

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*Anuncio de 11 de noviembre de 2020, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Almería, por la que se dispone la publicación del Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 28 de septiembre de 2020, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del PGOU de Rioja en el Ámbito del Sector UE-1, en los términos establecidos en el apartado 1 del punto primero de la parte dispositiva del referido acuerdo.*

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el 28 de septiembre de 2020, por el que se acuerda la aprobación definitiva, conforme al artículo 33.2.b) de la LOUA, de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Rioja en el Ámbito UE-1, en los términos establecidos en el apartado 1 del punto primero de la parte dispositiva del referido acuerdo.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41, apartados 1 y 2, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, previa inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, en el número de registro 8475, así como en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, conforme se acredita con certificación municipal aportada, se hace público el contenido de:

- El Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería en sesión celebrada el 28 de septiembre de 2020 por el que se aprueba definitivamente, a reserva de la simple subsanación de deficiencias, en los términos establecidos en el apartado 1 del punto primero de la parte dispositiva del referido acuerdo, la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Rioja (Almería) en el Ámbito del Sector UE-1 (Anexo I).

- La Resolución de 23 de octubre de 2020, de la Delegada Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Almería, por la que se tienen por subsanadas las deficiencias y se dispone proceder al registro y publicación del instrumento aprobado (Anexo II).

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo III).

Almería, 11 de noviembre de 2020.- La Delegada, Eloísa María Cabrera Carmona.

#### ANEXO I

#### ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE ALMERÍA

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el 28 de septiembre de 2020, adopta el siguiente acuerdo:

Expediente: PTO-12/19.

Municipio: Rioja (Almería).

Asunto: Modificación puntual del PGOU en el ámbito de la UE-1.

00181112

**ANTECEDENTES**

Primero. El Planeamiento General del municipio de Rioja está constituido por las NN.SS. de Planeamiento (aprobadas definitivamente por la CPOTU el 7.2.2001 y el 12.12.2002) y su Adaptación Parcial a la LOUA (aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 13.5.2009), así como una serie de modificaciones puntuales.

Segundo. La presente Modificación Puntual comprende una superficie de 13.487 m<sup>2</sup> de suelo, de los que 12.965 m<sup>2</sup> pertenecen a la UE-1 de Rioja y 522 m<sup>2</sup> son terrenos anexos a esta unidad de ejecución y a la CN-340 y tiene como objeto fundamental la desclasificación de una parte importante de los terrenos de la UE-1, pasando de suelo urbano no consolidado a suelo no urbanizable de especial protección por la legislación específica al estar identificados como zona inundable en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Almería. El resto de terrenos afectados por la modificación, una porción de 431 m<sup>2</sup> se propone como suelo urbano consolidado al haberse urbanizado hace años por parte del Ayuntamiento y el resto se mantienen como suelo urbano no consolidado, una parte incluida en un nuevo ámbito denominado ARI-UE-1 y otra parte sigue como suelo urbano no consolidado no incluido en UE.

En los terrenos que se mantienen como suelo urbano se plantea una propuesta de ordenación pormenorizada ajustándose a la realidad física del entorno teniendo en cuenta las obras ejecutadas en los últimos años por el Ayuntamiento.

Tercero. Que, con fecha de registro de entrada 7 de agosto de 2019, se presenta por parte del Ayuntamiento de Rioja el expediente de referencia, solicitando su aprobación definitiva por parte de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU) de Almería. Tras comprobar diversas incidencias, se hacen sucesivos requerimientos de subsanación y envíos de documentación por parte del Ayuntamiento de Rioja que culminan el 1 de junio de 2020, fecha en la que se completa el expediente, iniciándose el plazo de 5 meses para resolver y notificar a que se refiere el artículo 32.4 de la LOUA.

Cuarto. El expediente ha sido sometido al procedimiento establecido en los artículos 32, 33 y 39 de la LOUA, siguiendo la tramitación administrativa municipal que se resume a continuación:

Con carácter previo a su aprobación inicial, el 7 de febrero de 2017 se solicita por parte del Ayuntamiento el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica adjuntando borrador de Instrumento de Planeamiento y Documento Ambiental Estratégico.

El 17 de abril de 2018 se emite Informe Ambiental Estratégico, determinándose en el mismo que la Modificación Puntual de referencia no tiene efectos negativos significativos sobre el medio ambiente, o bien estos son de carácter positivo, publicándose el mismo en el BOJA núm. 115, de 15 de junio de 2018.

a) Aprobación inicial. En virtud de Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Rioja de fecha 19 de diciembre de 2018, según certificado municipal, sometiéndose a información pública, por plazo de 1 mes, con inserción de anuncio en BOP núm. 4, de 8 de enero de 2019, en el diario «Diario de Almería» de 11 de enero de 2019 y en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento. No habiéndose formulado alegación alguna, según certificado municipal.

Tras la aprobación inicial se solicitaron informes sectoriales en materia de Incidencia Territorial, Evaluación de Impacto en Salud y Aguas.

b) Aprobación provisional. Por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Rioja de fecha 25 de julio de 2019, según certificado municipal.

En oficio de fecha 2 de octubre de 2019 dirigido a la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística (CPCU) se indica que el documento aprobado provisionalmente

no contiene ninguna modificación respecto al aprobado inicialmente, siendo su contenido idéntico a éste, por lo que comunica que no es necesario solicitar los informes de ratificación.

El 29 de octubre de 2019 se publica anuncio por el Ayuntamiento de Rioja en el BOE núm. 260 para dar conocimiento a todos los propietarios en cumplimiento del art. 36.2.c.3.<sup>a</sup> de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

c) Aprobación provisional segunda. Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en fecha 25 de noviembre de 2019, según certificado municipal.

El documento contiene modificaciones que no son relevantes por no afectar sustancialmente a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural.

Tras la aprobación provisional segunda, se solicitaron informes sectoriales en materia de: Evaluación de Impacto en Salud, Aguas, y sobre plazos de inicio y terminación de la Vivienda Protegida.

Quinto. Por conducto de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, se recaban Informes de verificación/adaptación en materia de: Vivienda Protegida, Aguas, Evaluación de Impacto en Salud e Incidencia Territorial.

Se han emitido los siguientes informes sectoriales preceptivos: Informe favorable con observaciones de Incidencia Territorial, en fecha 18 de septiembre de 2019, Informe favorable con observaciones en materia de plazos de inicio y terminación de la Vivienda Protegida el 19 de diciembre de 2019. Asimismo, se han emitido los siguientes informes sectoriales vinculantes: Informe favorable en materia de Valoración de Impacto en Salud en fecha 29 de enero de 2020 e Informe favorable en materia de Aguas en fecha 22 de enero de 2020.

Sexto. En fecha 26 de agosto de 2020 el Servicio de Urbanismo informa favorablemente la innovación de planeamiento general, a simple reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en el apartado F, Conclusiones, del referido informe.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. De conformidad con los Decretos de la Presidencia de 2/2019, de 21 de enero, 6/2019, de 11 de febrero, y 3/2020, de 3 de septiembre, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, Decreto 32/2019 de 5 de febrero, las competencias en materia de planificación, ordenación territorial y urbanismo, corresponden a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

El Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, distribuye las competencias que en materia de urbanismo tiene la Administración de la Junta de Andalucía, en virtud del artículo 31 de la LOUA, entre los diferentes órganos de la Administración Andaluza.

En virtud de lo dispuesto en la disposición transitoria tercera del Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, las competencias recogidas en el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, hasta tanto no se adapten a lo dispuesto en el presente decreto, se entenderán atribuidas a los órganos equivalentes de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

Que, a la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, se adscribe la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a que se refiere el artículo 7 del Decreto 36/2014, la Comisión

Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo único ocho Decreto 32/2019, de 5 de febrero.

II. La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería es el órgano competente para adoptar el acuerdo que proceda sobre la aprobación definitiva de este expediente, al afectar la presente innovación a la ordenación estructural del PGOU de Rioja, conforme a los artículos 31.2.B.a) de la LOUA y 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, al no encontrarse incluido Rioja en el anexo del Decreto 36/2014, relativo a las Ciudades Principales y Ciudades Medias de nivel 1 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

III. A tenor del art. 32.4 de la LOUA, la aprobación definitiva por la Consejería competente en materia de urbanismo de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y de sus Innovaciones deberá producirse de forma expresa en el plazo máximo de cinco meses a contar desde el día siguiente al de la presentación en el registro de dicha Consejería por el Ayuntamiento interesado del expediente completo, comprensivo del proyecto de instrumento de planeamiento y las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal.

