

PLAN GENERAL MUNICIPAL
DE
BAÑOS
DE RÍO TOBÍA

(LA RIOJA)

MEMORIA JUSTIFICATIVA

NORMAS URBANÍSTICAS

PROGRAMA

ESTUDIO ECONÓMICO- FINANCIERO

CATÁLOGO DE PATRIMONIO CULTURAL MUNICIPAL

TEXTO REFUNDIDO
SEPTIEMBRE DE 2006

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente mediante Acuerdo del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en su reunión de fecha:

1 de diciembre de 2006

David González de la Viña
SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA
Política Territorial

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura

LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto



DILIGENCIA.- El documento del que este folio forma parte, se corresponde con el de Plan General Municipal de Baños de Río Tobía, aprobado inicialmente por el Pleno con fecha 24 de noviembre de 2005 y provisionalmente con fecha 8 de mayo de 2006, modificado a instancia de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, aprobado con sus modificaciones en sesión del Pleno de fecha 18 de Octubre de 2006

EL SECRETARIO

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE
BAÑOS DE RÍO TOBÍA
(LA RIOJA)

MEMORIA JUSTIFICATIVA

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura



LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

Indice

1. CONSIDERACIONES GENERALES.....	5
1.1 FASES	6
1.2. PLANEAMIENTO VIGENTE	6
1.3. CONTENIDO DEL DOCUMENTO	8
1.4. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	9
1.5. DIAGNOSTICO Y NECESIDADES	10
2. OBJETO ESPECÍFICO DEL PLAN GENERAL	14
2.1. EN SUELO URBANO	14
2.2. EN SUELO URBANIZABLE	15
2.3. EN SUELO NO URBANIZABLE.....	15
3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO. DETERMINACIONES GENERALES	16
3.1. CLASIFICACIÓN DE SUELO.....	16
I. SUELO URBANO.....	16
II. SUELO NO URBANIZABLE	16
III. SUELO URBANIZABLE.....	22
3.2. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO.....	23
I. EQUIPAMIENTOS.....	23
II. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.....	23
III. SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS URBANAS	24
3.3. EDIFICACIONES PROTEGIDAS.....	25
4. DETERMINACIONES EN SUELO URBANO.....	29
5. RESERVA DE TERRENOS PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL.....	30
6. SISTEMA NORMATIVO.....	31
7. DETERMINACIONES PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. GESTIÓN.....	31

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura

LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

1. CONSIDERACIONES GENERALES

El Plan General Municipal de Baños de Río Tobía es un instrumento de ordenación territorial integral del término municipal:

- Clasificará el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, de acuerdo con las necesidades globales del municipio derivadas del análisis y diagnóstico realizado y de las expresadas por el propio Ayuntamiento.
- Definirá los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio
 - Establecerá las determinaciones orientadas a promover su desarrollo y ejecución.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en la Ley 10/98, de 2 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en su Título IV, Capítulo I.

La normativa que, mediante los planos y ordenanzas adjuntas, este proyecto de Plan General Municipal propone se adecua a las disposiciones siguientes:

- Ley 6/98, de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Ley 10/98, de 2 de julio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (en adelante L.O.T.U.R.).
- Artículos vigentes del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/92, de 26 de junio, no declarados nulos por la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/97, de 20 de marzo, que no hayan sido derogados por la Ley 6/98 y que no se opongan a la L.O.T.U.R..
- Artículos vigentes del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/76, de 9 de abril, que no hayan sido derogados por la Ley 6/98 y que no se opongan a la L.O.T.U.R.
- Reglamentos de Planeamiento, Gestión, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, de conformidad con lo señalado en la Disposición Derogatoria de la L.O.T.U.R., en tanto no se desarrolle ésta reglamentariamente.
- Real Decreto-ley 3/80, de 14 de marzo, sobre creación de suelo y agilización de la gestión urbanística.
- Real Decreto-ley 12/80, de 26 de septiembre, para impulsar las actuaciones del estado en materia de vivienda y suelo.
- Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes.
- Normativa sectorial que resulte de aplicación.
- Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de la Rioja (P.E.P.M.A.N.R.)

El ámbito de este Plan General es el término municipal de Baños de Río Tobía.

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura



LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

1.1 FASES

Se contemplan las siguientes fases:

- Información y Avance del Documento de Planeamiento.
- Exposición pública por período no inferior a un mes, a efectos de sugerencias.
- Aprobación Inicial del Documento de Planeamiento.
- Exposición pública por período no inferior a un mes, a efectos de alegaciones, remitiéndose el plan aprobado inicialmente a las Administraciones afectadas, para informe, entendiéndose cumplido este trámite transcurrido un mes desde la remisión del expediente sin haberse comunicado acto alguno.
- Aprobación Provisional del documento con las modificaciones que procedieran.
- Exposición al público por un plazo de 15 días si las modificaciones significaran un cambio sustancial del plan inicialmente aprobado.
- Texto Refundido, si procediese.
- Aprobación Definitiva por el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

1.2. PLANEAMIENTO VIGENTE

Baños de Río Tobía, cuenta con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente por el Pleno de la Comisión de Urbanismo el 6 de febrero de 1987 y publicadas en el Boletín Oficial de La Rioja de 14 de abril de 1987. Por tanto, se redactaron de acuerdo con el Texto refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1346/1976, de 9 de abril.

