



---

## **MODIFICACION PUNTUAL Nº 9 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALESON.**

SUPRESION DE RETRANQUEOS EN LA ZONA U6 "INDUSTRIAL-COMERCIAL"

---



**SETIEMBRE-2024**

---

Gonzalo Latorre. Arquitecto

---

## 1. INTRODUCCION

Este documento es un encargo del AYUNTAMIENTO DE ALESÓN a GONZALO LATORRE ARQUITECTOS SLP, redactado por Gonzalo Latorre, arquitecto colegiado número 561 del Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja.

El objeto del mismo es la Modificación del Plan General Municipal (PGM) de ALESÓN aprobado definitivamente el 28 de Julio de 2009 (BOR 17-8-2009). La presente propuesta de modificación se realiza al amparo de lo previsto en el artículo 104 de la Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR).

## 2. ANTECEDENTES, JUSTIFICACION Y DESCRIPCION

El PGM de Alesón define nueve zonas de ordenación en suelo urbano. En la zona norte se disponen las zonas U5: INDUSTRIAL y U6: INDUSTRIAL COMERCIAL. Se incluyen en las mismas numerosas edificaciones existentes con anterioridad a la redacción del PGM y parcelas libres de edificación con el objeto común de "ordenar y regular las actividades económicas existentes y prever espacio para la ampliación de las mismas o la instalación de nuevos usos"



AMBITO DE LA ZONA DE ORDENACION U6 INDUSTRIAL-COMERCIAL. LINEAS DE EDIFICACION N-120

El 6 de mayo de 2022 (BOR 20-5-2022) se aprobó definitivamente la modificación puntual nº 6 del PGM con el objeto de suprimir los retranqueos al viario local en la zona U5, exceptuando los obligatorios en las carreteras (nacionales y autonómicas) Esta actuación ha permitido la ampliación de actividades económicas en la zona, lo que no resultaba posible con el planeamiento vigente.

Considerando que la implantación de nuevas empresas o la ampliación de las existentes es de INTERES GENERAL para el municipio, se propone ahora extender la misma medida, consistente en la supresión del retranqueo de 5 metros a alineaciones, a la zona U6, exceptuando, como es lógico, los obligados por la línea límite de edificación de la carretera N-120

**3. ESTADO ACTUAL FICHA U6. INDUSTRIAL – COMERCIAL**

<b>1. DESCRIPCION Y OBJETIVOS</b>		
DESCRIPCION	Zonas consolidadas en torno a la carretera nacional N-120 ocupadas casi en su totalidad por industrias y actividades comerciales.	
OBJETIVOS	Ordenar y regular las actividades económicas existentes y prever espacio para la ampliación de las mismas o la instalación de nuevos usos en las parcelas libres. El sistema de ordenación será el de edificación aislada.	
<b>2. REGIMEN DE USOS</b>		
RESIDENCIAL	Prohibido.	
INDUSTRIAL	Permitido.	
TERCIARIO	Permitido.	
DOTACIONAL	Prohibido, excepto servicios públicos e infraestructuras.	
Ver relación de usos pormenorizados en el apartado 5.1.3 de las Normas Urbanísticas		
<b>3. CONDICIONES DE EDIFICACION</b>		
PARCELA	Superficie mínima	La existente ó 200 m2 para nuevas parcelaciones.
	Frente mínimo	El existente ó 10 m para nuevas parcelaciones.
EDIFICABILIDAD	Máxima	2,00 m2t/m2s
OCUPACION	Máxima	80%
ALTURA	Reguladora	10 m
	Total	13 m
RETRANQUEOS	A alineación	10 m en la N-120 y 5 m en el resto de los casos.
	A linderos	No es necesario.
<b>4. CONDICIONES ESTETICAS</b>		
No se establecen		
<b>5. OTRAS CONDICIONES</b>		
No se establecen		