IV. La innovación de planeamiento general, objeto del presente, es una Modificación Puntual del PGOU de Rioja, de conformidad con los artículos 37 y 38 de la LOUA, ya que no supone la alteración integral de la ordenación establecida en el PGOU. La tramitación de la presente modificación se ajusta al procedimiento previsto en el artículo 32 de la LOUA en relación con lo dispuesto en el artículo 36 del referido cuerpo legal.

V. En fecha 26 de agosto de 2020, el Servicio de Urbanismo, considerando que la innovación contiene la documentación exigida por los artículos 19 y 36.2.b) de la LOUA, y se adecúa con carácter general tanto a la legislación urbanística como al planeamiento general vigente, emite informe favorable a la innovación de planeamiento general, a simple reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en el apartado F, Conclusiones, del referido informe.

Vista la propuesta formulada por la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Almería en virtud de lo establecido en el artículo 10.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, de conformidad con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y demás normativa de aplicación, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto,

#### A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente conforme al artículo 33.2.b) de la LOUA la Modificación Puntual del PGOU de Rioja, en el ámbito del sector UE-1, por adecuarse, en general, a la normativa sectorial y urbanística de aplicación, a simple reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en el apartado F, Conclusiones, del informe del Servicio de Urbanismo de 26 de agosto de 2020, que afectan a algunas determinaciones del Instrumento de Planeamiento incluidas en la Memoria, Normas Urbanísticas, Fichas Urbanísticas, Planos y/o Anexos.

2.º Indicar al Ayuntamiento que deberá elaborarse un nuevo documento técnico que integre los contenidos pretendidos debidamente subsanados conforme al acuerdo

adoptado, el cual deberá ser sometido a la correspondiente toma de conocimiento por parte del Ayuntamiento y posteriormente remitido a esta Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico.

3.º Facultar a la Vicepresidenta 3.ª de esta Comisión para que una vez presentado el documento de subsanación de las deficiencias señaladas, verifique la misma y proceda a ordenar, en su caso, su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, y posterior publicación del acuerdo y contenido normativo del mismo, de conformidad con lo establecido en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4.º Notificar este acuerdo al Ayuntamiento de Rioja y publicarlo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Contra los contenidos del presente acuerdo que hayan sido objeto de aprobación, por su condición de disposición administrativa de carácter general, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, según prevé el artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Contra los contenidos del presente acuerdo que hayan sido objeto de suspensión o denegación, podrá interponerse recurso de alzada, bien directamente o a través de esta Delegación Territorial ante la persona titular de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, en el plazo de un mes a partir del día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación o publicación del presente Acuerdo, según se prevé en los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en relación con lo dispuesto en el artículo 20.2 y 4 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo. La Vicepresidenta 3.ª de la CTOTU, Eloísa María Cabrera Carmona.

## ANEXO II

### RESOLUCIÓN DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO EN ALMERÍA POR LA QUE SE DISPONE PROCEDER AL REGISTRO Y PUBLICACIÓN DE LA APROBACIÓN PARCIAL DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE RIOJA (EXPTE PTO-12/19)

En cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 28 de septiembre de 2020 por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del PGOU de Rioja en el ámbito del sector UE-1, de acuerdo con el art. 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, a simple reserva de la subsanación de deficiencias señaladas en el apartado F Conclusiones del Informe del Servicio de Urbanismo de 26 de agosto de 2020; de conformidad con el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo y en ejercicio de las funciones de ejecución atribuidas al titular de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, una vez acreditada y verificada la subsanación de las deficiencias existentes según resulta del informe emitido por el Servicio de urbanismo de fecha 22 de octubre de 2020,

**R E S U E L V O**

1.º Tener por subsanadas las deficiencias y proceder al depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de la aprobación de la Modificación Puntual del PGOU de Rioja, en el ámbito del sector UE-1, aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 28 de septiembre de 2020, remitiendo al Ayuntamiento de Rioja la citada la Modificación Puntual del PGOU, para su depósito en Registro Municipal.

2.º Publicar la presente resolución y el contenido de las normas urbanísticas del citado instrumento en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En Almería, la Delegada Territorial, Eloísa María Cabrera Carmona.

**ANEXO III****NORMAS URBANÍSTICAS****1. MEMORIA INFORMATIVA.**

1.1. AUTOR DEL ENCARGO.

1.2. NORMATIVA Y LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE.

1.3. ANTECEDENTES.

1.4. OBJETIVOS.

1.5. CONFIGURACIÓN DE LA PROPIEDAD EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

1.6. DETERMINACIONES DE LAS NN.SS. DE RIOJA.

1.7. DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NN.SS.

1.8. DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE ALMERÍA (P.O.T.A.U.A.).

1.9. CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCIA.

**2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.****2.1. JUSTIFICACION DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.**

2.1.1. CLASIFICACIÓN PROPUESTA DE LOS TERRENOS AFECTADOS.

2.1.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS CLASIFICACIONES ADOPTADAS.

2.1.3. ORDENACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

2.1.4. USOS PERMITIDOS Y PROHIBICIONES EN EL DOMINIO PÚBLICO HIDRAÚLICO (DPH), SERVIDUMBRE, ZONA DE POLICÍA Y ZONA INUNDABLE.

2.1.4.1. DOMINIO PÚBLICO HIDRAÚLICO.

2.1.4.2. ZONA DE SERVIDUMBRE Y ZONA DE POLICÍA.

2.1.4.3. ZONAS INUNDABLES.

**2.2. MODIFICACIÓN DE ASPECTOS DEL P.G.O.U. ADAPTACIÓN PARCIAL DE NN.SS. DE RIOJA.****2.3. REMISIÓN.****3. JUSTIFICACIÓN ART. 36 DE LA LOUA****4. JUSTIFICACIÓN ART. 19. DE LA LOUA****4.1. PARTICIPACIÓN CIUDADANA.**

- 4.2. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.
- 4.3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
- 4.4. RESUMEN EJECUTIVO.

#### 5. CONSIDERACIONES FINALES.

PLANOS.

ANEXOS.

JUSTIFICACIÓN DECRETO DE ACCESIBILIDAD PARA MINUSVÁLIDOS.

VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD.

#### 1. MEMORIA INFORMATIVA

##### 1.1. Autor del encargo.

Se redacta la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del término municipal de Rioja, por encargo de doña Carmen Batlles Rodríguez, con NIF 26982387-Y y dirección en C/ González Garbín, 32, 1.º A, 04001 Almería.

##### 1.2. Normativa y legislación urbanística aplicable.

La redacción, tramitación y desarrollo de la presente Modificación Puntual se ajustará a lo especificado en las normas, leyes y reglamentos que se relacionan a continuación:

- Revisión de NN.SS. de Rioja A.D. 17.3.2001.
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Reglamento de Planeamiento (RP), R.D. 3159/1978, de 23 de junio.
- Reglamento de Gestión Urbanística (RGU), R.D. 3288/1978, de 25 de agosto.
- Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, Decreto 60/2010, 16 de marzo.
- Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Ley 1/2008, de 27 de noviembre, de medidas tributarias y financieras de impulso a la actividad económica de Andalucía, y de agilización de procedimientos administrativos (BOJA núm. 122, de 21 de noviembre de 2008).
- Ley 4/2010, de 8 de junio, de Aguas de la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA núm. 471, de 2 de junio de 2010).
- Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía (BOJA núm. 507, de 29 de julio de 2010).
- Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía (BOJA núm. 809, de 23 de diciembre de 2011).
- Decreto-ley 5/2014, de 22 de abril, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas (Convalidación, BOJA núm. 454, de 16 de mayo de 2014).
- Ley 3/2014, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas (BOJA núm. 533, de 2 de octubre de 2014).
- Decreto-ley 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modifican las Leyes 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía, 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía, 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros y se adoptan medidas excepcionales en materia de sanidad animal (Convalidación, BOJA núm. 635, de 19 de marzo de 2015).
- Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de medidas en materia de gestión integrada de calidad ambiental, de aguas, tributaria y de sanidad animal (BOJA núm. 138, de 29 de diciembre de 2015).

- Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Almería (POTAUA) aprobado por Decreto 351/2011, de 29 de noviembre (BOJA 4.1.2012).
- Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- PGOU Adaptación a la LOUA de las NN.SS. de Rioja aprobada en pleno 23.3.2009.

### 1.3. Antecedentes.

En el año 1998 se realizó cesión de terrenos colindantes con la CN-340 pertenecientes a la U.E.-1 de Rioja por parte de su propietaria doña Carmen Batlles Rodríguez al Excmo. Ayuntamiento de Rioja ejecutándose obras de urbanización consistentes en su mayoría de acerado, pero sin haberse realizado documento de planeamiento que recogiese tal circunstancia, así como nunca se ha llegado a materializar la citada cesión ni en escritura ni en registro.

Por otra parte, se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Almería (POTAUA) en el cual se aporta planos de afección hidrológica en cuanto al cauce del río Andarax y basado en un estudio de hidráulico para determinar la superficie que pudiera estar afectada en avenidas de agua en periodo de retorno a 500 años, afectando de manera notable a los terrenos pertenecientes a la U.E.-1 cercanos al cauce del río Andarax.

### 1.4. Objetivos.

La presente Modificación Puntual se redacta principalmente con la intención del cambio de clasificación de suelo en donde actualmente se sitúan los terrenos de la U.E.-1 del municipio de Rioja, actualizando su situación, pasando en su mayoría a Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica, en cuanto que el POTAUA establece como zona inundable tal como se señala en la Figura 3 con la letra A.

Por otra parte, con el resto de terrenos incluidos en el ámbito de la innovación se propondrá lo siguiente:

- La zona antes comentada que se cedió al Ayuntamiento de Rioja y que se encuentra ejecutada hace más de quince años, pasaría a clasificarse como suelo urbano consolidado como espacio libre y viario público. Aportamos para ello la siguiente vista aérea de la zona, según Figura 1 y situación según Figura 3 con la letra B.



00181112



- Zona perteneciente al ámbito de la U.E.-1 que pasaría a formar parte del ámbito de suelo urbano no consolidado anexo a la U.E.-1, según aparece en Figura 3 con la letra C.
- La zona restante perteneciente a la U.E.-1 se incluirá dentro de un ámbito de actuación en suelo urbano no consolidado, en la que se realizará propuesta de ordenación, con la supresión de un viario definido en las NN.SS. debido a que su ejecución presenta problemas por diferencia de cotas, según aparece en la Figura 3 con la letra D.
- La zona anexa a la U.E.-1 que actualmente está clasificada como suelo urbano no consolidado se ha incluido dentro del ámbito de actuación de la innovación puesto que le afectaría la supresión del viario anteriormente citado, dejando la clasificación y calificación como está actualmente, pasando la zona de viario a espacio libre, según aparece en la Figura 3 con la letra E.



Figura 2. Ámbito de aplicación de la Innovación.



ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE LA INNOVACIÓN



ÁMBITO DE LA U.E.-1

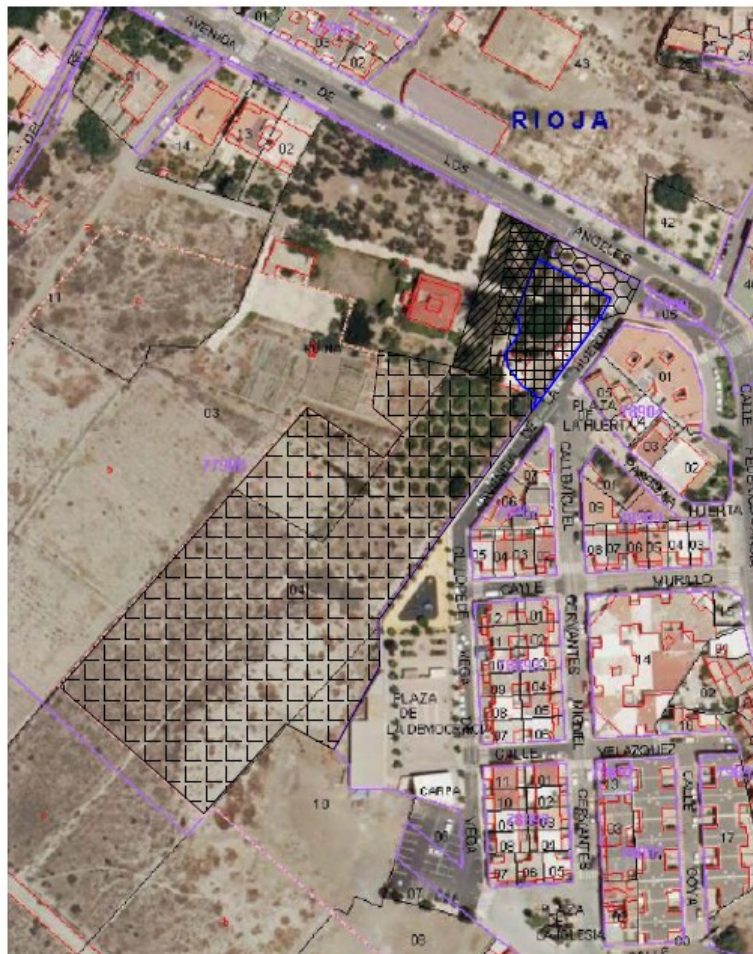







Figura 3. Clasificación los distintos ámbitos de la innovación.

- |   |  |
|---|--|
|  | A Suelo no urbanizable de Especial Protección por legislación específica.  |
|  | B Suelo Urbano Consolidado calificado como Espacio Libre y viario público. |
|  | C Suelo Urbano no Consolidado perteneciente a la antigua U.E.-1.           |
|  | D Suelo Urbano no Consolidado dentro de ámbito de actuación, ARI-UE.-1.    |
|  | E Suelo Urbano no Consolidado  |

Los espacios públicos resultantes de la innovación son los mismos que los establecidos por las NN.SS. de Rioja para el ámbito de la U.E.-1, a pesar de la disminución de edificabilidad. Si sumamos los espacios libres ya ejecutados, los propuestos dentro del ARI-U.E.-1 y los terrenos pertenecientes con anterioridad a la U.E.-1, ahora fuera del ARI pero calificados como espacios libres, la cantidad obtenida es superior a la establecida por las NN.SS.

#### 1.5. Configuración de la propiedad en el ámbito de actuación.

La configuración de la propiedad en la U.E.-1 de Rioja y terreno aledaño es:

PROPIETARIO	SUP EN EL ÁMBITO	REF CATASTRAL
	U.E.-1	
Carmen Batlles Rodríguez	10.098 m <sup>2</sup>	7790004WF4879S0001LQ
Herederos de Luis Batlles Rodríguez	2.006 m <sup>2</sup>	7790003WF4879S0001PQ
Ayuntamiento de Rioja	431 m <sup>2</sup>	SIN REFERENCIA
Herederos de Alfredo Batlles Rodríguez	430 m <sup>2</sup>	7790010WF4879S0001MQ
	RESTO SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
Herederos de Luis Batlles Rodríguez	522 m <sup>2</sup>	7790003WF4879S0001PQ
TOTAL	13.487 m <sup>2</sup>	



PROPIETARIO	DIRECCIÓN
Carmen Batlles Rodríguez	C/ González Garbín, 32, 1º A – 04001 Almería
Herederos de Luis Batlles Rodríguez	C/ Obispo Orberá, 38 – 04004 Almería
Herederos de Alfredo Batlles Rodríguez	C/ Zaragoza, 7, 1ª – 04001 Almería

#### 1.6. Determinaciones de las NN.SS. de Rioja.

Las NN.SS. de Rioja califican el suelo urbano contenido dentro de Unidad de Ejecución, en este caso con la denominación U.E.-1 y con las siguientes determinaciones según artículos 4.11 y 4.12.

#### Art. 4.11. Condiciones comunes a las unidades de ejecución.

1. Las delimitaciones y superficies se han realizado en función de la cartografía y datos a los que se ha tenido acceso. Las delimitaciones y superficies definitivas se harán atendiendo a límites de propiedad, escrituras, topográficos precisos, etc. En cualquier caso, se mantendrá la proporcionalidad de parámetros.

