

PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-5 "BODEGA" DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE AUTOL

MEMORIA

BODEGAS MARQUÉS DE REINOSA, S. COOP.

Noviembre – 2020

MN NM



Nestares & Mendoza Abogados

Vara de Rey 9, 1L. 26002 Logroño La Rioja

www.nestaresmendoza.com

Sergio Rojo | **arquitecto**

ÍNDICE

1. Objeto	3
2. Promotor y equipo redactor	3
3. Antecedentes	3
4. Contenido	4
5. Ámbito de actuación	4
6. Procedencia del Plan Parcial	4
7. Información del territorio	5
8. Descripción de la propuesta de ordenación	9
9. Aprovechamiento y edificabilidad	12
10. Infraestructuras	12
11. Justificación cumplimiento de la normativa aplicable	14
12. Gestión	17
13. Evaluación económica	19
14. Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica	20
15. Índice de Planos	20
16. Anexos	20



1. OBJETO

El objeto del Plan Parcial del Sector S-5 "Bodega" de Autol es establecer la ordenación detallada del mismo, con el fin de iniciar su proceso de transformación urbanística de acuerdo con las condiciones establecidas en el Plan General Municipal de Autol (PGM), RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRDU), la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR), así como del resto de normativa y legislación sectorial que resulten de aplicación.

2. PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR

El Plan Parcial del Sector S-5 "Bodega" está promovido por la mercantil *Bodegas Marqués de Reinoso, S. Coop.*, dedicada a la elaboración, crianza y comercialización de vino de la Doca Rioja.

Se trata de un Plan Parcial de iniciativa privada.

El presente documento de Plan Parcial S-5 se redacta por encargo de la promotora al equipo técnico formado por Sergio Rojo, Arquitecto; Sara Mendoza Díez, Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos y María José Nestares Guizábal y Nieves Mendoza Díez, Abogadas.

3. ANTECEDENTES

El vigente Plan General Municipal (PGM) de Autol fue aprobado definitivamente por el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja en sesión celebrada en fecha 3 de junio de 1999 (BOR núm. 102, de 19 de agosto de 1999), no estando adaptadas sus determinaciones a la vigente Ley 5/2006, de 2 de mayo de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR).

El Plan General Municipal clasificaba como Suelo Urbanizable Delimitado (SUD) de uso industrial dos Zonas: I-1 e I-2 de gran extensión. Debido a la dificultad de su desarrollo se modificó el planeamiento con la finalidad de desglosar las Zonas I-1 e I-2 en ámbitos o sectores de menor superficie.

Dicha modificación fue aprobada definitivamente por el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja en sesión celebrada en fecha 4 de febrero de 2005 (BOR núm. 148, de 27 de noviembre de 2009), con el siguiente condicionado: *"teniendo en cuenta que la construcción del polígono queda condicionada a la previa construcción de la glorieta de acceso al polígono, para lo que se deberá solicitar la autorización sectorial a la Dirección General de Obras Públicas, actualmente Dirección General de Carreteras y Transportes (Servicio de Infraestructuras de Carreteras), mediante la presentación de proyecto firmado por técnico competente"*.

El trazado y dimensión de la glorieta de acceso al polígono se encuentra actualmente establecido mediante modificación del PGM aprobada definitivamente por el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja en sesión celebrada en fecha 28 de septiembre de 2018 (BOR núm. 122, de 19 de octubre de 2018).

Dentro del desglose de las Zonas I-1 e I-2 en 7 sectores se encuentra el Sector S-5 "Bodega".

Si bien en un principio el límite sur del Sector S-5 "Bodega" coincidía plenamente con el exterior de la carretera LR-115 de Autol a Aldeanueva de Ebro, quedando ésta fuera del ámbito, la variación de su

trazado en el año 1998 mediante proyecto de la Dirección General de Obras Públicas ha incluido en el Sector S-5 "Bodega" parte de dicha carretera.

4. CONTENIDO

El Plan Parcial contempla la ordenación de los terrenos, con el señalamiento de las alineaciones y rasantes para la urbanización y la asignación de usos pormenorizados, en cada una de las parcelas resultantes de la ordenación, en desarrollo de las determinaciones del PGM vigente.

El presente Plan Parcial tiene el siguiente contenido:

- Memoria
- Normativa
- Memoria de viabilidad económica y sostenibilidad financiera
- Planos

Previamente a la adopción del Acuerdo de Aprobación Inicial por parte de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Autol u órgano en que ésta tenga delegadas estas competencias, deberá presentar la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica del borrador del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado S-5 junto con el correspondiente Documento Ambiental Estratégico ante el Órgano ambiental de la Comunidad Autónoma de La Rioja, para su tramitación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 6/2017, de 8 de mayo, de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de La Rioja y artículo 13 y siguientes del Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo del Título I "Intervención Administrativa" de la Ley 6/2017 de Protección de Medio Ambiente de La Rioja para la formulación del correspondiente Informe Ambiental Estratégico del Plan Parcial del Sector S-5 "Bodega".

5. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El Sector de Suelo Urbanizable Delimitado S-5 se ubica al este del término municipal de Autol junto a la carretera de Autol a Aldeanueva de Ebro.

Tiene los siguientes límites:

- Norte, con camino de Autol a Aldeanueva
- Sur, con la carretera LR-115 y parcelas catastrales 673, 674 y 675 del Polígono 24
- Este, con barranco de Peñasolvas, clasificado como suelo no urbanizable
- Oeste, con la carretera LR-115

El Sector tiene una forma irregular, con una superficie de 78.750,88 m², según levantamiento topográfico realizado recientemente.

6. PROCEDENCIA DEL PLAN PARCIAL

La necesidad de tramitar un Plan Parcial para el desarrollo del Sector S-5 "Bodega" está recogido en el artículo 75 de la LOTUR que establece este tipo de planeamiento como instrumento para el desarrollo del planeamiento urbanístico municipal para el suelo clasificado como Urbanizable Delimitado.

