



ANEXO II

DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA TRAMITACIÓN DE PLANES GENERALES, REVISIONES Y MODIFICACIONES PUNTUALES, ANTE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA

(Art. 73, 87 y 88 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, y 128 y 131 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística y demás normativa sectorial)

Todo expediente de planeamiento urbanístico contendrá, como regla general, una documentación administrativa y una documentación técnica que incluya todos los elementos necesarios para su conocimiento, tramitación y aprobación.

El título del expediente deberá ser perfectamente identificable, incluyendo en el caso de las Modificaciones Puntuales el ámbito afectado.

A continuación se señala con carácter general, la documentación necesaria que debe incluir el expediente y el contenido orientativo de la documentación técnica.

El contenido de este Anexo II se completará con los criterios técnicos que se adjuntan en el Anexo V (especialmente, los indicados en materia de urbanismo, carreteras y protección civil).

1.- EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO Y DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PARA LA TRAMITACIÓN ANTE LA COTUR.

Para la tramitación ante la COTUR se deberá aportar UNA COPIA preferiblemente compulsada de todo el expediente administrativo y la correspondiente documentación técnica, tanto en papel como en formato digital.

A fecha de hoy, se han encontrado dificultades técnicas para llevar a cabo llevar a cabo telemáticamente la tramitación del planeamiento urbanístico, por lo que se recomienda que, para una mejor prestación del servicio, la documentación tanto técnica como administrativa se tramite en soporte papel.

Si se opta por el procedimiento telemático se solicitará también una copia en soporte papel.

A- EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO:

La documentación administrativa, además de compulsada, deberá estar debidamente **ordenada, paginada** e incluir el correspondiente **índice**. Se incluirá, así mismo, la documentación exigida según la legislación ambiental (Anexos V y VI, I CALIDAD AMBIENTAL).

En formato digital toda la documentación administrativa con su correspondiente índice se incluirá en un único archivo.

- Informe del secretario del expediente administrativo.
- Informe técnico municipal del proyecto técnico.
- Certificado emitido por la Secretaría de la Entidad Local de la aprobación inicial del Plan General Municipal

- Anuncio de información pública del Planeamiento General en Boletín Oficial de La Rioja y en el periódico de mayor circulación. Cuando se trate de modificaciones puntuales el anuncio será perfectamente identificable con el número y la denominación del ámbito afectado.
- Notificaciones a los propietarios afectados, cuando se trate de modificaciones puntuales que afecten a unidades de ejecución.
- Petición de informes sectoriales a las Administraciones públicas afectadas, incluidas las consultas ambientales.
- Informes sectoriales emitidos.
- Certificación de alegaciones presentadas al Planeamiento General, expedida por la Secretaría de la Entidad Local.
- Copia de las alegaciones recibidas, en su caso.
- Informe de los servicios técnicos municipales sobre las alegaciones y las modificaciones introducidas en el texto aprobado inicialmente del Planeamiento General.
- Certificado del acuerdo de aprobación provisional del Planeamiento General y de cuantos acuerdos municipales se hayan tomado relacionados con el expediente entre la aprobación inicial y la provisional:-
- Relación de propietarios o titulares de derechos reales durante los cinco (5) años anteriores al inicio de la tramitación cuando se trate del supuesto de modificaciones puntuales de las relacionadas en el artículo 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, según el BLOQUE II y notificaciones efectuadas al respecto.
- Notificación del acuerdo de aprobación inicial y provisional a la Delegación de Hacienda y Economía del Estado y Consejería de Hacienda y la Comunidad Autónoma de La Rioja, en el supuesto de que existan o resulten afectados bienes de su titularidad.
- Se incluirá, así mismo, la documentación exigida según la legislación ambiental (Anexos V y VI, I CALIDAD AMBIENTAL).

B- DOCUMENTACIÓN TÉCNICA:

La documentación técnica deberá estar debidamente diligenciada en todas sus páginas y planos. La diligencia será extendida por el Secretario/a de la Corporación y deberá contener la fecha del acuerdo, la firma del Secretario/a y el sello del Ayuntamiento.

Se aportará al menos UN EJEMPLAR de cada una de las aprobaciones realizadas que se deberá presentar tanto en formato papel como en digital:

- Un ejemplar, en su caso, del avance de planeamiento.
- Un ejemplar del proyecto aprobado inicialmente.
- Un ejemplar del documento aprobado provisionalmente.
- En los casos en que se redacten otras documentaciones que sean nuevamente aprobadas por el Ayuntamiento y que incluso pueden tener nuevas exposiciones públicas (si los cambios realizados son sustanciales), se incluirá un ejemplar debidamente diligenciado de cada uno de los documentos aprobados, y se completará la correspondiente documentación administrativa con las alegaciones recibidas, en su caso, en cada periodo de exposición pública, los informes sectoriales solicitados y

recibidos, e igualmente el informe de los servicios técnicos municipales sobre las alegaciones y las modificaciones introducidas en el texto aprobado nuevamente del Planeamiento General.

