

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

NORMATIVA

BODEGAS MARQUÉS DE REINOSA, S. COOP.

Noviembre – 2020

MN NM
▲

INDICE

1. NORMAS GENERALES

- Artículo 1.- Objeto y alcance
- Artículo 2.- Ejecutoriedad y vigencia
- Artículo 3.- Modificación y revisión
- Artículo 4.- Interpretación
- Artículo 5.- Determinaciones generales y vinculantes del Plan Parcial
- Artículo 6.- Determinaciones particulares del Plan Parcial

2. NORMAS PARTICULARES

- Artículo 7.- Calificación de suelo y zonificación
- Artículo 8.- Carácter de la calificación de usos pormenorizados del Plan Parcial
- Artículo 9.- Coeficiente de homogeneización de usos
- Artículo 10.- Aprovechamiento y cesiones
- Artículo 11.- Parcelación
- Artículo 12.- Superficie edificable

3. NORMAS DE GESTIÓN

- Artículo 13.- Sistema de gestión
- Artículo 14.- Plazos

4. NORMAS DE URBANIZACIÓN

- Artículo 15.- Proyecto de Urbanización
- Artículo 16.- Fases para ejecución de la urbanización
- Artículo 17.- Simultaneidad de ejecución de obras de urbanización y edificación
- Artículo 18.- Accesos a parcela
- Artículo 19.- Plazas de aparcamiento
- Artículo 20.- Conexión a los servicios generales
- Artículo 21.- Evacuación de aguas residuales
- Artículo 22.- Calidad urbana

5. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN

- Artículo 23.- Cerramiento de parcela
- Artículo 24.- Retranqueos
- Artículo 25.- Altura máxima
- Artículo 26.- Volumen máximo
- Artículo 27.- Sótanos y semisótanos
- Artículo 28.- Fachadas
- Artículo 29.- Cubiertas
- Artículo 30.- Rótulos y anuncios

Artículo 31.- Marquesinas

Artículo 32.- Espacio libre en el interior de parcela

1. NORMAS GENERALES

Artículo 1.- Objeto y alcance

La presente Normativa forma parte del Plan Parcial Sector S-5 "Bodega" de Autol y tiene por objeto la reglamentación del uso de los terrenos públicos o privados y de la edificación dentro del ámbito territorial del Sector.

Establece la regulación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones urbanísticas de los terrenos y/o construcciones, así como de las características estéticas de la edificación y de su entorno.

Para ello se establecen las siguientes determinaciones:

- Las alineaciones y rasantes de los viales de la urbanización.
- La distribución del aprovechamiento, propiedad, usos principales y pormenorizados, etc.
- Las características volumétricas de la edificación.
- La determinación de todas las cesiones, reservas, equipamientos, etc. derivados de la ordenación.

Artículo 2.- Ejecutoriedad y vigencia

El presente Plan Parcial una vez aprobado definitivamente y publicadas sus Ordenanzas será inmediatamente ejecutivo.

Entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de La Rioja, y mantendrá su vigencia indefinidamente en tanto no se revise o modifique.

Artículo 3.- Modificación y revisión

Las determinaciones del Plan Parcial podrán modificarse o revisarse en cualquier momento siguiendo el procedimiento establecido por la legislación aplicable.

La modificación y adaptación, en su caso, se realizará cuando así lo disponga la Ley en materia de urbanismo en función de la situación física y jurídica del Plan.

Artículo 4.- Interpretación

Cuando existieran contradicciones entre los distintos documentos del Plan Parcial, serán resueltas conforme a las finalidades y objetivos de la ordenación y coherencia con el Plan General Municipal (PGM) de Autol.

Todos los aspectos no regulados expresamente en estas Ordenanzas se regirán por lo establecido en el Plan General Municipal y en las disposiciones legales que le sean de aplicación.

Artículo 5.- Determinaciones generales y vinculantes del Plan Parcial

Siendo que las presentes Ordenanzas tienen por objeto la regulación de las actividades y uso del suelo en el ámbito del Plan Parcial del S-5 y por lo tanto de las condiciones que han de tener en cuenta para su cumplimiento las futuras edificaciones en todos y cada uno de los siguientes aspectos:

- Aprovechamiento medio
- Usos permitidos
- Parcela mínima
- Ocupación máxima
- Dimensiones de los espacios libres públicos y zonas verdes
- Estructura vial

La modificación de cualquiera de estos aspectos conllevará la modificación del Plan Parcial.