MN NM



Nestares & Mendoza Abogados

Vara de Rey 9, 1L. 26002 Logroño La Rioja

www.nestaresmendoza.com

Sergio Rojo | arquitecto

7. INFORMACIÓN DEL TERRITORIO

7.1 Características naturales del Sector

Topografía

El terreno comprendido dentro del área de actuación presenta relieves accidentados notables.

No existe ningún camino que discorra por el interior del área, no siendo necesario por tanto, restituir el acceso a ningún camino agrícola.

Conforme a los datos existentes en la Dirección General de Biodiversidad del Gobierno de La Rioja no existe ninguna vía pecuaria cuyo trazado deba mantenerse o restituirse dentro del ámbito delimitado.

De los datos consultados en el Servicio de Conservación del Patrimonio Histórico Artístico del Gobierno de La Rioja, se desprende que no se tiene constancia de la existencia de yacimientos arqueológicos en el ámbito de la actuación.

Geología y Geotecnia

La superficie de desarrollo se localiza en el interfluvio limitado por el río Cidacos y el barranco de Valdelagusta.

Geológicamente, los materiales que se encuentran corresponden a depósitos terciarios de arcillas, margas y yesos. Mayoritariamente de arcillas y margas, siendo los yesos menos abundantes, visibles en delgadas capas en los taludes actuales de la carretera que bordea el Sector S-5 "Bodega" por su lado sur.

Este promontorio terciario se encuentra topográficamente escalonado y es utilizado actualmente como soporte de cultivos agrícolas. Es por ello que se puede considerar una cubierta de tierra vegetal de unos 30 cm.

Estos materiales, eliminando la tierra vegetal y separando convenientemente los de naturaleza yesífera, pueden ser de calidad suficiente para ser utilizados como terraplén. Para las capas de coronación y firme será necesario utilizar materiales de préstamo. Por su capacidad portante media, estos materiales pueden presentar problemas de disolución local debido a la presencia de yesos. Los taludes de inclinación 1/1 (h/v) permanecen estables, pudiéndose aumentar en función de la presencia de capas margosas duras y de yesos.

Vegetación

Se trata de terrenos improductivos, sin rasgos o detalles desde el punto de vista ambiental del que haya de hacerse mención.

Hidrología

El ámbito del Sector S-5 "Bodega" está incluido en la Cuenca Hidrográfica del Ebro. En concreto, la zona de actuación pertenece a la cuenca del Cidacos, que tributa al Río Ebro en su margen derecha. La relevancia de estos caudalosos cauces en el municipio es mucha, tanto por los usos y aprovechamientos, como por razones sociales, culturales y ambientales.

Zonas inundables

Según los datos recogidos en la cartografía de zonas inundables de origen fluvial de la CHE no se localiza sobre una zona inundable en ninguna de sus cuatro categorías según su probabilidad, el ámbito del Sector S-5 "Bodega".

7.2 Usos y edificaciones existentes

La mayor parte de los terrenos se encuentra sin edificar.

No obstante, **se encuentran en el ámbito del Sector S-5 "Bodega" las siguientes edificaciones**, todas ellas en la parcela catastral 26021A024006850000OG, según Datos de Catastro:

- Edificio destinado a bodega construido en el año 2000.
- Nave subterránea para crianza de vino Doca Rioja, que cuenta con licencia ambiental y de obras provisional, otorgada en sesión celebrada en fecha 27 de diciembre de 2019 por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Autol.
- Almacén de producto terminado anexo a edificio principal de bodega, construido en 2015.
- Plataforma de recogida de residuos sólidos, principalmente derivados de la actividad destinada al cultivo de champiñón.
- Depósito y estación de servicio en la parcela catastral en parcela catastral 26021A024006850000OG.

7.3 Infraestructuras existentes

El artículo 60.1.f de la LOTUR establece dentro de los deberes de los propietarios en suelo urbanizable el de costear y ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y las obras necesarias para su ampliación o refuerzo.

Al encontrarse las infraestructuras realizadas en el Sector S-2 colindante con el S-5, sólo es necesario completar las instalaciones existentes o realizar los entronques pertinentes según la infraestructura de la que se trate, completando la urbanización con la realización de la conexión del vial al noroeste del ámbito de actuación.

- Infraestructura viaria: El Sector S-5 "Bodega" limita al sur con la carretera LR-115 de Autol a Aldeanueva; al norte con Camino de Autol a Aldeanueva y al oeste con vial del Sector S-2.

- Infraestructura de abastecimiento de agua:

Existente por el camino de Autol a Aldeanueva la infraestructura de abastecimiento de agua.

La tubería existente es de diámetro HF Ø 090 mm. en hierro fundido.

El trazado básico es el reflejado en el plano I-6.

- Infraestructura de saneamiento fecales:

Del edificio actual de la Cooperativa Marqués de Reinoso discurre una tubería de diámetro Ø125 mm. de Edar a Yasa.

- Infraestructura de saneamiento pluviales:
No existe red pluviales cercana en el ámbito de actuación.
- Infraestructuras alumbrado público:

No existe.
- Infraestructuras energía eléctrica:

Línea de Alta Tensión que discurre por el ámbito de suoreste a noroeste.

Existe un transformador (Compañía 630 Kva) y contrato con la Bodega de 400 Kva.
- Infraestructuras de telecomunicaciones:

Existe un poste junto al edificio actual de la Cooperativa.
- Infraestructuras de riego:

No existe.
- Infraestructuras de gas:

No existe.
- Infraestructuras Contra-incendios:

No existe.
- Infraestructuras Carretera autonómica:

Se encuentra en el ámbito del Plan Parcial el nuevo trazado de la LR-115.