Este planeamiento clasifica el suelo en Urbano, Apto para Urbanizar y No Urbanizable.

El Suelo No Urbanizable se ordena según las siguientes zonas:

1. MONTE ARBOLADO: Monte alto. Encinas de gran valor ecológico y escaso aprovechamiento forestal alternando con repoblaciones de coníferas de menor interés pero mayor productividad.
2. ESCARPE: Talud bastante pronunciado, situado entre el lecho de inundación del Najerilla y la terraza fluvial donde se asienta la población, de gran interés ambiental por constituirse en elemento diferenciador de ambas unidades.
3. FONDO ALUVIAL: Lecho de inundación del río Najerilla, planicie muy fértil donde alternan los regadíos con cultivos intensivos de chopo híbrido.
4. TERRAZA EN REGADÍO: Terraza fluvial muy fértil regada con aguas del canal del Najerilla. Su carácter periurbano, su buena accesibilidad y su morfología plana originan una cierta presión edificatoria no justificable por la explotación agrícola.
5. MONTE CULTIVADO: Alternancia de cornisas frontales con cultivos abarcalados de viñedo y valles laterales de suave pendiente donde se produce cereal de secano.

6. MONTE ABANDONADO: Laderas situadas en la margen derecha del río, su mala accesibilidad ha justificado, entre otras razones el abandono de la agricultura, predominando hoy los eriales y el monte bajo. Sus abruptas cornisas frontales tienen un notable interés paisajístico.

Protege además: las vías pecuarias, los cauces públicos y sus márgenes, los ecosistemas de ribera, la vegetación autóctona, los sistemas acuíferos, las carreteras y las instalaciones eléctricas.

Dada su fecha de aprobación definitiva, no se encuentran adaptadas al Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja (P.E.P.M.A.N.R).

El Suelo Urbano se ordena según las siguientes zonas:

- A ZONA INDUSTRIAL. Al Norte del pueblo articulada en torno a la carretera y al Camino Viejo de Nájera.
- B ZONA DEPORTIVA. Junto a la carretera de Badarán.
- C CORNISA. Límite oriental del pueblo que coincide con el borde la plataforma sobre el Najerilla de gran interés formal.
- D LAS NUEVAS VILLAS. Manzana de transición entre la industria y el Casco Histórico en la que coexisten villas unifamiliares con otras tipologías.
- E EL CAMPOLLAR. Zona actualmente desocupada frente a las piscinas y con expectativas de urbanización
- F EL CASTILLO. Adelantada del caserío sobre la cornisa, la zona presenta un aspecto caótico y degradado.
- G CASCO HISTÓRICO. Núcleo original del pueblo.
- H INDUSTRIA MADERERA. Cuña triangular ocupada por la industria maderera.
- I VILLA RESIDENCIAL. Villa residencial de principios de siglo con jardín y huerta.
- J ENSANCHE OESTE. Zona entre la travesía y el canal donde se han producido los mayores crecimientos en los últimos años.
- K EDIFICACIÓN EN ALTURA. Zona muy urbana donde se registran las máximas alturas del pueblo en edificación residencial.
- L TRAVESÍA CALVO SOTELO. Edificación envolvente en torno al chalet.
- M ESCUELAS. Zona sobre la que se asientan las nuevas escuelas con amplios vacíos.
- N CAMINO VIEJO DE BOBADILLA. Supermanzana de carácter mixto partida por el Camino Viejo de Bobadilla
- O CHALET DETRÁS DE LA ERMITA. Parcela situada detrás de la ermita con pequeña edificación unifamiliar aislada.
- P CASAS DE LA OBRA SINDICAL. Zona ya construida con viviendas de promoción pública.
- Q MANZANA SUR. Manzana recientemente iniciada en el Sur del pueblo
- R BARRIO DEL CANAL. Barrio prácticamente consolidado con edificación unifamiliar.

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura

LUIS A. VICENTE PÉRAITA
Arquitecto



S CHALETS. Urbanización dispersa de chalets a lo largo del Camino de Matute

T CRECIMIENTO LINEAL. Crecimiento lineal hacia el Sur, a lo largo de la travesía.

INDUSTRIA CHACINERA. Complejos chacineros integrados por instalaciones industriales y de almacenaje, edificios residenciales, chalets e incluso jardines privados.

El Suelo Apto para Urbanizar está formado por los siguientes sectores:

SECTOR I: industrial, ya desarrollado por Gestur Rioja.

SECTOR II: residencial plurifamiliar, no desarrollado. Edificabilidad bruta: 0,60 m²/m². Densidad: 40 viv/Ha.

SECTOR III: residencial unifamiliar y plurifamiliar, no desarrollado. Edificabilidad bruta: 0,4 m²/m². Densidad: 30 viv/Ha.

