siempre que el carácter del entorno y la edificación así lo permitan. En todo caso en el cruce de calles la red deberá ser enterrada con arquetas de registro.

2. El Ayuntamiento de Corera podrá exigir la previsión de la instalación para la posterior introducción de nuevas tecnologías como el cable, etc., cuyas características constructivas estarán determinadas por la normativa aplicable en cada caso sobre la materia.

Capítulo IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**Sección I. Clasificación del Suelo.****Artículo 41.- Suelo Urbano.**

1. Tendrán la condición de suelo urbano:

a) Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado desde la malla urbana, servicios de abastecimiento de agua y evacuación de aguas, y suministro de energía eléctrica de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

Los servicios construidos en ejecución de un sector o unidad de ejecución, las vías perimetrales de los núcleos urbanos, las vías de comunicación entre núcleos y las carreteras no servirán de soporte para la clasificación como urbanos de los terrenos adyacentes.

b) Los terrenos integrados en áreas que se encuentren edificadas en, al menos, el 50 por 100 de los espacios aptos para la misma.

c) Los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

Artículo 42.- Suelo Urbanizable.

1. Este Plan General clasifica Suelo Urbanizable No Delimitado.

2. El Plan General Municipal fija unas determinaciones en el suelo urbanizable no delimitado, que vienen expresamente concretadas en las presentes Normas Urbanísticas y que son:

- Criterios para delimitar los correspondientes sectores, tales como los relativos a magnitud, usos, intensidad de uso, dotaciones, equipamientos, sistemas generales que deban ejecutarse y conexiones con los mismos, así como prioridades para garantizar un desarrollo urbano racional.
- Previsión para dotaciones de sistema general con una superficie mínima del 5 por 100 de la superficie total del sector, con independencia de las dotaciones locales del sector.
- Señalamiento de usos incompatibles con los previstos en las distintas clases de suelo y con la estructura general.

Artículo 43.- Suelo No Urbanizable.

1. Este Plan General Municipal clasifica como Suelo No Urbanizable aquel que, según lo dispuesto en los artículos 45 y 46 LOTUR, tiene algún tipo de protección a los efectos del desarrollo urbanístico. Se establecen dos categorías:

a) Suelo No Urbanizable Especial.

b) Suelo No Urbanizable Genérico.

2. El Suelo No Urbanizable sirve de marco a actividades relacionadas con el disfrute del medio natural, que suponen un complemento y extensión de las propias del Suelo Urbano, por lo que puede ser objeto de acciones concretas que potencien sus características protegibles. Dichas acciones pueden estar orientadas a la erradicación de actividades inadecuadas o a la mejora de sus condiciones naturales para su mejor uso público.

3. La normativa específica se coordina con la establecida a nivel regional en el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja (PEPMANR), que continuará en vigor según la Disposi-

ción Transitoria 4ª LOTUR hasta el momento en el que se apruebe la Directriz de Protección del Suelo de La Rioja, señalando también los espacios protegidos por el mismo.

Artículo 44.- Obtención del Suelo destinado a Dotaciones Públicas.

1. La Administración actuante podrá obtener el suelo correspondiente a dotaciones públicas por cesión obligatoria, expropiación, ocupación directa o convenios urbanísticos que recojan otras modalidades.

Otras Administraciones podrán utilizar la expropiación dentro de sus competencias, principalmente en Suelo No Urbanizable.

2. En caso de actuaciones en Suelo Urbano o Urbanizable que se deban adelantar a la obtención normal del suelo por ejecución sistemática, podrán propiciarse convenios de cesión de uso de los terrenos sin renuncia a los derechos de titularidad, hasta el momento de la ejecución de la Unidad de Ejecución en que estén incluidos los terrenos.

Artículo 45.- Titularidad y Afectación del Suelo.

El suelo que el Plan afecta a dotaciones públicas queda vinculado a tal destino. La titularidad y afectación pública, al uso general o al servicio público y, por esta titularidad y destino, la aplicación del régimen jurídico propio del dominio público se opera una vez adquirido el suelo por la Administración, por cualquiera de los títulos con eficacia traslativa, incluida la expropiación forzosa, ocupación directa, o cesión gratuita en los casos en que proceda por Ley. En tanto no se efectúe dicha adquisición, continuará de propiedad privada, pero vinculado al destino señalado.

La titularidad y afectación pública no excluye la posibilidad de la concesión del dominio público respecto de aquellas dotaciones públicas en que tal modo de gestión o aprovechamiento sea compatible con la naturaleza del bien y los objetivos de este Plan.

TÍTULO II.- DISPOSICIONES COMUNES A LAS CLASES DE SUELO.

Capítulo I. NORMAS DE DISCIPLINA E INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO.

Sección I. Disposiciones Generales.

Artículo 46.- Criterios Generales.

1. Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca o unidad de ejecución, en el plazo máximo de un mes desde la presentación de la solicitud de información.
2. Para tal fin, el Ayuntamiento podrá crear un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en el Término Municipal llamado "Cédula Urbanística" y que hará referencia a las siguientes circunstancias:
 - Situación de la finca con expresión de sus linderos y si está o no edificada.
 - Fecha de aprobación definitiva del Plan General Municipal.
 - Clasificación y calificación del suelo en que se encuentre enclavada.
 - En su caso, unidad de ejecución, y su sistema de actuación aplicable.
 - Uso o intensidad que tenga atribuida por la Normativa.

Artículo 47.- Deber de Conservación y Órdenes de Ejecución.

1. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones y edificaciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento y, en su caso, los demás organismos competentes ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 197 LOTUR.
2. También podrá el Ayuntamiento y los organismos competentes ordenar por motivos de interés turístico o artístico, la ejecución de obras de conservación o de reforma, tal y como describe el artículo 198 LOTUR.

Artículo 48.- Declaración de Ruina.

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, procediendo de acuerdo a lo determinado en el artículo 199 de la L.O.T.U.R. y de los artículos 12 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística o normativa que lo sustituya.

Sección II. Normas específicas sobre licencias urbanísticas.

Artículo 49.- Actos sujetos a Licencia urbanística.

Todo acto de edificación requerirá la preceptiva licencia municipal. Están sujetos igualmente a licencia los actos de uso del suelo y del subsuelo, conforme a lo establecido en los artículos 192 y siguientes de la L.O.T.U.R., o normativa que la sustituya.

Artículo 50.- Clasificación.

Las licencias de obras se clasifican en las siguientes categorías:

1. Licencias para obras de nueva planta.
2. Licencias para obras de modificación o reforma.
3. Licencias para obras menores.
4. Licencias para demolición de edificios.

5. Licencias para movimientos de tierra.

Otras licencias:

6. Licencias de obras de urbanización.

7. Licencias de parcelación.

8. Licencia ambiental.

9. Instalación de grúas y otros medios auxiliares de las construcciones.

10. Telecomunicaciones, estaciones base, antenas y demás instalaciones

11. licencias de ocupación y funcionamiento.

12. Otras licencias.

Artículo 51.- Obras de nueva planta.

La documentación a presentar junto a la solicitud de licencia será la siguiente:

- Proyecto técnico por duplicado, redactado por técnico competente.
- Cuestionario de estadística, debidamente cumplimentado.
- Oficios de dirección técnica.
- Estudio de seguridad y salud redactado por técnico competente.
- En caso de ser necesario, memoria de control de calidad redactada por técnico competente.
- Para construcciones o nuevos sectores urbanos próximos a carreteras deberán realizarse estudios de determinación de niveles sonoros, con el fin de establecer las líneas de edificación con respecto a las carreteras, y justificar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el R.D. 1367/2007.

Artículo 52.- Licencias para obras de reforma.

Se conceptúan como tales:

- Las que afecten a la estructura y aspecto exterior de las construcciones.
- Las que modifiquen elementos comunes de los edificios.
- La instalación o modificación de ascensores o montacargas.
- Las obras de tabiquería por las que se modifique sustancialmente la distribución interior de las edificaciones.
- Las obras, inicialmente consideradas como menores, pero cuya intensidad o escala hagan aconsejable, según juicio técnico y oficial competente, su conceptualización como obras de reforma o nueva planta, o las obras menores acumuladas o sucesivas sobre una misma edificación.

La documentación a presentar será la misma que para las obras de nueva planta. Además de ello, se definirá perfectamente el estado actual mediante plantas, secciones y alzados (admitiéndose la fotografía como sustitución de los alzados).

Artículo 53.- Licencias para obras menores.

Se distinguen dos tipos:

Obras que requieren estudio de seguridad y dirección facultativa:

- Apuntalamiento de fachadas.
- Demolición de edificios de una planta y altura inferior a 4 metros.
- Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras.
- Instalación de andamios.

- Aquellas obras que afecten a la estructura y al aspecto exterior de las construcciones, cuya intensidad o escala, según juicio técnico y oficial competente, no haga necesaria la redacción de un proyecto técnico.

Junto a la solicitud de licencia se presentará la siguiente documentación:

- Oficios de dirección técnica.
- Estudio de seguridad y salud redactado por técnico competente.
- Documento que describa escrita y/o gráficamente las obras con indicación de su extensión y situación.
- Presupuesto de las obras firmado por el constructor de las mismas, con indicación de materiales, cantidades y precios.

Obras que no requieren dirección facultativa:

- Colocación de rótulos, carteles, banderas o anuncios.
- Colocación de toldos.
- Sustitución de carpinterías exteriores sin modificación de los huecos.
- Reparación o sustitución de instalaciones existentes.
- Instalación de aparatos sanitarios.
- Reparación o sustitución de solados y alicatados.
- Enlucidos, enfoscados y pintura de paramentos interiores.
- Reparación o sustitución de falsos techos.
- Demolición y construcción de tabiques interiores.
- Aquellas obras de reparación de cubiertas y fachadas cuya intensidad o escala, según juicio técnico y oficial competente, no haga necesario que cuenten con dirección facultativa.

La documentación a presentar será la misma que en el apartado anterior, con excepción del oficio de dirección técnica y del estudio de seguridad.

Artículo 54.- Licencias para demolición de edificios.

La documentación a presentar, junto a la solicitud de licencia, será la siguiente:

- Proyecto de derribo por duplicado, redactado por técnico competente.
- Oficio de dirección técnica.
- Estudio de seguridad y salud redactado por técnico competente.

Artículo 55.- Licencias para movimientos de tierra.

Con la solicitud de licencia se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Plano de emplazamiento a escala 1/2.000.
- b) Plano topográfico de la parcela a escala 1/500, indicando cotas, edificación y arbolado existente y la posición de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.
- c) Plano de las superficies que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra, así como los de detalle precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas.
- d) El Ayuntamiento podrá exigir, en su caso, un análisis geotécnico del terreno o solar.
- e) Proyecto técnico por duplicado, redactado por técnico competente.
- f) Oficio de dirección técnica.
- g) Estudio de seguridad y salud redactado por técnico competente.

Artículo 56.- Licencias de obras de urbanización.

La documentación a presentar, junto a la solicitud de licencia, será la siguiente:

- Proyecto técnico por duplicado, redactado por técnico competente.
- Oficio de dirección técnica.
- Estudio de seguridad y salud redactado por técnico competente.
- Para construcciones o nuevos sectores urbanos próximos a carreteras deberán realizarse estudios de determinación de niveles sonoros, con el fin de establecer las líneas de edificación con respecto a las carreteras, y justificar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el R.D. 1367/2007.

Artículo 57.- Licencia de parcelación.

La documentación a presentar, junto a la solicitud de licencia, será la siguiente:

- Memoria con descripción de las superficies y linderos de la parcela original y de las resultantes
- Plano de situación o emplazamiento.
- Plano de información acotado.
- Plano de parcelación acotado.

Artículo 58.- Licencia Ambiental.

El proceso para la obtención de la licencia ambiental será el regulado en el Decreto 62/2006 de 10 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo del título primero de la Ley 5/2002, o normativa que lo sustituya.

Artículo 59.- Licencia de instalación de grúas y otros medios auxiliares de las construcciones.

La documentación a presentar, junto a la solicitud de licencia, será la siguiente:

- Proyecto de instalación por duplicado, redactado por técnico competente.
- Oficio de dirección técnica.
- Estudio de seguridad y salud redactado por técnico competente.

Artículo 60.- Licencia para telecomunicaciones, estaciones base, antenas y demás instalaciones.

En las instalaciones sobre edificios en medio urbano (excepto zonas industriales), las fincas que recaigan sobre plazas, parques o espacios abiertos que permitan perspectivas lejanas, espacios o elementos protegidos, podrán rechazarse como ubicaciones inadecuadas.

Cuando sea necesario instalar una antena en las inmediaciones de un parque o plaza de gran dimensión, en los que sea prácticamente imposible desenfilarla de vistas, el Ayuntamiento podrá admitir mástiles y antenas, que por su escasa altura, esbeltez, cuidado diseño e, incluso, camuflaje, puedan considerarse de bajo impacto.

En las instalaciones en medio rural o en polígonos industriales, se analizarán: la posible afección a espacios o elementos protegidos, el tipo de mástil y su diseño, así como la inexistencia de otros elementos semejantes en la misma área, pudiendo rechazarse ubicaciones o soluciones que se consideren inadecuadas. En los cerros y tesos del término municipal sólo se admitirá una torre, que deberá ser susceptible de compartición, sometida a una previa mesa de operadores y con una línea de suministro eléctrico que no contenga torres en las inmediaciones de la torre soporte

En todos los casos en que resulte conveniente, el Ayuntamiento podrá obligar a compartir la torre soporte.

Artículo 61.- Licencia de ocupación y funcionamiento.

Terminada la construcción o reforma de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia, deberán solicitar ante el Ayuntamiento, la licencia de primera ocupación.

La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación técnica de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadas de las obras o usos, y que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

Artículo 62.- Otras licencias.

Se incluyen en este apartado aquellos actos o usos del suelo y del subsuelo no incluidos en los artículos anteriores, tales como tala de árboles, actividades extractivas y de minerales, etc.

Sección III. Régimen jurídico de las licencias urbanísticas.

Artículo 63.- Señalamiento de Alineaciones y Rasantes.

Antes del comienzo de las obras, se solicitará el señalamiento de las alineaciones y rasantes que correspondan.

Fijado el día y hora para el señalamiento, deberá personarse técnico competente en el lugar indicado representando a la propiedad, para efectuar el replanteo bajo la supervisión municipal.

El señalamiento se marcará con referencias precisas, que se indicarán en un acta de replanteo duplicada, firmada por el facultativo municipal. La copia se entregará al interesado, quedando el original en el expediente.

Artículo 64.- Tramitación de Licencias.

La solicitud de licencia se formulará en el impreso oficial correspondiente dirigido a la Alcaldía y suscrito por el interesado o persona que le represente, con los datos acreditativos de la personalidad y domicilio del solicitante y la situación de la finca, así como de la obra o actividad para la que se solicite licencia. Con la solicitud se acompañarán los documentos que se han detallado en el apartado anterior.

El proceso de otorgamiento de licencias será el establecido en la legislación vigente de régimen local, en los artículos 192 y siguientes de la LOTUR, y en el Reglamento de Disciplina Urbanística, o normativas que las sustituyan.

Las licencias de obras caducarán al año de su concesión si dentro del mencionado plazo no hubiera dado comienzo la obra amparada por la licencia. Igualmente se declarará caducada la licencia cuando se interrumpan las obras por un plazo superior a seis meses. Dichos plazos podrán prorrogarse de conformidad con lo establecido en la legislación vigente. La caducidad requerirá declaración expresa previo expediente.

No se permite ninguna modificación sobre los proyectos aprobados sin autorización previa del Ayuntamiento. Para ello se presentará con la debida antelación el proyecto reformado, que cumplirá los mismos requisitos y tramitación del proyecto primitivo.

En la documentación a presentar a la terminación de las obras se constarán todas las variaciones que se hayan efectuado durante el transcurso de la misma, así como el presupuesto real de las obras ejecutadas, que deberá ser debidamente visado.

Sección IV. Fuera de Ordenación.

Artículo 65.- Fuera de ordenación.

Serán considerados Fuera de Ordenación los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de esta normativa que resultasen disconformes con sus determinaciones, de acuerdo con alguno o varios de los siguientes criterios:

1. Edificios ubicados en terrenos que el planeamiento destina a uso y dominio público.
2. Edificios que no respetan la alineación exterior obligatoria.
3. Edificios que superan la altura máxima permitida en su zona de ordenación.
4. Edificios cuyo uso actual esté prohibido en su zona de ordenación.

5. Edificios que incumplen cualquier otra de las condiciones de edificación señalada en esta normativa.

Artículo 66.- Régimen de los edificios fuera de ordenación.

Respecto a los edificios considerados Fuera de Ordenación por cumplir alguno de los criterios señalados como 1 y 2 del artículo anterior, no podrá autorizarse ninguna obra, salvo las necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico. No podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación. No obstante, el Ayuntamiento puede conceder licencia urbanística para autorizar:

- Las reparaciones estrictamente exigibles para asegurar la seguridad y la salubridad de las construcciones e instalaciones, entendidas en sentido restrictivo, en atención a la finalidad que inspira la declaración de Fuera de Ordenación.
- Obras parciales de consolidación, excepcionalmente y sólo cuando falten más de quince años para que expire el plazo fijado para la expropiación o demolición del inmueble, o cuando no se hubiera fijado dicho plazo.

Respecto al resto de edificios considerados fuera de ordenación por los criterios restantes, puede concederse licencia urbanística para autorizar obras de reparación, modernización, consolidación, así como los aumentos de volumen y cambios de uso que permitan las determinaciones de este planeamiento.

Capítulo II. CONDICIONES DE USO.

Sección I. Generalidades.

Artículo 67.- Objeto y alcance.

1. El objeto de las Normas de uso es regular las condiciones a que deben ajustarse los distintos usos tanto en su construcción como en su explotación, así como aquellas que deben reunir cuando coexistan con usos distintos.

2. En primer lugar se define la jerarquía de usos:

- Uso global: es aquel que, por ser el uso dominante y de implantación mayoritaria, caracteriza la ordenación del área territorial que se considera. Se trata, de generalizaciones aplicables a grandes ámbitos: Sectores, Planes Especiales de Reforma Interior (PERIS); y son: Residencial, Productivo, Terciario, Dotacional y Espacio Libre.
- Uso pormenorizado o de referencia: es el uso mayoritario de una zona de ordenación o calificación, correspondiente a la ordenación detallada. Establecen un mayor nivel de concreción que los usos globales, por ejemplo: Vivienda Colectiva, Vivienda Unifamiliar, etc.

3. Con el fin de regular y establecer la coexistencia e incompatibilidad de usos, se define:

- Uso característico: es el uso predominante de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto de la edificabilidad total. Cuando se señalen más de un uso como característico de un ámbito, podrá ser predominante cualquiera de ellos.
- Uso compatible: es aquel que puede coexistir con el uso característico del ámbito de que se trate. El uso compatible, introducido en una zona en la que no es predominante, no implica alteraciones sustanciales en el tejido existente. Pueden señalarse condiciones para la compatibilidad de determinados usos.
- Uso prohibido: es aquel uso incompatible con el resto de usos del ámbito de que se trate, y que implicaría alteraciones sustanciales en el tejido existente.

Artículo 68.- Alcance.

1. El Plan General Municipal propone la siguiente sistemática para la regulación de usos:

a) En Suelo Urbano, los usos pormenorizados correspondientes a cada zona de ordenación se determinan en la ficha de ordenación correspondiente de estas Normas Urbanísticas.

b) En Suelo Urbanizable, cada área o Sector tiene un uso global o dominante. El Plan Parcial establecerá los usos pormenorizados o de referencia, de acuerdo con las limitaciones de estas Normas Urbanísticas.

c) En Suelo No Urbanizable, se regulan los usos y actividades permitidos, autorizables y prohibidos, de acuerdo con los artículos 48 y siguientes de la LOTUR; y según la clasificación de actividades y usos establecidos por el P.E.P.M.A.N.R.

Artículo 69.- Usos considerados.

A los efectos de estas Normas se consideran los usos siguientes usos globales y pormenorizados:

- Uso global RESIDENCIAL.
 - o Vivienda unifamiliar
 - o Vivienda colectiva
 - o Vivienda de guarda
 - o Otros usos residenciales
 - o Complementario de la vivienda
- Uso global PRODUCTIVO.
 - o Talleres domésticos o artesanales.
 - o Talleres o almacenes de servicio en Planta Baja.
 - o Talleres o almacenes de servicio en edificio exclusivo
 - o Industrias menores de manipulación y primera transformación de productos agrarios.
 - o Bodegas
 - o Industria.
 - o Servicios del automóvil
- Uso global TERCIARIO.
 - o Oficinas
 - o Comercial
 - o Espectáculos públicos y actividades recreativas
 - o Restauración y Hostelería
- Uso global DOTACIONAL.
 - o Servicios públicos y administrativos
 - o Religioso
 - o Sanitario – asistencial
 - o Cultural
 - o Docente
 - o Deportivo
 - o Infraestructuras
- Uso global ESPACIO LIBRE.
 - o Espacio libre público
 - o Espacio libre privado
 - o Viario

Sección II. Definiciones y condiciones específicas.

Artículo 70.- Residencial.

El uso que destina el suelo a la edificación de viviendas en cualquiera de sus tipologías, así como a la de residencias, albergues y establecimientos hoteleros.

Las condiciones específicas serán las que fijan las normas de Habitabilidad, el Código Técnico de Edificación (CTE), y resto de normativa aplicable.

Usos pormenorizados:

1. VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o adosado a otro, y con acceso independiente.

2. VIVIENDA COLECTIVA.

Edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

3. VIVIENDA DE GUARDA.

Variante de la vivienda vinculada a otro uso y utilizada por el guarda o propietario de la actividad a la que está inseparablemente unida. A tal efecto, no podrá efectuarse división horizontal o cualquier otra figura jurídica que desligue la vivienda de la actividad.