Además en el caso de Modificaciones Puntuales se deberán tener en cuenta las siguientes indicaciones:

- Se deberán incluir los antecedentes, señalando el planeamiento vigente en el municipio, si el ámbito está afectado por alguna Modificación Puntual previa o si está afectado por otros planes o instrumentos de ordenación del territorio.
- La documentación gráfica deberá incluir un plano de situación del ámbito afectado.
- Se debe emplear la documentación gráfica del plan, tanto para el estado actual como para la propuesta, incluyendo las leyendas correspondientes.
- Se señalarán las superficies afectadas y las nuevas cifras resultantes.
- En el caso de modificaciones puntuales que afecten a normativa se aportará la redacción de la normativa afectada tanto vigente como propuesta, señalando claramente donde se producen los cambios.
- En el caso de subsanaciones, se aportará un informe indicando y justificando los cambios realizados respecto a la documentación previa.

2.- DOCUMENTACIÓN TRAS LA APROBACIÓN DEFINITIVA

Una vez haya sido aprobado el expediente definitivamente por el Pleno de la COTUR o por el Consejero en el caso de municipios de más de veinticinco mil habitantes (excepto Logroño) el ayuntamiento deberá remitir la siguiente documentación:

2.1 Dos ejemplares en papel del documento refundido

El Ayuntamiento remitirá otros dos (2) ejemplares en papel del documento refundido que ha sido aprobado definitivamente. Se entenderá que esta aprobación se corresponde con la última realizada por el ayuntamiento inmediatamente antes de su remisión a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja. Estos ejemplares estarán debidamente diligenciados en todas sus páginas y planos, con la fecha del acuerdo, la firma del Secretario/a de la Entidad Local y el sello del Ayuntamiento. Una vez recibidos los dos ejemplares se diligenciarán de aprobación definitiva y se devolverá uno al Ayuntamiento, quedando otro en el archivo de consultas del Servicio de Urbanismo.

2.2 Fichas de planeamiento

Se remitirán las FICHAS que aparecen en el Anexo XI según el instrumento de planeamiento de que se trate con los datos de la documentación aprobada definitivamente.

2.3 Expediente digital

El ayuntamiento deberá aportar una copia completa digital del expediente tanto administrativo como técnico (preferiblemente en formato .pdf). Se recuerda que la documentación administrativa deberá estar ordenada, paginada y con el correspondiente índice y se incluirá en un único archivo.

Además se adjuntará la información digital de la última documentación técnica aprobada definitivamente para su publicación en el BOR y para su inclusión en el Sistema de Información Urbanística (SIU) en los siguientes formatos:

- Documentación escrita: archivos tipo .pdf
- Documentación gráfica: (imprescindible de las dos formas para el SIU)
 - formato vectorial (DWG, DXF, SHP...).
 - en formato imagen TIFF o JPG (con resolución mínima 150 píxeles), o en su defecto, en PDF sin proteger.

En el caso del AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO que tiene la competencia de la aprobación definitiva:

- Deberá entregar, para su informe por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, una copia de la documentación técnica debidamente diligenciada, juntamente con una copia del expediente administrativo tramitado hasta la aprobación provisional del mismo.
- Una vez otorgada la aprobación definitiva, de acuerdo con el artículo 9.3 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, el Ayuntamiento deberá remitir a la Dirección General de Urbanismo y Vivienda, a efectos de registro, publicidad y archivo, una copia completa, del expediente administrativo tramitado, así como una copia de la documentación técnica aprobada definitivamente por el Ayuntamiento, debidamente diligenciada en todas sus hojas y planos, tanto en soporte papel como en formato digital.

3.- CONTENIDO DE LA DOCUMENTACION TÉCNICA DEL PLANEAMIENTO GENERAL O SUS MODIFICACIONES

Cada ejemplar de planeamiento general o de su modificación puntual deberá incluir toda la documentación necesaria para su comprensión, análisis y regulación.

En la documentación no sólo debe tenerse en cuenta el cumplimiento de la legalidad, que determinaciones y justificaciones sean conforme a la Ley 5/2006, de 2 de mayo, y resto de normativa sectorial en vigor, sino que también debe comprobarse la coordinación de la información, es decir, que todas las cifras, datos y determinaciones sean coherentes en todos los documentos del plan.