Todas las infraestructuras se han reflejado en plano I-6 "Infraestructuras existentes"

7.4. Estructura de la Propiedad

La mayor parte de los terrenos pertenecen a un único propietario, la Mercantil *Bodegas Marqués de Reinosá, S. Coop.*, promotora del presente Plan Parcial, tal y como se establece en el Plano I-4 "Estado actual. Parcelario catastral".

En cualquier caso, esta estructura deberá ser modificada con la urbanización, puesto que su configuración no resulta adaptable para una ordenación urbana de carácter industrial.

7.5. Información Urbanística

El PGM de Autol establece las condiciones para su desarrollo que se señalan a continuación:

Calificación: Industrial

Uso característico: B.3, B.4, B.5, B.6

MN NM



Nestares & Mendoza Abogados

Vara de Rey 9, 1L. 26002 Logroño La Rioja

www.nestaresmendoza.com

Sergio Rojo | arquitecto

Usos complementarios: Los señalados en el Plan Parcial

Usos compatibles: Los señalados en el Plan Parcial

Usos incompatibles: Agropecuario (E), Otros usos (F), Residencial (A), excepto una vivienda por industria con una superficie no superior a 120 m² útiles

Edificabilidad bruta: 0,80 m²/m²

Aprovechamiento medio: 0,80 m² construidos, de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado del área respectiva

Altura máxima del uso característico: 12 m. sobre rasante señalada en Plan Parcial

Área de reparto: La totalidad de la zona

Superficie máxima a urbanizar: La totalidad de la zona

Gestión: El sistema de actuación es el de cooperación

Cesiones fijas de la zona

- Viales: según Plan Parcial
- Sistema de espacios libres de uso y dominio público – Jardines: 8.600 m²s
- Equipamiento social: 2.750 m²s
- Equipamiento comercial: 1.350 m²s
- Plazas de aparcamiento: a concretar en el Plan Parcial

Las parcelas de cesión deben estar interrelacionadas.

Se admite la recalificación de dotaciones pormenorizadas por interés público y manteniendo el uso global.

Observaciones

- Existe una franja de afección de carretera autonómica, por lo que los enlaces y accesos a la citada carretera requerirán la autorización expresa del correspondiente Servicio de Carreteras, previa a la aprobación de este Plan Parcial.
- Se fijan los coeficientes de ponderación relativa entre los usos y tipologías característicos: B.3=1,00; B.4=1,00; B.5=1,00; B.6=1,00.
- Se fijarán coeficientes de ponderación relativa entre los usos y tipologías característicos y los resultantes, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 73 de la LOTUR (artículo 75 de la vigente LOTUR/06).
- Las fincas que componen esta Zona: Polígono 24B. 631, 632, 633, 635, 637, 638, 651, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 649, 615, 650 y 601.*

* Actualmente las fincas señaladas en la observación anterior, todas ellas propiedad de la mercantil promotora del Plan Parcial se encuentran agrupadas en una sola finca: la parcela catastral 26021A024006850000OG (Finca registral 23204).

Se adjunta como Anexo 1. Nota simple y Certificación catastral.

Como consecuencia de la variación del trazado de la LR-115 se encuentran incluidas dos parcelas de dominio público que se corresponden con la calzada de la carretera señalada y tres de propiedad particular, según datos catastrales, que no estaban incluidas con anterioridad a la variación del trazado de la carretera.

Las cesiones fijas establecidas en el PGM para este Sector, se derivan de aplicar el coeficiente del 15% establecido en la LOTUR a la dimensión que ha previsto el propio planeamiento. Del levantamiento

MN NM



Nestares & Mendoza Abogados

Vara de Rey 9, 1L. 26002 Logroño La Rioja

www.nestaresmendoza.com

Sergio Rojo | arquitecto

topográfico efectuado así como de la relación de fincas que componen esta Zona y que están referidas en el propio PGM resulta una superficie inferior, por lo que se aplica el porcentaje de cesión a esta superficie.

8. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

8.1 Objetivo

El objetivo fundamental de este Plan Parcial es establecer la ordenación detallada del Sector S-5 "Bodega" de Autol, para crear suelo de uso industrial, permitiendo la ampliación de las actuales instalaciones bodegueras de la promotora existentes en el propio Sector.

8.2. Descripción de la ordenación propuesta. Usos

El porcentaje de cesión es el 15% de la superficie total ordenada.

La superficie total ordenada real es 78.750,88 m², inferior a la señalada en la ficha del Sector S-5 "Bodega" del PGM.

Las zonas de ordenación que se proponen en el Plan Parcial del Sector S-5 "Bodega" son las siguientes:

- Industrial
- Dotacional público: equipamiento
- Zonas verdes y resto de Espacios Libres de uso y dominio público

La siguiente tabla recoge las superficies, en m² de suelo, ocupadas por cada una de las zonas previstas en el Plano O-2a "Usos pormenorizados".

SUPERFICIE TOTAL SECTOR S-5 "BODEGA" (m²)	78.750,88
APROVECHAMIENTO UNITARIO (m ² /m ²)	0,80
APROVECHAMIENTO TOTAL (m ²)	63.000,70
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (90%) (m ²)	56.700,63
EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)	63.000,70
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m ²)	63.000,70
EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA (Dotación pública: equipamiento) (m ²)	2.000,00

8.2.1 Uso industrial

El uso previsto por el Plan General Municipal para la totalidad del ámbito es el industrial.

La ordenación viene condicionada por la existencia de una edificación existente destinada a elaboración y crianza de vino DOCa. Rioja, al este de la actuación. Se destina por tanto a uso industrial desde esa zona hasta el oeste.

Conforme se establece en las Ordenanzas del Plan Parcial, el resto de espacios privados de la parcela industrial deberán quedar libres de edificación, con excepción de aquellos elementos que se justifiquen por motivos de necesidad para el funcionamiento de la actividad, y que en ningún caso supondrán un aumento de la edificabilidad, ni podrán ocupar más del 5% de la superficie total de la parcela.