4. OTROS USOS RESIDENCIALES.

Corresponde a los edificios o parte de edificios que se destinan al alojamiento colectivo, normalmente temporal. Se consideran incluidos en este uso las residencias, albergues, pensiones, casas de huéspedes, casas rurales, hoteles en todas sus especialidades, y hostales.

Cuando deba establecerse una equivalencia de otros usos residenciales en viviendas, o viceversa, se considerará la equivalencia de una vivienda por cada 5 camas.

Las actividades complementarias (restaurantes, garajes, almacenes, etc.), se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

No se permiten dormitorios en situación de sótano o semisótano.

5. COMPLEMENTARIO DE LA VIVIENDA.

Son usos vinculados al uso residencial, tales como aparcamiento de vehículos, almacenes-trasteros, deportivos, merenderos, bodegas de producción para autoconsumo, instalaciones, cuando se ubican en la misma parcela que la vivienda o viviendas a las que dan servicio.

Cuando sea prolongación de la planta baja de un edificio, la regulación de altura se hará en función de aquella, no pudiendo sobrepasarla, siendo su cubierta resuelta mediante terraza plana transitable.

Se permitirá una altura máxima sobre rasante de 4 m., salvo que en las fichas de ordenación se señale otra altura.

Artículo 71.- Productivo.

Son los usos que se vinculan al suelo destinado a las edificaciones de la actividad productiva. Los locales destinados a actividades industriales deberán tener suficiente ventilación natural o forzada; se exigirán las instalaciones y características de materiales necesarias para garantizar la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, y peligros de propagación de incendios.

Se establecen las siguientes categorías de usos productivos:

1. TALLERES DOMÉSTICOS O ARTESANALES.

Comprende las actividades de carácter familiar con una potencia máxima instalada de 2 C.V., y una superficie máxima de 50 m², que no transmitan molestia alguna, ni puedan originar un peligro especial.

Las bodegas familiares, de uso propio o industrial, se consideran dentro de este uso: hace referencia a las bodegas tradicionales ubicadas dentro del casco urbano, formada generalmente por edificios con calados, en el terreno natural, y destinados a la elaboración del vino y, a su conservación, con locales destinados a lugares de reunión, merenderos, y viviendas unifamiliares ligadas a la actividad.

En todo caso, los distintos usos ocupan edificios que constituyen propiedades únicas e indivisibles.

2. TALLERES O ALMACENES DE SERVICIO EN PLANTA BAJA.

Corresponden a las actividades denominadas pequeña industria, con una superficie máxima de 200 m² de actividad, pudiendo completarse con usos complementarios (aseos, oficina, almacenaje, etc.) hasta una superficie de 300 m². Se situarán únicamente en Plantas Bajas, y su instalación debe ser aprobada por el organismo competente, de conformidad con las especificaciones de la normativa aplicable. El nivel de incisión sonora en cualquier vivienda no superará los 28 dB de 22 a 8 horas; ni los 30 dB de 8 a 22 horas.

3. TALLERES O ALMACENES DE SERVICIO EN EDIFICIO EXCLUSIVO.

Corresponden a las actividades denominadas pequeña industria, con una superficie máxima de 500 m² de actividad, pudiendo completarse con usos complementarios (aseos, oficina, almacenaje, etc.) hasta una superficie de 800 m². La altura máxima de edificación no podrá exceder de 7 metros, y su instalación debe ser aprobada por el organismo competente, de conformidad con las especificaciones de la normativa aplicable. El nivel de incisión sonora en cualquier vivienda no superará los 28 dB de 22 a 8 horas; ni los 30 dB de 8 a 22 horas.

Condiciones específicas del uso de almacén:

- a) El almacenamiento puede ser una actividad independiente o bien puede estar ligado a otra actividad, con la que forma conjunto inseparable.
- b) Cuando se trata del segundo caso, le serán de aplicación las disposiciones y limitaciones específicas de la actividad a la que esté asociada. Si se trata de una actividad independiente se asimilará, a efectos de estas Normas al uso industrial en la categoría que corresponda, siéndole de aplicación las limitaciones establecidas para el mismo.

4. INDUSTRIAS MENORES DE MANIPULACIÓN Y PRIMERA TRANSFORMACIÓN DE PRODUCTOS AGRARIOS.

Corresponden a industrias de pequeña entidad en cuanto a actividad, volumen de elaboración y medios mecánicos, que manipula, elaboran o transforman productos agrarios. Se ajustarán a los siguientes requisitos:

- a) En planta baja: superficie máxima ocupada 200 m², pudiendo llegar a 300 m² con usos complementarios.
- b) En edificio exclusivo: iguales condiciones que en planta baja, con la excepción de la superficie, que será de 500 m², pudiendo llegar a 800 m² con usos complementarios, y la altura máxima de los cerramientos verticales será de 7m. Nivel sonoro inferior a 28 dB de 22 a 8 horas; y a 30 dB de 8 a 22 horas.

En ambos casos se independizará la industria de la vivienda y locales comerciales, o de otro tipo. Su instalación deberá ser aprobada por el organismo competente, de conformidad con las especificaciones de la normativa aplicable.

5. BODEGAS.

El uso industria vinícola, hace referencia a las industrias dedicadas a procesos industriales para la elaboración de productos vinícolas, (principalmente vino embotellado), así como a su almenaje y posterior distribución.

6. INDUSTRIA.

Comprende industrias cuyo tamaño o volumen de producción requiere superficies mayores de 800 m², o que requieren Actuación Ambiental Integrada o Estudio de Impacto Ambiental de acuerdo con la Ley 5/2002 de Protección del Medio Ambiente de La Rioja y el Decreto 62/2006, de 10 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo del Título I "Intervención Administrativa".

Su instalación debe ser aprobada por el organismo competente, de conformidad con las especificaciones de la normativa aplicable.

7. SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL.

Se incluyen en este uso:

- Talleres del automóvil: locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, (turismos, camiones, vehículos agrícolas), incluso los servicios de lavado y engrase.

- Garajes-aparcamiento: lugar destinado a la estancia de vehículos de turismo. Se consideran incluidos dentro de esta definición los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos así como los depósitos para venta de coches.
- Estaciones de servicio: toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes y en la que pueden existir otros relacionados con los vehículos de motor.

Artículo 72.- Terciario.

Es el uso que vincula al suelo a actividades comerciales, de servicios o recreativas.

1. OFICINAS.

Se incluyen en este uso las actividades administrativas de carácter privado; los despachos profesionales y técnicos de cualquier clase; y las actividades financieras o análogas.

2. COMERCIAL.

Se incluyen los usos relacionados con la venta al público de mercancía diversa: Comercio Detallista Tradicional; autoservicios; venta directa en fábrica; o conjuntos comerciales.

3. ESPECTÁCULOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS.

Se consideran actividades y edificaciones destinadas a espectáculos públicos, tales como salas de baile, discotecas y cines; o a actividades recreativas, tales como casinos, bingos y salones de juego.

4. RESTAURACIÓN Y HOSTELERÍA.

Se incluyen las actividades relacionadas con el servicio de comidas y bebidas, tales como restaurantes, comedores colectivos, bares, cafeterías, heladerías u otros establecimientos e instalaciones asimilables a los mencionados.

Artículo 73.- Dotacional.

Los usos dotacionales son aquellos que vinculan el suelo a las edificaciones de equipamiento de carácter público o privado.

Se establecen las siguientes categorías:

1. SERVICIOS PÚBLICOS Y ADMINISTRATIVOS.

Conjunto diverso de equipamientos prestados por la Administración, o, subsidiariamente, por entidad autorizada para ello.

Comprende los usos correspondientes a las actividades propias de la Administración, de la protección ciudadana y de servicios especiales como servicio contra incendios, servicios de correos, comisaría, cocheras, tanatorios, cementerios, etc.

2. RELIGIOSO.

Culto y/o actividades complementarias (administración, salas de reunión complementarias, etc.). Se entienden incluidos los templos, capillas, y otros locales de culto colectivo; catequesis, y comunidades religiosas.

3. SANITARIO-ASISTENCIAL.

El uso sanitario se refiere a las dotaciones relacionadas con la salud (consultorios, dispensarios, casas de socorro, clínicas, hospitales, y otros centros sanitarios).

El uso asistencial se refiere a servicios sociales que facilitan la satisfacción de ciertas necesidades individuales, familiares y comunitarias de la población, principalmente niños y ancianos.

4. CULTURAL.

En el uso cultural se incluyen bibliotecas, teatros, salas de conciertos, salas de exposiciones, de reuniones o de conferencias, y servicios relacionados con la difusión de la cultura.

5. DOCENTE.

En el uso docente se incluyen centros de enseñanza en general; guarderías; centros de enseñanza obligatoria; escuelas de formación profesional; academias, etc.

6. DEPORTIVO.

Práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física (gimnasios, polideportivos, piscinas, etc.). Podrá tener capacidad para espectadores o restringirse a los usuarios.

7. INFRAESTRUCTURAS.

Comprende las infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento, instalaciones de producción y distribución de energía, telecomunicaciones, y recogida de residuos (vertederos).

Artículo 74.- Espacios libres.

Es el uso no edificatorio del suelo, vinculado a la estancia y la movilidad, tanto de carácter público como privado.

1. ESPACIO LIBRE PÚBLICO.

Zonas verdes destinadas a plazas, jardines, parques y paseos; de uso y dominio público.

Las zonas verdes públicas podrán coexistir con recorridos viarios peatonales.

Las bodegas y calados existentes en el subsuelo de Espacios Libres Públicos podrán mantener su uso y titularidad privada.

2. ESPACIO LIBRE PRIVADO.

Espacios libres de edificación de uso y dominio privado.

Bajo rasante, se permiten aparcamientos, instalaciones técnicas, e instalaciones deportivas. En éste último caso, la superficie ocupada no será superior al 20 % de la zona libre de uso y dominio privado.

Sobre rasante sólo se permiten los usos de aparcamiento al descubierto (tolerándose parasoles desmontables e independientes de la edificación, sin cierres), instalaciones deportivas abiertas (excepto frontones), jardinería y arbolado.

Se tolera la construcción de edificaciones auxiliares para vestuarios, guarda de herramientas, garaje, etc., con una altura máxima de 3 m., y una superficie inferior al 10 % de la zona libre de uso y dominio privado de cada parcela. Se prohíben en estas edificaciones tratamientos que no sean propios de fachada.

3. VIARIO.

Espacio de carácter público destinado al tránsito y estancia de personas y vehículos.

Las bodegas y calados existentes en el subsuelo del viario público podrán mantener su uso y titularidad privada.

Capítulo III. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Artículo 75.- Condición de solar.

Tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano consolidadas aptas para la edificación, que reúnan las siguientes condiciones:

- Que cuenten con acceso desde la malla urbana, servicios de abastecimiento de agua y evacuación de aguas, y suministro de energía eléctrica de características adecuadas para servir a la edificación que se vaya a construir.
- Que la vía a la que de frente la parcela esté pavimentada, y cuente con alumbrado público.
- Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

Artículo 76.- Parcela mínima edificable

Para ser edificable una parcela en suelo urbano deberá cumplir las siguientes condiciones, excepto que se regulen otras condiciones en las correspondientes fichas de ordenación:

- Cumplirá la condición de solar, conforme a lo dispuesto en la LOTUR.
- Frente mínimo de parcela en vía pública: 4,50 metros. La anterior distancia se deberá cumplir, como mínimo, en los 8 primeros metros del fondo edificable.
- Superficie mínima: 60 m².

Quedan exceptuadas de las condiciones de fachada y superficie, las parcelas situadas junto o entre edificios colindantes ya construidos que no estén fuera de ordenación, ni en estado ruinoso. Asimismo, quedan exceptuados de su cumplimiento los edificios señalados como Volumen Existente (V.E.).

En cualquier caso la edificación deberá respetar las características del tejido urbano y trama parcelaria del casco urbano o parte diferenciada del mismo, debiendo justificarse dichas circunstancias en el proyecto técnico cuando la actuación diera lugar a agrupaciones de parcelas o reparcelaciones.

Artículo 77.- Superficie de techo edificable.

Expresada en m². Indica la suma de todas las superficies cubiertas cerradas de la planta baja y de las alzadas.

Respecto a las superficies cubiertas abiertas o semiabiertas, se computarán con los siguientes criterios.

- Vuelos. Además de los cerrados, computarán en las siguientes proporciones:
 - o 100% cuando existan paramentos laterales en ambos lados del vuelo.
 - o 75% cuando exista paramento exclusivamente en uno de los lados. (A estos efectos se consideran paramentos laterales los situados a menos de 60 cm. del vuelo).
 - o 50% cuando no tenga paramentos laterales.

Respecto a la superficie computable bajo cubierta, se considera como tal, la superficie con una altura libre superior a 1,50 m.

No computarán para el cálculo de la edificabilidad las superficies de las plantas sótano y semisótano, las superficies no cubiertas de las plantas alzadas, ni las superficies abiertas de la planta baja, ni la superficie de la planta bajocubierta (excepto cuando su uso sea residencial).

Artículo 78.- Altura libre.

Distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior terminada del techo o falso techo de la misma planta.

La altura libre mínima será:

- | | |
|-----------------------|---------|
| - Sótano y semisótano | 2.20 m. |
| - Planta baja | 2.50 m. |
| - Plantas de piso | 2.50 m. |

La altura libre en pasillos, cuartos de aseo y cocinas de viviendas podrá ser de 2.20 m. En las restantes habitaciones puede permitirse un altura de 2.20 siempre que no sobrepase el 30 % de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria.

En edificios calificados como Volumen Existente, se admiten las alturas libres interiores actuales, quedando limitadas por las normativas específicas de cada caso.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en la normativa de habitabilidad.

Artículo 79.- Medición de alturas.

- A efectos del cómputo de plantas, se incluyen, en todo caso, la Planta Baja y alzadas, y semisótanos que sobresalgan más de un metro sobre la rasante.
- La altura de la edificación se medirá desde la rasante de la acera, al plano horizontal de arranque de la cubierta del edificio, considerando dicho plano horizontal en el extremo exterior de la cara inferior del material de cobertura; y la rasante en el punto medio de la fachada.
- En calles en pendiente, se escalonará la edificación dividiendo su longitud de fachada en tramos inferiores o iguales a 8 metros, midiéndose la altura de cada tramo en el punto medio del mismo.
- En las edificaciones que se construyan en solares recayentes a dos calles con diferentes rasantes, en cada sección de la manzana, los forjados de techo de la última planta del edificio deberán quedar incluidos dentro del sólido capaz definido por el terreno, las fachadas a las vías públicas, y el plano teórico que va desde la altura máxima permitida en la alineación de la vía pública más baja, hasta tres metros por encima de la altura máxima en la alineación de la vía más alta.
- Con carácter general, la altura máxima permitida será el resultado de la aplicación de las siguientes especificaciones:

Edificación con fachada a una sola calle o vía pública: La altura máxima, según lo expresado anteriormente, será la señalada en la documentación gráfica.

Edificación con fachada a dos vías públicas, que no forme esquina respecto a ambas: La altura máxima será la señalada en la documentación gráfica para cada vía pública, aplicando lo señalado en el párrafo cuarto de este artículo.

Edificación con fachada a dos vías públicas que forma esquina respecto a ellas: se considerará como en el caso de edificación con fachada a una sola calle, siendo ésta la de rasante inferior, y aplicando la altura máxima señalada en la documentación gráfica.

Edificación con fachadas a tres o más vías públicas que forman dos o más esquinas respecto a ellas:

Se considerará ese solar como recayente a las dos calles que no formen esquina entre sí, aplicándose las alturas correspondientes a ese caso, según lo expuesto en los párrafos anteriores.

Cuando se señale expresamente en la documentación gráfica la altura máxima sólo en una de las vías públicas, significará que la altura se medirá en el punto medio de la fachada de la correspondiente parcela, alcanzando en el resto de las calles la altura que corresponda.

Artículo 80.- Construcciones por encima de la altura máxima.

Sólo podrá construirse por encima de la altura máxima la cubierta del edificio, e instalaciones o servicios de la edificación principal, tales como: iluminación de escaleras, conducciones de aireación y ventilación, casetones de ascensor y salida a cubierta, chimeneas, etc.

Las construcciones que se realicen por encima de la altura de la edificación se ejecutarán con materiales de idéntica calidad a los cierres exteriores de la edificación, y deberán formar un conjunto composítivamente unitario con la misma.

Artículo 81.- Cubiertas.

Las cubiertas serán, con carácter general, inclinadas, exceptuando las zonas expresamente reguladas en las fichas correspondientes. Cuando las fichas de ordenación permitan un porcentaje de cubierta

plana, deberá situarse a una distancia de como mínimo un metro respecto de la fachada que de a la calle, resolviéndose con cubierta inclinada desde el borde del alero hasta el hueco de la cubierta plana.

La pendiente máxima admisible será, con carácter general, del 40%, salvo zonas que sean objeto de ordenanzas específicas. Se deberá cumplir, asimismo, la altura máxima de cumbrera, que no sobrepasará los 4,5 m. desde la altura máxima de la edificación.

Artículo 82.- Régimen de Cuerpos y Elementos que Sobresalen de la Alineación.

Con carácter general, podrán ir cuerpos volados en las fachadas principales y posteriores de los edificios, salvo que en las fichas de ordenación se señalen algunas restricciones. Su regulación es la siguiente:

- No se permitirán vuelos en calles menores de 5 metros de anchura. Se admiten, sin embargo, remates, cornisas, balcones, y otros salientes de carácter meramente compositivo u ornamental, situados en plantas elevadas, y con una dimensión máxima de vuelo de 0,30 m. Se exceptúan de dicha dimensión las existentes en edificios catalogados como Volumen Existente.
- Los vuelos que, en su caso, podrán autorizarse, no superarán el décimo de la anchura de la calle ni, en ningún caso, 1 m. de profundidad. Su altura mínima sobre la rasante de la acera será de 3,5 m.
- La longitud máxima de cada cuerpo volado no podrá exceder de 2/3 de la longitud de la fachada. Para cuerpos cerrados o miradores, regirá la misma normativa que en el caso de vuelos abiertos, pero su longitud nunca será superior a 1/2 de la longitud de fachada.
- Todo cuerpo volado quedará separado de las medianeras una longitud igual a su vuelo y, como mínimo, 0,60 cm.
- El vuelo de los aleros no podrá exceder en más de 30 cm. al vuelo máximo autorizado.
- Los vuelos a patios deberá respetar las dimensiones mínimas de los mismos establecidas en las presentes normas, y en la normativa de habitabilidad aplicable.

Artículo 83.- Entrantes, Retranqueos y Chaflanes.

Como norma general, se permiten retranqueos, tanto en planta baja como alzados, excepto donde se fije su prohibición expresa en las Fichas de Ordenación.

Se permiten los patios abiertos a fachada con las siguientes limitaciones: la anchura mínima a fachada será de 3 m.; La anchura máxima a fachada será de ½ su longitud; la profundidad máxima será de una vez y media la anchura elegida para cada caso según los baremos anteriores.

Las nuevas edificaciones que presenten fachada a dos calles o más, formando esquina, deberán establecer un chaflán mínimo de 2 metros en planta baja, pudiendo ser edificadas en plantas alzadas. La distancia se medirá perpendicularmente desde la esquina formada por las alineaciones hasta la cara exterior del chaflán.

Artículo 84.- Patios.

1. No se consideran como tales aquellos retranqueos cuya abertura mínima sean 2 metros y la profundidad máxima 3 metros, en plantas alzadas que hagan de terrazas. Las habitaciones no podrán ventilarse únicamente a través de los laterales del retranqueo.
2. Las distancias y superficies mínimas de patios vienen reguladas en el capítulo que regula las condiciones mínimas de habitabilidad.
3. Serán siempre descubiertos desde la cota de pavimento de la primera planta que se ilumina a través del mismo hasta la coronación del edificio.
4. En los mancomunados, si la adición de dimensiones es necesaria para alcanzar las dimensiones mínimas, estos se ajustarán a las siguientes normas:
 - Se establecerá mediante escritura pública un derecho real de servidumbre sobre las fincas que se inscribirá en el Registro de la Propiedad con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

- Esta servidumbre no podrá cancelarse mientras subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
- Los niveles de rasantes de los patios mancomunados no diferirán en más de 3 m debiendo estar comunicados entre sí en el resto de las alturas, aunque se permite su separación con muros cuya altura no sobrepase los 2 m a contar desde la rasante del patio más alto.

5. En los edificios destinados a viviendas plurifamiliares se garantizará el acceso a los patios a través de espacio común.

Artículo 85.- Plantas Bajas en Patios Interiores.

Los patios interiores de parcela incluidos dentro del fondo máximo edificable podrán ser ocupados en su totalidad, a excepción de lo que se establezca en la Normativa Particular, no pudiendo superar la altura de su cubierta en ninguno de sus puntos la del alféizar de las ventanas de las habitaciones del primer piso.

Artículo 86.- Edificación bajo rasante.

En parcelas de uso privado, se permite la construcción de sótanos y semisótanos, siempre que no superen la ocupación máxima permitida en la parcela.

Se permite la edificación en el subsuelo de viales y espacios libres de uso y dominio público en las áreas delimitadas en los planos de ordenación mediante "alineación bajo rasante". Los usos característicos y compatibles, así como las condiciones que sean de aplicación se regirán por lo indicado en la Ficha de ordenación nº 6 "Bodegas".

Artículo 87.- Garajes.

Se permiten aparcamientos en el subsuelo de viales y espacios libres de uso y dominio público.