2. Las ordenaciones establecidas en estas NN.SS. podrán modificarse mediante Estudios de Detalle si no reducen la proporción de suelo público y cumplen los requisitos propios de esta figura y, en todo caso mediante Plan Especial.

3. Podrán descomponerse en subunidades o fases mediante Plan Especial, que establecerá la ordenación de conjunto, cesiones y fases.

4. Se preverá como mínimo las plazas de aparcamiento obligatorio del art. 7.29. Las de viario no computarán a estos efectos. Cualquier excepción deberá justificarse mediante planeamiento, por especiales dificultades topográficas, de accesibilidad, etc.

5. Las cesiones de aprovechamiento se regulan en el art. 3.6 NN.SS. En consecuencia, el aprovechamiento lucrativo será el 90% del regulado en el artículo siguiente, correspondiendo el 10% al Ayuntamiento.

6. Todas las Unidades de Ejecución deberán ceder un 20% del suelo bruto para espacios libres o equipamientos, de acuerdo con sus condiciones particulares. Cuando se establecen mayores cesiones de espacios libres se trata de suelos marginales (UE-3), de servidumbres de carretera (UE-7) o de protección de cauce (UE-1) que no pueden considerarse cargas singulares, tanto por su situación real como por computar en la edificabilidad de la unidad respectiva.

7. Una vez realizadas las secciones al Ayuntamiento y ejecutada o garantizada la urbanización, las Unidades de Ejecución podrán desarrollarse mediante proyectos ordinarios de obras, siempre que se respeten las envolventes de alineaciones y normativa de edificación.

8. La edificabilidad de las Unidades de Ejecución tiene carácter de máxima, no de tipo. En consecuencia, aunque no se agote con el cumplimiento de las condiciones particulares de edificación no será objeto de compensación por el Ayuntamiento.

#### Art. 4.12. Condiciones particulares de las unidades de ejecución.

1. Las Unidades de Ejecución responden a necesidades distintas dentro del Suelo Urbano, según su situación en la trama. Por ello, no tienen todo un aprovechamiento idéntico, sino que se establecen grupos homogéneos, cuya relación se expone a continuación:

a) Unidades situadas en áreas tradicionales o centrales: UE-2 y 4.

Poseen la máxima densidad edificatoria (0,8 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>).

b) Unidades periféricas: UE-3, 5, 6, 7, 8.

Constituyen la zona de menor densidad (0,6 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>).

2. Condiciones Particulares de la UE-5. m<sup>2</sup>.

El objeto de esta Unidad de Ejecución es asegurar las obras de urbanización conjuntamente con la edificación.

Se mantiene el parcelario existente a la aprobación provisional de estas NN.SS, que permite ejercer el derecho al aprovechamiento sin necesidad de compensaciones ni reparcelaciones. En consecuencia, las parcelas son susceptibles de edificarse individualmente, incluyendo en cada proyecto de obras, las de urbanización correspondientes.

### Parámetros y Cesiones de las Unidades de Ejecución

UNIDAD	SITUACION	SUP Has.	EDIF. m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	CESIONES		
				ESP. LIBRES	APCHTO. %	OTRAS %
UE-1	Vega de la Iglesia	1,35	0,6	20	10%	10% Equipamiento
UE-2	C/ Los Angeles	1,17	0,8	20	10%	-
UE-3	Rbla. del Rey	0,86	0,6	20	10%	-
UE-4	Rbla. del Rey	0,42	0,8	20	10%	-
UE-6	Acceso Sur	0,55	0,6	10	10%	10% Equipamiento
UE-7	C/ Félix R. Fuente	1,00	0,6	10	10%	-
UE-8	Zona Deportiva	0,75	0,6	10	10%	10% Equipamiento
UE-5	Travesía-Vega	1,50	0,6	20	10%	-

#### 1.7. Determinaciones del PGOU adaptación parcial a la LOUA de las NN.SS.

Según documento de adaptación en el punto 3 de la memoria al realizar la clasificación y categorías de suelo determina el suelo de la U.E.-1 como suelo urbano no consolidado puesto que la unidad no ha sido desarrollada por lo que se expone a continuación:

#### 3.1. Clasificación y categorías del suelo.

La clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 712002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

A los efectos previstos en el artículo 3.2.a del Decreto 11/2008, los criterios de clasificación son los siguientes:

a) Tiene la consideración de suelo urbano consolidado el que esté clasificado como urbano por el planeamiento general vigente y cumpla las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, así como el que estando clasificado como suelo urbanizable se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo:

En este sentido el suelo urbano consolidado está constituido por:

Los terrenos incluidos en la delimitación de suelo urbano efectuada en el plano de ordenación núm. 2 de Alineaciones, Calificación, Usos, Rasantes y Sistemas del PGOU vigentes y sus innovaciones, no incluidos en unidades de ejecución sometidas a procesos de urbanización, cesión gratuita y obligatoria de dotaciones, y equidistribución entre diversos propietarios de suelo. Presentando a su vez ordenación detallada directa desde el PGOU, contando con calificación de zona de ordenanza, y establecimiento de alineaciones y rasantes.

Los terrenos incluidos en unidades de ejecución o en sectores delimitados en el plano de ordenación núm. 2 de Alineaciones, Calificación, Usos, Rasantes y Sistemas del planeamiento vigente, y sus innovaciones, que hayan cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente. Estas actuaciones urbanísticas son: Unidad de ejecución UE-6a.

b) El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente tiene la consideración de suelo urbano no consolidado. Dentro del citado suelo se distingue el suelo incluido dentro de unidades de ejecución y el resto no incluido en ellas. Las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano respetarán las características y requisitos que se establecen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Las Unidades de Ejecución no desarrolladas, es decir, todas a excepción de la UE-6a, quedan adscritas a la categoría de suelo urbano no consolidado, así como el resto del suelo definido en el plano O.E. 1.1.

Conforme a lo regulado en el artículo 17.4 de la LOUA, las unidades de ejecución delimitadas en el plano de ordenación núm. 2 de Alineaciones, Calificación, Usos, Rasantes y Sistemas del planeamiento vigente y sus Innovaciones, en función de su escasa dimensión (inferior a 15.000 m<sup>2</sup> de suelo), no constituyen vacíos relevantes que resulten idóneos mediante planes parciales de ordenación. En consecuencia, no son identificativos expresamente como sectores a los efectos previstos en la LOUA. En este sentido conservarán las determinaciones del planeamiento vigente, conforme a lo regulado en la disposición transitoria segunda 1, en relación con el artículo 10.2.A.b), sin perjuicio de su adscripción a la categoría de suelo urbano no consolidado.

Asimismo en el Anexo 1 del apartado de Anexo de Normas urbanísticas se señala:

#### ANEXO 1: CLASE Y CATEGORÍAS DEL SUELO PARA LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS SUELO URBANO

ÁMBITO	ÁMBITO PGOU	USO GLOBAL	SUPERFICIE	ÁMBITO PLANO O.E. 2	CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO
Vega de la Iglesia	UE-1	R	13.500,00	SUNC-UE1	URBANO	NO CONSOLIDADO
C/ Los Ángeles	UE-2	R	10.038,79	SUNC-UE2	URBANO	NO CONSOLIDADO
Rbla. Del Rey	UE-3	R	8.600,00	SUNC-UE-3	URBANO	NO CONSOLIDADO
Rbla. Del Rey	UE-4	R	4.200,00	SUNC-UE4	URBANO	NO CONSOLIDADO
Travesía-Vega	UE-5	R	15.000,00	SUNC-UE5	URBANO	NO CONSOLIDADO
Acceso sur	UE-6b	R	2.196,20	SUNC-UE-6	URBANO	NO CONSOLIDADO
C/ Félix Rodríguez de La Fuente	UE-7	R	10.000	SUNC-UE-7	URBANO	NO CONSOLIDADO
Zona Deportiva	UE-8	R	7.500	SUNC-UE-8	URBANO	NO CONSOLIDADO

#### SUELO URBANIZABLE

SECTORES	ÁMBITO PGOU	USO GLOBAL	SUPERFICIE	ÁMBITO PLANO O.E. 2	CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO
La Huerta	S-1	R	29.600	S-1	URBANIZABLE	SECTORIZADO
Ctra. Marraque	S-2	R	27.200	S-2	URBANIZABLE	SECTORIZADO
CN-340	S-I	I	41.000	S-I	URBANIZABLE	SECTORIZADO

1.8. Determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Almería (POTAUA).

Según el mencionado plan, el ámbito que nos afecta a la innovación lo contempla según plano de sistema de protección territorial espacios libres y riesgos según «Estudio hidrológico para la prevención de inundaciones y para la ordenación de las cuencas del Poniente Almeriense, Bajo Andarax, Almería y Níjar, (Almería)» como zona inundable para periodos de retorno de 500 años y para ello la normativa contempla lo definido en el siguiente artículo:

**Artículo 81. Zonas cautelares inundables. (D)**

1. Los instrumentos de planeamiento general recogerán las zonas cautelares sometidas a riesgo de inundación definidas en el Plano de Protección Territorial, así como los puntos de riesgos de inundación inventariados por la legislación sectorial competente.