**4. PROPUESTA FICHA U6. INDUSTRIAL - COMERCIAL**

<b>1. DESCRIPCION Y OBJETIVOS</b>		
DESCRIPCION	Zonas consolidadas en torno a la carretera nacional N-120 ocupadas casi en su totalidad por industrias y actividades comerciales.	
OBJETIVOS	Ordenar y regular las actividades económicas existentes y prever espacio para la ampliación de las mismas o la instalación de nuevos usos en las parcelas libres. El sistema de ordenación será el de edificación aislada.	
<b>2. REGIMEN DE USOS</b>		
RESIDENCIAL	Prohibido.	
INDUSTRIAL	Permitido.	
TERCIARIO	Permitido.	
DOTACIONAL	Prohibido, excepto servicios públicos e infraestructuras.	
Ver relación de usos pormenorizados en el apartado 5.1.3 de las Normas Urbanísticas		
<b>3. CONDICIONES DE EDIFICACION</b>		
PARCELA	Superficie mínima	La existente ó 200 m2 para nuevas parcelaciones.
	Frente mínimo	El existente ó 10 m para nuevas parcelaciones.
EDIFICABILIDAD	Máxima	2,00 m2t/m2s
OCUPACION	Máxima	80%
ALTURA	Reguladora	10 m
	Total	13 m
RETRANQUEOS	A alineación	Conforme líneas de edificación de N-120.
	A linderos	No es necesario.
<b>4. CONDICIONES ESTETICAS</b>		
No se establecen		
<b>5. OTRAS CONDICIONES</b>		
No se establecen		

## **5. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA LOTUR**

### **a. Justificación del artículo 104.2 de la LOTUR**

*“Cuando la modificación del planeamiento tendiera a incrementar la densidad de población, se requerirá para aprobarla la previsión de mayores espacios libres de uso y dominio público en proporción de 5 m<sup>2</sup> por habitante de sistema genera de espacios libres públicos destinados a parques y zonas verdes”.*

No se incrementa la densidad de población

### **b. Justificación del artículo 104.3 de la LOTUR**

*“Cuando la modificación del planeamiento tuviera por objeto la clasificación de nuevo suelo urbano, sin perjuicio de la previsión del apartado anterior, deberán preverse los mismos módulos de reserva aplicables a los planes parciales, salvo que la superficie afectada por la modificación sea menor a los mil metros cuadrados construidos”*

No se clasifica nuevo suelo urbano

### **c. Justificación del artículo 104.4 de la LOTUR**

*“Cuando la modificación del planeamiento tuviera por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes, dotaciones públicas y espacios libres públicos, se requerirá para aprobarla la previsión de un incremento equivalente en la superficie de tales espacios y de igual calidad, excepto en las modificaciones en sectores de suelo de uso industrial, siempre que habiéndose ejecutado conforme y en desarrollo de planeamiento, tengan garantizado el mínimo exigible en el artículo 60 de la ley. Se exceptuará también cuando la modificación sea consecuencia de la aplicación de los puntos 3, 4, y 5 del artículo 10 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana”.*

No se modifican zonas verdes ni espacios libres públicos.

## **6. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA Y MEMORIA DE VIABILIDAD**

Conforme al artículo 22.4 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 *“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, 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, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”*

El artículo 22.5 establece además que *“La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación”*

La modificación propuesta no supone una alteración de las infraestructuras existentes ni previstas en el PGM, ni genera necesidad de nuevos servicios ni modifica el coste de mantenimiento de los existentes. Al no incrementarse la densidad de población, no existen cambios ni en los ingresos ni en los gastos municipales, por lo que se considera que no existe ningún impacto en la Hacienda Pública.

Por otra parte, no se modifica el suelo destinado a usos productivos, no se altera el equilibrio de cargas y beneficios de los propietarios ni se modifica la rentabilidad de la actuación ni el límite del deber legal de conservación. Por todo ello, no se considera necesaria la redacción de Informe de Sostenibilidad Económica ni de Memoria de Viabilidad Económica en el presente caso.

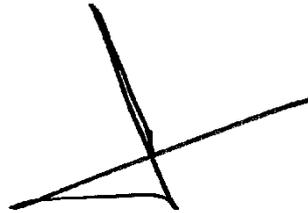
## 7. INDICE

1. Introducción
2. Antecedentes, justificación y descripción
3. Estado actual ficha U6
4. Propuesta ficha U6
5. Informe de sostenibilidad económica
6. Índice

---

SETIEMBRE-2024

---

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping strokes that form a stylized, abstract shape.

---

GONZALO LATORRE. ARQUITECTO