En las zonas de ordenación "Ampliación de Casco" y "Residencial Densidad Media" se establece la obligación de previsión de un aparcamiento por cada nueva vivienda construida.

Capítulo IV. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.

Artículo 88.- Normas Generales.

La defensa de la imagen urbana y el paisaje natural y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de aquellos, deberá ajustarse al criterio que mantenga.

A los anteriores efectos, se prohibirá el empleo de materiales que simulen técnicas constructivas tradicionales. Los edificios de nueva planta, y las reformas en los existentes, deberán ajustarse al estilo general tradicional del pueblo.

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin se deberá mantener la armonía general de las calles o entorno en que estén situados, en desniveles, módulos, carácter, alineación y proporciones de huecos. Se armonizarán sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, y color.

A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes a su entorno, podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

El tratamiento compositivo de la edificación tendrá un carácter unitario hasta su encuentro con la calle, teniendo en cuenta los elementos estructurales (muros o pilares), y los espacios comunes de la edificación (portales, etc.), por lo que la composición de las plantas bajas deberán integrarse a nivel compositivo con el resto del edificio.

La ejecución de obras de demolición, reforma, adecuación, ampliación o consolidación en los edificios existentes, se ajustará al sentido y las determinaciones recogidas en esta sección. En particular, el cierre

de terrazas o volúmenes exteriores y la apertura o modificación de huecos exteriores en edificaciones existentes, se resolverán mediante soluciones compositivas y materiales homogéneas para cada edificio.

Todas las fachadas y cerramientos que hayan de quedar vistos desde el exterior o en patio tanto interiores como de manzana deberán terminarse exteriormente con materiales adecuados a las condiciones exteriores.

En el Proyecto se justificarán estas condiciones y la adecuación o las variaciones previstas que podrán ser admitidas o no por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

Artículo 89.- Normas estéticas generales para la redacción de instrumentos de planeamiento.

Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle demostrarán la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios del impacto.

Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

- a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).
- b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos a los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
- c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

Las determinaciones o condicionamientos a que de lugar la solución adoptada deberá plasmarse gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o alzado a escala entre 1/500 y 1/1.000, así como en explicaciones o comentarios escritos que permitan orientar el carácter del futuro desarrollo.

Artículo 90.- Fachadas.

Se aconsejan fábricas vistas de ladrillo caravista, de piedra natural o artificial en sillería, sillarejo, mampostería o aplacados de geometría regular, fábricas acabadas en revocos enfoscados o enlucidos y pintados. Cualquier otro material adecuado a las condiciones exteriores podrá ser admitido previa justificación en el proyecto. Los colores a utilizar serán colores claros, ocres, tierras, blancos y en general los tradicionales de la calle o el entorno del edificio.

Se prohíben los ladrillos cara vista vitrificados o manchados artificialmente, y todos aquellos elementos o materiales que puedan suponer un impacto negativo para el entorno.

Se prohíbe la colocación vista en fachadas de conducciones y aparatos de instalaciones que no pertenezcan a las redes de servicios públicos, excepto las de la red de evacuación de aguas pluviales.

Se prohíbe cualquier tipo de tejavanos y tinglados situados en planta baja, balcones, etc., que rompan con la unidad y el ambiente del edificio en su entorno.

Artículo 91.- Cubiertas.

Se prohíben las cubiertas de fibrocemento, excepto en naves agrícolas o industriales, en cuyo caso, deberán ser de color similar al de la teja tradicional.

Asimismo, se prohíben las tejas vitrificadas, las de hormigón negras, grises, y en general todas aquellas cuyo color difiera del de la teja tradicional. Se prohíben las cubiertas de plástico, o imitaciones plástico-asfálticas.

En el suelo urbano se prohíbe la chapa prelacada grecada como material de cobertura, pudiéndose colocar excepcionalmente chapa imitación teja en forma y color semejante a la teja tradicional.

Artículo 92.- Medianerías.

Todas las medianerías que queden vistas por encima de otras edificaciones o lindantes a espacios libres públicos de otras parcelas deberán recibir tratamiento de fachada.

No se permitirán medianerías lindantes a suelo no urbanizable. Las edificaciones colindantes a este suelo, si no pueden presentar fachada a él, deberán retranquearse y tratar como fachada el paramento resultante.

En aquellas unidades destinadas a vivienda adosada, las edificaciones cuya construcción establezca medianiles con solares o edificaciones colindantes, que vayan a quedar "vistas" por la falta de garantías de que los colindantes los tapen con edificación en un plazo corto de tiempo, se ejecutarán con materiales de calidad similar a los de fachada, formando un conjunto unitario con la misma.

En las unidades en que se permite tanto la vivienda adosada como aislada, se cumplirán las siguientes condiciones:

- Se permite la edificación con medianeras sólo en el caso de que se garantice con la presentación de un sólo proyecto la ejecución de las edificaciones de ambas parcelas, o exista un pacto entre los propietarios de dichas parcelas adyacentes para adosar las edificaciones.
- En caso de existencia de medianeras vistas, la nueva edificación deberá cubrirlas.

Artículo 93.- Cierres de Parcela.

La altura de los cerramientos de parcelas a espacio público, no excederá de 2 m y sólo podrán ser de obra hasta 1,25 m. La solución del cierre por encima de esa altura será de seto vegetal y/o perfilería, conformando verjas que podrán tener pilastras a espacios regulares.

En el caso que en el entorno existan vallas de mayor altura de carácter tradicional en piedra natural, se podrá llegar a la altura de estas utilizando el mismo sistema constructivo y material.

El material empleado en su construcción será el mismo empleado en la edificación y su diseño guardará, en lo posible, relación con ella.

Con carácter general quedan en cualquier caso prohibidos elementos opacos no vegetales por encima de 1,25 m, salvo que, a criterio municipal, existan necesidades singulares que lo requieran.

En las unidades en que no sea obligatoria la ocupación con edificación de todo el frente de parcela, el cierre se diseñará de forma unitaria con la propia construcción.

Los cerramientos de parcelas en Suelo No Urbanizable que comprenden edificaciones autorizadas al amparo de la normativa correspondiente a este suelo, serán tales que no produzcan impactos negativos en el medio físico.

Artículo 94.- Plantas Bajas.

Los cerramientos de las plantas bajas se ejecutarán con idénticos materiales que los empleados para el resto de la edificación. Con carácter excepcional el Ayuntamiento podrá aprobar soluciones singulares que pretendan caracterizar a la Planta Baja con el carácter de zócalo o base del edificio. La decoración de locales en planta baja no podrá desvirtuar en ningún caso la composición general de huecos de la edificación debiendo integrarse en el conjunto del edificio.

Cuando en un edificio no vayan a habilitarse de inmediato los locales de planta baja, deberá efectuarse un cerramiento tupido, al menos de fábrica de ladrillo hueco doble, que irá pintado en color afín al tratamiento de fachada. A partir de la altura de 2,50 m se permitirá un aparejo alternado, conocido como nido de abeja.

Artículo 95.- Marquesinas.

Con carácter general se prohíbe todo tipo de marquesinas y voladizos.

En las zonas de expansión o de reciente construcción las marquesinas se proyectarán sin soportes verticales, con una altura mínima de 2,50 m sobre la rasante de la acera, y saliente máximo igual 1 m.

Cuando existan árboles, farolas, etc., su separación a estos elementos será como mínimo de 1 m.

Artículo 96.- Toldos.

Los toldos de cualquier establecimiento o vivienda no podrán salir más de lo que corresponde a la anchura de la acera menos 0,20 m del bordillo, respetando el arbolado y farolas existentes y, su altura en la parte más baja, incluidos los colgantes de tela, será como mínimo 2,20 m.

No se conceptuarán como toldos los elementos de protección a base de materiales rígidos, aún cuando su estructura sea desmontable, y no podrán instalarse en las fachadas exteriores ni interiores.

Los toldos que se coloquen en edificios residenciales colectivos serán aquellos cuyo modelo único haya sido aprobado previamente por la comunidad de vecinos.

Artículo 97.- Faroles y Rótulos.

Con carácter general quedan prohibidos los faroles y rótulos perpendiculares a fachada.

Queda a criterio municipal permitir los que estén destinados a señalar elementos de interés social o el alumbrado público, en cuyo caso el saliente máximo de éstos elementos será igual el permitido en balcones y miradores con un máximo de 60 cm. y siempre que queden a una altura mínima de 2,50 m sobre las rasantes de las aceras.

Los rótulos paralelos a fachada tendrán un saliente máximo de 10 cm.

Capítulo V. CONDICIONES ESPECIALES DE PROTECCIÓN DEL ENTORNO DEL PALACIO DEL MARQUÉS DE VARGAS**Artículo 98.- Ámbito de aplicación.**

La presente ordenanza es de aplicación a las parcelas total o parcialmente incluidas en la zona de protección del Palacio del Marquesado de Vargas señalada en los planos de Gestión, Patrimonio y Servicios (nº 4a y 4b).

Cualquier obra a realizar en este ámbito, excepto las obras menores que no afecten a fachadas o a cubiertas, requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

Artículo 99.- Salvaguarda de la estética urbana en el entorno del Palacio.

Se cuidará especialmente la integración de la nueva edificación y de la reforma de la existente con el Palacio, a partir de la composición general de las fachadas, del diseño de sus partes y elementos externos, y de la calidad, textura y color de los materiales. Se armonizarán sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, y color.

A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones y la reforma de las existentes al Palacio, deberá aportarse con la solicitud de licencia un estudio del impacto de la misma sobre el Palacio y su entorno.

Artículo 100.- Fachadas.

Se permiten y recomiendan los revocos, enfoscados, estucos y pinturas lisos o con textura muy fina en tonos ocres, grises, tierras, y en general de cualquier tono similar al del Palacio. Se excluye el blanco puro y cualquier otro color muy luminoso.

Se permite la piedra natural en los mismos tonos y colores recomendados, sin juntas resaltadas.

Se prohíbe el ladrillo caravista. Igualmente se prohíbe todo material cerámico vidriado o acabado brillante en fachadas.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal, buscando igualmente la integración con el Palacio. En cualquier caso, los paramentos de los edificios deberán ser tratados como obras acabadas, sin permitir fachadas o medianerías de material no preparado para ser visto, sin revestir o revocar en armonía con el resto del edificio.

Las carpinterías exteriores serán de madera, pudiendo sustituirse por aluminio lacado de color oscuro

Artículo 101.- Cubiertas.

Las cubiertas serán inclinadas, a base de faldones de teja cerámica árabe o de cemento perfil árabe en colores rojo. Se prohíben las cubiertas de fibrocemento, aluminio, plástico y pizarra. Quedan prohibidas las cubiertas planas.

Capítulo VI. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE HABITABILIDAD.**Artículo 102.- Condiciones Mínimas de Habitabilidad.**

En las viviendas y edificios del Término Municipal, serán de aplicación las condiciones mínimas de habitabilidad recogidas en el DECRETO 51/2000 de 4 de octubre, o en las normativas de obligado cumplimiento existentes, o que se establezcan, al respecto.

Además de ello, se cumplirán las siguientes condiciones:

- Toda vivienda ha de ser exterior, disponiendo para ello de al menos una habitación vividera volcada a espacios públicos o abiertos.
- No se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos.
- Se procurará que toda vivienda tenga posibilidad de ventilación cruzada, entendiéndose que existe esta posibilidad cuando tiene huecos practicables orientados en, al menos, dos sentidos distintos cuya diferencia de orientación sea como mínimo de 90 °.

TÍTULO III.- NORMAS ESPECÍFICAS DEL SUELO URBANO.

Capítulo I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 103.- Concepto y Ámbito de Aplicación.

Constituye el suelo urbano el expresamente así clasificado en los planos de ordenación, por reunir las condiciones objetivas recogidas en el artículo 41 LOTUR.

El plazo para la solicitud de licencia de edificación será de 12 años desde la entrada en vigor del presente Plan General.

Para los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución los plazos se indican en el apartado correspondiente.

Este título contiene la reglamentación detallada del uso y edificación en Suelo Urbano, según lo dispuesto en el artículo 64, e) LOTUR.

Las normas de este Título se aplicarán al Suelo Urbanizable que se incorpore al proceso urbano, en lo que no sea objeto de una reglamentación distinta.

Para edificar en los solares del Suelo Urbano no es preciso completar la reglamentación contenida en estas Normas mediante Planes Especiales o Estudio de Detalle, salvo en aquellos casos en que estas Normas dispongan lo contrario o resulte indispensable en el desarrollo del Plan General Municipal, para precisar las condiciones de la edificabilidad.

No obstante, en desarrollo de este Plan y por iniciativa de la Administración, se efectuarán análisis específicos en ámbitos reducidos con el objetivo de armonización visual de la propuesta, en los que estudiarán regularizaciones de altura de cornisa, fondos edificables, tratamientos de medianeras, etc. Como consecuencia de dichos estudios, podrán introducirse variaciones en las propuestas del Plan mediante Modificaciones Puntuales, Estudios de Detalle, o las figuras de planeamiento que resulten más adecuadas.

Artículo 104.- Zonas de Ordenación.

Al objeto de detallar los usos, fijar las condiciones volumétricas y completar las características estéticas de la ordenación, se han delimitado en los planos correspondientes las distintas zonas de ordenación en que se ha dividido el Suelo Urbano. La normativa específica para cada una de ellas se recoge en las correspondientes Fichas de Ordenación.

Artículo 105.- Gestión.

1. Se considera necesaria la delimitación desde este instrumento de planeamiento, de 14 Unidades de Ejecución, por cuanto es previsible que el desarrollo de las determinaciones de este Plan General Municipal vaya a conllevar agravios comparativos o situaciones de desigualdad, por lo que será necesario proceder a un reparto equitativo de cargas y beneficios, que es el fin de la delimitación de una Unidad de Ejecución y por la obligación establecida en el artículo 123 LOTUR de incluir todo el Suelo Urbano no consolidado en Unidades de Ejecución.

2. No obstante, el Ayuntamiento puede, en cualquier momento, modificar las existentes de acuerdo con los trámites del artículo 124.2 LOTUR; o delimitar otras nuevas, siendo necesario la correspondiente modificación puntual del Plan General Municipal cuando se produzca una variación del Suelo Urbano No Consolidado.

Artículo 106.- Condiciones para el Desarrollo del Suelo Urbano.

1. El grado de definición de estas Normas en Suelo Urbano consolidado es tal que no se hacen necesarias para su desarrollo figuras intermedias de planeamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la ley urbanística. Es preciso, siempre que sea necesario, la formulación de Proyectos de Compensación, Reparcelación o Expropiación; Proyectos de Parcelación; Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias; y Proyectos de Edificación.

2. No obstante, se podrá proceder a la redacción de Planes Especiales de protección, conservación y/o mejora del patrimonio edificado y de los ambientes urbanos; y de Estudios de Detalle a fin de reajustar alineaciones insuficientemente definidas.

Artículo 107.- Derechos y Deberes de los Propietarios.

Los derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados en las Normas como suelo Urbano Consolidado o No Consolidado son las que establece el artículo 44 LOTUR para esta clase de suelo y las determinaciones de ordenación que este Plan General establece.

Artículo 108.- Actuaciones incluidas en Unidades de Ejecución.

1. Se determinan en los planos de gestión, patrimonio y servicios urbanos de este Plan General Municipal.
2. Sin perjuicio de lo anterior, no podrán autorizarse usos del suelo o actos de edificación que supongan la inedificabilidad de parcelas colindantes, por cualquiera de las circunstancias contempladas en esta Normativa (parcela mínima, retranqueo, etc.).
3. En cuanto al aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por parte de los titulares de los terrenos incluidos en las Unidades de Ejecución, será el 100% del aprovechamiento permitido por el planeamiento en dicha Unidad de Ejecución para todo el Suelo Urbano.
4. El plazo para la adquisición del derecho urbanístico mediante el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, será de seis años desde la aprobación definitiva del Plan General Municipal (artículo 44 LOTUR), salvo que en la Ficha correspondiente se señale otro plazo diferente.
5. El plazo de solicitud de licencia será de doce años desde la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

Fichas de Ordenación y Usos de Suelo Urbano

FICHA Nº 1. CASCO TRADICIONAL.

DESCRIPCIÓN: Núcleo urbano original de Corera.	
OBJETIVOS: Ordenar los usos y condiciones para la reforma, ampliación y sustitución de edificaciones y para las nuevas construcciones en las parcelas libres, dando prioridad a la correcta integración de las nuevas actuaciones en el conjunto urbano.	
REGULACIÓN DE USOS:	
<p>Característicos: Vivienda unifamiliar; vivienda colectiva; otros usos residenciales.</p> <p>Compatibles: Complementario de la vivienda; Talleres domésticos o artesanales; Talleres o almacenes de servicio en Planta Baja; Comercial; Oficinas; Espectáculos públicos y actividades recreativas; Restauración y hostelería; cualquier uso Dotacional.</p> <p>Prohibidos: El resto de usos no contemplados en los apartados anteriores.</p>	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:	
PARCELA MÍNIMA:	<p>Superficie mínima: 60 m².</p> <p>Frente mínimo de fachada a vía pública: 4,50 m. (deberá cumplirse como mínimo en los 8 primeros metros del fondo edificable)</p> <p>Quedan exceptuadas del cumplimiento de las condiciones de parcela mínima, las parcelas existentes, y aquellas entre edificios colindantes ya construidos.</p>
EDIFICABILIDAD:	3 m ² /m ² s
OCUPACIÓN:	100% de la parcela comprendida dentro de las alineaciones marcadas por el Plan
ALTURA MÁXIMA DE CORNISA:	10 m.
ALTURA MÁXIMA DE CUMBRERA:	4,5 m. desde la altura máxima de cornisa.
RETRANQUEOS:	<p>No se permiten retranqueos a la alineación.</p> <p>Distancia mínima a otras parcelas para apertura de huecos: 3m.</p>
CONDICIONES PARTICULARES:	
<ul style="list-style-type: none"> - Las cubiertas serán inclinadas, con pendiente máxima de 40 %. Los faldones de cubierta deberán ser continuos y sin interrupciones. - El acabado de las cubiertas deberá ser teja cerámica en colores rojos. - Donde se señale en planos, se mantendrá el volumen existente, así como la altura de cornisa. - Las edificaciones protegidas se registrarán por la normativa de protección específica que les sea de aplicación. 	

FICHA Nº 2. AMPLIACIÓN DE CASCO.

DESCRIPCIÓN: Ampliación del núcleo urbano original de Corera. Define el crecimiento que se ha desarrollado en torno a la parte central del núcleo, y en torno a la calle Mayor.	
OBJETIVOS: Completar y colmatar desarrollos desordenados.	
REGULACIÓN DE USOS:	
Característicos: Vivienda unifamiliar; vivienda colectiva; otros usos residenciales.	
Compatibles: Complementario de la vivienda; Talleres domésticos o artesanales; Talleres o almacenes de servicio en Planta Baja; Comercial; Oficinas; Espectáculos públicos y actividades recreativas; Restauración y hostelería; cualquier uso Dotacional.	
Prohibidos: El resto de usos no contemplados en los apartados anteriores.	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:	
PARCELA MÍNIMA:	Superficie mínima: 60 m ² . Frente mínimo de fachada a vía pública: 4,50 m. (deberá cumplirse como mínimo en los 8 primeros metros del fondo edificable) Quedan exceptuadas del cumplimiento de las condiciones de parcela mínima, las parcelas existentes, y aquellas entre edificios colindantes ya construidos.
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	1,5 m ² t/m ² s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA:	1,2 m ² t/m ² s
OCUPACIÓN:	100 %.
ALTURA MÁXIMA DE CORNISA:	10 m, excepto las zonas señaladas en planos con altura máxima 7,5 m.
ALTURA MÁXIMA DE CUMBRERA:	4,5 m. desde la altura máxima de cornisa.
RETRANQUEOS:	No se permiten retranqueos a la alineación. Distancia mínima a otras parcelas para apertura de huecos: 3m.
CONDICIONES PARTICULARES:	
<ul style="list-style-type: none"> - Las cubiertas serán inclinadas. Pendiente máxima, 40%. Se permite un 30% de superficie en planta con cubierta plana. - Donde se señale en planos, se mantendrá el volumen existente, así como la altura de cornisa. - Las edificaciones protegidas se regirán por la normativa de protección específica que les sea de aplicación. - Se deberá prever una plaza de aparcamiento por cada nueva vivienda construida. - Número máximo de nuevas licencias de viviendas permitidas en la zona Ampliación de Casco, desde la entrada en vigor del presente Plan: 68. Una vez edificadas el total de las nuevas viviendas máximas permitidas, no podrán concederse licencias de viviendas, hasta la aprobación de la Revisión del Plan General Municipal. 	

FICHA Nº 3. RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA.