SECTOR IV: residencial plurifamiliar, no desarrollado. Edificabilidad bruta: 0,5 m²/m². Densidad: 40 viv/Ha.

MODIFICACIONES PUNTUALES DE LAS NN.SS.

- Modificación Puntual de las NN.SS. en solar existente entre la Calle Real y el Camino Sendero, aprobada definitivamente el 10 de febrero de 1997 (B.O.R. de 01.04.97).
- Modificación Puntual de las NN.SS. de volumetría en inmueble sito en Calle Calvo Sotelo 86, aprobada definitivamente el 26 de marzo de 1997 (B.O.R. de 27.05.97).
- Modificación Puntual de las NN.SS. en Calle Real, 21, aprobada definitivamente el 7 de noviembre de 1997 (B.O.R. de 15.01.98).
- Modificación Puntual de las NN.SS. en Camino Viejo de Bobadilla s/n, aprobada definitivamente el 7 de noviembre de 1997 (B.O.R. de 15.01.98).
- Modificación Puntual de las NN.SS. en zona de ordenación E, aprobada definitivamente el 4 de agosto de 2000 (B.O.R. de 17.10.00).
- Modificación Puntual de las NN.SS. en zona de ordenación D, aprobada definitivamente el 4 de agosto de 2000 (B.O.R. de 17.10.00).

Las Normas Urbanísticas Regionales actúan complementariamente, de acuerdo con el artículo 1 de las N.U.R. en relación con el artículo 34 de la Ley 10/98, de 2 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (en adelante, L.O.T.U.R.)

1.3. CONTENIDO DEL DOCUMENTO

Tiene el contenido documental que señala el artículo 66 de la Ley 10/98, de 2 de julio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y los artículos 38 a 40 del R.P. Se compone de:

- a) Memoria descriptiva- justificativa y estudios complementarios.
- c) Planos de:
 - Ordenación
 - Gestión
- d) Normas Urbanísticas.

- e) Fichas de determinaciones específicas para cada tipo de Suelo.
- f) Programación.
- g) Estudio económico-financiero.
- h) Catálogo de Patrimonio Cultural Municipal

1.4. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Desde el punto de vista legislativo, las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en el municipio de Baños de Río Tobía, se redactaron al amparo de lo dispuesto en el Decreto 1346/76, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, el Real Decreto ley 3/80, de 14 de marzo, sobre creación de suelo y agilización de la gestión urbanística y el Real Decreto ley 16/81, de 16 de octubre, de adaptación de Planes Generales de Ordenación Urbana.

Con fecha 14 de abril se publicó la Ley 6/98, de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, como consecuencia de la Sentencia del Tribunal Constitucional que declara al Estado competente para regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio del derecho de propiedad del suelo en todo el territorio nacional, así como regular otras materias que inciden en el Urbanismo como son la expropiación forzosa, las valoraciones, la responsabilidad de las Administraciones Públicas o el procedimiento administrativo común.

Posteriormente, la Comunidad Autónoma de La Rioja promulga la Ley 10/98, de 2 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, publicada en el B.O.R. de la Rioja el día 4 de julio de 1998 (B.O.R. núm 80). La Ley 10/2003, de 20 de mayo, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y los Transportes modifica los Artículos 9, 15, 16, 27 y 28 de la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, incidiendo fundamentalmente, en cuanto se refiere a este planeamiento municipal, en la Clasificación de Suelo.

Numerosos han sido, por tanto, los cambios legislativos en materia de propiedad del suelo y urbanismo desde la aprobación de las Normas Subsidiarias que se revisan. En este sentido, la L.O.T.U.R establece en su Disposición Transitoria Primera que el planeamiento urbanístico vigente a la entrada en vigor de la misma deberá adaptarse a lo dispuesto en ella en el plazo de dos años. La aparición del Decreto –Ley 4/2000 y de la Ley 10/2003 aconsejó posponer esta adaptación de modo que el Plan General quedara definitivamente adaptado a estos cambios legislativos en aras de una necesaria seguridad jurídica.

No hay que olvidar tampoco que en materias relacionadas con la ordenación del territorio y el urbanismo, la pasada década ha sido muy prolífica en cuanto a legislaciones sectoriales.

Por otra parte, diversas circunstancias hacían necesario plantear una revisión de las NN.SS. en el sentido que establece el Artículo 101 de la L.O.T.U.R. Era necesario adoptar nuevos criterios respecto a la clasificación del suelo. No por la necesidad de adoptar un modelo territorial distinto sino por los cambios demográficos, sociales y económicos sobrevenidos que han producido el agotamiento de la capacidad del planeamiento vigente aunque siga siendo válida la regulación del Suelo Urbano actual. El Suelo Urbano clasificado se ha ido consolidando, por lo que es necesario plantear nuevas áreas edificables.

El Ayuntamiento de Baños de Río Tobía ha considerado la necesidad de nuevo suelo edificable con la oferta de tipologías residenciales y productivas demandadas por la población, al tiempo de adaptar su planeamiento municipal a las modificaciones legislativas en materia de urbanismo, propiedad y medio ambiente, encargando para ello la redacción la presente Plan General Municipal. Ello partiendo de tres factores fundamentales:

1. La dinámica poblacional es creciente. Cuenta con 1.775 habitantes, según el censo de 2005, cuyo índice de edad es bajo y generan nuevas necesidades de vivienda.