En el caso de subsanaciones, se aportará un informe indicando y justificando los cambios realizados respecto a la documentación previa.

En cumplimiento de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, como mínimo, tendrá la documentación señalada en el artículo 73, que deberá contener todas las determinaciones que para los planes generales y sus revisiones se reflejan en el Título III, Capítulo I y en el artículo 104 del capítulo V en el caso de Modificaciones de planeamiento.

Según el artículo 73, el contenido y las determinaciones del planeamiento general y su revisión se estructuran en la siguiente documentación:

- a) memoria y estudios complementarios
- b) planos de información, ordenación del territorio y, en su caso, de gestión
- c) normas urbanísticas
- d) catálogo de edificios y elementos históricos, artísticos o ambientales a proteger
- e) programa de actuación
- f) estudio económico financiero

- g) se incluirá, lo previsto como necesario en la legislación ambiental (Anexos V y VI, I CALIDAD AMBIENTAL)

Además deberá incluirse el **Informe de Sostenibilidad Económica y / o la Memoria de Viabilidad** en cumplimiento del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Conscientes de la complicación de coordinar la legislación urbanística con las legislaciones sectoriales que más influyen en las determinaciones del planeamiento, se propone, a continuación, una guía orientativa del contenido que podrían tener los documentos del planeamiento general. Estos contenidos se completarán con los criterios técnicos de los organismos sectoriales que hemos podido recabar de otros departamentos de las distintas administraciones.

En las Modificaciones Puntuales se deberán tener en cuenta las siguientes indicaciones:

- Se deberán incluir los antecedentes, señalando el planeamiento vigente en el municipio, si el ámbito está afectado por alguna Modificación Puntual previa o si está afectado por otros planes o instrumentos de ordenación del territorio.
- La documentación gráfica deberá incluir un plano de situación del ámbito afectado.
- Se debe emplear la documentación gráfica del plan vigente, tanto para el estado actual como para la propuesta, incluyendo las leyendas correspondientes.
- Se señalarán las superficies afectadas y las nuevas cifras resultantes de las distintas clases de suelo, sus categorías o de las calificaciones.
- En el caso de modificaciones puntuales que afecten a normativa se aportará la redacción de la normativa afectada tanto vigente como propuesta, señalando claramente donde se producen los cambios.
- Se debe justificar el cumplimiento del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:
 - Cuando la Modificación Puntual prevea la ejecución de actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe 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.
 - Además, 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.
 - En los casos que no se considere necesario su inclusión deberá recogerse en la Modificación Puntual la correspondiente justificación.

GUIA ORIENTATIVA DEL CONTENIDO DE UN PLAN GENERAL

A).- MEMORIA Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS.

Contendrá fundamentalmente una Memoria informativa y una memoria justificativa.

1. Memoria informativa

Para la elaboración de esta memoria sería recomendable la inclusión y referencia de todos los estudios complementarios que pudieran existir realizados por las Administraciones sectoriales competentes sobre las siguientes materias que afectan al planeamiento, considerando esta enumeración meramente ilustrativa:

- Infraestructuras viarias, ferroviarias y aeroportuarias estructurantes del territorio existentes o previstas.
- Infraestructuras de transporte de energías existentes o previstas.
- Cauces públicos. Estudios de inundabilidad, afecciones, riesgos ciertos, etc.
- Riesgos por inestabilidad de suelos y laderas.
- Riesgos por rotura de presas, embalses y balsas.
- En materia de Medio Natural: Montes de Utilidad Pública (MUP) y montes consorciados; comunidades vegetales, terreno forestal, riberas y cauces públicos, árboles singulares, zonas con aprovechamientos forestales en general (incluye caza y pesca); defensa contra incendios forestales; hábitats naturales, la flora y fauna silvestre, los espacios naturales protegidos, Planes de Ordenación de Recursos Naturales (PORN), monumentos naturales, paisajes protegidos y áreas naturales singulares; Red Natura 2000; Planes de recuperación de especies protegidas; Vías Pecuarias; Red de itinerarios verdes; etc.
- En materia de patrimonio: Bienes de Interés Cultural y Regional existentes, y yacimientos arqueológicos.
- Infraestructuras de saneamiento y abastecimiento de agua.
- Explotaciones mineras existentes.
- En el supuesto caso de que se haya elaborado y tramitado un Avance del Plan se incluirá en la Memoria un comentario de las sugerencias y alternativas presentadas así como su aceptación o rechazo.