DESCRIPCIÓN: Zonas periféricas al núcleo tradicional, de posible crecimiento y expansión definidas fundamentalmente en la zona noreste, este y sureste del núcleo.	
OBJETIVOS: Permitir nuevos crecimientos sin causar impactos negativos en la imagen urbana.	
REGULACIÓN DE USOS:	
<p>Característicos: Vivienda unifamiliar; vivienda colectiva; otros usos residenciales.</p> <p>Compatibles: Complementario de la vivienda; Talleres domésticos o artesanales; Talleres o almacenes de servicio en Planta Baja; Comercial; Oficinas; Restauración y hostelería; cualquier uso Dotacional.</p> <p>Prohibidos: El resto de usos no contemplados en los apartados anteriores.</p>	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:	
PARCELA MÍNIMA:	<p>Superficie mínima: 200 m².</p> <p>Frente mínimo de fachada a vía pública: 4,50 m. (deberá cumplirse como mínimo en los 8 primeros metros del fondo edificable)</p> <p>Quedan exceptuadas del cumplimiento de las condiciones de parcela mínima, las parcelas existentes, y aquellas entre edificios colindantes ya construidos.</p>
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	0,7 m ² t/m ² s
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA:	0,6 m ² t/m ² s
OCUPACIÓN:	70 %.
ALTURA MÁXIMA DE CORNISA:	7,5 m.
ALTURA MÁXIMA DE CUMBRERA:	4,5 m. desde la altura máxima de cornisa.
RETRANQUEOS:	<p>Se permiten retranqueos a la alineación.</p> <p>Distancia mínima a otras parcelas para apertura de huecos: 3m.</p>
CONDICIONES PARTICULARES:	
<ul style="list-style-type: none"> - Las cubiertas serán inclinadas. Pendiente máxima, 40%. Se permite un 30% de superficie en planta con cubierta plana. - Donde se señale en planos, se mantendrá el volumen existente, así como la altura de cornisa. - Las edificaciones protegidas se registrarán por la normativa de protección específica que les sea de aplicación. - Se deberá prever una plaza de aparcamiento por cada nueva vivienda construida. - Número máximo de nuevas licencias de viviendas permitidas en la zona Residencial Densidad Media, desde la entrada en vigor del presente Plan: 97. Una vez edificadas el total de las nuevas viviendas máximas permitidas, no podrán concederse licencias de viviendas, hasta la aprobación de la Revisión del Plan General Municipal. 	

FICHA Nº 4. DOTACIONAL.

DESCRIPCIÓN: Zonas dotacionales existentes y previstos en Corera. Pueden ser de carácter público o privado.	
OBJETIVOS: Mantener los edificios dotacionales existentes, así como regular posibles ampliaciones de los mismos; construcción de nuevas edificaciones destinadas a uso dotacional, estableciendo unas condiciones de edificación flexibles que permitan responder a las diferentes necesidades que puedan surgir en el municipio.	
REGULACIÓN DE USOS:	
Característicos: Usos dotacionales de cualquier tipo.	
Compatibles: Vivienda de guarda; Oficinas; Restauración y hostelería; Espectáculos públicos y actividades recreativas.	
Prohibidos: El resto de usos no contemplados en los apartados anteriores.	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:	
PARCELA MÍNIMA:	No se establece
EDIFICABILIDAD:	3 m ² /m ² s
OCUPACIÓN:	100 %.
ALTURA MÁXIMA DE CORNISA:	10 m, excepto los edificios señalados en la documentación gráfica como "Volumen Existente".
ALTURA MÁXIMA DE CUMBRERA:	4,5 m. desde la altura máxima de cornisa.
RETRANQUEOS:	Se permiten retranqueos a la alineación. Distancia mínima a otras parcelas para apertura de huecos: 3m.
CONDICIONES PARTICULARES:	
<ul style="list-style-type: none"> - Se admiten cubiertas planas e inclinadas. - Las edificaciones protegidas se registrarán por la normativa de protección específica que les sea de aplicación. 	
CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL USO DOTACIONAL PÚBLICO:	
<ul style="list-style-type: none"> - Se podrán admitir, con carácter excepcional, elementos o edificios que superen la altura de cornisa definida como máxima, si ello es necesario para el tipo de actividad a que está destinado el edificio, debiéndose aumentar los retranqueos en la misma longitud que la superación realizada de la altura reguladora. - Se permite el establecimiento de una vivienda por parcela para el personal encargado de la vigilancia y conservación. 	

FICHA N° 5. ZONA VERDE PÚBLICA

DESCRIPCIÓN: Espacios libres públicos destinados a zonas verdes existentes y previstos en Corera.	
OBJETIVOS: Mejorar la imagen urbana y obtener espacios aptos para su uso como zonas públicas de recreo y esparcimiento.	
REGULACIÓN DE USOS:	
<p>Característicos: Zonas verdes públicas, destinadas a plazas, jardines, parques y paseos.</p> <p>Compatibles: Edificaciones complementarias de uso y dominio públicos conformadas por edificaciones singulares (quiscos, esculturas, fuentes, etc.) y elementos aislados de mobiliario urbano.</p> <p>Prohibidos: El resto de usos no contemplados en los apartados anteriores.</p>	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:	
PARCELA MÍNIMA:	No se establece
OCUPACIÓN:	5 % de la superficie de la zona.
ALTURA MÁXIMA DE CORNISA:	3 m.
CONDICIONES PARTICULARES:	
<ul style="list-style-type: none"> - Se permiten edificaciones singulares de uso y dominio públicos (quiscos, esculturas, fuentes, etc.) y elementos aislados de mobiliario urbano, con un máximo de ocupación del 5 % de la zona, y una altura máxima de 3 metros. - Para el cómputo de la ocupación, se considerarán aquellas construcciones cerradas, no computando los elementos estructurales o edificaciones abiertas que tengan acceso público de forma permanente. - Las zonas verdes públicas podrán coexistir con recorridos viarios peatonales. - Las bodegas y calados existentes en el subsuelo de Espacios Libres Públicos podrán mantener su uso y titularidad privada. 	

FICHA Nº 6. BODEGAS.

DESCRIPCIÓN: Zonas de bodegas semi-excavadas en ladera. En el núcleo urbano de Corera existen dos zonas de bodegas: una de ellas se sitúa al Norte del núcleo urbano, y la otra en la parte central, en torno a la ermita de Santa Bárbara.	
OBJETIVOS: Mantener y ordenar el conjunto existente.	
REGULACIÓN DE USOS:	
Característicos: Bodegas; Talleres domésticos o artesanales (las bodegas familiares, de uso propio o industrial, se consideran dentro de este uso). Talleres o almacenes de servicio en Planta Baja.	
Compatibles: Complementario de la vivienda; Talleres o almacenes de servicio en edificio exclusivo; Industrias menores de manipulación y primera transformación de productos agrarios.	
Prohibidos: El resto de usos no contemplados en los apartados anteriores.	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:	
PARCELA MÍNIMA:	Superficie mínima: 60 m ² . Frente mínimo de fachada a vía pública: 4,50 m. (deberá cumplirse como mínimo en los 8 primeros metros del fondo edificable) Quedan exceptuadas del cumplimiento de las condiciones de parcela mínima, las parcelas existentes, y aquellas entre edificios colindantes ya construidos.
OCUPACIÓN:	100 %. Bajo rasante 100 %.
ALTURA MÁXIMA DE CORNISA:	5,5 m. La altura libre de la Planta Baja no excederá 3,5 metros.
ALTURA MÁXIMA DE CUMBRERA:	4,5 m. desde la altura máxima de cornisa.
RETRANQUEOS:	Se permiten retranqueos a la alineación.
CONDICIONES PARTICULARES:	
<ul style="list-style-type: none"> - Las cubiertas serán inclinadas en su totalidad. Pendiente máxima 40 %. - En las edificaciones que se construyan en solares recayentes a dos calles con diferentes rasantes, en cada sección de la manzana, los forjados de techo de la última planta del edificio deberán quedar incluidos dentro del sólido capaz definido por el terreno, las fachadas a las vías públicas y el plano teórico que va desde la altura máxima permitida en la alineación de la vía pública más baja hasta 2 metros por encima de la altura máxima de la alineación de la vía mas alta. - Las bodegas que queden bajo espacio público podrán reedificar la edificación existente. - Debido a las peculiaridades de este ámbito y a la existencia de múltiples calados conocidos y desconocidos será obligatorio aportar estudio geotécnico para cualquier intervención que afecte al subsuelo de la parcela, ya sean labores de cimentación (nuevas o de restitución, rehabilitación o consolidación) o cualquier otro trabajo que implique movimientos de tierras, excavaciones, o intervención en cualquier elemento portante existente. 	

FICHA Nº 7. ESPACIO LIBRE PRIVADO

DESCRIPCIÓN: Espacios libres pertenecientes a parcelas privadas y vinculados a las edificaciones anejas.	
OBJETIVOS: Limitar la edificación en espacios concretos para mantener las condiciones ambientales de la edificación del entorno.	
REGULACIÓN DE USOS:	
Característicos: Espacio libre privado.	
Compatibles: Complementario de la vivienda.	
Prohibidos: El resto de usos no contemplados en los apartados anteriores.	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	0,1 m ² t/m ² s
OCUPACIÓN:	10% de la superficie de la zona.
ALTURA MÁXIMA DE CORNISA:	3 m.
CONDICIONES PARTICULARES:	
<ul style="list-style-type: none"> - Sobre rasante sólo se permiten los siguientes usos: jardinería y arbolado; aparcamiento al descubierto (tolerándose parasoles desmontables e independientes de la edificación, sin cierres); instalaciones deportivas abiertas (excepto frontones). - Se tolera la construcción de edificaciones complementarias para guarda de herramientas, garaje, etc., con una altura máxima de 3 m. y una superficie inferior al 10 % de la zona calificada como libre privada de cada parcela. Cualquier espacio cubierto o techado, aunque no tenga cerramientos verticales, computará edificabilidad. - Las construcciones deberán compartir los mismos criterios de composición, materiales y acabados de la edificación con la que comparten parcela. 	

FICHA Nº 8. ZONAS VERDES PÚBLICAS EN TORNO AL BARRANCO

<u>DESCRIPCIÓN:</u> Espacios libres públicos entorno al Barranco
<u>OBJETIVOS:</u> Mejorar la imagen urbana y preservar las riberas del barranco.
<u>REGULACIÓN DE USOS:</u>
Característicos: Zonas verdes públicas, destinadas a recorridos verdes en torno al barranco. Compatibles: Ninguno. Prohibidos: El resto de usos no contemplados en los apartados anteriores.
<u>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:</u>
No se permiten edificaciones en este ámbito.
<u>CONDICIONES PARTICULARES:</u>
- Las zonas verdes públicas podrán coexistir con recorridos viarios peatonales.

Fichas de Regulación de las Unidades de Ejecución

UE-1

OBJETIVO:	Apertura y urbanización de nuevos viales. Cesión de terrenos para espacios libres públicos. Regularización del parcelario. Equidistribución de cargas y beneficios.
CALIFICACIÓN:	Bodegas, y espacio libre público (viarío).
SUPERFICIE:	1.524 m ²
APROVECHAMIENTO MEDIO:	1,24 m ² /m ² s
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	1.886 m ² t
SUPERFICIE A CEDER:	581 m ² destinados a viario público.
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Compensación
PLAZO DE EJECUCIÓN:	4 años
EVALUACIÓN ECONÓMICA:	55.195 €

OBSERVACIONES:

- Se trata de una unidad de ejecución que ya se delimitó en las anteriores Normas Subsidiarias.
- Se deberán ejecutar las obras exteriores a la unidad de ejecución que sean necesarias para conectar con el viario y redes de servicios municipales.

UE-2

OBJETIVO:	Apertura y urbanización de nuevos viales. Cesión de terrenos para espacios libres públicos. Regularización del parcelario. Equidistribución de cargas y beneficios.
CALIFICACIÓN:	Bodegas, y espacio libre público (viarío, y zona verde pública).
SUPERFICIE:	788 m ²
APROVECHAMIENTO MEDIO:	1,3 m ² /m ² s
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	1.032 m ² t
SUPERFICIE A CEDER:	243 m ² destinados a viario público, y 29 m ² destinados a zona verde pública.
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Compensación
PLAZO DE EJECUCIÓN:	4 años
EVALUACIÓN ECONÓMICA:	23.955 €

OBSERVACIONES:

- Se trata de una unidad de ejecución que ya se delimitó en las anteriores Normas Subsidiarias.
- Se deberán ejecutar las obras exteriores a la unidad de ejecución que sean necesarias para conectar con el viario y redes de servicios municipales.

UE-3

OBJETIVO:	Apertura y urbanización de nuevos viales. Cesión de terrenos para espacios libres públicos. Regularización del parcelario. Equidistribución de cargas y beneficios.
CALIFICACIÓN:	Ampliación de casco, y espacio libre público (viarío).
SUPERFICIE:	3.788 m ²
APROVECHAMIENTO MEDIO:	1,18 m ² /m ² s
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	4.473 m ² t
SUPERFICIE A CEDER:	806 m ² destinados a viario público.
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Compensación
PLAZO DE EJECUCIÓN:	4 años
EVALUACIÓN ECONÓMICA:	76.570 €

OBSERVACIONES:

- Se trata de una unidad de ejecución que ya se delimitó en las anteriores Normas Subsidiarias.
- Se deberán ejecutar las obras exteriores a la unidad de ejecución que sean necesarias para conectar con el viario y redes de servicios municipales.

UE-4

OBJETIVO:	Apertura y urbanización de nuevos viales. Cesión de terrenos para espacios libres públicos. Regularización del parcelario. Equidistribución de cargas y beneficios.
CALIFICACIÓN:	Ampliación de Casco, y espacio libre público (viarío).
SUPERFICIE:	3.202 m ²
APROVECHAMIENTO MEDIO:	1,03 m ² /m ² s
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	3.297 m ² t
SUPERFICIE A CEDER:	1.004 m ² destinados a viario público.
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Compensación
PLAZO DE EJECUCIÓN:	8 años
EVALUACIÓN ECONÓMICA:	95.380 €

OBSERVACIONES:

- Se deberán ejecutar las obras exteriores a la unidad de ejecución que sean necesarias para conectar con el viario y redes de servicios municipales.

UE-5

OBJETIVO:	Apertura y urbanización de nuevos viales. Cesión de terrenos para espacios libres públicos. Regularización del parcelario. Equidistribución de cargas y beneficios.
CALIFICACIÓN:	Ampliación de casco, Residencial Densidad Media; Dotacional público; espacio libre público (vial y zona verde pública).
SUPERFICIE:	17.272m ²
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,49 m ² /m ² s
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	8.530 m ² t
SUPERFICIE A CEDER:	3.008 m ² destinados a viario público; 604 m ² destinados a zona verde pública. 2.418 m ² destinados a dotación pública.
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Compensación
PLAZO DE EJECUCIÓN:	8 años
EVALUACIÓN ECONÓMICA:	303.880 €

OBSERVACIONES:

- Se deberán ejecutar las obras exteriores a la unidad de ejecución que sean necesarias para conectar con el viario y redes de servicios municipales.

UE-6

OBJETIVO:	Apertura y urbanización de nuevos viales. Cesión de terrenos para espacios libres públicos. Regularización del parcelario. Equidistribución de cargas y beneficios.
CALIFICACIÓN:	Ampliación de casco, y espacio libre público (vial).
SUPERFICIE:	8.117 m ²
APROVECHAMIENTO MEDIO:	1,13 m ² /m ² s
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	9.211 m ² t
SUPERFICIE A CEDER:	1.974 m ² destinados a viario público.
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Compensación
PLAZO DE EJECUCIÓN:	8 años
EVALUACIÓN ECONÓMICA:	187.530 €

OBSERVACIONES:

- Se deberán ejecutar las obras exteriores a la unidad de ejecución que sean necesarias para conectar con el viario y redes de servicios municipales.

UE-7

OBJETIVO:	Apertura y urbanización de nuevos viales. Cesión de terrenos para espacios libres públicos. Regularización del parcelario. Equidistribución de cargas y beneficios.
CALIFICACIÓN:	Bodegas, Ampliación de Casco, y espacio libre público (viario).
SUPERFICIE:	2.648 m ²
COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN	Uso global residencial.....1 Uso global productivo.....0,4
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,97 m ² /m ² s
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	2.562 m ² t uso residencial
SUPERFICIE A CEDER:	827 m ² destinados a viario público.
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Compensación
PLAZO DE EJECUCIÓN:	8 años
EVALUACIÓN ECONÓMICA:	78.565 €

OBSERVACIONES:

- Se deberán ejecutar las obras exteriores a la unidad de ejecución que sean necesarias para conectar con el viario y redes de servicios municipales.

UE-8

OBJETIVO:	Apertura y urbanización de nuevos viales. Cesión de terrenos para espacios libres públicos. Regularización del parcelario. Equidistribución de cargas y beneficios.
CALIFICACIÓN:	Residencial Densidad Media, y espacio libre público (viario).
SUPERFICIE:	4.849m ²
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,62 m ² /m ² s
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	3.015 m ² t
SUPERFICIE A CEDER:	541 m ² destinados a viario público.
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Compensación
PLAZO DE EJECUCIÓN:	4 años
EVALUACIÓN ECONÓMICA:	51.395 €

OBSERVACIONES:

- Se deberán ejecutar las obras exteriores a la unidad de ejecución que sean necesarias para conectar con el viario y redes de servicios municipales.

UE-9

OBJETIVO:	Apertura y urbanización de nuevos viales. Cesión de terrenos para espacios libres públicos. Regularización del parcelario. Equidistribución de cargas y beneficios.
CALIFICACIÓN:	Casco Tradicional, Residencial Densidad Media, y espacio libre público (viario).
SUPERFICIE:	4.999m ²
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,70 m ² t/m ² s
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	3.532 m ² t
SUPERFICIE A CEDER:	634 m ² destinados a viario público.
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Compensación
PLAZO DE EJECUCIÓN:	4 años
EVALUACIÓN ECONÓMICA:	60.230 €

OBSERVACIONES:

- Se deberán ejecutar las obras exteriores a la unidad de ejecución que sean necesarias para conectar con el viario y redes de servicios municipales.

UE-10

OBJETIVO:	Apertura y urbanización de nuevos viales. Cesión de terrenos para espacios libres públicos. Regularización del parcelario. Equidistribución de cargas y beneficios.
CALIFICACIÓN:	Residencial Densidad Media, y espacio libre público (viario).
SUPERFICIE:	2.013m ²
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,62 m ² t/m ² s
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	1.258 m ² t
SUPERFICIE A CEDER:	216 m ² destinados a viario público.
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Compensación
PLAZO DE EJECUCIÓN:	8 años
EVALUACIÓN ECONÓMICA:	20.520 €

OBSERVACIONES:

- Se deberán ejecutar las obras exteriores a la unidad de ejecución que sean necesarias para conectar con el viario y redes de servicios municipales.

UE-11

OBJETIVO:	Apertura y urbanización de nuevos viales. Cesión de terrenos para espacios libres públicos. Regularización del parcelario. Equidistribución de cargas y beneficios.
CALIFICACIÓN:	Residencial Densidad Media, y espacio libre público (viarío).
SUPERFICIE:	2.013m ²
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,60 m ² /m ² s
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	1.226 m ² t
SUPERFICIE A CEDER:	518 m ² destinados a viario público.
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Compensación
PLAZO DE EJECUCIÓN:	8 años
EVALUACIÓN ECONÓMICA:	49.210 €

OBSERVACIONES:

- Se deberán ejecutar las obras exteriores a la unidad de ejecución que sean necesarias para conectar con el viario y redes de servicios municipales.

UE-12

OBJETIVO:	Apertura y urbanización de nuevos viales. Cesión de terrenos para espacios libres públicos. Regularización del parcelario. Equidistribución de cargas y beneficios.
CALIFICACIÓN:	Residencial Densidad Media, y espacio libre público (viarío).
SUPERFICIE:	4.103m ²
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,57 m ² /m ² s
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	2.361 m ² t
SUPERFICIE A CEDER:	730 m ² destinados a viario público.
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Compensación
PLAZO DE EJECUCIÓN:	8 años
EVALUACIÓN ECONÓMICA:	69.350 €

OBSERVACIONES:

- Se deberán ejecutar las obras exteriores a la unidad de ejecución que sean necesarias para conectar con el viario y redes de servicios municipales.

UE-13

OBJETIVO:	Apertura y urbanización de nuevos viales. Cesión de terrenos para espacios libres públicos. Regularización del parcelario. Equidistribución de cargas y beneficios.
CALIFICACIÓN:	Residencial Densidad Media, y espacio libre público (viarío).
SUPERFICIE:	7.039 m ²
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,56 m ² /m ² s
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	3.986 m ² t
SUPERFICIE A CEDER:	1.344 m ² destinados a viario público.
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Compensación
PLAZO DE EJECUCIÓN:	8 años
EVALUACIÓN ECONÓMICA:	127.680 €

OBSERVACIONES:

- Se deberán ejecutar las obras exteriores a la unidad de ejecución que sean necesarias para conectar con el viario y redes de servicios municipales.

UE-14

OBJETIVO:	Apertura y urbanización de nuevos viales. Cesión de terrenos para espacios libres públicos. Regularización del parcelario. Equidistribución de cargas y beneficios.
CALIFICACIÓN:	Residencial Densidad Media, y espacio libre público (viarío).
SUPERFICIE:	2.066 m ²
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,49 m ² /m ² s
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	1.023 m ² t
SUPERFICIE A CEDER:	605 m ² destinados a viario público.
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	Compensación
PLAZO DE EJECUCIÓN:	8 años
EVALUACIÓN ECONÓMICA:	57.475 €

OBSERVACIONES:

- Se deberán ejecutar las obras exteriores a la unidad de ejecución que sean necesarias para conectar con el viario y redes de servicios municipales.

TÍTULO IV.- NORMAS DEL SUELO URBANIZABLE.

Capítulo I. CRITERIOS GENERALES.

Artículo 109.- Concepto y Régimen Urbanístico.

Constituirán el Suelo Urbanizable los terrenos que el Plan General declare aptos, en principio, para ser urbanizados y se delimiten como tales en los Planos, no teniendo la condición de Suelo Urbano o Suelo No Urbanizable, según los artículos 41, 45 y 46 LOTUR.

El presente Plan General clasifica suelo urbanizable no delimitado.

Los propietarios de suelo urbanizable tendrán los derechos y deberes establecidos en los artículos 58, 59 y 60 LOTUR.

Capítulo II. SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.

Artículo 110.- Criterios y Requisitos Generales para la Delimitación de Sectores y su Desarrollo a través de Planes Parciales.

Se podrán delimitar Sectores que se calificarán como Residenciales o Productivos, conforme a lo establecido en los planos de clasificación de suelo, que diferencian áreas de suelo urbanizable no delimitado de uso Residencial y Productivo.