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura

LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto



2. La mejora importante de la economía, con base en una diversificación de la misma, está provocando el surgimiento de nuevas actividades secundarias y terciarias.
3. Su estratégica ubicación sirve de rótula entre la sierra y el valle del Ebro.

A la luz de todas las disposiciones normativas y de las nuevas demandas edificatorias de este municipio, se ha procedido al examen y revisión de las Normas Subsidiarias para redactar el Plan General Municipal de Baños de Río Tobía.

1.5. DIAGNOSTICO Y NECESIDADES

Del análisis efectuado de la información obtenida se puede deducir:

- Conforme establece el Art. 54.2 de la L.O.T.U.R., en la formulación del planeamiento municipal se tendrán en cuenta las Directrices de Ordenación Territorial de La Rioja, que el propio texto legal regula en los Arts. 28 a 32. No tiene rango de planeamiento ni de ley puesto que no se han tramitado como tales. Dichas Directrices, analizan y plantean un Modelo Territorial de La Rioja que, en lo que afecta a Baños de Río Tobía, de forma genérica unas veces, y de forma específica para este municipio otras veces, tiene en cuenta los siguientes aspectos:

A. La ordenación del sistema de asentamientos:

En La Rioja, durante el siglo XX se ha producido un proceso de concentración de la población en Logroño y una pérdida de población en los núcleos de ámbito rural. La disparidad, coherente con el medio físico, entre el Valle del Ebro, donde se encuentran las principales ciudades y se concentra la población, las infraestructuras y las actividades, y la sierra, en decadencia, donde la debilidad demográfica y la precariedad de los núcleos son la tónica general. El sistema de asentamientos en la sierra, formado por pequeños núcleos rurales, se articula con el valle mediante rótulas, función que en el Valle del Najerilla ejercería Baños de Río Tobía. Las Directrices proponen la integración del sistema de asentamientos que pasa por la recualificación de las áreas urbanas, concretada en las siguientes orientaciones básicas:

- * MT-1. Logroño, capital de La Rioja: centro funcional de cuyos servicios depende Baños de Río Tobía.
- * MT-2. Potenciación de las ciudades medias: en este caso, Baños se considera como rótula de integración montaña – valle, por tener potencial suficiente para captar los procesos de difusión que surgen de los escalones superiores de la jerarquía urbana.
- * MT-3. Recuperación del núcleo tradicional: tiene como objetivo *"la mejora de la calidad urbana, la potenciación de la imagen y la recuperación de núcleos y edificaciones en declive (...)."*
- * MT-4. Estrategias de Integración con Espacios Colindantes: para garantizar un desarrollo económico más sólido. La situación central de Baños de Río Tobía hace que su relación extrarregional no sea muy directa.
- * MT-5. Infraestructuras Básicas. Proponen como orientación básica la conexión intervalles para dar una lógica suplementaria al concepto de Rótulas de Interconexión montaña – valle, enlazando fundamentalmente las partes medias y bajas de éstos, mediante acciones ligadas a procesos de creación de oportunidades significativas para el desarrollo turístico o de otro tipo, siempre con una filosofía de vías blandas, muy respetuosas con el entorno, aprovechando infraestructuras ya existentes.

- * MT-6. Áreas de actividad económica. Consideran especialmente importante la recualificación territorial de la actividad industrial, principalmente a través de acciones de mejora del entorno urbano y ambiental, la introducción de nuevas tipologías para actividades económicas y la posibilidad de dinamizar procesos de I+D centrados en tecnologías intermedias ligadas a los principales sectores productivos, con una atención especial a los procesos de industrialización rural.
- * MT-7. Equipamientos y Nuevas Demandas en el Territorio. Recomienda que todos los municipios con población en edad escolar cuenten con algún equipamiento local cultural y deportivo. El criterio es la agrupación de la oferta en una única estructura, evitando la proliferación de espacios culturales que, debido a la dispersión de esfuerzos y recursos, impide su mantenimiento. El tamaño y la identidad de la dotación cultural del municipio, serán acordes con su volumen y características poblacionales. Se priorizará la adecuación de edificaciones abandonadas, liberadas de antiguos usos y con valor histórico o artístico, para albergar actividades dotacionales frente a la construcción de edificios de nueva planta.
- * MT-8. Control de la Urbanización Difusa. Como criterio general, se considera preferible la reutilización de las edificaciones existentes en el SNU frente a las construcciones de nueva planta. No obstante, éstas se podrán admitir cuando su aparición cree nuevas oportunidades de recualificación y mejora del territorio. En cualquier caso, deberán acomodarse a criterios de composición, tipología y localización que aseguren su integración paisajística y la no aparición de impactos ambientales negativos.