2. Memoria justificativa

Incluirá, entre otros, los siguientes aspectos, en concordancia con los criterios recogidos en el Anexo V:

- Justificación de la adecuación del Plan a las determinaciones de los artículos 61 al 73 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR). Las determinaciones del plan se especificarán para el municipio en concreto, no de forma genérica.
- Comentario al resultado del trámite de participación pública en la elaboración del Plan General Municipal y su relación y vinculación con lo previsto como necesario en la legislación ambiental (Anexos V y VI, I CALIDAD AMBIENTAL).
- Justificación de las determinaciones que propone el Plan respecto a las características físicas del territorio, de las infraestructuras y de la edificación.
- Justificación de los criterios de clasificación y de las categorías de cada clase de suelo.

- Justificación gráfica y escrita de la delimitación del Suelo Urbano por aplicación del artículo 41 de la LOTUR y señalamiento de las diferentes categorías de acuerdo con el artículo 42.
- Justificación de las categorías del Suelo No Urbanizable. Las zonas se protegerán en función de sus valores paisajísticos, histórico-artísticos, arqueológicos, agrícolas, forestales, ganaderas... características geotécnicas, protección del dominio público y se establecerán las condiciones básicas para su preservación. Además se deberá justificar la adecuación del plan a las disposiciones del Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja, así como a cualquier otro plan de carácter supramunicipal por el que se encuentre afectado.
- Cuadro de superficies de los suelos clasificados distinguiendo las diferentes categorías (ver FICHA que aparece en el Anexo X).
- Cálculo de la capacidad del plan en número de habitantes y viviendas tanto en Suelo Urbano como en Suelo Urbanizable Delimitado. Se indicarán los habitantes y las viviendas actuales y el incremento previsto según la propuesta del plan.
- Definición de los elementos integrantes de la estructura general. Los Sistemas Generales deben quedar claramente señalados en documentación gráfica y escrita.
- Justificación del artículo 63.b: la relación entre el Sistema General de Zonas Verdes y la población prevista por el Plan, tendrá un estándar no inferior a 5 m²/habitante en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable Delimitado de forma independiente.
- Estudio de la demanda y disponibilidad de todas las infraestructuras necesarias para la población prevista (accesos, abastecimiento, saneamiento, potabilización, electricidad...) y previsión de los refuerzos necesarios que tendrán que incluirse en el estudio económico.
- Justificación del cumplimiento del porcentaje previsto para viviendas protegidas VPO según el artículo 69.
- Justificación de los coeficientes de homogeneización para los usos globales y de los coeficientes de ponderación para los usos pormenorizados, incluso si es la unidad.
- De conformidad con lo establecido en el artículo 64 de la LOTUR sobre determinaciones en Suelo Urbano Consolidado, la delimitación de espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y expansión, públicas y privadas, así como los emplazamientos reservados para dotaciones, equipamientos y demás servicios de interés social, se establecerán en función de las características socioeconómicas de la población y de acuerdo, en todo caso, con la legislación específica en la materia.

B) PLANOS DE INFORMACIÓN, ORDENACION DEL TERRITORIO Y, EN SU CASO DE GESTIÓN.

A título orientativo se recomiendan las siguientes determinaciones en la documentación gráfica.

PLANOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL (se recomienda escala 1/10.000 ó 1/5.000)

Los planos de Ordenación del Territorio, se presentarán a una escala adecuada (1/5.000 ó 1/10.000) y en un formato de papel adecuado y manejable (máximo A0). En el caso de que el tamaño del término municipal requiera para su representación con las premisas de escala y tamaño de papel anteriores más de una hoja, el esquema de corte estará señalado en todas las hojas. En el caso de que la mayor parte de las clases de suelo se concentren en una determinada zona del término municipal (normalmente alrededor del suelo urbano), se debería adjuntar un plano adicional de dicha zona a una escala mayor (entre 1/2.000 y 1/5.000). Se

tendrá especial cuidado en la elección de tramas para la representación y en que éstas coincidan con la leyenda tanto en tamaño y escala como en color.

Se distinguirán las afecciones de la clasificación de suelo y se grafiarán preferiblemente en planos distintos. Además se recomienda diferenciar en otro plano la estructura general del territorio para mayor claridad.