En general no se podrán delimitar Sectores cuyo tamaño implique una rentabilidad que no sea suficiente para asumir todas las cesiones y las cargas derivadas de la urbanización. Se establece una superficie mínima para la definición de nuevos sectores, diferenciando sectores de uso Residencial y Productivo.

Para el caso del suelo urbanizable no delimitado Residencial, se delimitarán con prioridad sectores que se encuentren contiguos al suelo urbano, y que continúen la trama urbana existente.

Los propietarios tendrán la obligación de costear y, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, las obras necesarias para la ampliación y/o refuerzo de dichos sistemas generales, de acuerdo con las necesidades del Sector, según dispone el artículo 60.1 f) LOTUR.

Solo se podrá conectar con la red municipal de aguas si se dispone de caudales suficientes sin perjudicar las condiciones de potabilización o presión de la red actual. Se contará con los permisos necesarios para la concesión de agua. Cuando no sea posible o conveniente para el municipio la conexión con la red actual se realizarán todas las obras necesarias para la dotación de agua potable (captación, potabilización, regulación de capacidad y distribución). Se deberá contar con concesión de agua cuantitativamente suficiente para el consumo que se prevea y con garantías de potabilidad.

Asimismo, solo se podrán conectar con la red municipal de alcantarillado si se dispone de secciones de evacuación suficiente sin perjudicar las condiciones de la red actual. Cuando no sea posible o conveniente para el municipio la conexión con la red actual se realizarán todas las obras necesarias para la evacuación de aguas residuales (alcantarillado, depuración y vertido). Se prohíbe expresamente cualquier tipo de vertido directo de aguas fecales a cauces públicos.

En aplicación del artículo 10.2 de la Ley 25/88, de 29 de Julio, una vez acordada la delimitación de un sector que afecte a carreteras estatales, el órgano competente para otorgar su aprobación inicial deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del proyecto al Ministerio de Fomento, para que emita, en el plazo de un mes, y con carácter vinculante, informe comprensivo de las sugerencias que estime conveniente

Artículo 111.- Criterios y Requisitos Generales para la Delimitación de Sectores de uso Residencial y su Desarrollo a través de Planes Parciales.

Superficie mínima: 1 Ha.

Uso característico: Residencial.

Aprovechamiento medio máximo: 0,5 m²t/m²s.

Cesiones de sistemas locales para espacios libres de uso y dominio público y otras dotaciones públicas: Mínimo el 10% de la superficie del Sector, conforme a lo establecido en el artículo 60 de la LOTUR.

Previsión para dotaciones de sistema general con una superficie mínima del 5% de la superficie total del sector, conforme a lo establecido en el artículo 67 de la LOTUR. En todo caso, deberán preverse cesiones para el sistema general de espacios libres públicos destinados a parques y zonas verdes con un mínimo de 5 m² por habitante.

Artículo 112.- Criterios y Requisitos Generales para la Delimitación de Sectores uso Productivo y su Desarrollo a través de Planes Parciales.

Superficie mínima: 2 Ha.

Uso característico: Productivo.

Aprovechamiento medio máximo: 0,75 m²t/m²s.

Cesiones de sistemas locales para espacios libres de uso y dominio público y otras dotaciones públicas: Mínimo el 10% de la superficie del Sector, conforme a lo establecido en el artículo 60 de la LOTUR.

Previsión para dotaciones de sistema general con una superficie mínima del 5% de la superficie total del sector, conforme a lo establecido en el artículo 67 de la LOTUR.

Artículo 113.- Determinaciones de los Planes Parciales que incorporen al Proceso Urbanizador Sectores de Suelo Urbanizable No Delimitado.

Los planes parciales que incorporen al proceso urbanizador Sectores de suelo urbanizable no delimitado, deberán contener además de las determinaciones generales establecidas por este Plan General, las señaladas en los artículos 75.2; 75.3 y 76 LOTUR.

Artículo 114.- Determinaciones para el Suelo Urbanizable No Delimitado mientras éste no se desarrolle urbanísticamente.

En el suelo clasificado como urbanizable no delimitado, en tanto no se haya aprobado definitivamente el correspondiente plan parcial, se aplicará el régimen establecido en estas normas para el Suelo No Urbanizable Genérico de Protección al Paisaje.

TÍTULO V.- NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

Capítulo I. DISPOSICIONES GENERALES.

Sección I. Criterios Generales.

Artículo 115.- Definición de Suelo No Urbanizable.

1. Se define como suelo no urbanizable a las áreas del término municipal de Corera que, o bien por sus características naturales, ambientales, paisajísticas, etc., deban ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización, o bien, por considerarse inadecuadas para un desarrollo urbanístico de conformidad con lo dispuesto en los artículos 45 y 46 LOTUR.

2. Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable concurrirán alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Suelo No Urbanizable Especial.
- b) Suelo No Urbanizable Genérico.

Artículo 116.- Ámbito de Aplicación.

Constituyen este suelo los terrenos del Término Municipal de Corera señalados en la documentación gráfica del presente Plan General dentro de alguna de las categorías del artículo siguiente.

Artículo 117.- Categorías de Suelo No Urbanizable.

1. El suelo no urbanizable se divide en las siguientes categorías, correspondientes a distintos niveles de protección y regulación de usos y actividades:

- Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Carreteras
- Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Cauces.
- Suelo No Urbanizable Genérico de Protección a Riberas.
- Suelo No Urbanizable Genérico de Protección a Laderas.
- Suelo No Urbanizable Genérico de Protección al Paisaje.
- Suelo No Urbanizable Genérico (Tolerancia Instalaciones Preexistentes)

2. En las Fichas de Ordenación, se recoge la normativa específica para cada una de estas categorías.

Artículo 118.- Definición de Usos.

1. Los usos en el suelo no urbanizable, serán todos aquellos vinculados al uso racional del medio rural, y, podrán ser de alguno de los siguientes tipos:

- a) Uso Permitido. Es el uso compatible con los objetivos de protección de cada categoría en que se divide el suelo no urbanizable.
- b) Uso Autorizable. Es aquel que por su propia naturaleza, y en determinadas condiciones, puede resultar compatible con los objetivos de protección y preservación del suelo no urbanizable por no alterar los valores o causas que han motivado la protección o preservación de dicho suelo.
- c) Uso Prohibido. Es aquel que resulta incompatible con los objetivos de protección de cada categoría de suelo no urbanizable por implicar transformación de su naturaleza, lesionar el específico valor que se quiere proteger o alterar el modelo territorial.

Sección II. Actuaciones relacionadas con la Explotación de Recursos Naturales.

Artículo 119.- Tala de Conservación.

Se entiende por tala, el derribo o abatimiento de árboles que se realizan dentro de las siguientes circunstancias o supuestos:

- a) En áreas sujetas a planes de explotación que garanticen el mantenimiento de la cubierta forestal.
- b) Como parte de labor de limpia y entresaca y a efectos de un mayor desarrollo o conservación de las masas forestales.
- c) Como parte de la labor de eliminación de árboles o masas forestales enfermos a efectos de un mayor control sanitario y en orden al mantenimiento de la cubierta forestal.
- d) Que tenga como fin la generación de la vegetación autóctona.

Artículo 120.- Tala de Transformación.

Se entiende por ésta, el derribo o abatimiento de árboles o masas forestales, o su eliminación por cualquier medio, a efectos de producir el cambio del uso forestal por otro cualquiera, o de una especie por otra (por ejemplo, robles por pinos). No se ven afectados por esta definición los cultivos de choperas.

Artículo 121.- Cercas o Vallados de carácter Cinegético.

Se entiende por tales todas aquellas cercas que por sus materiales y/o diseño supongan una barrera que dificulte la libre circulación de la fauna. Se incluyen dentro de esta categoría, entre otras, las cercas de malla.

Artículo 122.- Cercas o Vallados de carácter Pecuario.

Se entiende por tales todas aquellas cercas que tengan como fin la guarda del ganado.

Artículo 123.- Desmontes, Terraplenes y Rellenos.

En general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfo-topográficas.

Están sujetos a licencia urbanística (en caso de no estar ya contemplados en planes o proyectos tramitados de acuerdo a la normativa urbanística y Sectorial aplicable), cuando las obras superan una superficie de 100 m²; o un volumen de 250 m³, salvo que se especifique expresamente una limitación diferente, para una determinada zona.

No será necesaria la licencia urbanística para aquellos movimientos de tierras cuyo fin sea la renovación o mejora de explotaciones agrícolas o pastizales.

Artículo 124.- Captaciones de Agua.

Son aquellas obras y/o instalaciones al efecto de posibilitar o lograr captaciones de agua subterránea, o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.

Artículo 125.- Obras o Instalaciones Anejas a la Explotación.

Se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades agrarias, tales como almacenes de productos y maquinarias, cuadras, establos, parideras, vaquerías y granja, no incluidos específicamente con otro concepto; casetas para la vigilancia del bosque; "casillas".

Artículo 126.- Obras o Instalaciones para la Primera Transformación de Productos de la Explotación.

Se incluyen aquí instalaciones industriales para la primera transformación de productos agrarios, tales como bodegas, secaderos, aserraderos, etc.; así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de dichos productos; siempre y cuando éstas y aquellas se hallen al servicio exclusivo de la

explotación dentro de la cual se emplacen, o en todo caso, además, al de un grupo reducido de explotaciones vecinas.

Artículo 127.- Instalación o Construcción de Invernaderos.

Construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo cubierto de cultivos forzados.

Artículo 128.- Grandes instalaciones Pecuarias.

Se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la producción comercial de animales en régimen de estabulación o semiestabulación o de sus productos, con capacidad de alojamiento superior a 250 cabezas de bovinos, o 200 cerdas, o 400 cerdos, 1.000 cabezas de caprino u ovino; o 700 conejos o 1.200 aves.

Artículo 129.- Piscifactorías.

Construcciones o instalaciones necesarias para la cría de peces y/o mariscos en estanques, viveros, etc.

Artículo 130.- Infraestructuras de Servicio a la Explotación Agraria.

Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un número reducido de ellas. En general supondrán obras de conexión entre determinadas explotaciones y los sistemas generales que les sirven o pueden servirles.

Artículo 131.- Vertederos de Residuos.

Son aquellos usos y/o adecuaciones para el vertido de residuos (orgánicos o inorgánicos; sólidos o líquidos) de una determinada explotación agraria o de las primeras transformaciones que en la misma se desarrollen.

Artículo 132.- Construcciones Fijas para la Caza.

Se refiere a cualquier tipo de construcción de obra de fábrica destinada a la guarida y espera de cazadores.

Artículo 133.- Aprovechamiento de Energías Renovables.

Instalaciones destinadas a la captación de todo tipo de energías naturales como la solar o eólica principalmente. Se refiere a casos en que el uso principal de la parcela es el aprovechamiento de energías renovables.

Sección III. Actuaciones relacionadas con la Explotación de Recursos Mineros.

Artículo 134.- Extracciones de Arenas o Áridos.

Movimiento de tierras para la extracción de arenas y áridos de todo tipo.

Artículo 135.- Extracciones Mineras a Cielo Abierto.

Excavaciones a cielo abierto para la extracción de minerales o rocas industriales.

Artículo 136.- Extracciones Mineras Subterráneas.

Excavaciones subterráneas para la extracción de minerales.

Artículo 137.- Instalaciones anejas a la explotación.

Comprende las edificaciones e instalaciones de maquinaria propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

Artículo 138.- Infraestructura de Servicio.

Se consideran como tales a aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc., que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación minera.

Artículo 139.- Vertidos de Residuos.

Usos o actuaciones para el vertido de residuos de la actividad minera.

Sección IV. Construcciones y Edificaciones Industriales y de Servicios.**Artículo 140.- Industrias Incompatibles en el Medio Urbano.**

Se incluyen aquí todos aquellos establecimientos que por su peligrosidad o insalubridad requieren condiciones de aislamiento impropios del medio urbano, o que por razones de producción (movimientos de vehículos pesados), de espacio (secado del producto, acopios), reúnan unas condiciones de necesidades de espacio que haga inviable su ubicación en un Sector industrial.

Artículo 141.- Instalaciones Industriales ligadas a Recursos Agrarios.

Comprende todas las industrias destinadas a la primera transformación de productos agrarios, su almacenamiento y manipulación, vinculados al aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno.

Artículo 142.- Infraestructuras de Servicios.

Se refiere a aquellas obras de infraestructura necesarias para el desarrollo de determinada actividad industrial.

Artículo 143.- Vertidos de Residuos.

Usos o adecuaciones para el vertido de residuos de la actividad industrial.

Artículo 144.- Otras Construcciones o Edificaciones Industriales.

Son construcciones de tipo específico que poseen características no incluidas en los apartados anteriores.

Artículo 145.- Instalación de depósitos enterrados.

Se refiere a la instalación de depósitos para almacenaje de combustible o carburantes líquidos.

Sección V. Actuaciones de Carácter Recreativo, Turístico y Deportivo.**Artículo 146.- Adecuaciones Naturalistas.**

Incluye obras y/o instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc. Se incluyen dentro de esta categoría los refugios de montaña, siempre y cuando no cuenten con abastecimiento de agua y energía ni superen los 30 m² construidos.

Artículo 147.- Adecuaciones Recreativas.

Obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, instalaciones, no permanentes de restauración, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas de aparcamientos, etc. Excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.

Artículo 148.- Parque Rural.

Conjunto integrado de obras e instalaciones no mecánicas en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de juegos al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente.

Artículo 149.- Instalaciones Deportivas en el Medio Rural.

Conjunto integrado de obras e instalaciones dedicadas a la práctica reglamentaria de determinados deportes (polideportivos cubiertos, campos de golf, etc.) Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores. Se incluyen asimismo las piscinas aunque no tengan características reglamentarias.

Artículo 150.- Parque de Atracciones.

Conjunto integrado de gran extensión superficial, formado por instalaciones y artefactos, fijos o transportables, destinado a juegos o entretenimientos, en general, realizados al aire libre, con exclusión de usos deportivos intensivos, y con una promoción mayoritaria de elementos mecánicos o acuáticos.

Artículo 151.- Albergues de carácter Social.

Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas, culturales o similares. Pueden suponer un reducido núcleo de instalaciones de servicio en general de carácter no permanente.

Artículo 152.- Campamentos de Turismo.

Conjunto de obras y adecuaciones al efecto de facilitar la instalación de tiendas de campaña u otros alojamientos fácilmente transportables. Suele comportar áreas de servicio con instalaciones permanentes de restauración, venta de alimentos y otros productos, instalaciones deportivas y en general los propios para el desarrollo de actividades y servicio turísticos.

Artículo 153.- Instalaciones Permanentes de Restauración.

En general casa de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente. Incluye discotecas, pubs o similares.

Artículo 154.- Instalaciones Hoteleras.

Las propias para dar alojamiento, y en ocasiones comidas, a personas en tránsito. Incluye por tanto hostales, mesones, posadas, etc.

Artículo 155.- Usos Deportivo-Recreativos en Edificaciones Existentes.

Se indican así los cambios de usos hacia el desarrollo de actividades deportivas turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes. Generalmente supondrán obras de renovación a efectos de facilitar su adaptación a la nueva función, así como las obras y equipamientos que fuesen necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial y/o local aplicable.

Sección VI. Construcciones y Edificaciones Singulares.**Artículo 156.- Construcciones y Edificaciones Singulares.**

1. Se entienden como tales los edificios o complejos de edificios que siendo de titularidad pública o teniendo una manifiesta utilidad pública deben localizarse en áreas rurales para satisfacer sus objetivos funcionales. Se incluyen dentro de esta categoría:

- a) Edificios vinculados a la defensa nacional.
- b) Centros de enseñanza ligados a actividades agrarias o al contacto con el medio natural y centros culturales.
- c) Centros sanitarios especiales.
- d) Cementerios.
- e) Otros. Las ermitas se consideran incluidas en el concepto de centros culturales ligados al contacto con el medio rural. Los usos residenciales ligados a estos complejos no se consideran en ningún caso incluidos en el concepto.

2. La adaptación de construcciones existentes a estos usos se considerará, a los efectos de este Plan General Municipal de Corera, como nueva construcción, salvo en el caso de centros de enseñanza y culturales, que a estos efectos, se considerarán análogos a los usos deportivo turístico-recreativos.

Sección VII. Actuaciones de Carácter Infraestructural.

Artículo 157.- Instalaciones Provisionales para la Ejecución de la Obra Pública.

De carácter temporal, previstas en el proyecto unitario que normalmente no precisan cimentación en masa y ligados funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables y cuyo período de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a que se encuentra ligado.

Artículo 158.- Instalaciones o Construcciones para el Entretenimiento de la Obra Pública.

De carácter permanente y previstas en el proyecto unitario. Se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.

Artículo 159.- Instalaciones o Construcciones al Servicio de la Carretera.

Bajo este concepto se entienden exclusivamente las estaciones de servicio, básculas de pesaje, instalaciones de Inspección Técnica de Vehículos (I.T.V.), los talleres de reparación y mantenimiento de vehículos y los puntos de socorro en el caso de las carreteras. En el caso de las autopistas se entiende solamente las áreas de servicio.

Artículo 160.- Instalaciones Vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones.

Se entienden como tales todas aquellas instalaciones como antenas emisoras, repetidores de televisión, estaciones de seguimiento de satélites, etc., que son necesaria para el normal funcionamiento del sistema de telecomunicaciones.

Artículo 161.- Instalación y Construcción de Infraestructura Energética y Nuevos Embalses.

Se incluyen en el concepto de infraestructura energética las centrales de producción, las líneas de transporte de energía de alta tensión y las sub-estaciones de transformación, no incluyéndose la red de distribución en baja tensión y sus instalaciones anejas. En el concepto de nuevos embalses no se hace distinción de tamaños o tipos. Aquellos que por su entidad la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo lo estime, no se exigirá Estudio de impacto Ambiental.

Artículo 162.- Instalaciones o Construcción del Sistema de Abastecimiento y Saneamiento de Agua.

Comprende esta categoría todas las infraestructuras e instalaciones constitutivas de los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento, tales como depósitos, tuberías de conducción, canales de abastecimiento, plantas de tratamiento de aguas, colectores y plantas depuradoras. No se incluyen las instalaciones necesarias para el funcionamiento de las obras, infraestructuras y edificaciones permitidas.

Artículo 163.- Viario de carácter General.

Se entiende como tal todas aquellas vías de nueva construcción que no son de servicio a una instalación o infraestructura determinada o que son imprescindibles para la gestión del territorio y que, en cualquier caso, tienen una utilización general. No se incluyen bajo este concepto las actuaciones de mejora de la red existente.

Artículo 164.- Obras de Protección Hidrológica.

Se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de sotos y riberas, construcción de pequeñas presas para toma de agua, etc.)

Artículo 165.- Helipuertos.

Instalaciones cuya función es permitir el aterrizaje, despegue y servicio a helicópteros y autogiros.

Artículo 166.- Aeropuertos.

Instalaciones cuya función es permitir la navegación aérea en todas sus formas y el servicio y entretenimiento de las aeronaves.

Artículo 167.- Vertederos de Residuos Sólidos e Instalaciones Anejas.

Espacio acotado para uso de depósito de residuos industriales o agrarios. Se entiende dentro del mismo concepto las instalaciones anejas de mantenimiento, selección y tratamiento de dichos residuos. Así mismo, se incluyen en esta categoría los depósitos de chatarra, cementerios de automóviles y escombreras resultantes de la obra pública.

Sección VIII. Construcciones Residenciales Aisladas.**Artículo 168.- Vivienda Unifamiliar ligada a la Explotación de Recursos Agrarios.**

Se entiende como tal, la edificación residencial aislada de carácter familiar y uso permanente vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostente la actividad agraria o ganadera como principal. Dentro del mismo concepto se incluyen las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada. También se incluyen las edificaciones imprescindibles para la actividad de los guarda bosques.

Artículo 169.- Vivienda ligada al Entretenimiento de la Obra Pública y las Infraestructuras Territoriales.

Se entiende como tal la edificación residencial de uso permanente o temporal previsto en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales.

Artículo 170.- Vivienda Guardería de Complejos en el Medio Rural.

Incluye las edificaciones residenciales de uso permanente o temporal previstas en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a edificios públicos singulares, parques rurales, instalaciones deportivas en medio rural, parques de atracciones, albergues sociales o campamentos de turismo.

Artículo 171.- Vivienda Familiar Autónoma.

Edificación aislada residencial-familiar de uso temporal o estacionario con fines de segunda residencia, de aprovechamiento recreativo o similar, desligado total o parcialmente de la actividad agropecuaria circundante. Se incluye en este concepto la nueva construcción de viviendas familiares aisladas con fines de residencia principal y uso permanente, no incluidas en los artículos anteriores.

Sección IX. Otras Instalaciones.**Artículo 172.- Soportes de Publicidad Exterior.**

Se entiende por tales cualquier tipo de instalación que permita la difusión de mensajes publicitarios comerciales.

Artículo 173.- Imágenes y Símbolos.

Construcciones o instalaciones, tanto de carácter permanente como efímero, normalmente localizados en hitos paisajísticos o zonas de amplia visibilidad externa con finalidad conmemorativa o propagandística de contenido político, religioso, civil, militar, etc.

Sección X. Cuadro-Resumen

Artículo 174.- Cuadro-Resumen de usos permitidos, autorizables y prohibidos en Suelo No Urbanizable.