B. El medio natural como activo dinamizador del territorio:

Las sierras riojanas constituyen una gran superficie de amplias masas boscosas bien desarrolladas, con escasez de población y relativa falta de actividad humana. Tres son las dimensiones de utilidad de estos espacios: el suministro de recursos naturales, como masas forestales, reserva de flora y fauna y recursos hídricos; la mejora de la calidad de vida y la atracción de visitantes.

- * MT-9. Áreas Estratégicas de Conservación. La consideración de una parte del término municipal de Baños de Río Tobía como Espacio Natural Protegido (Montaña Subatlántica y Huertas Tradicionales del Najerilla) implica, según la MT-9, la conservación de su valor natural.
- * MT-10. Los Espacios Fluviales. En la zona de Baños de Río Tobía, se propone la regeneración de márgenes y riberas del Najerilla, que permitirá su utilización para fines recreativos, en la actualidad fuertemente demandados por la población.
- * MT-11. Los Espacios Agrarios Productivos. Se considera importante el regadío en las huertas del Najerilla.
- * MT-12. Restauración de Espacios Deteriorados. Dirigido a la mejora de las características del paisaje. En este sentido, se valora la reforestación del entorno urbano en el caso de Baños de Río Tobía.

C. La Rioja, Megaparque Turístico y Cultural:

La Rioja cuenta con elementos naturales, culturales y patrimoniales de gran relevancia para consolidar una oferta turística variada, diversa y de calidad. La recuperación de núcleos rurales debe orientarse hacia la diversificación de su oferta para convertirlos en centro del Megaparque Turístico y Cultural.

- * MT-14. Puesta en Valor del Patrimonio Cultural.

- * MT-15. Red de Centros Históricos.
 - * MT-17. Recorridos Paisajísticos, Culturales y Cicloturismo. Esta malla debe apoyarse fundamentalmente en el viario existente y en los caminos "naturales" del territorio. La combinación de infraestructuras en uso y abandonada y de un entorno ecológico y cultural de interés, cada vez más demandado, permite el planteamiento de un programa de "maillado orgánico" del territorio. Estas redes pueden presentar un uso múltiple constituyendo itinerarios para cicloturismo o senderismo, turismo ecuestre, etc.
 - * MT-18. Núcleos de Acogida para Ecoturismo. La estrategia de potenciación del ecoturismo incluirá la mejora de la imagen del núcleo; actuaciones de renovación y puesta en valor del patrimonio edificado; acciones sobre infraestructuras y equipamientos adaptados a las nuevas demandas; vinculación de los puntos de acogida a grandes rutas turísticas y a la red de itinerarios paisajísticos y culturales.
- Baños de Río Tobía es una villa y municipio de la provincia de La Rioja y se extiende sobre una superficie de 17,50 Km². Pertenece a la comarca de la Cogolla, Subcomarca de Nájera, en la Rioja Alta. Se ubica en el curso medio del río Najerilla, estando la población en una terraza elevada aproximadamente una media de 30 m sobre su lecho, en su margen izquierda. El municipio limita con los siguientes:
 - Norte: Badarán, Cárdenas y Camprovín
 - Sur: Villaverde de Rioja, Matute, Bobadilla y Ledesma de la Cogolla
 - Este: Camprovín y Ledesma de la Cogolla
 - Oeste: Badarán, Villaverde de Rioja y Matute
 - La villa de Baños de Río Tobía se sitúa a 36 Km de la capital de la Comunidad Autónoma, Logroño. En relación con ella se encuentra al Sudoeste. La altitud del núcleo principal del municipio se sitúa a 574 m. sobre el nivel del mar en el ayuntamiento y sus coordenadas UTM son Proyección UTM Elipsode en Hayford, Datum Europeo x: 519769, y: 4687187.
 - El Valle del Najerilla cruza el municipio, aproximadamente a modo de eje central, de Sur a Norte. El relieve del municipio aumenta hacia el Este, desde la terraza inferior del Najerilla, con las estribaciones occidentales de la Sierra de Moncalvillo, que dominan la margen derecha del río, con alturas que alcanzan los 982 m en su punto más oriental. La margen izquierda es mucho más suave con un paisaje de colinas y cerros testigo generados a expensas de niveles de glaciares desecados, que arrancan de la terraza de escasísima pendiente, elevada sobre el río, donde se ubica la población y acaban enlazando con las estribaciones occidentales de la Sierra de San Millán, con alturas que alcanzan 827 m.
 - El paisaje de es fundamentalmente rural, montañoso y con bosques en una parte del término municipal, por situarse en las estribaciones de la Sierra de Moncalvillo, bajando hasta el cauce del Najerilla, donde se generan paisajes ribereños de gran atractivo. Tan sólo en ambas márgenes de a la carretera LR-113, hay zonas llanas con cultivos más extensivos. En las zonas occidentales son característicos los bancales para aprovechamiento agrícola, que fundamentalmente es seco, que también se planta en ladera. Con todo, la actividad agraria es de escasa presión con adecuación a las condiciones ambientales. El fenómeno de la residencia secundaria no ha supuesto impacto negativo, ya que se encuentran dentro del núcleo urbano. No existen viviendas en diseminado aunque sí granjas e industrias chacineras de gran volumen. En general, se trata de un paisaje equilibrado y natural, salvando el impacto de las industrias chacineras de gran volumen en los alrededores y bordes de la población.
 - Posee un sólo núcleo de población: Baños de Río Tobía, localizado en el centro del término municipal.
 - La dinámica demográfica del municipio de Baños de Río Tobía ha sido creciente durante todo el siglo XX. De los datos obtenidos, que se recogen en la Memoria de Información, se aprecia un

repunte poblacional en los últimos años, tras el descenso de finales de la década de los 90 del siglo XX, así como la juventud de la población de Baños de Río Tobía.