- **Plano de afecciones.** Se ha de considerar como un plano de información en los que se reflejarán todos los elementos que afectan a ese territorio y como pueden ser, entre otros: líneas de afección de vías de comunicación (carreteras, autovías, autopistas, ferrocarril); líneas límite de edificación de vías de comunicación; líneas de zona de policía de cauces; infraestructuras de servicios (gasoductos, líneas eléctricas, etc.); delimitaciones de Montes de Utilidad Pública; vías pecuarias; itinerarios verdes; delimitaciones de parques naturales; zonas de especial conservación (ZEC); zonas de especial protección para las aves (ZEPAS); zonas incluidas en la red Natura 2000; espacios de catálogo del PEPMAN; presas, embalses y balsas existentes de altura superior a cinco (5) metros o de capacidad superior a 100.000 m³, así como la delimitación de la zona afectada por la posible rotura de las mismas, incluyendo aquellas zonas del territorio que ya se encuentran urbanizadas; etcétera.
- **Plano de clasificación** del suelo de manera que no se superpongan más de una clase de suelo para un mismo territorio. Contendrá únicamente las delimitaciones de las distintas clases de suelo y, en su caso, sus categorías, cuya justificación estará incluida en la Memoria Justificativa. Deberá incluir las distintas categorías del Suelo No Urbanizable distinguiendo claramente entre Especial y Genérico.
Escala 1/5.000 preferiblemente, más en su caso, un plano complementario de clasificación de suelo a escala 1:2.000 del entorno del suelo urbano.
- **Plano de la estructura general y orgánica del territorio** que recoja los Sistemas Generales establecidos en el plan: Sistemas Generales de comunicación, equipamiento comunitario, infraestructuras, Sistema General de espacios libres públicos destinados a parques y Zonas Verdes...
Escala 1/5.000 preferiblemente.

PLANOS DE SUELO URBANO

La documentación gráfica relativa al Suelo Urbano requiere una escala mayor para recoger todas las determinaciones necesarias. Se recomienda emplear una escala 1/1.000 ó 1/500. En caso de ser necesario fragmentar cada serie de planos debido a su tamaño, se deberá incluir en todas las hojas un “plano llave” que permita la localización de los distintos fragmentos.

- **Justificación gráfica de la delimitación del Suelo Urbano en virtud del artículo 41** de la LOTUR. Se señalarán las distintas áreas que se establezcan para la justificación y cuya justificación debe incluirse en la memoria.
- **Clasificación y calificación pormenorizada del suelo urbano.** Representará todos los usos pormenorizados correspondientes a todas las parcelas y terrenos del suelo urbano sin superposiciones, sistemas generales y sistemas locales (viario, zonas verdes, equipamientos, etc.).
Se deberá tener en cuenta que todas las parcelas en Suelo Urbano Consolidado deben tener acceso desde la malla urbana.

Se señalarán las dotaciones, equipamientos, espacios libres y zonas verdes, distinguiendo sistemas generales y locales. Se deberán indicar el carácter público o privado de las dotaciones (Artículo 63.c de la LOTUR).

- **Alineaciones y Rasantes en Suelo Urbano.**

- **Gestión del suelo urbano.** Se deberán distinguir las categorías de Suelo Urbano Consolidado y no Consolidado en virtud del artículo 42 de la LOTUR. Además se incluirá, en su caso, la delimitación de aquellas Unidades de Ejecución que establezca el plan, los PERIs....

Se recogerán los edificios que quedan fuera de ordenación, o establecimiento de los criterios necesarios para determinar que edificios se encuentran en esa situación.

Se señalarán las edificaciones que tengan algún grado de protección con indicación de su nivel.

- **Planos de servicios.** Definición gráfica de las características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía y de aquellas otras que pueda incluir el Plan. Se distinguirán claramente las redes existentes de las ampliaciones previstas y aquellos elementos que deben ser eliminados por no ser compatibles con la ordenación prevista (incluyendo el coste en el estudio económico).

En las travesías y tramos urbanos de las carreteras autonómicas, se acotará la totalidad de las alineaciones de edificación (incluyendo puntos singulares y vértices de las manzanas), expresando en metros las distancias al eje de las carreteras.

C) NORMAS URBANISTICAS

Con carácter general, en la normativa del plan no se debe reproducir el contenido de normativa estatal o autonómica, únicamente establecer remisiones a la norma reguladora o a la que la sustituya y esté en vigor en el momento de su aplicación.

El contenido de las normas urbanísticas del plan debe reducirse a la regulación de las materias propias de competencia municipal y a todo aquello que no esté ya regulado en otra norma estatal, autonómica o municipal.

La seguridad jurídica de las normas es fundamental, debe saberse qué se puede hacer y en qué condiciones. Por lo tanto, las determinaciones deben quedar claramente establecidas en el propio plan sin que queden sujetas a una futura interpretación de la corporación municipal, por lo que se definirán los criterios para su aplicación.