Son usos característicos:



- B.3. Talleres o almacenes de servicio en edificio exclusivo
- B.4. Industrias menores de manipulación y primera transformación de productos agrarios
- B.5. Bodegas
- B.6. Otras Industrias

Son usos incompatibles con el uso industrial:

- E. Usos agropecuarios (casetas rurales, cerramiento de fincas, invernaderos, establos, residencias y criaderos de animales, explotaciones ganaderas en régimen de estabulación libre y semiestabulado, cría de especies piscícolas, naves para el cultivo de champiñón y similares, viviendas directamente vinculadas a los usos agrarios, actividades relacionadas con el almacenaje de maquinaria y productos agrarios y actividades relacionadas con la producción y secado de embutidos y salazones
- F. Otros usos (actividades relacionadas con las infraestructuras, actividades lúdicas y culturales en suelo no urbanizable, actividades relacionadas con la defensa del medio natural, actividades extractivas, vertederos y actividades de utilidad pública
- A. Uso residencial, excepto una vivienda por industria con una superficie no superior a 120 m² útiles.

8.2.2 Estándar de reservas para dotaciones locales

CESIONES DOTACIONES LOCALES PP: 15% Sup. total ordenada		NORMATIVA	S-5
* Sup. total ordenada= 78.750,88 m ²		11.812,63	11.955,63
Espacios libres públicos: requisitos.	Superficie mínima 10%	7.875,09	7.890,90
	Zona verde: Jardín, mínimo 1000, Circunferencia 30 m. diámetro	1.000,00	Cumple
Equipamientos públicos		3.937,54	3.957,49
TOTAL		11.812,63	11.848,39

Espacios Libres Públicos

Se ubica la zona de Espacio Libre Público al sureste del ámbito, accediéndose a la misma a través de un vial que se propone junto a la entrada a la Cooperativa "Marqués de Reinos" y área de servicio (gasolinera) que da servicio a la bodega.

Dentro del mismo se crea una zona verde ajardinada que incluye muy sobradamente una circunferencia de 30 m. de diámetro, que permite el soleamiento, desarrollándose en continuidad de este espacio el resto de espacios libres públicos.

Los usos permitidos son Zonas Verdes y Espacios Libres de uso y dominio público; usos tolerados: Infraestructuras e instalaciones de servicio público.

En las áreas así calificadas se admiten exclusivamente edificaciones complementarias de uso y dominio público, tales como aseos, pequeñas instalaciones de bar, pequeños quioscos de música, instalaciones o edificaciones no permanentes como barracas o mercadillos, así como uso de espectáculos (auditorios o similares), en este último caso siempre que no se trate de edificaciones cerradas. Podrán coexistir con un sistema viario peatonal y/o rodado de emergencia al servicio de la zona verde.

La edificación tendrá una ocupación máxima del suelo del 15%, las alineaciones serán libres dentro de la parcela y la altura máxima, desde el suelo hasta el alero, será de 3,50 metros, admitiéndose

elementos singulares (quioscos, esculturas, fuentes, etc.) que rebasen dicha altura, así como elementos aislados de mobiliario urbano (juegos infantiles, etc.).

Son prohibidos todos los demás.

La intención es que se cree una masa de arbolado y ajardinamiento que permita crear un impacto amable en ese acceso a la Ciudad por la carretera LR-115.

Equipamiento

Se prevé una parcela para equipamiento al noroeste del Sector junto al camino de Autol a Aldeanueva con una superficie de 3.957,49 m² para equipamiento y dotación pública.

Los **usos permitidos** en la parcela son de equipamiento social y comercial; usos tolerados: Infraestructuras y Espacios libres y zonas verdes públicas.

Son **incompatibles** todos los demás y expresamente todos los usos sanitarios, docentes, recreativos, de espectáculos, etc.

La edificación tendrá una ocupación máxima del suelo del 80%, las alineaciones serán libres dentro de la parcela y la altura máxima, desde el suelo hasta el alero, será de 3,50 metros, admitiéndose elementos singulares (quioscos, esculturas, fuentes, etc.) que rebasen dicha altura, así como elementos aislados de mobiliario urbano (juegos infantiles, etc.).

8.2.3 Red viaria

El Sector S-5 "Bodega" limita con el Camino de Autol a Aldeanueva y con la carretera LR-115, por lo que se propone una conexión a la zona sureste del Sector desde la LR-115 directamente a la bodega cooperativa.

Así mismo este Sector conectará sus viales a los del Sector S-2, tal y como establece el PGM.

La superficie de este viario incluyendo la zona ajardinada así como la previsión de una zona de aparcamiento público junto a la dotación pública (equipamiento) de este espacio público es de 23.529,01 m².

La red viaria prevista en el Plan Parcial se limita al camino de Autol a Aldeanueva de Ebro, así como el vial de acceso a la zona de Espacio Libre de uso y dominio público y el acceso a la zona de equipamiento.

El Plano INF-7 "Esquema de sección de vial y coordinación de servicios" muestra la sección transversal del vial que deberá ser definido con mayor precisión en el Proyecto de Urbanización.

8.3 Altura de la edificación

En cuanto a la altura de la edificación se establece en la Normativa unas limitaciones en cuanto al número de plantas, PB+1, y altura máxima, 12 m. sobre rasante, al tirante o parte inferior del alero.

Se recoge no obstante en la Normativa la posibilidad de construir elementos singulares de la edificación que pueda albergar usos específicos de la industria en concreto, tales como los servicios administrativos, la sala de catas, etc.

Se trata únicamente de permitir que en un edificio con una altura de la edificación de PB+1 y una altura máxima de 12 m pueda aparecer si fuese necesario un elemento arquitectónico que sirviese para realzar la composición del conjunto. Este elemento singular no podrá tener una altura de la edificación superior a PB+3 ni una altura máxima superior a 18 m. ni suponer un porcentaje superior al 5% respecto de la superficie que ocupe en planta la edificación. En cualquier caso, este elemento con mayor altura siempre deberá estar justificado en el proyecto de edificación y necesitará una autorización expresa por parte del Ayuntamiento.