2. Las zonas a las que se hace referencia en el apartado tendrán la consideración por el planeamiento urbanístico de sistema general de espacios libres o suelo no urbanizable de especial protección por la legislación específica, no admitiéndose ningún tipo de cerramientos que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas.

3. Las zonas cautelares ante el riesgo de inundación definidas por este plan serán sustituidas por la delimitación de zonas inundables que se elaboren por la administración competente y que se comunique oportunamente a los Ayuntamientos afectados. La nueva delimitación supondrá el ajuste del plan sin necesidad de modificar el mismo.

4. Las zonas inundables que delimite la administración competente estará definida exteriormente por la línea correspondiente a la avenida de 500 años de periodo de retorno. La administración competente deberá definir, asimismo, las zonas sometidas a riesgo cierto de inundaciones en el marco de las determinaciones de la legislación urbanística, a los efectos de la delimitación de los terrenos que deben clasificarse como suelo no urbanizable de especial protección por la legislación específica.

5. En las zonas inundables podrá autorizarse la ocupación de terrenos con fines urbanísticos cuando concurren las siguientes circunstancias:

a) Resulte inevitable por no haber alternativa técnica, económica o ambientalmente viable.

b) Se justifique la necesidad de la incorporación en relación al normal crecimiento del núcleo urbano.

c) El crecimiento sea contiguo a los suelos urbanos existentes.

6. A los efectos del apartado anterior las zonas inundables podrán incorporarse al proceso urbanístico, previo informe positivo de la administración competente en materia de aguas al estudio hidráulico que aporte el promotor de la actuación, en el que se demuestre que:

a) El riesgo medido principalmente en términos de calado de lámina de agua es fácilmente eliminable y las medidas de defensa y protección necesarias no tengan repercusiones negativas en otros suelos.

b) No se disminuye la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.

c) No se incrementa la superficie de la zona sometida a riesgo, ni la gravedad del mismo.

d) Se preserva, en su caso, la integración del cauce y las riberas en la trama urbana y se favorece el desarrollo de la vegetación de ribera.

7. Cuando, en virtud de las actuaciones realizadas para la eliminación del riesgo, se modifique la condición de inundabilidad de las zonas sometidas a riesgo de inundación, la administración competente en materia de aguas deberá comunicar la nueva delimitación al órgano competente en materia de ordenación del territorio y a los ayuntamientos afectados. Dicha modificación de límites se considerará ajuste del plan sin que sea necesario proceder a su modificación. Los terrenos sobrantes de la nueva delimitación de las zonas inundables se incorporarán a las zonas propuestas por el plan para los suelos limítrofes.

8. Las determinaciones anteriores se entenderán que tienen carácter complementario de las establecidas para las zonas inundables en la normativa sectorial.

Así como en la disposición adicional primera dice:

Disposición adicional primera. Prevalencia de las determinaciones de aplicación directa.

De conformidad con lo previsto en el artículo 23.1 y 4 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, las determinaciones



del Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Almería que sean de aplicación directa prevalecerán, desde su entrada en vigor, sobre las determinaciones de los planes con incidencia en la ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico general vigente en el ámbito de dicho Plan.

#### 1.9. Cumplimiento de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en su artículo 32 establece la tramitación de los instrumentos de planeamiento, y en el artículo 33 se establece la aprobación definitiva de dichos Instrumentos.

Se entienden por modificación de los instrumentos de planeamiento lo que determina al respecto los artículos 37 y 38 de la LOUA, que se resumen como la alteración que no tenga un alcance integral de la ordenación establecida por los mismos. Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.

El régimen de la Innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se rige por el artículo 36 de la misma ley.

Según art. 36 de la LOUA «Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento», la innovación se propone y justifica desde los siguientes parámetros:

a) La solución adoptada propone una actualización del planeamiento urbanístico, como consecuencia de la aprobación del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Almería (POTAUA), así como clasifica como suelo urbano no consolidado viario y zonas verdes ya ejecutados.

b) Se adopta delimitación de ámbito de suelo urbano no consolidado. Al tener una superficie mínima y estar semiconsolidada por construcción, se ha realizado la cesión mínima del artículo 17 de la LOUA de 30 m<sup>2</sup> de suelo por m<sup>2</sup> construido, todas ellas en zonas verdes de uso público. Por las características antes citadas dentro de este ámbito el resultado de cesiones para equipamientos iba a ser escaso y de difícil materialización, por lo que se propone realizar todas las cesiones en zona verde.

c) Se desclasifica suelo urbano para clasificarlo como suelo no urbanizable de protección especial por legislación específica.

d) La innovación contempla los nuevos parámetros del ámbito de suelo no consolidado.

e) La competencia para la aprobación definitiva del presente documento la tiene la Consejería con competencia en materia de urbanismo.

## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 2.1. Justificación de la solución adoptada.

#### 2.1.1. Clasificación de los terrenos afectados.

El ámbito de los terrenos a modificar tiene una superficie de 13.487 m<sup>2</sup>, de los que 12.965 m<sup>2</sup> pertenecen a la U.E.-1 de Rioja y 522 m<sup>2</sup> son terrenos anexos a la U.E.-1 y a la CN-340. De los 12.965 m<sup>2</sup> pertenecientes a la U.E.-1; 431 m<sup>2</sup> fueron cedidos por doña Carmen Batlles según acuerdo de tres de diciembre de 1998 y actualmente están dedicados 254 m<sup>2</sup> a viario y 177 m<sup>2</sup> a espacio libre, estando totalmente ejecutados desde hace más de quince años y por lo tanto serán suelo urbano consolidado; 11.385 m<sup>2</sup> se clasificarán como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica; 210 m<sup>2</sup> se adscribirán al suelo urbano no consolidado anexo a la U.E. para posteriormente formar parte de una futura reparcelación y asignación de un ámbito de desarrollo y el resto 939 m<sup>2</sup> será un suelo urbano no consolidado incluido en unidad de ejecución, A.R.I. U.E.-1, para los cuales se establecerán unos criterios de ordenación dentro de citado ámbito. El ámbito restante de 522 m<sup>2</sup> se ha incluido por afectar la supresión de un viario

proyectado por las NN.SS. que atraviesa la U.E.-1 y que llega hasta el citado ámbito, pero que no afectará su clasificación quedando como está actualmente. El terreno que anteriormente era viario pasará a espacios libres.

#### 2.1.2. Justificación de las clasificaciones adoptadas.

Para justificar cada clasificación iremos definiendo cada una de ellas y justificando en cada caso:

- El 3 de diciembre de 1998 se firma cesión de 431 m<sup>2</sup> de la unidad a favor del Excmo. Ayuntamiento de Rioja para dedicarla a viario y zona verde y donde hace más de quince años se terminó la ejecución de estos ámbitos, siendo a todos los efectos desde ese momento suelo urbano consolidado.

- Se aprueba Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Almería (POTAUA) por Decreto 351/2011, de 29 de noviembre (BOJA de 4.1.2012). En el mismo se establece, según Estudio hidráulico para la prevención de inundaciones y para la ordenación de las cuencas del poniente almeriense, bajo Andarax, Almería y Níjar de la provincia de Almería, una zona inundable para un periodo de retorno a 500 años. Dentro de esta zona se incluyen los 11.385 m<sup>2</sup> antes mencionados. Para esta zona el POTAUA establece según el artículo 81 apartado 4 que estos terrenos deberán clasificarse como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

- El ámbito de 939 m<sup>2</sup> lo incluiremos como suelo urbano no consolidado, según artículo 45 apartado 2. B) c) de la LOUA, que dice:

B) Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por precisar una actuación de transformación urbanística debida a alguna de las siguientes circunstancias:

a) Constituir vacíos relevantes que permitan la delimitación de sectores de suelo que carezcan de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y requieran de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes.

b) Estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.

c) Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.