El Plan General Municipal debe distinguir, identificándolos expresamente las normas, aquellos elementos de la ordenación y determinaciones que corresponden al nivel de planeamiento general y cuales al planeamiento de desarrollo.

Considerando lo expuesto y a título orientativo se recomienda seguir las siguientes determinaciones en la normativa urbanística:

- **Normas Generales**

Contemplan las definiciones genéricas, objeto y alcance, ámbito temporal (vigencia, revisión y modificación), ámbito territorial, contenido, normas relativas a la obligatoriedad de su observancia y a la resolución de posibles contradicciones entre sus determinaciones.

Se expresarán aquellas determinaciones del Plan que se consideren de carácter general y aquellas que se consideren de desarrollo (artículo 104.1 de la LOTUR).

De igual modo debería hacerse referencia a aquellas determinaciones no reguladas expresamente en el plan, bien de uso o condiciones de edificación, y si en esos casos se aplicarían complementariamente otros instrumentos de ordenación, o sectorial y las normas urbanísticas regionales.

- **Normas sobre presentación y tramitación de los expedientes urbanísticos**

Regularán detalladamente la presentación para todos y cada uno de los expedientes urbanísticos con indicación del número de ejemplares y suscripción por técnico competente. Al efecto se detallará de manera concreta la documentación técnica mínima en cada expediente para ser admitido a trámite. Se especificará el proceso y plazos de información municipal de los expedientes urbanísticos.

- **Normas sobre diseño y calidad para los planes y proyectos de obras de urbanización**

Regularán tanto las condiciones de diseño -anchos y mínimos-, trazado, pendientes, radios, profundidades, como de calidad, materiales, espesores, sistemas de puesta en obra y ejecución, dirección técnica, y control municipal de cualquier tipo de obra que ejecute elementos o componentes de la urbanización.

Se recuerda que deberá cumplirse la Ley 5/1994, de 19 de julio, de supresión de barreras arquitectónicas y promoción de la accesibilidad y la reglamentación a nivel estatal regulada por la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

- **Normas de disciplina e intervención del uso del suelo**

Contemplará las normas sobre consulta pública e información de la documentación urbanística.

Se regulará todo el proceso de concesión de licencias tanto de actos de edificación como de uso del suelo.

A tal fin se pueden incorporar los siguientes apartados:

- Clasificación de los actos sujetos a licencia.
- Clasificación y definición de las intervenciones constructivas y urbanizadoras.
- Clasificación y definición de los actos de uso del suelo y de la edificación.
- Parcelaciones. Definición.
- Tramitación de licencias.
- Concesión, suspensión, renovación, anulación, caducidad, prórrogas, modificaciones y tramitación de licencias.
- Ordenes de ejecución.
- Ruinas.

En materia de licencias, deberá tenerse en cuenta además, las leyes que se citan a continuación en la medida que contemplan la convivencia de un nuevo régimen de autorizaciones, distinguiendo entre licencias, declaración responsable y comunicación previa:

- Ley 17/2009, de 23 de noviembre, simplifica los procedimientos administrativos, promoviendo un marco regulatorio transparente, predecible y favorable para la actividad económica, impulsando también la modernización de las AAPP para responder a las necesidades de empresarios, consumidores y usuarios.

- Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio. Adapta la normativa estatal de rango legal a lo dispuesto en la Ley 17/2009, mejorando el entorno regulador de la prestación de los servicios, suprimiendo trabas o requisitos no justificados o desproporcionados.

- Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, que también introduce diversos cambios que afectan a los elementos indicados.

- **Normas sobre uso del suelo**

Se realizará una clasificación y definición completa de Usos del Suelo, Usos del Subsuelo y las edificaciones, de manera que queden concretadas las posibilidades al efecto de cualquier terreno incluido en el territorio municipal.

La clasificación de usos del suelo se realizará atendiendo tanto a la naturaleza de las actividades que comprende, como al carácter de su titularidad y gestión.

Esta clasificación servirá de base a la concreción de los diversos usos en cada una de las zonas, de forma global en Suelo no Urbanizable y Urbanizable no Delimitado en tanto no se delimite, y de manera pormenorizada, en el Suelo Urbano.

- **Normas sobre la edificación**

Se incluirá una definición de los parámetros reguladores de la edificación haciendo referencia tanto a los que afectan a la parcela como a la edificación.

Se regularán las condiciones técnicas de la edificación teniendo en cuenta la normativa vigente.