8.4 Criterios de parcelación y retranqueo de la edificación

Se establece una parcela mínima de 2.000 m², por la propia naturaleza del proceso productivo.

En la documentación gráfica y en la Normativa del Plan Parcial se establecen los retranqueos mínimos de la edificación respecto de los límites (exterior e interior) de la parcela de la siguiente manera:

- 8 m. al límite de carretera LR-115
- 3 m. al límite de la parcela a espacio público
- 3 m. al límite interior de la parcela respecto de otras parcelas de forma que la suma de ambos retranqueos asegure una separación mínima de 6 m de las futuras edificaciones
- 6 m. entre edificaciones independientes dentro de una misma parcela

9. APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD

El PGM de Autol establece las condiciones en las que se basará el Plan Parcial para distribuir el aprovechamiento asignado.

El aprovechamiento medio del Sector S-5 "Bodega" se establece en 0,80 m²tuc. Esto supone, aplicado a la superficie del sector de 78.750,88 m², un aprovechamiento máximo de 63.000,70 m² construidos.

La delimitación del Sector S-5 "Bodega" establece asimismo una edificabilidad máxima de usos lucrativos de 63.000,70 m²t/m²s y una edificabilidad dotacional pública máxima de 2.000 m²t. En la ordenación propuesta se mantiene la edificabilidad máxima de usos lucrativos, mientras que la edificabilidad dotacional pública se limita a los 2.000 m²t indicados.

Por otra parte, el PGM establece el mismo coeficiente de ponderación entre los usos lucrativos característicos (1) B.3=1,00; B.4=1,00; B.5=1,00; B.6=1,00.

Los sótanos y semisótanos no computan a efectos de edificabilidad ni se contemplan retranqueos.

10. INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS

10.1 Red de abastecimiento de agua

El trazado básico es el reflejado en el plano correspondiente. En el proyecto de urbanización se tendrá en cuenta este esquema. Se preverán hidrantes de incendio y de riego. La conexión de la nueva red de abastecimiento se realizará a la canalización existente en el vecino Sector S-2 con sus correspondientes llaves de seccionamiento.

10.2 Red de saneamiento fecales

El trazado básico es el reflejado en el plano correspondiente. El proyecto de urbanización considerará y dimensionará una red será separativa.

Parte de la red de saneamiento de fecales evacuará por una alcantarilla que conectará con el pozo existente en el vecino sector S-2. La otra parte carece de cota suficiente para ello y por lo tanto se prevé la recogida de las aguas fecales para su evacuación por el barranco del lado oeste del Sector. Para ello se exigirá a cada parcela la construcción de una Estación Depuradora de Aguas Residuales que garantizará el vertido de aguas limpias a ese cauce. En la conexión de las acometidas habrá pozos que permitirán el control de las características de ese vertido.

Habrán pozos registrables de paso durante el recorrido de las alcantarillas, estarán homologados por el Ayuntamiento.

10.3 Infraestructura de saneamiento pluviales

El trazado básico es el reflejado en el plano correspondiente. El proyecto de urbanización considerará y dimensionará una red será separativa.

Parte de la red de aguas pluviales evacuará por una alcantarilla que conectará con el pozo existente en el vecino sector S-2. La otra parte carece de cota suficiente para ello y por lo tanto se prevé la recogida de las aguas pluviales de las parcelas para su evacuación por el barranco del lado este del Sector. En la parte sur se recogerán las aguas pluviales y se utilizarán para el riego de la zona verde pública.

Habrán pozos registrables de paso durante el recorrido de las alcantarillas, estarán homologados por el Ayuntamiento.

10.4 Alumbrado público

El trazado básico es el reflejado en el plano correspondiente.

Las luminarias se colocarán a una distancia de treinta metros en una misma alineación. En el diseño y dimensionamiento se seguirán las recomendaciones de la Guía práctica de diseño para iluminación LED exterior del IDAE. Se cumplirán también los umbrales exigidos por la Orden VIV/561 de 2010.

Se tendrán en cuenta los requisitos y condiciones municipales.

10.5 Red de energía eléctrica

El trazado básico es el reflejado en el plano correspondiente.

El suministro de energía eléctrica se realizará según las condiciones de la Compañía suministradora. Se prevé un centro de transformación que se conectará en red con el centro de transformación existente en el Sector -2, próximo al acceso a este Sector-5. Desde el nuevo C.T. se distribuirán redes de baja tensión. El centro de transformación existente en la parcela de la Bodega será permitido bajo las condiciones de la Cía suministradora.

10.6 Red de telecomunicaciones

MN NM



Nestares & Mendoza Abogados

Vara de Rey 9, 1L. 26002 Logroño La Rioja

www.nestaresmendoza.com

Sergio Rojo | arquitecto

El Proyecto de urbanización incluirá la separata correspondiente a las canalizaciones que alberguen los servicios de telecomunicación básicos esenciales.

- Acceso a operadores del servicio de telefonía básico, con posibilidad de RDSI.
- Acceso a operadores del servicio de telecomunicaciones por cable.

Esta red está sustentada por una infraestructura de canalizaciones que permita conectar con las arquetas de entrada a las Infraestructuras Comunes de Telecomunicación (ICT) de cada una de las parcelas.

10.7 Red de riego

Se realizará una red independiente de riego para las zonas verdes del Plan Parcial, en polietileno (P.N. 10 Atms.)

Se instalarán bocas de riego con llave de corte, en arqueta de fundición en los viales y espacios libres públicos.

11. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA APLICABLE

A continuación explicamos cómo este Plan Parcial se ajusta a las determinaciones señaladas:

Superficie del Sector S-5 "Bodega"

La superficie total recogida en el Plan Parcial del Sector S-5 "Bodega" es de 78.750,88 m², superficie inferior a la que figura en la ficha del Sector S-5 "Bodega" del PGM de Autol.