- Cabe prever también que continuará la demanda existente de suelo para nuevas viviendas de población que se desplaza de las viejas construcciones del casco hacia otras zonas, por generalización nuevas tendencias de uso residencial, fenómeno que se viene produciendo también en muchos municipios sin apenas un crecimiento poblacional.
- Asimismo, es relevante el número de segundas residencias existentes en el conjunto del parque inmobiliario.
- Existe una importante actividad industrial, que puede verse potenciada por la implantación de nuevas industrias o ampliación de las existentes. La demanda de suelo para estas actividades es creciente. Es, por tanto, necesario prever la ubicación de suelo para estas finalidades, sobre todo en lo relativo a la futura ampliación del tejido industrial existente. Todo ello teniendo en cuenta que los nuevos suelos industriales deberán ubicarse en zonas de fácil acceso a las comunicaciones viales de mayor rango territorial, de modo que no supongan más congestión en el tráfico urbano de la población.
- El sector terciario es proporcionado a la población, que se puede abastecer de cualquier producto en el propio núcleo urbano. Existen asimismo sucursales de entidades financieras y de ahorro, establecimientos hoteleros, hostelería, etc. Será necesario prever esta actividad en la calificación del suelo.
- No se detectan déficits globales de servicios públicos o equipamientos en el término municipal. Sin embargo habrá que prever la posibilidad de nuevos equipamientos destinados a la mejora de estos servicios públicos.
- Se trata, por tanto de traducir todas estas tendencias o necesidades a demanda de suelo, tanto en sentido cuantitativo como cualitativo. Se deberá atender a la cantidad de viviendas necesarias así como a la variedad de oferta de tipologías residenciales
- Existe un casco urbano tradicional consolidado, en regular estado de conservación, con interés morfológico, de calles estrechas, donde predomina el uso residencial y las tipologías tradicionales, aunque también hay un porcentaje importante de edificios sustituidos con tipologías actuales.
- Existe en general, y mucho más en las zonas periféricas, una cierta mezcla de usos residenciales e industriales que, dadas las características de este núcleo, convendría delimitar más sus localizaciones, salvando las industrias tradicionales existentes, que no producen molestias, cuyo traslado obligado originaría problemas económicos.
- Existen zonas consolidadas por la edificación de las últimas décadas entre las que quedan otras que conservan usos anteriores de difícil convivencia con su entorno, tanto por el propio uso, como por la ordenación, como por las tipologías. En algunos casos, son edificios fuera de ordenación en el Plan vigente que, por dificultades de gestión urbanística no se han transformado. En otros, no están fuera de ordenación pero su falta de integración y coherencia con la trama urbana se pone claramente de manifiesto. Todas estas zonas precisan de nuevas ordenaciones de fácil gestión de modo que sea factible su próxima integración en la ciudad y sirvan para satisfacer en parte la demanda de suelo residencial.
- Existencia de un viario que en algunos puntos resulta insuficiente para el tráfico que soporta. Se deberá tener en cuenta en las futuras ordenaciones la posibilidad de mejorar estos puntos para evitar las demoras y situaciones de peligro que generan.
- Existencia de un legado histórico que hay que mantener y proteger.

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura

LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto



- No existe Patrimonio Municipal del Suelo.
- El Suelo No Urbanizable, se encuentra correctamente regulado en las Normas Subsidiarias vigentes, aunque será necesaria su revisión para una total adecuación a las modificaciones de la legislación sectorial, especialmente a la de protección del medio físico, pero contemplando las necesidades productivas y constructivas en este tipo de suelo que la economía de Baños de Río Tobía está demandando. En este sentido, algunas áreas deberán ser reclasificadas de forma que se permitan futuros asentamientos, de acuerdo con la legislación vigente en materia de suelo y ordenación urbana.
- Tradición agrícola, hoy en franca recesión.
- Se deberá adaptar la clasificación del suelo a la Ley estatal 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones y a la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes. Por tanto, el suelo que no debe ser apartado del desarrollo urbanístico por unos u otros motivos se clasifica como Urbanizable.
- Se deberá tener en cuenta especialmente la relación del núcleo con el Río Najerilla, respetando sus zonas de protección de riberas.