- **Normas sobre Protección del Patrimonio**

Se establecerán las normas urbanísticas de aplicación que según los criterios de la Dirección General de Cultura y Turismo, tanto de usos como de edificación, sean necesarias en los distintos inmuebles y elementos catalogados, casco históricos, zonas ,etc., En este sentido se deben regular condiciones de parcelación, alturas, diseño y composición de fachadas, cubiertas, materiales, colores, etc.

Se debería incorporar referencia a aquellas determinaciones de la normativa cuya modificación se consideraría de carácter general en el planeamiento y cuales se considerarían de desarrollo. Esto vinculado al catálogo incorporado al planeamiento.

- **Normas específicas sobre Suelo Urbano**

Se realizará una división territorial de las diferentes zonas de suelo urbano.

En cada una de las zonas se regularán los usos correspondientes, las condiciones de volumen que sean de aplicación, las condiciones sanitarias y estéticas a que deban sujetarse los usos de los terrenos y las construcciones. Deben regularse también la utilización de los espacios libres, zonas verdes, zonas deportivas.... Se incluirá una ficha resumen de cada zona de Ordenación.

Además deben quedar claramente diferenciados aquellos elementos que se consideran Sistema General y cuales son Sistema Local.

Se pueden indicar los ámbitos mínimos para la reconsideración del diseño pormenorizado del Suelo Urbano, con la precisión de aquellos elementos y determinaciones a conservar obligatoriamente y aquellos que son susceptibles de reconsideración.

En las Unidades de Ejecución que en su caso se delimiten con objeto de establecer el equilibrio de cargas y beneficios derivados del planeamiento, se definirá la superficie total de techo tanto público como privado así como la edificabilidad máxima y/o mínima, para cada uso, estableciendo las cesiones obligatorias, el sistema de ejecución y el aprovechamiento susceptible de apropiación indicando el aprovechamiento medio de cada Unidad de Ejecución (conforme al artículo 65 de la LOTUR). Se incluirá además la evaluación económica de la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización y el plazo.

Así mismo se indicarán en su caso, las condiciones que se deberán cumplir para realizar la ejecución simultánea de edificación y urbanización, según lo dispuesto en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/1.978 de 25 de Agosto).

Se recogerán las condiciones para realizar expedientes de parcelación en el Suelo Urbano y aquellos otros como la reparcelación voluntaria y la normalización de fincas, que permitan una agilización de la gestión.

Se establecerá la normativa precisa para regular las actuaciones que puedan llevarse a cabo en edificaciones que a la entrada en vigor del planeamiento se queden fuera de ordenación.

- **Normas específicas sobre Suelo Urbanizable Delimitado**

Se deberán cumplimentar las FICHAS de sectores que aparecen como Anexo XI (una por cada sector contenido en el PGM).

En cumplimiento del artículo 66 de la LOTUR, las normas sobre el suelo urbanizable delimitado deberán contener las determinaciones que para este tipo de suelo establece dicho artículo.

Además, se deberá incluir una ficha en la normativa por cada sector delimitado que contenga al menos las siguientes determinaciones:

- Denominación.
- Superficie.
- Uso global.
- Usos compatibles y usos prohibidos.
- Edificabilidad lucrativa y aprovechamiento diferenciadamente.
- En uso residencial, intensidad máxima y porcentaje de VPO en su caso.
- Plazo de desarrollo.
- Sistemas generales incluidos en cada sector o adscritos cuando corresponda.

Se deberá realizar una provisión de todas las infraestructuras necesarias para el desarrollo de cada sector y asegurar la capacidad para la propuesta del PGM. Conforme al artículo 60.1.f de la LOTUR los propietarios de cada sector deberán costear las infraestructuras de conexión con los Sistemas Generales exteriores a la actuación y también las obras necesarias para su ampliación o refuerzo.

Se señalará el aprovechamiento medio de cada sector y el de todo el Suelo Urbanizable Delimitado.

- **Normas específicas sobre Suelo No Urbanizable**

Se recogerán las Normas específicas de Suelo No Urbanizable, y también del Suelo Urbanizable No Delimitado en tanto no se delimite, ya que conforme al artículo 57 de la LOTUR se le aplicará el régimen establecido para el Suelo No Urbanizable Genérico (por lo que será necesario concretar a que categoría exactamente se remite la regulación).

Se deberá distinguir claramente entre Suelo No Urbanizable Genérico y Especial (Art. 45 y 46). A estos efectos se tendrán en cuenta los criterios de urbanismo del Anexo V.