Sin embargo se encuentran en su ámbito todas las parcelas catastrales señaladas en las Observaciones de la ficha del Sector S-5 "Bodega".

Usos

El PGM califica el Sector como industrial, siendo sus usos característicos el B.3; B.4; B.5 y B.6, que son los asignados por el Plan Parcial a las parcelas lucrativas que ocupan la mayor parte del Sector.

El resto de usos que se señalan en el Plan Parcial son el dotacional público (equipamiento) y los espacios libres públicos, por lo que se cumplen las determinaciones del planeamiento general.

Plazo de desarrollo

El Plan Parcial se presenta a tramitación al amparo de lo dispuesto en el artículo 94 de la LOTUR.

Aprovechamiento y edificabilidad

Se justifica en el apartado 9 de esta Memoria.

Cesiones obligatorias

En el Plan Parcial se destinan 3.957,49 m² para dotaciones públicas y 7.890,90 m² para espacio libre de

uso y dominio público.

Esto supone un total de 11.848,39 m² de suelo destinado a espacios libres públicos y dotaciones públicas, equivalente al 15,05 % de la superficie total ordenada del sector, de forma que se cumple con lo establecido en el artículo 60 de la LOTUR.

Las zonas verdes públicas son del tipo "jardines", según lo establecido en el artículo 3 del Anexo al Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978, de 23 de junio) y cumplen con las condiciones establecidas en el artículo 4 del mismo Anexo:

- La zona verde que se propone cuenta con una superficie mayor a 1.000 m² puede inscribirse en ellas una circunferencia de 30 metros de diámetro, tal y como se refleja en el Plano O-2a "Usos pormenorizados".
- Tiene garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante, ya que principalmente se ubican en los bordes del sector.

Calidad urbana

El tratamiento superficial del Espacio Libre Público del Sector tendrá preferentemente un tratamiento superficial blando.

11.1 Normativa en materia de ruido

La Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido y el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley de Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental y el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley de Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, establecen la necesidad de realizar la zonificación acústica, así como de justificar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.

El presente Plan Parcial incorporará si fuera necesario un plano O-5 "Zonificación acústica" del ámbito de actuación, conforme a lo establecido en el artículo 13 "Zonificación acústica y planeamiento" del RD 1367/2007, de 19 de octubre que fija los objetivos de calidad acústica para cada tipo de área.

Estos objetivos de calidad acústica se refieren a áreas urbanizadas existentes, y para el resto de áreas se fijan los mismos valores disminuidos en 5 dBA.

La totalidad del ámbito de actuación queda zonificado según Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicadas a áreas urbanizadas existentes dentro de la categoría "Sector del territorio con predominio de uso industrial" y siendo una zona no urbanizada aún, los objetivos de calidad acústica serán $L_d=70$ dBA, $L_e=70$ dBA y $L_n=60$ dBA.

Zonificación acústica del área de influencia del ámbito del Plan Parcial

- TIPO A. Sectores del territorio de uso residencial

Se distingue el suelo urbano de uso residencial ya edificado, el suelo urbanizable delimitado y el no delimitado destinado a uso residencial establecido en el PGM vigente.

Las áreas de suelo urbanizable no delimitado de uso residencial y el Sector R-1 de suelo urbanizable delimitado no se encuentran en el área de influencia del presente Plan Parcial.

- TIPO B. Sectores del territorio de uso industrial

MN NM



Nestares & Mendoza Abogados

Vara de Rey 9, 1L. 26002 Logroño La Rioja

www.nestaresmendoza.com

Sergio Rojo | arquitecto

El uso del Sector S-5 "Bodega" es industrial. Son usos característicos: Talleres o almacenes de servicio en edificio exclusivo; Industrias menores de manipulación y primera transformación de productos agrarios; Bodegas y Otras Industrias, no caracterizándose dicho usos por ser grandes focos emisores de ruido.

- TIPO C: Sectores del territorio de uso terciario

Son espacios destinados a actividades comerciales y de oficinas, públicas o privadas, espacios destinados a la hostelería, alojamiento, restauración y otros, parques tecnológicos con exclusión de las actividades masivamente productivas, incluyendo las actividades de estacionamiento de automoviles que le son propias.

No se encuentran sectores con este uso en el término municipal de Autol.

- TIPO D: Sectores del territorio de uso sanitario y docente

Corresponde a zonas de terreno destinados a usos sanitarios, docente y cultural que requieren en el exterior una especial protección contra la contaminación acústica.

No se han localizado áreas acústicas con este uso.

- TIPO E: Sectores del territorio afectados por Sistemas Generales de Infraestructuras

Zonas de dominio público en las que se ubican los sistemas generales de infraestructuras de transporte viario y ferroviario.

En el ámbito de este Plan Parcial el principal foco sería la Carretera LR-115.

11.2 Normativa de accesibilidad

El artículo 75, apartado 2.h) de la LOTUR indica que los planes parciales contendrán las siguientes determinaciones:

"Identificación de itinerarios peatonales exentos de barreras arquitectónicas y urbanísticas para personas con minusvalías físicas y acreditación de que los equipamientos y servicios de carácter público son accesibles a personas minusválidas".

La ordenación propuesta se ha realizado teniendo en cuenta la necesidad de evitar la existencia de barreras físicas y arquitectónicas y cumplir la Normativa de Accesibilidad, Orden VIV/561/2010. En este sentido, no existen escaleras, rampas de pendiente exagerada, etc. en los espacios públicos. Las pendientes de las aceras son inferiores al 6% establecido como máximo en la Normativa de Accesibilidad.

Por otra parte, en las normas de urbanización de la Normativa Urbanística del Plan Parcial se establece "en cumplimiento de la legislación vigente, el Proyecto de Urbanización adecuará los espacios peatonales para que estén exentos de barreras arquitectónicas tanto para el viario (aceras, pasos peatonales, mobiliario urbano, etc.) como en los espacios libres de uso y dominio público (sendas peatonales, jardinería, etc)".