Artículo 6.- Determinaciones particulares del Plan Parcial

Las determinaciones particulares de este Plan Parcial son:

- Las alineaciones interiores y exteriores
- Los retranqueos mínimos de las edificaciones
- Altura de las edificaciones

2. NORMAS PARTICULARES

Artículo 7.- Calificación de suelo y zonificación

La totalidad del suelo ordenado por el presente Plan Parcial tiene un uso global industrial y comprende las siguientes zonas:

- 7.1.- Zona industrial
- 7.2.- Zona dotacional: equipamiento público
- 7.3.- Zona de espacios libres de uso y dominio público y zonas verdes

Artículo 8.- Carácter de la calificación de los usos pormenorizados del Plan Parcial

Se incluye en alguna de las zonas de ordenación, que se recogen en los Planos O-2a "Usos pormenorizados" y O-2b "Ordenación".

8.1. Uso Talleres o almacenes de servicio, en edificio exclusivo; Industrias menores de manipulación y primera transformación de productos agrarios; Bodegas; Otras industrias

1. Uso Principal: Talleres o almacenes de servicio, en edificio exclusivo; Industrias menores de manipulación y primera transformación de productos agrarios; Bodegas; Otras industrias.

Este uso comprende el uso de talleres o almacenes de servicio, en edificio exclusivo; Industrias menores de manipulación y primera transformación de productos agrarios y otras industrias, así como el conjunto de actividades relacionadas con la manufacturación del vino que recorre el espectro que va desde los aspectos propiamente productivos (elaboración, prensado, embotellado, crianza, almacenamiento, etc.) hasta los usos ligados a las actividades administrativas (oficinas, gerencia, etc.) pasando por cualquier otro aspecto relacionado con la comercialización (venta de vino, etc.), enoturístico (sala de catas, comedores), etc.

En los planos se marca retranqueo y se establece altura máx. 12 m. y nº máx. plantas PB+1.

2. Usos Compatibles:

- * A. Residencial, únicamente para personal de vigilancia, con las siguientes características:
 - 1 vivienda por actividad
 - Superficie máxima edificable útil: 120 m²
 - Altura de la edificación: PB+1
- * Equipamientos, en las mismas condiciones de edificación que el uso principal
- * Infraestructuras
- * Espacios libres y zonas verdes

3. Usos Incompatibles: E. Uso agropecuario; F. Otros usos y A. Residencial, excepto una vivienda por industria con una superficie no superior a 120 m² útiles.

8.2. Zonas Verdes y resto de Espacios Libres de uso y dominio público

1. Uso Principal: Zonas Verdes y Espacios Libres de uso y dominio público.

2. Usos Compatibles: Infraestructuras e instalaciones de servicio público. En las áreas así calificadas se

admiten exclusivamente edificaciones complementarias de uso y dominio públicos, 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.).

3. Usos Incompatibles: Todos los demás

8.3. Dotacional público: equipamiento

1. Uso Principal: Equipamiento público

2. Usos Compatibles:

* Infraestructuras

* Espacios libres y zonas verdes públicas

En las áreas así calificadas se admiten instalaciones abiertas o cerradas, así como edificaciones públicas complementarias, tales como almacenes, aseos, pequeñas instalaciones de bar, pequeños quioscos de música. Podrán coexistir con un sistema viario peatonal y/o rodado de emergencia al servicio de la zona de equipamiento.

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.).

3. Usos Incompatibles: E. Uso agropecuario; F. Otros usos y A. Residencial

Artículo 9.- Coeficientes de homogeneización de usos

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.

Artículo 10.- Aprovechamiento y cesiones

Determinaciones del Aprovechamiento

Aprovechamiento Medio (AM)	0,80 m²/m²
Superficie del Sector S-5 "Bodega"	78.750,88 m²
Aprovechamiento Lucrativo Total= Sup. x AM = 78.750,88 m ² x 0,80 m ² /m ²	63.000,70 m²

Cesiones

Equipamiento	3.957,49 m ²
Zonas verdes y reto de Espacios Libres Públicos	7.890,90 m ²
Red viaria y ajardinamiento de espacio público	23.529,01 m ²



Artículo 11.- Parcelación

Con carácter general se establece una superficie de parcela mínima de 2.000 m².