Contendrán las definiciones de las diferentes categorías de suelo no urbanizable, con las oportunas remisiones a su concreción física en la documentación gráfica de los planos, de manera que queden coordinadas las disposiciones normativas escritas y gráficas. Así mismo, deberán señalarse las zonas sujetas a especial protección o sometidas a un régimen específico en virtud de normas de carácter sectorial.

Se incluirá la definición de los usos, que conforme al artículo 51 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, el Plan considera autorizables por su propia naturaleza y en determinadas condiciones, puedan resultar compatibles con los objetivos de protección del suelo no urbanizable.

Para cada categoría de suelo se fijarán los usos permitidos, autorizados y prohibidos estableciendo los parámetros que afectan a la parcela y a la edificación, así como la tramitación precisa como paso previo a la concesión de la licencia municipal de obras.

Se aportarán cuadros de doble entrada o fichas de ordenación con asignación pormenorizada de usos permitidos, autorizables y prohibidos en relación con las diversas clases de suelos con adecuación a lo dispuesto en el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja, o instrumento de ordenación territorial que lo sustituya o complemente.

En caso de que la normativa propuesta para determinadas zonas o usos coincida con alguna normativa autonómica, se realizará la oportuna remisión sin la transcripción textual. De este modo se salvaguardan posibles modificaciones futuras que se puedan llevar a cabo. No obstante, en forma de anexo, y a título informativo podrán incluirse dichos textos.

Se tendrán en cuenta los criterios del Anexo V a efectos de las condiciones y autorizaciones sectoriales necesarias, así como el Anexo I.

Se especificará un régimen especial para la ejecución de las obras de edificación en los edificios existentes, tanto en los destinados a vivienda familiar, como a otros usos, con un criterio que posibilite la normal utilización e incluso revitalización del stock edificatorio existente, salvo en aquellos casos de uso inconveniente.

El artículo 101 de la LOTUR define que se entiende por edificios fuera de ordenación por lo que, el Plan General Municipal no podrá definir el estado de fuera de ordenación de los edificios existentes en Suelo No Urbanizable apartándose de este artículo, pudiendo no obstante establecer el régimen aplicable a estos edificios que estime más conveniente.

D) CATÁLOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS HISTÓRICOS, ARTÍSTICOS O AMBIENTALES A PROTEGER

Ver criterios de la Dirección General de Cultura (Anexo V).

E) PROGRAMA DE ACTUACIÓN

El programa de actuación debe señalar los plazos en los que los distintos desarrollos deben incorporarse a su ejecución, debiendo incluir todas las previsiones de las Unidades de ejecución del suelo urbano no

consolidado si se hubiesen establecido en el PGM, todos los sectores de suelos urbanizables, todos los sistemas generales, las infraestructuras, las dotaciones etc. tanto la obtención de terrenos como la ejecución de las obras necesarias en el planeamiento.

Además debe estar en coordinación con el estudio económico del Plan, de forma que, la ejecución del Plan esté garantizada en cada momento y en cada actuación, con los recursos económicos necesarios para cada una de ellas, simultáneamente o previamente a la aprobación del instrumento de desarrollo de forma que, sólo si las obras y gastos necesarios están garantizadas y ejecutadas las infraestructuras necesarias para cada desarrollo, puedan incorporarse al planeamiento.

F) ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

El estudio económico y financiero recogerá de forma completa las previsiones de inversión públicas, que serían necesarias para el desarrollo y la ejecución de las previsiones del Plan, debiendo con el programa de actuación coordinar, evidentemente, las obras y gastos necesarios con la ejecución del Plan de forma que, solo si están garantizadas y ejecutadas las infraestructuras necesarias para cada desarrollo, puedan incorporarse al planeamiento.

Y de igual modo, es necesario recordar de nuevo que, de acuerdo con el artículo 32.3 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, establece que “Las disposiciones legales y reglamentarias, los actos administrativos, los contratos y los convenios de colaboración y cualquier otra actuación de las Administraciones Públicas deberán valorar sus repercusiones y efectos, de forma que se garantice la sostenibilidad presupuestaria”.

Asimismo, según el artículo 71.2 de la LOTUR si se atribuye la financiación a Administraciones o entidades públicas distintas del municipio se deberá contar con la conformidad de las mismas. Por lo tanto, si del proyecto se derivan repercusiones financieras para otra Administración Pública, también deberá ser informado por el órgano correspondiente de ésta.

H) INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Se deberá justificar el cumplimiento del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Cuando el Plan General Municipal prevea la ejecución de actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe 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.

Además, 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.

G) LO PREVISTO COMO NECESARIO EN LA LEGISLACIÓN AMBIENTAL (ANEXOS V Y VI, I CALIDAD AMBIENTAL)