USOS Y ACTUACIONES	SNUE DE PROTECCIÓN DE CARRETERAS	SNUE DE PROTECCIÓN DE CAUCES	SNUG DE PROTECCIÓN DE RIBERAS	SNUG DE PROTECCIÓN A LADERAS	SNUG DE PROTECCIÓN AL PAISAJE	SNUG DE TOLERANCIA INSTALACIONES PREEXISTENTES
1.- ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS VIVOS						
1.1. Tala de árboles (conservación)	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT
1.2. Tala de árboles (transformación de uso)	AUT	X	X	X	AUT	AUT
1.3. Cercas o vallados de carácter cinegético	AUT	X	X	AUT	AUT	AUT
1.4. Cercas o vallados de carácter pecuario	AUT	AUT	AUT	PERM	PERM	PERM
1.5. Desmontes, aterrazamientos, rellenos	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT
1.6. Obras de captación de agua	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT
1.7. Obras e instalaciones anejas a la explotación	X	X	X	x	AUT	AUT
1.8. Instalaciones primera transformación de productos	X	X	X	X	AUT	AUT
1.9. Instalación o construcción de invernaderos	X	X	X	X	PERM	PERM
1.10. Grandes instalaciones pecuarias	X	X	X	X	AUT	AUT
1.11. Construcción de piscifactorías	X	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT
1.12. Infraestructuras de servicios a la explotación agraria	X	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT
1.13. Vertedero de residuos	X	X	X	X	AUT	AUT
1.14. Construcciones fijas para la caza.	X	X	X	X	X	X
1.15. Aprovechamiento de energías renovables.	x	x	x	AUT	AUT	x
2.- ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA EXPLOTACIÓN DE LOS RECURSOS MINEROS						
2.1. Extracción de arenas y áridos	X (1)	X (1)	X (1)	AUT	AUT	AUT
2.2. Extracciones mineras a cielo abierto	X (1)	X (1)	X (1)	AUT	AUT	AUT
2.3. Extracciones mineras subterráneas	X (1)	X (1)	X (1)	AUT	AUT	AUT
2.4. Instalaciones anejas a la explotación	X (1)	X (1)	X (1)	AUT	AUT	AUT
2.5. Infraestructuras de servicio	X (1)	X (1)	X (1)	AUT	AUT	AUT
2.6. Vertedero de residuos	X (1)	X (1)	X (1)	AUT	AUT	AUT
3.- CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES INDUSTRIALES						

USOS Y ACTUACIONES	SNUE DE PROTECCIÓN DE CARRETERAS	SNUE DE PROTECCIÓN DE CAUCES	SNUG DE PROTECCIÓN DE RIBERAS	SNUG DE PROTECCIÓN A LADERAS	SNUG DE PROTECCIÓN AL PAISAJE	SNUG DE TOLERANCIA INSTALACIONES PREEXISTENTES
3.1. Instalaciones industriales incompatibles en el medio urbano	X	X	X	X	AUT	AUT
3.2. Instalaciones industriales ligadas a recursos agrarios	X	X	X	X	AUT	AUT
3.3. Infraestructura de servicios	X	X	X	AUT	AUT	AUT
3.4. Vertidos de residuos	X	X	X	X	AUT	AUT
3.5. Otras const. o instalaciones industriales	X	X	X	X	X	X
3.6. Instalaciones de depósitos enterrados	X	X	X	AUT	AUT	AUT
4.- ACTUACIONES DE CARÁCTER TURÍSTICO - RECREATIVAS						
4.1. Adecuaciones naturalistas	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT
4.2. Adecuaciones recreativas	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT
4.3. Parque rural	X	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT
4.4. Instalaciones deportivas en el medio rural	X	X	X	X	AUT	AUT
4.5. Parque de atracciones	X	X	X	X	AUT	AUT
4.6. Albergue de carácter social	X	X	X	AUT	AUT	AUT
4.7. Campamentos de turismo	X	X	X	X	AUT	AUT
4.8. Instalaciones permanentes de restauración	X	X	X	AUT	AUT	AUT
4.9. Construcción de instalación hotelera	X	X	X	X	AUT	AUT
4.10. Usos turístico - recreativos en edificación existente	X	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT
5.- CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES PÚBLICAS SINGULARES						
5.1. Construcción o edificación vinculada a defensa nacional	X	X	X	AUT	AUT	AUT
5.2. Centros sanitarios especiales	X	X	X	X	AUT	AUT
5.3. Centros de enseñanza y culturales ligados al medio	X	X	X	X	AUT	AUT
5.4. Cementerios	X	X	X	X	AUT	AUT
6.- ACTUACIONES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL						
6.1. Instalaciones provisionales ejecución obra pública	AUT	AUT	AUT	PERM	PERM	PERM
6.2. Instalaciones entretenimiento obra pública	AUT	X	X	X	AUT	AUT
6.3. Instalaciones servicio de la carretera	AUT	X	X	X	AUT	AUT

USOS Y ACTUACIONES	SNUE DE PROTECCIÓN DE CARRETERAS	SNUE DE PROTECCIÓN DE CAUCES	SNUG DE PROTECCIÓN DE RIBERAS	SNUG DE PROTECCIÓN A LADERAS	SNUG DE PROTECCIÓN AL PAISAJE	SNUG DE TOLERANCIA INSTALACIONES PREEXISTENTES
6.4. Instalaciones vinculadas sistema general telecomunicaciones.	AUT	X	X	AUT	AUT	AUT
6.5. Instalac. o construcc. infraest. energética y nuevos embalses.	X	X	X	X	AUT	AUT
6.6 Instalac. o construcc. sist. gral. abastecimiento o saneamiento	AUT	X	X	AUT	AUT	AUT
6.7. Viario de carácter general	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT
6.8. Obras de protección hidrológica	AUT	AUT	AUT	X	AUT	AUT
6.9. Helipuertos.	AUT	X	X	X	AUT	AUT
6.10. Aeropuertos.	X	X	X	X	AUT	AUT
6.11. Vertedero residuos sólidos e instalaciones anejas.	X	X	X	X	AUT	AUT
7.- CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES AISLADAS						
7.1. Vivienda ligada explotación recursos agrarios	X	X	X	X	AUT	AUT
7.2. Vivienda ligada entretenimiento de obra pública.	X	X	X	X	AUT	AUT
7.3. Vivienda Guardería complejo medio rural	X	X	X	X	AUT	AUT
7.4. Vivienda Unifamiliar Autónoma.	X	X	X	X	AUT	X
8.- OTRAS INSTALACIONES						
8.1. Soporte o publicidad exterior	AUT	X	X	X	AUT	AUT
8.2. Imágenes o símbolos conmemorativos	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT	AUT

PERM = Actuación o uso permitido.

AUT = Actuación o uso autorizable.

X = Actuación o uso prohibido.

X (1) = Sin perjuicio de esta prohibición y a fin de dar cumplimiento al artículo 122 de la Ley 22/1973, de Minas, se podrán autorizar las actividades e instalaciones que dispongan de un estudio particular y singular que justifiquen la prevalencia de dicha actividad sobre los valores que motivan la prohibición del plan y que además disponga de documentación sobre su impacto ambiental y la preceptiva autorización sectorial.

Capítulo II. Reglamentación de los usos en suelo no urbanizable.

Sección I. Condiciones Generales de Edificación y Regulación de Servicios.

Artículo 175.- Disposiciones Generales.

Se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Regionales, salvo en lo regulado en los artículos siguientes. Se aplicarán subsidiariamente las condiciones indicadas en el apartado correspondiente a suelo urbano.

Artículo 176.- Cierres de Fincas.

Podrán ser de mallada metálica, empalizadas de madera o cañizo y setos arbustivos, con una altura máxima de 2 metros. Se permite cerramiento de mampostería de piedra que no sobre pase una altura de 1,5 metros. El retranqueo mínimo a caminos o vías no protegidas será de 4 metros.

Sección II. Condiciones Particulares de Uso y Edificación.**Artículo 177.- Disposiciones Generales.**

Respecto a condiciones de edificación se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Regionales, con las excepciones que se indican en los siguientes artículos.

Artículo 178.- Construcciones e instalaciones accesorias de la actividad agrícola "Casillas".

Las edificaciones para guarda de aperos de labranza podrán instalarse en cualquier parcela con independencia del tamaño de la misma, con las siguientes condiciones:

Superficie máxima de ocupación	20 m ²
Número de plantas	1 p. baja
Altura máxima cerramientos verticales	2,50 m.
Altura máxima de cumbrera	4.00 m.
Retranqueo mínimo a linderos (salvo acuerdo entre propietarios colindantes para edificación conjunta)	3,00 m.
Retranqueo mínimo a caminos desde el eje	5,00 m.

No se permiten vuelos, a excepción del alero que tendrá, como máximo, 30 cm.

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad prohibiéndose las cubiertas planas y los accesos exteriores a la misma. La pendiente máxima de la cubierta no superará el 50%. Las cubiertas deberán ser inclinadas sin cambios de pendiente ni rupturas en planos del faldón. Su color será similar al de la teja cerámica tradicional.

Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas al exterior no incluidas dentro de la superficie máxima ocupada, y las obras de pavimentación.

El edificio carecerá de cimentación a excepción de la imprescindible para la estabilidad de la construcción. No se permite la edificación bajo rasante.

Artículo 179.- Actividades relacionadas con el almacenaje de maquinaria y productos agrarios.

Constituyen los denominados "pabellones agrícolas" destinados al almacenaje de productos agrarios procedentes de cosechas y de la maquinaria, útiles y productos precisos para la actividad, cuyo carácter guarda relación directa con la naturaleza y destino de la explotación.

En función de su destino ligado al desarrollo de una explotación agrícola, el volumen y superficie de la construcción deberá ser proporcionada a las necesidades de la explotación.

Se cumplirán las siguientes condiciones:

Parcela mínima edificable	2.000 m ²
Edificabilidad máxima	0,25 m ²
Superficie máxima ocupada	1.000 m ²
Número de plantas	1 p. baja
Altura máxima cerramientos verticales	6,00 m.
Altura máxima de cumbrera	8,00 m.
Retranqueo mínimo a linderos	6,00 m.
Retranqueo mínimo a caminos	6,00 m.

Separación al menos de 50 m. de cualquier otra construcción en la que se produzca la presencia habitual de personas.

Se prohíbe la construcción de zonas cubiertas al exterior no incluidas dentro de la superficie máxima ocupada, así como las obras de pavimentación exterior y el cerramiento o vallado de la finca.

Las cubiertas deberán ser inclinadas en su totalidad. Su color será similar al de la teja cerámica tradicional.

La solicitud de construcción deberá ir acompañada de la siguiente documentación:

- Certificado de la Cámara Agraria Local comprensivo de las propiedades del solicitante destinadas efectivamente por su titular al cultivo agrícola y emplazadas en Suelo No Urbanizable, indicando tipos de cultivo, así como de estar el solicitante incluido en el Registro de Agricultores.
- Certificado de la Seguridad Social Agraria por el que se demuestre que consta como asegurado por cuenta propia, así como el último recibo por el concepto Seguridad Social Agraria.
- Certificado municipal de los locales o construcciones que, en su caso, el promotor posee en Suelo No Urbanizable, describiendo su emplazamiento, tipología de la construcción y superficie.
- Plano parcelario en el que se ubiquen las distintas fincas que conforman la explotación del solicitante y la finca de ubicación donde pretende instalarse la construcción.
- Proyecto redactado por técnico competente, indicando en la memoria la justificación agronómica, conteniendo al menos descripción de la finca o fincas, cultivos, rendimientos, así como de la maquinaria a emplear, descripción del volumen preciso, almacenamiento, etc., que permita a la Administración Municipal estimar la adecuación de lo proyectado a las necesidades reales de la explotación.

Artículo 180.- Edificación vinculada a la acampada.

Edificaciones vinculadas a los campamentos de turismo destinados a la implantación de servicios o el alojamiento del personal empleado.

Deberán cumplirse las siguientes condiciones de edificación:

Parcela mínima	3.000 m ²
Edificabilidad máxima	0,25 m ²
Número de plantas	UNA
Altura máxima cerramientos verticales	4,50 m.
Altura máxima de cumbrera	6,00 m.
Retranqueo mínimo a linderos	6,00 m.
Retranqueo mínimo a caminos	6,00 m.

El resto de condiciones serán las del Artículo 110 de las NUR, excepto la necesidad de justificación de emplazamiento de esta actividad en suelo no urbanizable debido a su carácter incompatible con el suelo urbano o urbanizable, que no será exigible.

Artículo 181.- Instalaciones deportivas en medio rural.

Se incluyen dentro de esta categoría las instalaciones permanentes destinadas a la práctica de deportes, con o sin espectadores, que convenga emplazar en el medio rural.

Deberán cumplirse las siguientes condiciones de edificación:

Parcela mínima	2.500 m ²
Edificabilidad máxima	0,20 m ²

Número de plantas	UNA
Altura máxima cerramientos verticales	4,50 m.
Altura máxima de cumbrera	6,00 m.
Retranqueo mínimo a linderos	6,00 m.
Retranqueo mínimo a caminos	6,00 m.

Artículo 182.- Viviendas unifamiliares autónomas en suelo no urbanizable.

Se prohíben en suelo no urbanizable especial las viviendas unifamiliares autónomas. En suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse, siempre que se cumplan las siguientes condiciones, conforme a lo establecido en el artículo 52 de la LOTUR :

- Que no exista riesgo de formación de núcleo de población.
- Que no se encuentre a una distancia inferior a 150 m. de otra edificación, cualquiera que sea su uso.
- Que la parcela sobre la que se vaya a construir no sea inferior a cinco mil metros cuadrados en suelos de regadío, o a veinte mil metros cuadrados en suelos de secano.

Artículo 183.- Condiciones de edificación para el Suelo No Urbanizable Genérico (Tolerancia Instalaciones Preexistentes).

Para la zona delimitada en los planos de clasificación con esta delimitación, se establecen las siguientes condiciones de edificación:

Parcela mínima edificable	1.000 m ²
Edificabilidad máxima	0,7 m ² / m ²
Ocupación máxima de parcela	70%
Número de plantas	2
Altura máxima cerramientos verticales	7,5 m.
Altura máxima de cumbrera	9,5 m.
Retranqueo mínimo a linderos	3,00 m.
Retranqueo mínimo a caminos	3,00 m.

Para champiñoneras, se permitirá el 100 % de la ocupación bajo rasante.

En el caso de Bodegas, la edificación bajo rasante se regula de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Regionales.

Se permiten la pavimentación del espacio libre de la parcela, con un máximo del 50% de dicho espacio.

Se permiten construcciones auxiliares en el espacio libre de parcela, tales como casetas para instalaciones, con una superficie edificada inferior al 5% del espacio libre y una altura máxima de 4,5 metros.

Los cierres de parcela podrán hacerse coincidentes con el límite de parcela, siempre que no impidan las vistas (malla metálica, verjas de forja o similares). En caso de cerramientos opacos, deberán respetar los retranqueos indicados para la edificación.

La altura máxima para cualquier tipo de cerramiento de parcela es de 2 metros.

En los parámetros no establecidos anteriormente, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Regionales.

Por último, se establece lo siguiente: aunque no cumplan las anteriores condiciones de edificación, no se considerarán fuera de ordenación aquellas edificaciones existentes antes de la entrada en vigor del Presente Plan General, de forma que puedan continuar su actividad. No obstante, en caso de ampliación de dichas actividades, se deberán cumplir las anteriores condiciones de edificación.

Artículo 184.- Régimen de Fuera de Ordenación en Suelo No Urbanizable.

Las edificaciones de carácter agropecuario o industrial que, por la entrada en vigor de la presente normativa, queden sometidas al régimen de Fuera de Ordenación, podrán efectuar obras de consolidación y mejora.

Para ello, es preceptivo acreditar que las edificaciones existentes se ejecutaron de conformidad con la legalidad vigente en el momento de su construcción, o que ha transcurrido el tiempo fijado en tal legislación para la legalización de dichas obras.

Sección III. Categorías de Suelo No Urbanizable.**Artículo 185.- Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Carreteras.**

Corresponde a los terrenos ocupados por las carreteras de la red regional y nacional que discurren dentro del término municipal de Corera. Incluye la calzada y la zona de dominio público adyacente.

Usos permitidos, autorizables y prohibidos: Se establecen en el cuadro-resumen de la presente Normativa.

Condiciones de edificación: Las reguladas en las N.U.R. para los referidos usos, a excepción de las que se regulan en las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 186.- Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Cauces.

Corresponde a los cursos de agua que discurren por el término municipal de Corera. Incluye el cauce y el dominio público hidráulico.

Usos permitidos, autorizables y prohibidos: Se establecen en el cuadro-resumen de la presente Normativa.

Condiciones de edificación: Las reguladas en las N.U.R. para los referidos usos, a excepción de las que se regulan en las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 187.- Suelo No Urbanizable Genérico de Protección de Riberas.

Es el suelo que, estando en las riberas y márgenes de los ríos existentes, debe protegerse con el fin de preservar los valores naturales y paisajísticos de los ecosistemas ribereños, así como controlar los vertidos.

Usos permitidos, autorizables y prohibidos: Se establecen en el cuadro-resumen de la presente Normativa.

Condiciones de edificación: Las reguladas en las N.U.R. para los referidos usos, a excepción de las que se regulan en las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 188.- Suelo No Urbanizable Genérico de Protección a Laderas.

Es el suelo cuyas pendientes superiores al 20% hacen desaconsejable su destino a aprovechamientos urbanísticos para evitar riesgos de erosión y por las dificultades técnicas de su desarrollo urbano. De igual forma, se protegen por la importancia de estos terrenos en la definición del paisaje de Corera, debido a su importante grado de exposición visual.

Usos permitidos, autorizables y prohibidos: Se establecen en el cuadro-resumen contenido en la presente Normativa.

Condiciones de edificación: Las reguladas en las N.U.R. para los referidos usos, a excepción de las que se regulan en las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 189.- Suelo No Urbanizable Genérico de Protección al Paisaje.

Son los terrenos que conforman la estructura agrícola tradicional de Corera, cuyo valor paisajístico merece una protección global.

Usos permitidos, autorizables y prohibidos: Se establecen en el cuadro-resumen contenido en la presente Normativa.

Condiciones de edificación: Las reguladas en las N.U.R. para los referidos usos, a excepción de las que se regulan en las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 190.- Suelo No Urbanizable Genérico (Tolerancia Instalaciones Preexistentes).

Son los terrenos situados al suroeste del núcleo urbano, donde se han dado asentamientos de instalaciones de explotación, fundamentalmente champiñoneras, y recientemente una bodega. El objetivo en esta categoría de suelo no urbanizable es no dejar fuera de ordenación las instalaciones existentes, de forma que puedan continuar con su actividad, así como establecer condiciones que regulen dichos asentamientos.

Usos permitidos, autorizables y prohibidos: Los existentes.

Condiciones de edificación: Las existentes.

Sección IV. Afecciones de la Legislación Sectorial.

Artículo 191.- Vías pecuarias.

1. Las vías pecuarias son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de La Rioja y su protección y gestión corresponde a la Consejería competente en materia de Medio Ambiente del Gobierno de La Rioja como órgano competente.

2. Las vías pecuarias están reguladas de acuerdo con la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias y con el decreto 3/1998, de 9 de enero, por el que se aprueba el Reglamento que regula las Vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

3. Las vías pecuarias, de acuerdo a su origen histórico y a la legislación vigente, en la actualidad tienen un destino prevalente de uso para el tránsito ganadero. Asimismo, se considera como compatible el uso para actividades agrícolas tradicionales, en particular las comunicaciones rurales. Por último, dicha legislación contempla también como usos compatibles el paseo, senderismo, la cabalgada y el tránsito con vehículos no motorizados.

4. Sólo se permitirán los usos que no impidan la libre circulación de ganados y personas, mantengan la integridad física de la vía pecuaria y no supongan una urbanización de la misma.

5. También estaría permitido el paso por la misma de determinadas infraestructuras lineales como conducciones de agua, de gas, de electricidad, etc., cuando sea necesario su cruce, procurando, en todo momento, que no se utilicen las vías pecuarias como corredores ordinarios de instalación de estas infraestructuras con el fin de evitar su transformación, salvo en casos debidamente justificados de utilidad pública en los que no exista otra alternativa de trazado.

6. En el caso de infraestructuras puntuales como antenas de telecomunicación, de producción energética (molinos), etc., no se permitirá su ubicación en las vías pecuarias ya que suponen una ocupación permanente, planteándose sólo la posibilidad de instalación, en caso justificado, mediante una modificación previa del trazado.

7. Con relación a los equipamientos recreativos parece factible permitir su instalación siempre y cuando no impidan la libre circulación por la vía y sean sencillos, como bancos, arbolado y fuentes, en todo caso sin vallado.

8. No se permitirán las actividades que supongan una ocupación definitiva o una transformación de la vía pecuaria como todo tipo de construcciones y viviendas, de vertederos, movimiento de tierras y extracción de minerales, etc. (Sin perjuicio de esta prohibición y a fin de dar cumplimiento al artículo 122 de la Ley 22/1973, de Minas, se podrán autorizar las actividades e instalaciones que dispongan de un estudio particular y singular que justifiquen la prevalencia de dicha actividad sobre los valores que motivan la prohibición del plan y que además disponga de documentación sobre su impacto ambiental y la preceptiva autorización sectorial).

9. En el caso de que el crecimiento urbano de un núcleo de población afecte a una vía pecuaria, el correspondiente planeamiento general o de desarrollo, según proceda, deberá atender las siguientes condiciones:

- Se mantendrá en todo momento su carácter de camino rural, no permitiéndose su urbanización mediante pavimentos superficiales urbanos (asfaltados, hormigonados, aceras, etc.).

- En el supuesto de que sea necesaria su urbanización por pasar a formar parte de los viales de comunicación del núcleo, se deberá recomponer de forma más o menos paralela, y a través de la correspondiente modificación del trazado, una nueva vía pecuaria sin urbanizar y que permita asegurar su continuidad.