Artículo 12.- Superficie edificable

Para el cálculo de la superficie edificable de cada una de las parcelas resultantes se atenderá a las siguientes determinaciones:

a) En función de la ocupación máxima:

Se permite una ocupación máxima de la superficie neta de la parcela con la edificación del 80%. En cualquier caso, la edificación no podrá exceder de los límites señalados en la documentación gráfica como parcela edificable, definidos por los retranqueos, no computando a estos efectos los sótanos de las edificaciones.

b) Superficie edificable máxima:

Del Aprovechamiento Medio, **0,80 m²/m²**, y la superficie del Sector S-5 "Bodega", **78.750,88 m²** se deriva la superficie edificable máxima en el sector: **63.000,70 m²**.

3. NORMAS DE GESTIÓN

Artículo 13.- Sistema de gestión

El desarrollo del Sector S-5 "Bodega" definido en el presente Plan Parcial cumplirá las determinaciones de la LOTUR, en todos los aspectos no contemplados en el Plan General Municipal de Autol.

Se delimita una única Unidad de Ejecución (UE-1), coincidente con la totalidad del Sector S-5 "Bodega" de Autol.

Se establece como sistema de gestión de la Unidad de Ejecución, el de Compensación.

Artículo 14.- Plazos

El desarrollo del Sector se realizará de acuerdo con el Plan de Etapas de este Plan Parcial.

4. NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 15.- Proyecto de Urbanización

La urbanización del Sector S-5 "Bodega" será objeto de un único Proyecto Básico de Urbanización que afectará a la totalidad del espacio público así como a las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión o necesidad y la intensidad de uso que ésta genere.

Este Proyecto Básico se desarrollará como Proyecto de Ejecución en función de cada una de las fases en las que se lleve a cabo la urbanización.

Artículo 16.- Fases para la ejecución de la urbanización

Las obras de urbanización se ejecutarán en dos fases. En la primera se incluirán al menos el 100% de las obras de urbanización correspondientes al Espacio Libre Público y las obras de urbanización correspondientes al 60% del resto de la superficie neta a urbanizar (excluidas las parcelas).

Artículo 17.- Simultaneidad de ejecución de obras de urbanización y edificación

Podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, siempre que concurren los requisitos siguientes:

- Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del correspondiente instrumento de equidistribución
- Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización
- Que por el estado de realización de las obras de urbanización, el Ayuntamiento considere previsible que, a la terminación de la edificación, las parcelas cuenten con los servicios necesarios para tener la condición de solar
- Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación en cuantía suficiente para, garantizar la ejecución de las obras de la urbanización correspondiente

Artículo 18.- Accesos a parcela

El ancho de cada acceso a parcelas no será superior a 12 m. salvo causa justificada y autorización municipal.

El beneficiario de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos ocasionados por la construcción de accesos.

Cuando por desnivel del terreno sean necesarias rampas de acceso en el interior de la parcela, éstas tendrán una pendiente máxima del 16%, y su límite de cambio de pendiente estará retranqueado al menos 5 m. respecto a la alineación. En esa zona se admite una pendiente máxima del 5%. En ningún caso podrán invadir la acera pública.

Artículo 19.- Plazas de aparcamiento

Se establece la 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.

Artículo 20.- Conexión a los servicios generales

Se realizarán acometidas individuales a la red general de distribución de agua potable, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, etc., para cada parcela, siendo los gastos y costes derivados de la instalación y conexionado a cargo de cada propietario.

La toma de la red de distribución de agua se realizará en las derivaciones previstas a tal efecto, debiéndose instalar un contador de agua único del tipo que se especifique y situado en lugar accesible para su lectura y control. Asimismo deberán instalar una llave de corte junto a la red general en el punto de la toma y la correspondiente arqueta, en caso de no estar ya realizada.

Las conexiones a la red de energía eléctrica y de teléfonos se llevarán a cabo por cuenta de las empresas distribuidoras o por instaladores autorizados, siendo de cargo del propietario de la parcela los gastos y costes que legalmente le sean atribuibles a tenor de lo dispuesto en la normativa general vigente en cada momento.

Para la conexión a los colectores de aguas residuales se estará a lo dispuesto en el artículo correspondiente de esta Normativa.

En cualquier caso, ninguna persona no autorizada efectuará conexiones a los servicios generales del Sector S-5 "Bodega" ni manipulará las redes, canalizaciones e instalaciones del mismo sin la previa autorización municipal.

Artículo 21.- Evacuación de aguas residuales

El vertido de aguas residuales a la red municipal de saneamiento, se realizará una vez se haya realizado el tratamiento de depuración, si así lo exigiera la legislación sectorial.