Se presumirá que este aumento de edificabilidad o densidad o cambio de uso requiere el incremento o mejora de las dotaciones, y en su caso de los servicios públicos y de urbanización, cuando dicho incremento comporte un aumento del aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento del preexistente.

Entendemos que la superficie que nos queda no tiene dimensión ni entidad para ser un Área de Reforma Interior, por lo que se trata de un ámbito residual que lo que si necesita es de una ordenación que permita un desarrollo viable. Para ello se anulará el viario definido en normas y se realizará cesión de zona verde conforme a los parámetros del artículo 17 de la LOUA.

- El suelo fuera de la U.E.-1 de 522 m<sup>2</sup> no cambia su clasificación quedando como suelo urbano no consolidado, pasando el viario proyectado por las NN.SS. a espacio libre.

• La superficie de 210 m<sup>2</sup> que estaba incluida dentro de la U.E. pasa a formar parte del suelo urbano no consolidado anexo de la U.E.-1, el cual se desarrollará posteriormente mediante instrumento de planeamiento que le asigne un ámbito para su desarrollo, conjuntamente para el resto de la zona en la que se encuentra incluido.

#### 2.1.3. Ordenación de la modificación.

La propuesta de ordenación según el suelo es:

a) En el suelo calificado como espacio libre dentro de suelo urbano consolidado y del no consolidado dentro del ámbito de esta innovación estará sujeto al siguiente artículo.

##### 1. Ámbito de aplicación.

La presente ordenanza para espacios libres será de aplicación en el suelo urbano clasificado como tal, y delimitado en el Plano de Ordenación del correspondiente documento.

##### 2. Usos.

- Los usos permitidos serán jardines, parques, áreas de juego y recreo para niños, áreas peatonales y usos destinados al servicio del espacio libre, mantenimiento, compatibles con arbolado.

- Dichos espacios libres serán de dominio y uso público y en ellos se realizarán fundamentalmente plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.

- En cuanto a otros usos, se permitirán también instalaciones deportivas y escenarios para representaciones artístico-culturales de carácter siempre provisional.

- Siendo el destino de los espacios libres, el recreativo, no sólo ha de entenderse como zonas verdes, sino parque en general, con instalaciones de esparcimiento de todo tipo.

##### 3. Condiciones de edificabilidad.

En estos espacios no se permitirán más construcciones que las que se indican a continuación.

- Comercial: sólo se permitirán pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, pájaros, flores, plantas y tabacos, bebidas etc., cuya ocupación máxima será del 20%.

- Instalaciones deportivas: sólo se permitirán las instalaciones al aire libre, con instalaciones necesarias para vestuarios y servicio de guardería, con altura máxima de una planta y cuyo volumen máximo y número se determinarán por el Ayuntamiento y siempre con carácter provisional.

- Instalaciones para actividades culturales y artísticas: se permitirán escenarios y construcciones análogas según las indicaciones del Ayuntamiento, siempre con carácter provisional.

b) En el suelo declarado como zona inundable estará sujeto al suelo de especial protección por Planificación Territorial o Urbanística.

Sin perjuicio de lo establecido en la legislación estatal de aguas y en los Planes Hidrológicos de cuenca, la ordenación de las zonas de servidumbre y policía en zonas inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones, siempre que no sean menos restrictivas que las establecidas en el artículo anterior:

a) En la zona de servidumbre no se permiten nuevas instalaciones o edificaciones, de carácter temporal o permanente, salvo por razones justificadas de interés público y siempre que se garantice su adecuada defensa frente al riesgo de inundación, así como la ausencia de obstáculos al drenaje, todo ello sin perjuicio de la competencia estatal en la materia.

b) En la zona de policía se definirán los usos y actividades admisibles de modo que, con carácter general, se facilite el acceso a la zona de servidumbre y cauce, se mantenga o mejore la capacidad hidráulica de este, se facilite el drenaje de las zonas inundables y, en general, se reduzcan al máximo los daños provocados por las avenidas.

c) En el ámbito clasificado como suelo urbano no consolidado designado como ARI U.E.-1 dispone de la siguiente ficha de desarrollo:

ARI U.E.-1 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO					
ORDENACIÓN					
Superficie bruta	939 m <sup>2</sup> s		Uso Global		Residencial
Area de Reparto	1		Aprovechamiento Objetivo		764 U.A.
Aprovechamiento Medio	0.8136 U.A./m <sup>2</sup> s		Aprovechamiento Subjetivo		687,60 U.A.
Superficie edificable VP	248 m <sup>2</sup> t		Aprovechamiento Municipal		76,40U.A.
Coeficiente VP	0.75		Edificabilidad	Global	0.8797 m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s
Coeficiente VLibre	1.00		Densidad máxima de viviendas		120 viv/Ha
DOTACIONES					
Equipamientos		m <sup>2</sup> s	Uso global	Tipo	
Espacios libres	248 m <sup>2</sup> s		Residencial	Privada	578 m <sup>2</sup> t
Total	248 m <sup>2</sup> s		Residencial	V.P.	248 m <sup>2</sup> t
DESARROLLO					
Planeamiento			PLAZOS		
Planeamiento			Planeamiento		
Iniciativa	Privada		Reparcelación		6 meses
Sistema de actuación	Compensación		Urbanización		12 meses
			Edificación	Libre	48 meses
				VPO	48 meses
Observaciones: Se realiza cesión de 248 m <sup>2</sup> para espacios libres, y a efectos del cumplimiento del cómputo del 30% de dotaciones, se incluyen también como cesiones la superficie de suelo de cesión anticipada de espacio libre de la antigua U.E.-1, realizada con anterioridad y que se incluye como SUC, por estar ya urbanizada. Se destinará el 30% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida. El plazo para urbanizar se inicia desde la aprobación definitiva de al innovación, y el plazo para edificar será desde la recepción de las obras de urbanización.					

La edificación tanto para vivienda libre como para VPO cumplirá con los parámetros definidos en la ordenanza C1 de las NN.SS. de Rioja, a excepción del parámetro de edificabilidad. Los m<sup>2</sup> señalados como VPO tendrán uso de vivienda. La ubicación de la VPO se realizará en la parcela calificada como C1 de manera mancomunada con el resto de las viviendas libres.

El espacio libre privado podrá destinarse a:

- Zona verde de esparcimiento.
- Pistas deportivas.
- Piscina.
- Área de juegos.

Como se indica en la ficha esta área de reforma interior conforma una U.E. y su sistema de actuación será el de compensación.

d) El resto de suelo urbano no consolidado se desarrollará posteriormente mediante instrumento de planeamiento que defina ámbito de desarrollo, conjuntamente con el resto del suelo de las mismas características y el cual será obtenido por cesión al desarrollarse el ámbito en el cual esté incluido.

e) Para la obtención de las dotaciones de los distintos ámbitos:

- Las cesiones incluidas en el A.R.I., se obtendrán en el desarrollo y gestión del área que se delimita.

- El resto de cesiones ubicadas en el suelo urbano no consolidado no incluido actualmente en unidades de ejecución, se obtendrán también mediante el procedimiento previsto en el art. 139.1.a de la LOUA, de forma conjunta con los terrenos adyacentes

de la zona de suelo urbano en la que está incluido, para lo que se tendrá que realizar un innovación de planeamiento para el suelo urbano no consolidado no incluido en unidad de ejecución que define la Adaptación Parcial a la LOUA, en la que se definirán las determinaciones de ordenación pormenorizada que la LOUA, establece como necesaria para este tipo de suelo; área de reparto, aprovechamiento medio, asignación usos y edificabilidades globales, etc.

2.1.4. Usos permitidos y prohibiciones en el Dominio Público Hidráulico (DPH), zona de servidumbre, zona de policía y zona inundable.

2.1.4.1. Dominio Público Hidráulico (DPH).

En la zona de Dominio Público Hidráulico que incluye la vegetación de ribera, se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstos en la Sección 2.<sup>a</sup>, del Capítulo II, del Real Decreto 849/1986, de 11 abril, por el que se aprueba el RDPH.