Se identifican en el Plano O-3 "Itinerarios peatonales exentos de barreras arquitectónicas", los itinerarios peatonales exentos de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Así mismo, en cumplimiento de la legislación vigente, la Normativa del Plan Parcial establece la reserva de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida. El Anexo del Reglamento de Planeamiento establece que se deberán prever un mínimo de un 2% de número total de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida. En el Plan Parcial se proponen un total de 140 plazas en espacio público, de las cuales 5 se han reservado para personas con movilidad reducida.

11.3 Previsión de aparcamientos

El artículo 75 de la LOTUR establece la obligación de que los Planes Parciales contengan, entre otras determinaciones, la previsión de aparcamientos en el sector.

Se establece en las Ordenanzas del Plan Parcial la siguiente obligación: Previsión de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación (1plaza/100 m²), en el interior de las parcelas de uso industrial y uso dotacional público, que junto con las 140 plazas previstas en el sistema viario, cumplen con el porcentaje indicado en el Reglamento de Planeamiento urbanístico.

Además, se establece que como mínimo el 2% de dichas parcelas será apta para uso de personas con movilidad reducida, según Orden VIV/561/2010 y el artículo 7 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

12. GESTIÓN

12.1 Sistema de actuación

El artículo 75.2 c) de la LOTUR establece que los planes parciales contendrán entre otras determinaciones, la división en unidades de ejecución.

El artículo 131.2 de la LOTUR relativo a la elección del sistema de actuación aplicable, indica que ésta se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución, eligiendo la Administración actuante el sistema aplicable según las necesidades, medios económico-financieros con que cuenta, capacidad de gestión, (...), dando preferencia al sistema de compensación.

Por tanto, el sistema de gestión se determina cuando se delimita la unidad de ejecución, teniendo lugar la misma con la redacción del plan parcial.

Se delimita una única unidad de ejecución, que abarca la totalidad del Sector S-5 "Bodega" del Plan General Municipal de Autol, estableciendo como sistema de actuación el de Compensación, de conformidad con lo dispuesto en el referido anteriormente artículo 131 de la LOTUR, que al regular el sistema de actuación de las unidades de ejecución, da preferencia al sistema de compensación, salvo cuando por razones de urgencia o necesidad sea conveniente cualquiera de los otros sistemas de actuación.

La práctica totalidad de los terrenos pertenecen al mismo propietario con lo que la prevalencia del sistema de compensación queda justificada.

12.2 Plan de Etapas

MN NM
▲

Nestares & Mendoza Abogados

Vara de Rey 9, 1L. 26002 Logroño La Rioja

www.nestaresmendoza.com

Sergio Rojo | arquitecto

De conformidad con lo establecido en el artículo 75.2.j) de la LOTUR, los Planes Parciales deben contener un Plan de Etapas para el desarrollo de las determinaciones del Plan, en el que se incluya la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión y urbanización en la unidad de ejecución del sector y de solicitar licencia de edificación.

En el Plan Parcial S-5 se establecen los siguientes plazos máximos:

- Para la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación, 3 años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Para la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, 5 años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.
- Para la finalización de las obras de urbanización, 15 años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Para la solicitud de la primera licencia de edificación, 2 años desde la finalización de las obras de urbanización.

En cuanto a las etapas de desarrollo del Sector S-5 "Bodega", se considera lo más apropiado establecer dos etapas, que corresponde con la única unidad de ejecución que se propone.

El Proyecto de Urbanización será único y abarcará todo el Sector.

12.3 Plan Parcial de iniciativa particular

Los planes parciales de iniciativa particular se regulan en los artículos 94 y siguientes de la LOTUR, justificándose a continuación la documentación contenida en el Plan Parcial del Sector S-5 "Bodega" exigida por el artículo 95 de la LOTUR.

12.3.1 Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización

La necesidad y conveniencia del Plan Parcial del Sector S-5 "Bodega" se justifica para dotar al municipio de Autol de uso industrial, necesario para permitir la implantación de instalaciones industriales.

Esta actividad generará empleo y riqueza de la que se beneficiará la comunidad.

12.3.2 Relación de propiedades afectadas

La relación de propietarios afectados, según el Registro de la Propiedad de Calahorra y/o datos del Catastro de Rústica se incluye en documento Anexo I:

Las parcelas catastrales son las siguientes:

- Polígono 24; parcela 685. Ref. Catastral: 26021A024006850000OG
- Polígono 24; parcela 673. Ref. Catastral: 26021A024006730000OE
- Polígono 24; parcela 674. Ref. Catastral: 26021A024006740000OS
- Polígono 24; parcela 675. Ref. Catastral: 26021A024006750000OZ

- Polígono 24; parcela 9001. Ref. Catastral: 26021A02490010000OW

Las parcelas correspondientes se señalan en el Plano I-4 "Estado actual. Parcelario catastral".

12.3.3 Modo de ejecución de las obras de urbanización

La totalidad de las obras de urbanización, incluidas las obras de conexión externas del Sector se ejecutarán a costa de los propietarios del Sector.

12.3.4 Compromisos y garantías del promotor de la actuación

El artículo 95.e) de la LOTUR establece que los planes de iniciativa particular deberán contener las garantías para el cumplimiento de los compromisos entre el promotor y el Ayuntamiento, por importe del 3% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial.

Se presentará esta garantía antes de la aprobación definitiva del Plan Parcial, bien en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

12.3.5 Medios económicos para llevar a cabo la actuación

La promotora del presente Plan Parcial es propietaria mayoritaria de los terrenos incluidos en el Sector S-5 "Bodega" y cuenta con medios económicos para llevar a cabo la actuación.