Artículo 192.- Yacimientos arqueológicos.

1. Se establece como zona de afección los terrenos comprendidos en áreas del suelo no urbanizable que por sus valores específicos han sido incluidas como yacimientos arqueológicos.
2. Las actuaciones permitidas estarán a lo establecido en la categoría de suelo no urbanizable correspondiente con las limitaciones que disponga el Catálogo de Protección del Plan General Municipal y a lo que disponga el Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.
3. El interés arqueológico de la zona exige que cualquier proyecto compatible con los usos asignados que se realice en sus proximidades, sea remitido previamente al Consejo Superior del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

Artículo 193.- Carreteras.

1. Será de aplicación la Ley 2/1991 de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de La Rioja en el caso de las carreteras autonómicas, y la Ley 25/1988 de 29 de julio de carreteras del Estado para la carretera N-232, y para la futura autovía A-68 una vez que se encuentre ejecutada. De acuerdo con esta legislación, se fijan las siguientes zonas de protección:

a) Para las carreteras autonómicas:

- Dominio público: Son de dominio Público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 3 metros de anchura a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación.
- Servidumbre: Un franja de terreno a cada lado de la carretera, delimitada, interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanada, a una distancia de 8 metros medios desde las citadas aristas.
- Afección: Una franja de terreno a cada lado de la carretera que se delimitará, interiormente por la zona de servidumbre y, exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación de 50 metros medios desde las citadas aristas.
- Limite de edificación: Terrenos comprendidos entre la arista exterior de la calzada y una línea situada a 18 metros de dicha arista, medidos horizontalmente a partir de dicha arista. Se considera calzada el vial más la zona de dominio público.

b) Para el caso de la N-232, la denominación y definición de las zonas de protección serán las mismas que en el caso anterior, siendo las distancias a tomar de 3, 8, 50 y 25, respectivamente.

c) Para el caso de la futura autovía A-68, una vez que se encuentre ejecutada, la denominación y definición de las zonas de protección serán las mismas que en el caso anterior, siendo las distancias a tomar de 8, 25, 100 y 50, respectivamente.

La afección prevista para la futura autovía en los planos del Plan General Municipal, es indicativa y no vinculante, puesto que la afección irá ligada al trazado definitivo de la autovía, que actualmente se encuentra en fase de estudio informativo.

2. En todas estas zonas, cualquier uso o actividad, sometido a licencia, deberá contar con la autorización previa del órgano titular de la Carretera.

3. Será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, y para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, que se lleven a cabo los correspondientes Estudios de determinación de niveles sonoros esperables y, para el caso de que se superen los umbrales recomendados, que se dispongan los medios de protección acústica imprescindible, según la normativa vigente sobre la materia, Ley 37/2003 de 17 de noviembre de Ruidos y en su caso normativa autonómica.

Artículo 194.- Cauces de Agua.

1. Se regulan según lo dispuesto en los artículos 4, 5, 6, 7 y 8 del R.D. Leg. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y en los artículos 4 a 11 del Real Decreto 849/1986 de 11 de abril, cuando discurren por suelo no urbanizable.

2. Se distinguen los siguientes conceptos:

- Álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua, es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.
- Caudal de máxima crecida ordinaria, es la medida de los máximos caudales anuales, en su régimen natural, producidos durante 10 años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente.
- Son de dominio privado los cauces por los que ocasionalmente discurran aguas pluviales, en tanto atraviesen, desde su origen, únicamente fincas de dominio particular. El dominio privado de estos cauces no autoriza hacer en ellos labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas. Sin perjuicio de esta prohibición y a fin de dar cumplimiento al artículo 122 de la Ley 22/1973, de Minas, se podrán autorizar las actividades e instalaciones que dispongan de un estudio particular y singular que justifiquen la prevalencia de dicha actividad sobre los valores que motivan la prohibición del plan y que además disponga de documentación sobre su impacto ambiental y la preceptiva autorización sectorial.
- Riberas, son las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas.
- Márgenes, son los terrenos que lindan con los cauces y están sujetas, en toda su extensión longitudinal:
 - A una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público que se regula en este Reglamento.
 - A una zona de policía a 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

3. La realización de obras o actividades en el dominio público hidráulico se someterá a los trámites y requisitos exigidos por los artículos 59, 79 y 123 del R.D. Leg. 1/2001, de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas. Quedan prohibidas aquellas actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en las zonas inundables delimitadas con arreglo a lo previsto en la legislación de aguas, cualquiera que sea el régimen de propiedad y la calificación de los terrenos (a salvo de lo dispuesto en la legislación en materia de minería).

4. En aplicación del artículo 129 del R.D. Leg. 1/2001, de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, en la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras con cualquier finalidad, incluyendo la corrección de cuencas, que puedan afectar a los cauces y sus zonas de protección se exigirá la presentación de un estudio de Evaluación de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

Artículo 195.- Captaciones de agua.

1. En relación con las captaciones de agua, se establecen los siguientes perímetros de protección:

- a) Se establece un perímetro de protección para captaciones de agua de 50 metros, en los que no se permiten usos o actividades que puedan generar un riesgo de contaminación a las aguas.
- b) Se establece un perímetro de protección para los depósitos de agua de 20 metros, en los que no se permiten usos o actividades que puedan generar un riesgo de contaminación a las aguas.
- c) Se establece un límite de protección de 15 metros a cada lado de las conducciones desde las captaciones hasta los depósitos de agua, en las que no se permiten usos o actividades que puedan generar un riesgo de contaminación a las aguas.

Artículo 196.- Líneas Eléctricas.

Las construcciones, instalaciones y plantaciones en la vecindad de las líneas eléctricas de alta tensión estarán sujetas a las servidumbres determinadas por el Reglamento de Líneas Eléctricas de Alta Tensión, de 28 de noviembre de 1968, por la Ley 10/1966 de 18 de marzo, de Expropiación Forzosa y su Reglamento de 20 de octubre de 1966. De igual forma se estará a lo dispuesto en la Ley 54/1997 de 27 de noviembre, del Sector eléctrico y el RD 1955/2000 de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización.

Sección V. Núcleo de Población.**Artículo 197.- Concepto.**

Se entiende por núcleo de población todo asentamiento humano que genera demandas o necesidades de servicios urbanísticos característicos de las áreas con destino urbano.

Artículo 198.- Condiciones Objetivas de Formación de Núcleo de Población.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 52 LOTUR, se entenderá que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se dé alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Que existan más de dos edificaciones próximas. Se entenderá por próximas cuando la distancia entre la vivienda unifamiliar autónoma y cualquier otra edificación (cualquiera que sea su uso), sea igual o menor a 150 metros.
- b) Cuando se produzcan parcelaciones ilegales, conforme a lo establecido en la LOTUR, y a lo regulado en el punto c) del artículo 98 de las Normas Urbanísticas Regionales, o normativa que la sustituya.

FINAL

Estas son las Normas Urbanísticas que de acuerdo con los artículos 87 y 88 de la LOTUR han sido redactadas para que sean aprobadas provisionalmente por el Ayuntamiento de Corera, y definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

Logroño, Marzo de 2013



Rocío Marzo Martínez
Arquitecta



Borja López Rodríguez
Arquitecto



Fco. José Fernández García
Licenciado en Derecho

Plan General Municipal de Corera

Aprobación Provisional

PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO- FINANCIERO

DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación Municipal de Corera el 12 de Abril de 2013.

El Secretario: Marino Ruete Zapata

Índice

1. INTRODUCCIÓN.....	3
1.1. ALCANCE DE LAS PREVISIONES.....	3
1.2. CONTENIDO.....	3
2. CAPACIDAD INVERSORA DEL AYUNTAMIENTO.....	5
2.1. EVOLUCIÓN DE LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES.....	5
2.3. PROYECCIÓN DE PRESUPUESTOS MUNICIPALES.....	5
2.4. DETERMINACIÓN DE LOS RECURSOS PROPIOS ASIGNABLES A LA FINANCIACIÓN DE INVERSIONES.....	6
3. EVALUACIÓN DE LOS COSTOS DE INVERSIÓN.....	7
3.1. COSTE DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS.....	7
3.2. RESUMEN COSTES TOTALES.....	8
4. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO	9
5. PROGRAMACIÓN	10
5.1. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE INICIATIVA Y RESPONSABILIDAD PÚBLICA.....	10
5.2. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE INICIATIVA PARTICULAR	11

1. INTRODUCCIÓN.

1.1. ALCANCE DE LAS PREVISIONES.

En el Programa de Actuación se define el contenido de actuaciones e inversiones públicas que tienen repercusión física sobre la utilización del suelo, en aspectos tales como adquisición de suelo, urbanización o instalaciones.

Siendo el Programa de obligado cumplimiento por parte de la Administración, el procedimiento de revisión es el mismo que el correspondiente a la ordenación física del Plan General Municipal. No obstante, ha de entenderse que no constituye revisión cualquier variación de las previsiones concretas del Programa. Estando su valoración limitada por el proceso metodológico seguido (muy simplificado) y la falta de estudios sobre acciones concretas, no puede exigirse una precisión excesiva respecto de las previsiones de costes y programación temporal.

Respecto a las previsiones de costos, ha de indicarse que los costos de las acciones están calculados por módulos y estándares, a veces ponderados por causas específicas. Esto quiere decir que, por circunstancias desconocidas en el momento de redactar este Programa, por la evolución de los precios en manera distinta a la de los Índices Generales, o porque el contenido de las acciones sea en mayor o menor medida alterado, los costos pueden llegar a ser diferentes a los previstos, sin que ello suponga una quiebra fundamental de la eficacia del Programa. En cualquier caso, hay que señalar que los costos e ingresos se refieren siempre a euros de 2011.

En cuanto a la programación temporal, ésta no se realiza asignando la ejecución de los ámbitos y actuaciones a periodos concretos, sino que, dada la realidad de un municipio de pequeño tamaño como Corera, se considera poco adecuado imponer condiciones temporales al desarrollo de las unidades de ejecución, más allá de los límites temporales máximos establecidos en las Normas Urbanísticas.

1.2. CONTENIDO.

Al estudiar el contenido del Programa de Actuación y del Estudio Económico y Financiero, se plantea establecer la inversión pública necesaria para la ordenada ejecución Plan General Municipal de Corera.

Por otro lado, entre las determinaciones que la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en adelante LOTUR, fija en los artículos 70 y 71 como constitutivo de los Planes Generales Municipales el Estudio Económico y Financiero y el Programa de Actuación.

El objeto del Estudio Económico y Financiero es dar un mayor grado de realismo al Plan General Municipal del municipio de Corera, señalando que no serán dificultades de tipo económico o financiero las que impidan su ejecución efectiva.

Para lograr este objetivo y partiendo de programa de necesidades municipales a 20 años, el contenido de Estudio Económico y Financiero será el siguiente:

- Análisis de la Hacienda Municipal y estimación de los recursos disponibles por el Ayuntamiento para la inversión urbanística durante la vigencia del programa de Actuación del Plan.
- Valoración Económica de las inversiones necesarias.
- Designación por agentes inversores, del coste del programa determinado en el apartado anterior.
- Contraste entre necesidades y recursos disponibles a cargo del Ayuntamiento y viabilidad financiera del programa de actuación para el ente local.

Se plantea, por tanto, una asignación tentativa de las posibilidades de inversión del Ayuntamiento y los costes que resulten de las actuaciones a determinar en el Plan General Municipal, al objeto de determinar la posible viabilidad de estas.

Las etapas del estudio, son las siguientes:

- a) Evolución de los presupuestos ordinarios entre 2003 y 2011.
- b) Proyección de los presupuestos ordinarios municipales (20 años).
- c) Determinación de los recursos propios asignables a la inversión.
- d) Recursos totales destinables a inversión en el período (20 años).
- e) Relación entre los ingresos municipales previsibles y los costos repercutibles al Ayuntamiento a efectos de determinar su viabilidad.

La valoración de las acciones se realiza mediante módulos o estándares (€/m²; €/unidad etc.) expresadas en euros de 2011, equivalentes a las calidades usuales, que se han deducido de la experiencia del Ayuntamiento de Corera al respecto y del Equipo Redactor.

2. CAPACIDAD INVERSORA DEL AYUNTAMIENTO.**2.1. EVOLUCIÓN DE LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES.**

Los presupuestos municipales determinan la capacidad de inversión del Ayuntamiento. La evolución de los presupuestos municipales ha sido la siguiente en euros:

EVOLUCIÓN DE LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES EN EUROS CORRIENTES

AÑO	EUROS	EVOLUCIÓN INTERANUAL
2.003	290.544,80	
2.004	242.238,98	83,37%
2.005	271.322,00	112,01%
2.006	328.195,70	120,96%
2.007	293.465,76	89,42%
2.008	403.151,00	137,38%
2.009	396.560,50	98,37%
2.010	--	
2.011	457.315,00	115,32%

La evolución de las cifras anteriores expresadas en euros constantes de 2.011, partiendo de una inflación del 3% anual es la siguiente:

EVOLUCIÓN DE LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES EN EUROS CONSTANTES DE 2.011

AÑO	EUROS	EVOLUCIÓN INTERANUAL
2.003	368.053,46	
2.004	297.923,39	80,95%
2.005	323.972,66	108,74%
2.006	380.468,77	117,44%
2.007	330.298,30	86,81%
2.008	440.533,98	133,37%
2.009	420.711,03	95,50%
2.010	--	--
2.011	457.315,00	108,70%

Como puede verse, no existe una regularidad en la evolución de los presupuestos. No obstante, el promedio de la variación anual arroja un incremento del 4% en el periodo estudiado.

2.3. PROYECCIÓN DE PRESUPUESTOS MUNICIPALES.

Dado el irregular desarrollo de los presupuestos municipales y la incertidumbre económica actual, se opta por considerar que el presupuesto se mantendrá constante durante los 20 años de vigencia del Plan, esto es, actualizándose únicamente por efecto de la inflación. De esta forma se adopta un criterio conservador, puesto que la tendencia normal, en ausencia de crisis, es un aumento constante de los presupuestos.

Por tanto, se parte de un presupuesto anual de 450.000 € constantes de 2011 como referencia para los veinte años de ejecución del Plan.

2.4. DETERMINACIÓN DE LOS RECURSOS PROPIOS ASIGNABLES A LA FINANCIACIÓN DE INVERSIONES.

La financiación de la inversión local puede hacerse con cargo al ahorro bruto o excedente de los ingresos ordinarios, con cargo a créditos y subvenciones, mediante la imposición de contribuciones especiales o con el producto de enajenaciones patrimoniales.

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, pero siguiendo el mismo criterio de prudencia, vamos a estimar que las inversiones necesarias se surtirán exclusivamente del presupuesto municipal, en un porcentaje del 5% anual.

Por tanto, los recursos del Ayuntamiento asignables a la financiación de inversiones para estos veinte años se cifran en una cantidad de $450.000€ \times 20 \times 0,05 = 450.000$ euros constantes de 2011.

Esta cifra a todas luces podría aumentarse en caso de ser necesario, y más si se tiene en cuenta que no se han computado los ingresos derivados de los impuestos y tasas a la actividad constructiva, que tienen una relación directa con el desarrollo del Plan General Municipal, o las transferencias de capital de otras administraciones para inversiones reales.

3. EVALUACIÓN DE LOS COSTOS DE INVERSIÓN.

3.1. COSTE DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS.

Todos los costes detallados en este Estudio se refieren a precios de 2011. No obstante, se considera que la evolución de los precios será homogénea en los próximos 20 años, por lo que no se aplican coeficientes de actualización de costes e ingresos. Dado el carácter muy aproximativo de este Estudio, resulta innecesario entrar en semejantes detalles.

En cuanto a la asignación de inversiones entre distintas administraciones, se ha optado por establecer hipótesis que, en ningún caso, son vinculantes. Hay que recordar que este estudio pretende demostrar la viabilidad económica del Plan, por lo que es necesario adoptar hipótesis de financiación que parten de un principio de prudencia. No supone un documento vinculante ni sobre costes finales, ni sobre reparto de la financiación entre administraciones.

Los costes de inversión que el desarrollo del Plan General Municipal puede generar para las administraciones públicas se detallan en los apartados siguientes:

3.1.1. Urbanización de espacios libres públicos de nueva cesión.

El Plan General Municipal contempla un incremento de la superficie de espacio libre público cuya urbanización, al tratarse de sistemas generales, corresponde al Ayuntamiento de Corera.

Se estima un precio base de 32 euros por m², por lo que el importe previsto a invertir en urbanización de espacios libres durante la vigencia del Plan se establece en: **19.328 euros constantes de 2011.**

Financiación estimada: **Ayuntamiento (100%).**

3.1.2. Centros de transformación y soterramiento línea eléctrica de media tensión.

Será necesaria la instalación de tres nuevos centros de transformación eléctrica en el suelo urbano debido al aumento de las edificaciones en un plazo medio, con un coste de inversión aproximado de: **165.000 euros constantes 2011.**

Se prevé el soterramiento de la red eléctrica de media tensión que atraviesa el suelo urbano, con un coste de inversión aproximado de **150.000 euros constantes de 2011.**

Financiación estimada: **Ayuntamiento (100%).**

3.1.3. Renovación de redes de agua y saneamiento.

Será necesaria la renovación de algunas redes de agua y saneamiento que actualmente discurren por terrenos de propiedad privada para desplazarlos al dominio público. Se estima el importe de esta inversión en: **80.000 euros constantes 2011.**

Financiación: **Ayuntamiento (40%) y propietarios particulares (60%).**

3.1.4 Reparación y mantenimiento de viales.

El importe a invertir en el Municipio en la reparación y mantenimiento de viales durante la vigencia del Plan se establece en: **120.000 euros constantes de 2011.**

Financiación: **Ayuntamiento (40%), y particulares (60%).**

3.1.5. Nueva EDAR.

De acuerdo con lo indicado en la memoria justificativa, Corera debe mejorar el sistema de depuración de aguas residuales. Para ello se ha previsto una zona adecuada para construir una EDAR de tratamiento secundario, por lo que se debe estimar el coste de ésta y de la nueva conducción: **800.000 euros constantes 2011**.

Financiación estimada: **Gobierno de La Rioja (100%)**.

3.1.6. Medidas Preventivas, Correctoras y Compensatorias ISA del PGM.

De acuerdo con el ISA, es necesario que un técnico compruebe que se aplican las medidas preventivas y correctivas derivadas del Plan General Municipal e identifique nuevos impactos, por lo que se prevé un coste total a lo largo de los 20 años de: **24.000 euros constantes 2011**.

Financiación: **Ayuntamiento (100%)**.

3.2. RESUMEN COSTES TOTALES.

Con los datos anteriores, se puede establecer el siguiente cuadro resumen (en euros constantes de 2011):

Inversión	Presup. (€)	Financiación					
		Ayuntamiento		Gobierno de La Rioja		Propietarios	
		%	Presup. (€)	%	Presup. (€)	%	Presup. (€)
Urbanización espacios libres públicos nueva cesión	19.328	100	19.328				
Tres nuevos centros transformadores en suelo urbano	165.000	100	165.000				
Soterramiento red eléctrica media tensión	150.000	100	150.000				
Renovación de redes de agua y saneamiento	80.000	40	32.000			60	48.000
Reparación y mantenimiento de viales	120.000	40	48.000			60	72.000
Nueva EDAR	800.000			100	800.000		
Plan de vigilancia ambiental	24.000	100	24.000				

Se concluye que los costes totales de desarrollo del Plan General Municipal correspondientes al Ayuntamiento de Corera se estiman en **438.328 euros constantes de 2011**. (Esta estimación no es vinculante: sólo es una hipótesis para comprobar la viabilidad del Plan General Municipal).

4. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

Del capítulo “Capacidad inversora del Ayuntamiento” la estimación total de los recursos Municipales para el periodo estimado de vigencia del Plan es de **450.000 euros constantes de 2011**, si tenemos en cuenta únicamente la capacidad de inversión municipal basada en los presupuestos municipales.

De acuerdo con los costes estudiados en el apartado tercero, los costes de inversión asignados por el Plan para financiación de las administraciones asciende a 1.238.328 euros, de los que corresponden al Ayuntamiento de Corera **438.328 euros constantes de 2011**.

En consecuencia la cuantía de los costos asignables al Ayuntamiento derivados de la ejecución de este Plan General Municipal está por debajo de la estimación de recursos para el mismo periodo.

Todo ello sobre la base de las hipótesis de evolución presupuestaria que, como se decía al justificar los cálculos, están efectuados en términos conservadores y que por tanto podrían incrementarse en alguna medida si resultara necesario.

En todo caso, no parece aventurado afirmar que los niveles de correspondencia entre los recursos disponibles y los costes de la inversión prevista son óptimos para considerar viables el conjunto de prescripciones, propuestas y actuaciones que contiene el presente Plan General Municipal del municipio de Corera.