2.1.4.2. Zona de servidumbre y zona de policía.

Las zonas de servidumbre y policía quedan sujetas a las limitaciones de usos y a los fines legalmente establecidos según art. 7 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el RDPH, modificado por el R.D. 9/2008, de 11 de enero:

1. La zona de servidumbre para uso público definida en el artículo anterior tendrá los fines siguientes:

a) Protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico.

b) Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el organismo de cuenca considere conveniente su limitación.

c) Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

2. Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso señalado en el apartado anterior.

Las talas o plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización del organismo de cuenca.

3. Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solo podrán autorizarse edificaciones en zona de servidumbre en casos muy justificados.

Las edificaciones que se autoricen se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la propia servidumbre y con la mínima ocupación de la misma, tanto en su suelo como en su vuelo. Deberá garantizarse la efectividad de la servidumbre, procurando su continuidad o su ubicación alternativa y la comunicación entre las áreas de su trazado que queden limitadas o cercenadas por aquélla.

Así como las autorizaciones necesarias según art. 78 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el RDPH, y modificaciones contempladas en el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre:

1. Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al organismo de cuenca, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto. En todos los casos, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en los artículos 9, 9 bis, 9 ter, 9 quáter, 14 y 14 bis.

2. A la petición referida se unirá plano de planta que incluya la construcción y los márgenes del cauce, con un perfil transversal por el punto de emplazamiento de la

construcción más próximo al cauce, en el que quedarán reflejadas las posibles zonas exentas de edificios.

3. La tramitación será la señalada en el artículo 53 de este reglamento.

4. Los organismos de cuenca notificarán al ayuntamiento competente las peticiones de autorización de construcción de zona de policía de cauces, así como las resoluciones que sobre ella recaigan a los efectos del posible otorgamiento de la correspondiente licencia de obras.

#### 2.1.4.3. Zonas inundables.

En las zonas inundables los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables deben cumplir los siguientes requisitos:

- No disminuirán la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
- No incrementarán la superficie de zona inundable.
- No producirán afección a terceros.
- No agravarán los riesgos derivados de las inundaciones, ni se generarán riesgos de pérdidas de vidas humanas.
- No se permitirá su uso como zona de acampada.
- No degradarán la vegetación de ribera existente.
- Permitirán una integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previniendo su mantenimiento y conservación.
- Las especies arbóreas no deben ubicarse en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.

#### 2.2. Modificación de aspectos del PGOU, adaptación parcial de NN.SS. de Rioja.

Como consecuencia de la innovación realizada se realiza las siguientes modificaciones en el documento de adaptación:

- Dentro de la Memoria General en el apartado 3.4. Usos, densidades y edificabilidades globales dentro de la tabla 6: Zonas de suelo urbano en el núcleo urbano de Rioja:

Tabla 6: Zonas en suelo urbano en el núcleo urbano de Rioja

ZONAS EN SUELO URBANO	SUPERFICIE m <sup>2</sup> s	TECHO ESTIMADO m <sup>2</sup> t	VIVIENDAS ESTIMADAS	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	DENSIDAD GLOBAL vivi/ha
NUCLEO RIOJA ZONA URBANA	266.594	180.027	1.492	RESIDENCIAL	0,68	56
NUCLEO RIOJA ACTUACIONES AISLADAS	3.942	3.942	13	RESIDENCIAL	1,00	33
NUCLEO EL MARRAQUE ZONA URBANA	17.068	4.502	38	RESIDENCIAL	0.26	22
UNIDADES DE EJECUCION	58.473,99	39.523,72	333	RESIDENCIAL	0.68	57
ZONA INDUSTRIAL	0	0	0	INDUSTRIAL	0,00	0

ZONAS EN SUELO URBANO		SUPERFICIE m <sup>2</sup> s	TECHO ESTIMADO m <sup>2</sup> t	VIVIENDAS ESTIMADAS	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s	DENSIDAD GLOBAL vivi/ha
Vega de la Iglesia	ARI U.E.-1	939,00	826,00	11	RESIDENCIAL	0.8797	120
C/ Los Ángeles	U.E.-2	10.038,79	9.360,00	78	RESIDENCIAL	0,80	77
Rbla. del Rey	U.E.-3	8.600,00	5.160,00	43	RESIDENCIAL	0,60	50
Rbla. del Rey	U.E.-4	4.200,00	3.360,00	27	RESIDENCIAL	0,80	67
Travesía-Vega	U.E.-5	15.000,00	9.000,00	75	RESIDENCIAL	0,60	50
Acceso sur	U.E.-6b	2.196,20	1.317,72	11	RESIDENCIAL	0,60	50
C/ Félix Rodríguez de La Fuente	U.E.-7	10.000,00	6.000,00	50	RESIDENCIAL	0,60	50
Zona Deportiva	U.E.-8	7.500,00	4.500,00	38	RESIDENCIAL	0,60	50

- Dentro del Anexo de Normas Urbanísticas en el Artículo 11 apartado 2:  
2. El Plan General establece según lo exigido en la vigente legislación urbanística para el suelo urbano (consolidado y no consolidado) y los sectores del suelo urbanizable la asignación de edificabilidades y densidades globales, en su caso, conforme al siguiente detalle:

ZONAS EN SUELO URBANO	SUPERFICIE m <sup>2</sup> s	TECHO ESTIMADO m <sup>2</sup> t	VIVIENDAS ESTIMADAS	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s	DENSIDAD GLOBAL vivi/ha
NUCLEO RIOJA ZONA URBANA	266.594,00	180.027,00	1.492	RESIDENCIAL	0,68	56
NUCLEO RIOJA ACTUACIONES AISLADAS	3.942,00	3.942,00	13	RESIDENCIAL	1,00	33
NUCLEO EL MARRAQUE ZONA URBANA	17.068,00	4.502,00	38	RESIDENCIAL	0,26	22
UNIDADES DE EJECUCION	58.473,99	39.523,72	333	RESIDENCIAL	0.68	57
ZONA INDUSTRIAL	0	0	0	INDUSTRIAL	0,00	0

ZONAS EN SUELO URBANO	SUPERFICIE m <sup>2</sup> s	TECHO ESTIMADO m <sup>2</sup> t	VIVIENDAS ESTIMADAS	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s	DENSIDAD GLOBAL vivi/ha	
Vega de la Iglesia	ARI U.E.-1	939,00	826,00	11	RESIDENCIAL	0.8797	120
C/ Los Ángeles	U.E.-2	10.038,79	9.360,00	78	RESIDENCIAL	0,80	77
Rbla. del Rey	U.E.-3	8.600,00	5.160,00	43	RESIDENCIAL	0,60	50
Rbla. del Rey	U.E.-4	4.200,00	3.360,00	27	RESIDENCIAL	0,80	67
Travesía-Vega	U.E.-5	15.000,00	9.000,00	75	RESIDENCIAL	0,60	50
Acceso sur	U.E.-6b	2.196,20	1.317,72	11	RESIDENCIAL	0,60	50
C/ Félix Rodríguez de la Fuente	U.E.-7	10.000,00	6.000,00	50	RESIDENCIAL	0,60	50
Zona Deportiva	U.E.-8	7.500,00	4.500,00	38	RESIDENCIAL	0,60	50

## USO RESIDENCIAL

ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	ÁMBITO	USO GLOBAL	SUPERFICIE m <sup>2</sup> s	EDIFICABILIDAD GLOBAL MAT/ m <sup>2</sup> s	TME m <sup>2</sup> t	EQUIPAMIENTOS	ESPACIOS LIBRES	PLAZAS DE APARCAMIENTO UD/100 m <sup>2</sup> t	DENSIDAD viv/ha
AMPLIACIÓN SUELO EN ZONA DE LA SUR-LA HUERTA	S-1	Residencial	29.600	0,65	19.200	2.304	3.456	1	54
AMPLIACIÓN SUELO EN ZONA ESTE - CTRA. MARRAQUE	S-2	Residencial	27.200	0,65	17.643	2.117	3.176	1	54

## USO INDUSTRIAL

ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	ÁMBITO	USO GLOBAL	SUPERFICIE m <sup>2</sup> s	EDIFICABILIDAD GLOBAL MAT/ m <sup>2</sup> s	TME m <sup>2</sup> t	DOTACIONES 12 m <sup>2</sup> s-VIV. SEGÚN R.P.	ESPACIOS LIBRES % SUP. SEGÚN R.P.	PLAZAS DE APARCAMIENTO UD/100 m <sup>2</sup> t	DENSIDAD viv/ha
OBTENCIÓN SUELO INDUSTRIAL -CN 340	S-I	Industrial	41.000	0,40	16.400	4	10	1	

• Dentro del Anexo de Normas Urbanísticas en el Anexo 1: Clase y categorías del suelo para las actuaciones urbanísticas.