13. EVALUACIÓN ECONÓMICA

La ordenación del Plan Parcial propuesta permite hacer una estimación de los costes de urbanización con base a estándares generales y a datos de actuaciones similares, si bien su resultado definitivo sólo podrá desprenderse del posterior Proyecto de Urbanización.

OBRAS DE URBANIZACION			
CONCEPTO	UNIDADES	PRECIO /UNITARIO	TOTAL
m ² viales	11.861,45 m ²	40,00€/m ²	474.458,00 €
m ² aparcamiento	2.010,55 m ²	30,00 €/m ²	60.316,50 €
m ² zonas ajardinadas no computadas en Uso y dominio público	7.646,46 m ²	15,00 €/m ²	114.696,90 €
m ² Espacio Libre de uso y dominio público	7.890,90 m ²	20,00 €/m ²	157.818,00 €
ml. Red de Abastecimiento	869,00 ml	62,00 €/ml	53.878,00 €
ml. Red de Saneamiento	433,00 ml	115,00 €/ml	49.795,00 €
m.l. Red de pluviales	581,00 ml	115,00 €/ml	66.815,00 €
ml. Red de Teléfono	427,00 ml	60,00 €/ml	25.620,00 €
ud. Luminaria de brazo, incluso p.p. instalación	28 ud	800,00 €/ud	22.400,00 €
ml. Red de Alumbrado	940,00 ml	40,00 €/ml	37.600,00 €
ud. Centro de Transformación	1 ud	42.000,00 €/ud	42.000,00 €
ml. Línea de Media Tensión	291,00 ml	41,00 €/ml	11.931,00 €
m.l. Línea de Baja Tensión	380,00 ml	35,00 €/ml	13.300,00 €

PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-5 "BODEGA" DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE AUTOL
- MEMORIA -

Ud. Mobiliario Urbano	1 ud	4.000,00 €/ud	4.000,00 €
Subtotal			1.134.628,40 €
Gastos Generales y Beneficio Industrial (19%)		19%	215.579,39 €
Subtotal			1.350.207,79 €
Honorarios Proyecto y Dirección de Obra			70.000,00 €
Total			1.420.207,79 €

MN NM



Nestares & Mendoza Abogados

Vara de Rey 9, 1L. 26002 Logroño La Rioja

www.nestaresmendoza.com

Sergio Rojo | arquitecto

14. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

De acuerdo con el apartado 2 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se deben justificar dos cuestiones:

- El impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.
- La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Respecto al impacto de la actuación en las Haciendas Públicas hay que indicar que es nulo, porque todas las infraestructuras serán costeadas por los propietarios del Sector.

En cuanto a la suficiencia de suelo destinado a usos productivos, es evidente su justificación, ya que el objetivo de esta actuación es precisamente posibilidad la instalación de una actividad productiva.

Se adjunta en Anexo la Memoria justificativa de Viabilidad y Sostenibilidad Económica.

15. ÍNDICE DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

I-1	Situación	E: 1/7500
I-2	P.G.M. vigente. Clasificación del suelo	E: 1/7500
I-3	Estado actual. Topográfico	E: 1/1500
I-4	Estado actual. Parcelario catastral	E: 1/1500
I-5	Estado actual. Elementos del territorio	E: 1/1500
I-6	Infraestructuras existentes	E: 1/1500
I-7	Zonificación acústica	E: 1/1500

PLANOS DE ORDENACIÓN

O-1a	Alineaciones, cotas, coordenadas y rasantes. Alturas de la edificación	E: 1/1000
O-1b	Alineaciones, cotas, coordenadas y rasantes. Alturas de la edificación	E: 1/1000
O-1c	Alineaciones, cotas, coordenadas y rasantes. Alturas de la edificación	E: 1/1000
O-1d	Alineaciones, cotas, coordenadas y rasantes. Alturas de la edificación	E: 1/1000
O-2a	Usos pormenorizados	E: 1/1500
O-2b	Ordenación	E: 1/1500
O-3	Itinerarios peatonales exentos de barreras arquitectónicas	E: 1/1500
O-4	Superposición sobre estado actual	E: 1/1500

PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS

INF-1	Esquema de la red de abastecimiento	E: 1/1500
INF-2a	Esquema de la red de saneamiento de fecales	E: 1/1500
INF-2b	Esquema de la red de saneamiento de fecales	E: 1/1500
INF-3a	Esquema de la red de saneamiento de pluviales	E: 1/1500
INF-3b	Esquema de la red de saneamiento de pluviales	E: 1/1500
INF-4	Esquema de la red de energía eléctrico	E: 1/1500
INF-5	Esquema de la red de alumbrado público	E: 1/1500
INF-6	Esquema de la red de telefonía	E: 1/1500



INF-7 Esquema de sección de vial y coordinación de servicios
PLANOS DE GESTIÓN

E: 1/30

G-1 Delimitación de la Unidad de Ejecución 1 (UE-1)

E: 1/1500

16. ANEXOS

Anexo I. Memoria Viabilidad y Sostenibilidad Económica

Anexo II. Certificación registral

Anexo III. Datos personales

Este documento de Memoria de Plan Parcial del Sector S-5 "Bodega" de Autol se redacta en noviembre de 2020.

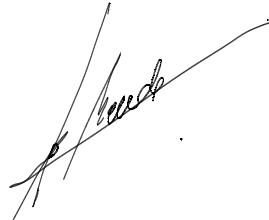
Los redactores,



Sergio Rojo Vea
Arquitecto
Nº colegiado 839



María José Nestares Eguizábal
Abogada
Nº colegiada 1.017



Nieves Mendoza Díez
Abogada
Nº colegiada 1.172



Sara Mendoza Díez
Ingeniera CICC
Nº colegiada 31.311

MN NM



Nestares & Mendoza Abogados

Vara de Rey 9, 1L. 26002 Logroño La Rioja

www.nestaresmendoza.com

Sergio Rojo | arquitecto