2. OBJETO ESPECÍFICO DEL PLAN GENERAL

De acuerdo con el artículo 55 de la L.O.T.U.R., se definen los objetivos específicos del Plan. Son consecuencia de la problemática territorial y urbana, de la necesidad de dotar de un instrumento eficaz de planeamiento al Municipio y de las expectativas de desarrollo actuales. Se pueden, en esquema, definir los siguientes aspectos:

2.1. En Suelo Urbano

Se completará la ordenación mediante la regulación detallada del uso de los terrenos y de la edificación. En este sentido, el Plan opta por lo siguiente:

- Mantener el modelo territorial y de asentamiento urbano tradicional, así como el sistema de ordenación existente aunque planteando las zonas de ordenación de acuerdo con los usos y tipologías que se pretenden implantar en ellas. Esto supone una simplificación de la ordenación que redundará en una mayor claridad y facilidad de manejo.
- Contemplar una delimitación del "Suelo Urbano" en sus tipos de "consolidado" y "no consolidado", con el objeto de completar tramas ya existentes, así como de reconocer el innegable derecho a ser Suelo Urbano de aquellas parcelas que cumplen con los requisitos exigidos por el artículo 8 de la L.O.T.U.R. en concordancia la Ley 6/1998, de 13 de abril.
- Evitar zonas con planeamiento remitido obligado (Planes Especiales o Estudios de Detalle), optando por la ordenación directa desde el Plan General. De este modo, la gestión de los suelos edificables puede ser mucho más rápida y fluida.
- Incorporar las determinaciones de todas las Modificaciones Puntuales definitivamente aprobadas y planeamiento de desarrollo que también esté definitivamente aprobado, tales como Estudios de Detalle.
- Resolver los problemas de borde de las distintas zonas y su articulación con nuevos desarrollos o Suelo No Urbanizable.

- Proteger y posibilitar el mantenimiento de zonas libres de edificación, respetando al menos los estándares legalmente establecidos teniendo en cuenta la facilidad de obtención de las mismas.
- Posibilitar, cuando proceda, la transformación de algunas zonas en tipologías acordes con sus relaciones espaciales, determinando viales, alturas y tipologías edificatorias. Estas transformaciones tendrán también como objetivo la corrección de desajustes de alineaciones, de volúmenes, de elementos de impacto negativo en el paisaje urbano como traseras de edificación en posición de fachadas, medianiles descubiertos, etc.
- El crecimiento que pueda experimentar Baños de Río Tobía se deberá adaptar a las características morfológicas existentes, a la topografía de la zona e insertarse en el paisaje de forma que la transición entre las zonas edificadas y las no urbanizadas sea armónica.
- Se deberá prever la conexión con las infraestructuras existentes.
- Proteger los inmuebles de valor artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, científico o técnico y aquellas áreas de valor visual y ambiental, evitando caer en una generalización que impediría una eficaz tutela sobre los elementos que efectivamente poseen un singular valor cultural. El criterio seguido será proteger únicamente aquellas construcciones y elementos arquitectónicos que pueden y deben ser objeto de una especial consideración cultural por cuanto constituyen, en mayor o menor medida, objetos de especial valor o testimonios informativos o conmemorativos del pasado.
- Este Municipio se desarrollará tanto mediante actuaciones sistemáticas como asistemáticas, fundamentalmente delimitadas en Suelo Urbano No Consolidado. Se establecerán las medidas oportunas que permitan el desarrollo y gestión del planeamiento de una manera más dinámica.
- Establecer un marco normativo municipal, regulando, no sólo usos y parámetros urbanísticos y edificatorios, sino los mecanismos de gestión de suelo, procurando para ello no crear una normativa equilibrada, de forma que las actuaciones previstas sean realistas y económicamente viables.

2.2. En Suelo Urbanizable

En Suelo Urbanizable Delimitado, se regularán las tipologías, aprovechamientos y modo de implantación de las actuaciones en el territorio.

En Suelo Urbanizable No Delimitado se regularán la forma y condiciones con que podrán incorporarse al desarrollo urbano los terrenos así clasificados. Asimismo, se definirán las zonas más aptas para suelo industrial.

2.3. En Suelo No Urbanizable

En Suelo No Urbanizable se establecerán los modos de protección de los distintos espacios, para preservarlos de los procesos de desarrollo urbano y, en su caso, impedir la transformación inadecuada del territorio y del paisaje. En este sentido, el Plan opta por lo siguiente:

- Conseguir una adecuada relación entre lo que debe ser el aprovechamiento forestal, agrícola y pecuario del Suelo No Urbanizable, que constituye un preciado valor ambiental, con la protección de otros elementos naturales de valor.

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura

LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

- Revisar las categorías de este tipo de suelo, protegiendo las masas arbóreas, las aguas superficiales, etc., concretándose en zonas de protección. Para el mantenimiento de unas constantes vitales del entorno ambiental, así como a la prevención de futuros desarrollos que puedan producir un efecto agresor, más difícil de corregir, se han establecido diferentes áreas de protección. Se ha optado por una clasificación que deriva directamente del artículo 12 de la L.O.T.U.R.

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO. DETERMINACIONES GENERALES

3.1. CLASIFICACIÓN DE SUELO

Este Plan General clasifica el suelo en función de lo previsto en la Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja en concordancia con la Ley 6/98, de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes.