Anexo 1. Clase y categorías del suelo para las actuaciones urbanísticas.

## SUELO URBANO

ÁMBITO	ÁMBITO PGOU	USO GLOBAL	SUPERFICIE	ÁMBITO PLANO O.E. 2	CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO
Vega de la Iglesia	ARI UE-1	R	939,00	SUNC-UE1	URBANO	NO CONSOLIDADO
C/ Los Ángeles	UE-2	R	10.038,79	SUNC-UE2	URBANO	NO CONSOLIDADO
Rbla. del Rey	UE-3	R	8.600,00	SUNC-UE-3	URBANO	NO CONSOLIDADO
Rbla. del Rey	UE-4	R	4.200,00	SUNC-UE4	URBANO	NO CONSOLIDADO
Travesía-Vega	UE-5	R	15.000,00	SUNC-UE5	URBANO	NO CONSOLIDADO
Acceso sur	UE-6b	R	2.196,20	SUNC-UE-6	URBANO	NO CONSOLIDADO
C/ Félix Rodríguez de la Fuente	UE-7	R	10.000	SUNC.UE-7	URBANO	NO CONSOLIDADO
Zona Deportiva	UE-8	R	7.500	SUNC-UE-8	URBANO	NO CONSOLIDADO

## SUELO URBANIZABLE

SECTORES	ÁMBITO PGOU	USO GLOBAL	SUPERFICIE	ÁMBITO PLANO O.E. 2	CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO
La Huerta	S-1	R	29.600	S-1	URBANIZABLE	SECTORIZADO
Ctra. Marraque	S-2	R	27.200	S-2	URBANIZABLE	SECTORIZADO
CN-340	S-I	I	41.000	S-I	URBANIZABLE	SECTORIZADO

00181112



### 2.3. Remisión.

En todo lo no especificado en esta Memoria Justificativa, nos remitiremos en general a las NN.SS. de Rioja actualmente en vigor, o a la norma vigente en el momento de aplicación de las ordenanzas contenidas en la modificación en cuanto a lo no establecido en este documento.

### 3. JUSTIFICACIÓN ART. 36 DE LA LOUA

El siguiente apartado justifica la innovación respecto a las mejoras que supone en cuanto al bienestar de la población. Por esto exponemos lo siguiente:

- Con las NN.SS. actuales en lo respecta a la zona del ámbito de la U.E.-1 en donde se actúa la parcela destinada a espacios libres es de 630 m<sup>2</sup> y con la nueva ordenación pasa a ser de 643 m<sup>2</sup> parcela.

- Además al reducir la edificabilidad de la unidad de ejecución la proporción entre dotaciones y aprovechamiento mejora, ya que con las cesiones previstas en la U.E.-1 de las vigentes normas se obtendría una proporción de 0.5 m<sup>2</sup>s dotacional/m<sup>2</sup>t (4.050 m<sup>2</sup>s dotacional/8100 m<sup>2</sup>t) y tras la innovación con la nueva edificabilidad que se propone en la nueva área de reforma interior ARI-U.E.-1 y con los espacios libres que se proponen ocupando el suelo de la antigua U.E.-1, se pasa de 0,5 a 0,52 m<sup>2</sup>s dotacional/m<sup>2</sup>t (425 dotacional/826 m<sup>2</sup>t).

### 4. JUSTIFICACIÓN ART. 19 DE LA LOUA

#### 4.1. Participación ciudadana.

Por la entidad del documento la participación ciudadana ha consistido en la exposición pública durante un mes tras la publicación de la aprobación inicial del documento en el BOP y en la cual no se ha producido alegación alguna.

#### 4.2. Estudio económico financiero.

La innovación propone la desclasificación de parte de un suelo urbano que pasa a ser suelo no urbanizable. El suelo urbano desclasificado pertenece a la U.E.-1. Otra parte que no se desclasifica queda como un ámbito incluido en suelo urbano no consolidado. Para desarrollar el citado ámbito sería suficiente con realizar la zona dedicada a espacio libre.

UNIDAD	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	MÓDULO €/m <sup>2</sup>	TOTAL €
AJARDINAMIENTO Y URBANIZACIÓN	248 m <sup>2</sup>	30 €/m <sup>2</sup>	7.440 €

El Presupuesto necesario para dejar el ámbito pendiente de edificación será de siete mil cuatrocientos cuarenta euros (7.440 €).

#### 4.3. Informe de sostenibilidad económica.

La innovación, como hemos dicho en el punto anterior, desclasifica una importante superficie de suelo urbano para clasificarla en suelo no urbanizable. Esta situación produce una disminución del suelo a urbanizar por lo que conlleva menos complejidad en la ejecución del planeamiento del municipio simplificando la actuación de la administración. Por todo esto, se garantiza la sostenibilidad económica de la actuación. Por otra parte, los terrenos dotacionales clasificados como suelo urbano no consolidado que estaban incluidos en la U.E.-1, y que ahora no se encuentran en el A.R.I.-U.E.-1, así como el resto de dotaciones que se siguen manteniendo como suelo urbano no consolidado no incluidos en U.E., se obtendrán como consecuencia del futuro desarrollo de la zona a la que se encuentran afectados. Para esto se plantearán mediante los instrumentos de planeamiento pertinentes ámbitos de desarrollo que permitan la cesión de los terrenos calificados de espacio público y la ejecución de los mismos.

De esta manera la obtención y ejecución de estas dotaciones no supone ninguna carga para las haciendas municipales. Asimismo la Corporación Municipal tiene plena capacidad para el mantenimiento de los espacios libres propuestos en el ámbito ordenado pormenorizadamente.

#### 4.4. Resumen ejecutivo.

La presente modificación puntual se redacta principalmente con el objetivo y la finalidad del cambio de clasificación de suelo en donde actualmente se sitúan los terrenos de la U.E.-1 del municipio de Rioja, actualizando su situación, pasando en su mayoría a Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica, en cuanto que el POTUAU establece como zona inundable.

La propuesta realizada contiene cuatro ámbitos:

- Suelo urbano consolidado. Ámbito correspondiente a suelo que está ya ejecutado por el Ayuntamiento como viario.
- Suelo No Urbanizable. Suelo reflejado en el POTUAU como inundable y que al día de hoy no es posible urbanizar. En el plano RE-3 se representará como la zona blanca de la antigua U.E.-1 y que se encuentra fuera de la delimitación de suelo urbano.
- Resto de suelo urbano no consolidado asignado originalmente a la antigua U.E.-1, que se desarrollará posteriormente con el resto de suelo urbano no consolidado, mediante instrumento de planeamiento que asigne un ámbito de desarrollo.
- Suelo urbano no consolidado dentro de ámbito de desarrollo- Se propone ámbito de suelo urbano no consolidado con el resto de superficie que queda de la antigua unidad de ejecución U.E.-1.

#### 5. CONSIDERACIONES FINALES

Se considera que, con lo expuesto a lo largo de esta Memoria, está determinado el alcance de esta modificación, no obstante, en lo no previsto en el mismo se estará a lo fijado en la Normativa General de las NN.SS. de Rioja. Los espacios públicos resultantes de la innovación son los mismos que los establecidos por las NN. SS. de Rioja para el ámbito de la U.E.-1, a pesar de la disminución de edificabilidad. Si se computan los que ya están ejecutados y se suman a los propuestos en el ámbito del ARI-U.E.-1 conjuntamente con los anexos, vemos que no se produce menoscabo de los mismos, sino todo lo contrario, hay un aumento. Se considera la innecesariedad de solicitar un nuevo informe de la Consejería de Salud sobre para la Valoración sobre el Impacto de la Salud al no haber sufrido cambios que puedan repercutir sobre la misma entre la aprobación inicial y la aprobación provisional del presente documento. La Delegada Territorial, Eloísa María Cabrera Carmona.