En previsión de aumento de la edificación se preverá en el Proyecto de Urbanización una acometida de pluviales y otra de fecales a cada una de las parcelas, contando antes de su conexión a la red, de pozo de registro accesible en el interior de cada parcela, y disponiendo, la de fecales, con pozo de toma de muestras, para permitir el control del afluente antes de su entronque a la red general.

Artículo 22.- Calidad urbana

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

5. NORMAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 23.- Cerramiento de parcela

El límite de la parcela en su frente, se materializará con un cerramiento que no superará los 2,50 metros de altura. En el caso de que lleve una parte ciega inferior su altura máxima será de 1,00 metro, rematando la parte superior con valla o seto vegetal.

Para los límites con otras parcelas privadas, el límite podrá constituirse con un vallado más simple de hasta 2,50 metros de altura.

Todo ello se fijará en el Proyecto de Urbanización, con un diseño similar a los cerramientos de las parcelas de su entorno.

Artículo 24.- Retranqueos

Se establece un retranqueo mínimo de la edificación respecto de los límites de las parcelas:

- 8 m. al límite de carretera LR-115
- 5 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. en el caso de edificaciones independientes dentro de una misma parcela

Artículo 25.- Altura máxima

La altura máxima permitida en parcela industrial será de 12 metros al arranque de la cubierta en su cara inferior o parte inferior del alero.

En casos especiales y excepcionalmente, se podrán autorizar mayores alturas, previa justificación, no superior a 18 metros, que suponga un hito en la composición volumétrica del conjunto, destinado a albergar las dependencias administrativas, comerciales, etc. de la industria, siempre que esté motivada por necesidades del proceso productivo o por imagen y diseño de las instalaciones

La altura máxima permitida en parcela dotacional será de 3,5 metros al arranque de la cubierta en su cara inferior o parte inferior del alero.

El número máximo de plantas en cada tipo de uso será: PB+1 en uso Industrial y PB en uso dotacional.

Artículo 26.- Volumen máximo

El volumen máximo edificable es el resultado de aplicar conjuntamente el porcentaje máximo de ocupación y la altura máxima permitida. Los sótanos, no computarán como volumen edificable.

Artículo 27.- Sótanos y semisótanos

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos según las necesidades de la industria.

Para que una planta tenga consideración de semisótano la cota inferior del forjado de techo no

podrá superar 1,00 m. sobre la rasante exterior del terreno natural o espacio urbanizado colindante.

Los sótanos y semisótanos no computan a efectos del cálculo del aprovechamiento, ni superficie edificable.

Los retranqueos tampoco serán de aplicación en los sótanos, en cuyo caso la parte superior de la construcción no superará la rasante de la acera.

No se admitirán semisótanos en la zona de retranqueo, salvo que la ocupación se destine al acceso a los mismos, rampas o escaleras etc.

Artículo 28.- Fachadas

Todo paramento exterior tendrá tratamiento de fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada, con prohibición expresa de materiales reflectantes.

Existe total libertad en cuanto a composición y técnicas constructivas siempre que tengan el mismo tratamiento y exista una armonía entre los diferentes materiales empleados.

Artículo 29.- Cubiertas

Las cubiertas deberán tratarse con el mismo grado de calidad y diseño de materiales que las fachadas, pero adecuándose a sus condiciones de cubrición específicas.

Artículo 30.- Rótulos y anuncios

Los rótulos y logotipos de las instalaciones se colocarán en fachada, prohibiendo que sobresalgan sobre espacio público.

Artículo 31.- Marquesinas

Se permite la construcción de marquesinas para el resguardo de vehículos ligeros. Su altura máxima será de 3 m.

Se prohíbe cualquier tipo de cierre vertical de estos elementos.

Estas construcciones complementarias no computan en la edificabilidad de la parcela.

Artículo 32.- Espacio libre en el interior de parcela

En el espacio libre privado podrán ubicarse aparcamientos debidamente pavimentados y delimitados.

El resto de terreno libre no destinado a aparcamientos, podrá estar pavimentado o ajardinado, urbanizándose de acuerdo a lo establecido en el Proyecto de Urbanización.

No se admitirán instalaciones o depósitos vistos; su instalación al exterior precisará un cerramiento que oculte su visión desde el exterior.

Los usos permitidos en las zonas de retranqueo serán: Ajardinamiento, Aparcamiento, Paso de vehículos y Carga-Descarga.

Los usos no permitidos en las zonas de retranqueo serán: Almacenaje, Instalaciones auxiliares, Construcciones auxiliares, Depósitos, Torres de refrigeración, Contenedores de residuos etc.

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

Los redactores,

Sergio Rojo Veá
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