5. PROGRAMACIÓN**5.1. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE INICIATIVA Y RESPONSABILIDAD PÚBLICA**

RESUMEN INVERSIONES	
Urbanización de espacios libres públicos de nueva cesión.	9.664
Centros de transformación	55.000
Soterramiento línea eléctrica de media tensión.	50.000
Renovación de redes de agua y saneamiento.	8.000
Reparación y mantenimiento de viales.	12.000
Medidas Preventivas, Correctoras y Compensatorias ISA del PGM.	12.000
TOTAL INVERSIÓN 1er. LUSTRO	146.664
Urbanización de espacios libres públicos de nueva cesión.	9.664
Centros de transformación	55.000
Soterramiento línea eléctrica de media tensión.	50.000
Renovación de redes de agua y saneamiento.	8.000
Reparación y mantenimiento de viales.	12.000
Nueva EDAR	800.000
Medidas Preventivas, Correctoras y Compensatorias ISA del PGM.	12.000
TOTAL INVERSIÓN 2er. LUSTRO	946.664
Centros de transformación	55.000
Soterramiento línea eléctrica de media tensión.	50.000
Renovación de redes de agua y saneamiento.	8.000
Reparación y mantenimiento de viales.	12.000
TOTAL INVERSIÓN 3er. LUSTRO	125.000
Renovación de redes de agua y saneamiento.	8.000
Reparación y mantenimiento de viales.	12.000
TOTAL INVERSIÓN 4º. LUSTRO	20.000
TOTAL INVERSIÓN	1.238.328 €

5.2. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE INICIATIVA PARTICULAR

Se establecen con carácter indicativo la evaluación del coste y plazos para el desarrollo de las unidades de ejecución:

Unidad de ejecución	Evaluación económica (euros)	Plazo de ejecución
UE1	55.195	4 AÑOS
UE2	23.955	4 AÑOS
UE3	76.570	4 AÑOS
UE4	95.380	8 AÑOS
UE5	303.880	8 AÑOS
UE6	187.530	8 AÑOS
UE7	78.656	8 AÑOS
UE8	51.395	4 AÑOS
UE9	60.230	4 AÑOS
UE10	20.520	8 AÑOS
UE11	49.210	8 AÑOS
UE12	69.350	8 AÑOS
UE13	127.680	8 AÑOS
UE14	57.475	8 AÑOS

Logroño, Marzo de 2013



Rocío Marzo Martínez
Arquitecta



Borja López Rodríguez
Arquitecto



Fco. José Fernández García
Licenciado en Derecho

Plan General Municipal de Corera

Aprobación Provisional

CATÁLOGO

DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación Municipal de Corera el 12 de Abril de 2013.

El Secretario: Marino Ruete Zapata

- MARZO 2013 -

Índice:

INTRODUCCIÓN	3
REGULACIÓN	4
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES DE CORERA	4
BIENES DE INTERÉS CULTURAL	4
GRADOS DE PROTECCIÓN	6
<i>PROTECCION INTEGRAL (PI)</i>	<i>6</i>
<i>PROTECCION ESTRUCTURAL (PE)</i>	<i>6</i>
<i>PROTECCION AMBIENTAL (PA)</i>	<i>6</i>
FICHAS DE CATÁLOGO	8
PI IGLESIA DE SAN SEBASTIÁN	9
PI ERMITA DE SANTA BÁRBARA	10
PI CRUCERO	11
PE PALACIO DEL MARQUESADO DE VARGAS	12
PA ESCUDO DEL SOLAR DE VALDEOSERA Y TEJADA. (c/ Mayor 89)	13
ZONAS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO	14

INTRODUCCIÓN

El artículo 73d) de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja establece que las determinaciones del Plan General Municipal se desarrollarán mediante un catálogo de edificios y elementos históricos artísticos o ambientales a proteger, entre otros documentos.

Desde esta perspectiva, el catálogo no es sino un elemento complementario del Plan General Municipal que tiene por objeto la satisfacción del interés público local en la conservación de los instrumentos culturales típicos de una determinada época que, por sus peculiares y notables características arquitectónicas u ornamentales, integran y recuerdan el ambiente y modo de vida de un tiempo pasado digno de mantenerse vivo en la conciencia social de una sociedad determinada.

REGULACIÓN

CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES DE CORERA

El Catálogo de bienes del municipio de Corera no alcanza el nivel de otros municipios riojanos en cuanto a cantidad pero no por ello deja de tener elementos de calidad y sumo interés para preservar su valor histórico, artístico, arquitectónico, social y etnográfico. En este contexto, se hace más preciso, si cabe, proceder a su adecuada conservación y protección de acuerdo con la nueva interpretación que exige la sociedad actual, que busca en el entorno ambiental y paisajístico un nuevo concepto para vivir. En consecuencia, el planeamiento urbanístico de Corera debe dar una respuesta coherente y satisfactoria con esta realidad.

En la actualidad se localizan en el término municipal de Corera tres tipos de elementos de interés cultural si se atiende a la naturaleza o el destino para el que fueron concebidos: elementos de arquitectura religiosa, elementos de arquitectura doméstica y yacimientos arqueológicos:

1. Elementos de arquitectura religiosa:
 - Iglesia de San Sebastián.
 - Ermita de Santa Bárbara.
 - Crucero.
2. Elementos de arquitectura doméstica:
 - Palacio del Marquesado de Vargas.
 - Escudo de la calle Mayor nº 89b.
3. Yacimientos arqueológicos:
 - Hoya Mala I
 - Hoya Mala II
 - Carrizo
 - Las Navas
 - Camino Cerrillo I
 - Camino Cerrillo II
 - Matamorena
 - Bodegas

BIENES DE INTERÉS CULTURAL

A efectos normativos, el Plan General Municipal de Corera recoge la relación de Bienes del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja existentes en su término municipal al amparo de la Ley 7/2004, de 18 de octubre, de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja. Ésta, en su artículo 10, señala que los bienes integrantes de este patrimonio serán declarados de acuerdo con su grado de relevancia como Bienes de Interés Cultural (B.I.C.), Bienes Culturales de Interés Regional (B.C.I.R.) y Bienes Culturales Inventariables.

De acuerdo con ello y con el artículo 11.2 de la Ley 7/2004, tienen la consideración de B.I.C. los bienes existentes en Corera que, hasta la entrada en vigor de la citada Ley hayan sido declarados B.I.C. al amparo de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

En Corera, únicamente, los escudos del palacio del Marquesado de Vargas (en fachada y patio), el escudo situado en una casa particular de la c/ Mayor 89 y la cruz de término gozan de dicha protección en virtud del Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre protección de escudos, emblemas, piedras heráldi-

cas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico, y de la disposición adicional segunda de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

Como recoge el artículo 40 de la Ley riojana 7/2004, de 18 de octubre:

“Toda obra o intervención realizada en el exterior o en el interior de un Bien de Interés Cultural, en su entorno de protección, la instalación de cualquier elemento, su señalización o el cambio de uso o aprovechamiento de aquél, requerirá contar con una autorización expresa dictada por la Consejería competente en materia de Cultura, previo informe del Consejo Superior del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja, junto a la correspondiente licencia municipal otorgada por la Entidad Local competente, de conformidad con las previsiones contenidas en la legislación sobre régimen local, urbanística y cualquier otra que fuere aplicable. Si las actuaciones se realizaran en espacios naturales protegidos, serán preceptivas las autorizaciones pertinentes, conforme a la legislación sectorial en vigor.

Quedan exentas de recabar la autorización expresa las obras de reparación simple, es decir, aquellas obras necesarias para enmendar un menoscabo producido por causas fortuitas o accidentales que no afectan a la estructura del inmueble, conservación y mantenimiento de tales bienes, cuando se trate de obras a realizar sobre infraestructuras ya existentes, sin perjuicio del deber de comunicación previa. No será exigible licencia municipal respecto de aquellas obras públicas cuya normativa sectorial establezca la no sujeción a control preventivo municipal.

Quien pretenda realizar cualquiera de las actividades descritas en el apartado anterior, deberá presentar a la Consejería competente en materia de Cultura la solicitud del otorgamiento de la autorización, acompañada de un proyecto técnico en las condiciones previstas en el artículo 42 de esta Ley.”.

Por otra parte, la disposición transitoria segunda de la Ley 7/2004, de 18 de octubre, establece una protección preventiva para determinados bienes, por lo que, durante un periodo de diez años, éstos quedan sometidos al régimen de los Bienes Culturales de Interés Regional. Conforme a ello, la Ley recoge un listado de bienes susceptibles de ser incluidos dentro de esta categoría, y, entre estos se incluyen; *“a) las edificaciones, construcciones y, en general, los inmuebles con más de doscientos años de antigüedad. b) las iglesias, ermitas y cementerios construidos con más de ciento cincuenta años de antigüedad.”.*

En base a dicha disposición, desde el Plan General Municipal se indican alguno de los edificios que poseen las características para ser declarados Bien Cultural de Interés Regional:

- Palacio del Marquesado de Vargas.
- Iglesia parroquial de San Sebastián.
- Ermita de Santa Bárbara.

Como recoge el artículo 37 de la Ley 7/2004, de 18 de octubre, de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja:

“Cualquier obra o intervención en un inmueble declarado como Bien Cultural de Interés Regional y en su entorno de protección, precisará contar con una autorización previa dictada por la Consejería competente en materia de Cultura. No podrá otorgarse licencia municipal para la realización de las obras sin haberse otorgado previamente la citada autorización.

La concesión de la licencia municipal se realizará en las mismas condiciones previstas en el artículo 40 para los Bienes de Interés Cultural, previo informe del Consejo Superior del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.”.

En relación con el patrimonio arqueológico y elementos etnográficos, no existen zonas declaradas como B,I,C, según la Ley 7/2004, de 18 de octubre, de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja, pero el Plan General Municipal de Corera sí incluye un listado de zonas arqueológicas de interés que, evidentemente, es susceptible de ampliación futura. Estas zonas quedan sujetas al sistema de protección fijado en la Ley 7/2004, de 18 de octubre, por parte de la Dirección General de Cultura del Gobierno de La Rioja, además de ser considerada su delimitación como una Afección en Suelo No Urbanizable.

GRADOS DE PROTECCIÓN

Por último, cabe señalar que la importancia y el grado de interés de los bienes y zonas incluidas en este catálogo son distintos entre sí, por lo que en el presente Catálogo se diferencian niveles de protección, en aras de regular los diferentes modos de intervención sobre los elementos catalogados.

El artículo 72 de la LOTUR dispone que *“a los efectos de establecer las medidas de protección de edificios, espacios o elementos históricos, culturales o ambientales, el Plan General Municipal incluirá, debidamente justificado, un catálogo comprensivo de tales edificios, espacios y elementos y las medidas de protección específicas y diferenciadas de los mismos, a fin de evitar su destrucción o modificación sustancial”*.

El artículo 30 de la Ley 7/2004 de 18 de octubre, de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja obliga a las entidades locales a *“elaborar o actualizar el catálogo urbanístico con todos aquellos edificios, espacios o elementos existentes en cada término municipal que reúnan valor o interés cultural, histórico o artístico”*

En cumplimiento de estas disposiciones se redacta el presente catálogo de protección del patrimonio, que distingue tres niveles de protección:

Protección integral (PI)

Protección estructural (PE)

Protección ambiental (PA)

PROTECCION INTEGRAL (PI)

Los edificios y elementos incluidos en el primer nivel, cuya situación se define gráficamente en el plano nº 4, son los siguientes:

- Iglesia de San Sebastián
- Ermita de Santa Bárbara
- Crucero

Las actuaciones autorizadas en los elementos con Protección Integral serán las obras de rehabilitación, consolidación, conservación y mantenimiento. Se autorizarán también las restauraciones restringidas de elementos concretos que se encuentren muy deteriorados. Se prohibirá el traslado de partes o elementos del edificio fuera de su situación de origen, así como cualquier intervención que implique alteración de la organización espacial del edificio. Cualquier obra a realizar en el elemento o en su entorno de protección requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja

PROTECCION ESTRUCTURAL (PE)

Los edificios y elementos con protección estructural, cuya situación se define gráficamente en el plano nº 4, son los siguientes:

- Palacio del Marquesado de Vargas

En los edificios con Protección estructural, e autorizarán obras de adecuación que sean necesarias para la implantación de nuevos usos o para mejorar las condiciones de habitabilidad y accesibilidad. Debe mantenerse en todo caso la configuración estructural, la envolvente exterior y aquellos elementos de valor tipológico o significativo. Solo podrán realizarse obras que afecten a la estructura del edificio en caso de ruina de algún elemento, debiendo procederse a su reconstrucción con idénticas características que los existentes. Cualquier obra a realizar en el elemento o en su entorno de protección requerirá informe favorable del Consejo Superior del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja

PROTECCION AMBIENTAL (PA)

Los edificios y elementos incluidos en esta categoría, cuya situación se define gráficamente en el plano nº 4, son los siguientes:

- Vivienda en Calle Mayor nº 8

Las actuaciones a realizar pueden incluir incluso el vaciado completo del edificio, siempre que se mantenga la envolvente original y los elementos de interés que se determinen en cada caso. Cualquier obra a realizar, excepto las obras menores que no afecten a fachadas o a cubiertas requerirá informe favorable del Consejo Superior del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.

FICHAS DE CATÁLOGO

PI IGLESIA DE SAN SEBASTIÁN.

Descripción y carácter	<p>Edificio singular de carácter monumental, barroco (siglos XVII-XVIII), construido mayoritariamente en piedra de sillería. Consta de una sola nave articulada en capilla mayor, crucero y tres tramos. A ambos lados de la nave se abren capillas bajas entre los estribos. El crucero se cubre con cúpula sobre pechinas, mientras que el resto del cuerpo de la iglesia lo hace con bóvedas de lunetos que apean sobre pilastras toscanas cruciformes y arcos de medio punto. No así las capillas bajas que se cubren con pequeñas bóvedas de cañón.</p> <p>Al norte, junto a la cabecera, se sitúa la sacristía, cubierta con bóveda de arista. Coro alto a los pies sobre el último tramo de la nave, también sobre lunetos. En este último tramo, al sur, hay un ingreso adintelado con molduraje mixtilíneo.</p> <p>Precede al cuerpo de la iglesia un pórtico cegado lateralmente y cubierto con aristas sobre el que se alza la torre, de dos cuerpos, el superior de ladrillo. La fachada aparece como un gran rectángulo vertical enmarcado entre dos grandes pilastras que apoyan sobre podios fuertemente deteriorados. En el centro, acceso bajo arco de medio punto sobre la que se encuentra imagen del titular del templo en hornacina enmarcada por dos pequeñas pilastras acanaladas. Entre ambos, ventanal con molduraje mixtilíneo.</p>
Antigüedad	Siglos XVII-XVIII
Clasificación	Suelo Urbano; calificación dotacional privado.
Protección	Protección integral. Las actuaciones autorizadas serán las obras de rehabilitación, consolidación, conservación y mantenimiento. Se autorizarán también las restauraciones restringidas de elementos concretos que se encuentren muy deteriorados. Se prohibirá el traslado de partes o elementos del edificio fuera de su situación de origen, así como cualquier intervención que implique alteración de la organización espacial del edificio. Cualquier obra a realizar en el elemento requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.
Estado de conservación	Problemas de humedades y de descomposición de la piedra en la base de los muros. Deterioro del arco adintelado de acceso.
Entorno	No se delimita entorno de protección.

PI ERMITA DE SANTA BÁRBARA.

Descripción y carácter	<p>Edificio de interés histórico y arquitectónico construido en mampostería y ladrillo, de una sola nave de tres tramos y cabecera ochavada de cinco paños. Los tres tramos se cubren con bóvedas de lunetos que apean sobre arcos de medio punto y pilastras toscanas. La entrada se sitúa a los pies cubierta bajo pórtico de medio punto. Dispone de cubierta a dos aguas.</p> <p>Parece construcción barroca del tiempo de la parroquial, aunque con añadidos posteriores.</p>
Antigüedad	Siglos XVII-XVIII
Clasificación	Suelo Urbano; calificación dotacional privado.
Protección	Protección integral. Las actuaciones autorizadas serán las obras de rehabilitación, consolidación, conservación y mantenimiento. Se autorizarán también las restauraciones restringidas de elementos concretos que se encuentren muy deteriorados. Se prohibirá el traslado de partes o elementos del edificio fuera de su situación de origen, así como cualquier intervención que implique alteración de la organización espacial del edificio. Cualquier obra a realizar en el elemento requerirá informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja.
Estado de conservación	Se desconoce el estado interior del edificio. En fachada no se aprecian problemas estructurales aunque el estado general del edificio es deficiente.
Entorno	No se delimita entorno de protección.

PI CRUCERO.



<p>Descripción</p>	<p>Se emplaza en la carretera del El Redal. Tiene tres gradas, columna toscaza, y, en su parte superior, nudo de templete con San Sebastián, Santo Obispo, San Bartolomé y San Pedro, en hornacinas, estando coronado por una cruz con crucifijo y, al reverso, La Piedad.</p> <p>Inscripción en columna con la fecha MDXLV.</p> <p>El crucero se encuentra cobijado por templete con cuatro arcos sobre estribos y cubierta a cuatro aguas. Todo parece de fines del siglo XVI o comienzos del XVII, rehecho recientemente.</p>
<p>Antigüedad</p>	<p>Siglos XVI - XVII</p>
<p>Clasificación</p>	<p>Suelo Urbano. Calificación Espacio Libre Público.</p>
<p>Protección</p>	<p>Protección integral. Goza de la protección de B.I.C., conforme al Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico- artístico.</p> <p>Cualquier intervención en el elemento requerirá, previo a la concesión de licencia, informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja. Dicho informe será, además, vinculante.</p>
<p>Entorno</p>	<p>No se delimita entorno de protección.</p>

PE PALACIO DEL MARQUESADO DE VARGAS

Descripción	<p>Casa-palacio del siglo XVII situada entre medianeras, construida en sillería. Consta de dos plantas más bajo cubierta. La fachada consta de dos partes perfectamente diferenciadas por una línea de imposta. En el cuerpo inferior se abren cinco vanos. El acceso, dispuesto simétricamente respecto al eje de la fachada, se practica por un sencillo vano adintelado. Compone el resto del piso inferior cuatro huecos o ventanas distribuidas a ambos lados de la portada.</p> <p>Sobre la puerta de acceso se sitúa un balcón con rejería, sostenido por ménsula y rematado por escudo. El escudo, bajo yelmo, entre querubines tenantes, es ovalado con bordura de sotuer, con castillo de tres torres sobre cruz de Santiago. Alero tallado en madera. A cada lado del balcón se abren dos ventanas que respetan la simetría de la fachada. Todos los huecos son recercados con orejeras, conservándose la rejería original.</p> <p>La casa dispone de patio trasero con acceso desde la calle posterior con acceso bajo arco adintelado con frontón en el que se ubica un escudo con las mismas armas que el de la fachada principal. El frontón se remata con bolas en dos esquinas.</p> <p>Edificio de interés histórico y arquitectónico.</p>
Antigüedad	Siglo XVII
Clasificación	Suelo Urbano. Calificación uso dotacional.
Protección	<p>Escudos: Protección Integral. Gozan de la protección de B.I.C., conforme al Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico- artístico. Cualquier intervención en el elemento deberá contar con el informe favorable del Consejo Superior del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja. Dicho informe será, además, vinculante.</p> <p>Resto del Edificio: Protección Estructural. Se autorizarán obras de adecuación que sean necesarias para la implantación de nuevos usos o para mejorar las condiciones de habitabilidad y accesibilidad. Debe mantenerse en todo caso la configuración estructural, la envolvente exterior y aquellos elementos de valor tipológico o significativo mencionados en el apartado anterior (descripción). Solo podrán realizarse obras que afecten a la estructura del edificio en caso de ruina de algún elemento, debiendo procederse a su reconstrucción con idénticas características que los existentes. Cualquier obra a realizar en el elemento o en su entorno de protección requerirá informe favorable del Consejo Superior del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja</p>
Entorno	Se delimita entorno de protección.

PA ESCUDO DEL SOLAR DE VALDEOSERA Y TEJADA. (c/ Mayor 89)

<p>Descripción y Características.</p>	<p>Edificio residencial de tres alturas, con fachada de piedra en planta baja, y ladrillo cara vista en plantas alzadas. Se encuentra rehabilitado, y en la fachada aparece un escudo con las siguientes características:</p> <p>Escudo del siglo XVII, bajo yelmo entre leones tenantes, cuartelado con bordura de cruces de Santiago. El primer campo, castillo; el segundo, estrellas alrededor de dos lunas; el tercero, león rampante; el cuarto árbol con león rampante.</p> <p>El escudo está labrado en sillería y se sitúa en edificio de tres plantas, la baja de sillería y las dos restantes, en ladrillo.</p>
<p>Antigüedad</p>	<p>Escudo: Siglo XVII</p>
<p>Clasificación</p>	<p>Suelo Urbano. Calificación Casco tradicional.</p>
<p>Protección</p>	<p>Escudo: Protección Integral. Goza de la protección de B.I.C., conforme al Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico- artístico.</p> <p>Cualquier intervención en el elemento deberá contar con el informe favorable del Consejo Superior del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja. Dicho informe será, además, vinculante.</p> <p>Resto del Edificio: Protección Ambiental. Cualquier intervención en el edificio, excepto las obras menores que no afecten a fachadas o a cubiertas requerirá, previo a la concesión de licencia, informe favorable del Consejo Superior de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja. Dicho informe será, además, vinculante.</p>
<p>Entorno</p>	<p>No se delimita entorno de protección.</p>

ZONAS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO

Existen 8 yacimientos arqueológicos según los datos facilitados por el Servicio de Conservación del Patrimonio Histórico Artístico, los cuales se han grafado en los planos de afecciones:

Código	Denominación	Cronología
053-01	Hoya Mala I	Calcolítico
053-02	Hoya Mala II	Medieval
053-03	Carrizo	Contrapesos de prensa romanos o medievales
053-04	Las Navas	Romano
053-05	Camino Cerrillo I	Romano
053-06	Camino Cerrillo II	Romano
053-07	Matamorena	Romano
053-08	Bodegas	Medieval

Cualquier actuación en ellas o en su área de protección deberá ser puesta en conocimiento de la Dirección General de Cultura que dictaminará si procede o no y, en su caso, las medidas de protección del yacimiento arqueológico que se deberán tomar. Las áreas de protección se determinan en planos.

Logroño, Marzo de 2013



Rocío Marzo Martínez
Arquitecta



Borja López Rodríguez
Arquitecto



Fco. José Fernández García
Licenciado en Derecho