Se clasifica en Urbano en sus dos categorías de Consolidado y No Consolidado (Artículos 8 y siguientes de la L.O.T.U.R.), No Urbanizable (Artículo 12 y siguientes) y Urbanizable en sus dos categorías de Delimitado y No Delimitado (Artículo 22 y siguientes).

I. Suelo Urbano

Las áreas que cuentan con todos los servicios urbanísticos determinados en dichos artículos serán Suelo Urbano Consolidado; aquellas que no cuentan con todos los servicios pero se encuentran en áreas consolidadas por la edificación en su cincuenta por ciento, serán Suelo Urbano No Consolidado. A tal efecto, se acompañan Planos de sobre servicios urbanísticos y consolidación existente según datos proporcionados por el Ayuntamiento de Baños de Río Tobía a la fecha de la redacción de este Plan General Municipal. El Suelo Urbano clasificado es el siguiente:

SUELO URBANO EXCLUYENDO VIALES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (M2)	SUELO URBANO OCUPADO POR LA EDIFICACIÓN SEGÚN ORDENACIÓN (M2)	% CONS.	SUELO URBANO CLASIFICADO TOTAL (M2)	VIALES (M2)	% VIALES
465.412	306.610	65,88	639.300	145.700	22,79

II. Suelo No Urbanizable

Se determina en aplicación del artículo 12 de la L.O.T.U.R., en concordancia con el artículo 9 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes.

Se establecen dentro del Suelo No Urbanizable dos tipos de categorías, el especial de protección, que incluye los suelos a que se refiere el punto 1 del Artículo 12 de la LOTUR, y el preservado por el Plan General, que incluye los suelos a que se refieren los puntos 2, 3 y 4 del mencionado Artículo.

1. Suelo No Urbanizable Especial de Protección
 - A. Suelo No Urbanizable Especial de Protección por el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja (P.E.P.M.A.N.R):
 - I. Gran Espacio de Montaña Subatlántica Oja - Najerilla (MA-1)
 - II. Huertas Tradicionales del Najerilla (HT-6)
 - B. Suelo No Urbanizable Especial de Protección por limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público según legislación sectorial:
 - III. A las vías de comunicación
 - IV. A las vías pecuarias
 - V. Por servidumbres hidrográficas. Se regulará con la protección a riberas y cauces determinada por este Plan General
 - C. Suelo No Urbanizable Especial de Protección por la Ley 7/2004 de Patrimonio Cultural Histórico y Artístico de La Rioja.

Lugares de interés histórico. Zonas arqueológicas.

2. Suelo No Urbanizable Preservado por el Plan General
 - A. Suelo No Urbanizable Preservado por sus Valores
 - I. Suelo No Urbanizable preservado por sus masas arbóreas.
 - II. Suelo No Urbanizable preservado en riberas y márgenes. Zonas inundables.
 - III. Suelo No Urbanizable preservado en captaciones y depósitos de agua potable.
 - IV. Suelo No Urbanizable preservado por su interés paisajístico.
 - B. Suelo No Urbanizable Preservado por sus por sus características geotécnicas o morfológicas
No se delimita esta categoría de suelo.
 - C. Suelo No Urbanizable Preservado por su inadecuación para el desarrollo urbano.
No se delimita esta categoría de suelo.

Todas estas protecciones, dada sus superposiciones territoriales, se estructuran en la siguiente zonificación del Suelo No Urbanizable que se regula en las fichas adjuntas:

1. **Suelo No Urbanizable de Protección a los Grandes Espacios de Montaña Subatlántica Oja -Najerilla (MA-1).**
Espacio situado al Sudeste del término municipal, catalogado por el P.E.P.M.A.N.R. por tratarse de un espacio de montaña de dominio atlántico de gran diversidad ambiental y cuyo conjunto posee un elevado valor ecológico en el ámbito regional con importantes masas forestales entre las que destacan los hayedos y robledales. La problemática dentro de este espacio incluye, junto a los problemas normales de la erosión, la presión extractiva sobre los recursos forestales de los bosques autóctonos, afectando de forma especialmente negativa a los hayedos que ven dificultada su regeneración. Los objetivos son su protección contra procesos degradantes e impactos negativos y la conservación y mejora de los espacios naturales.
2. **Suelo No Urbanizable de Protección a los Grandes Espacios de Montaña Subatlántica Oja -Najerilla (MA-1) con especial protección forestal.**
Abarca las masas forestales declaradas o no Montes de Utilidad Pública, incluidas en el Espacio de Catálogo del P.E.P.M.A.N.R., que reúnen características relevantes en cuanto a sus valores ecológicos o sociales, o bien presentan riesgos de degradación. Deben estar apartadas de cualquier proceso urbanizador, de acuerdo con el artículo 36 de la Ley

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura

LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

2/1995, de 10 de febrero, de Protección y Desarrollo del Patrimonio Forestal de La Rioja. Se destinará a uso forestal, en cumplimiento del mismo artículo, pudiendo desarrollarse aquellas actividades relacionadas con el mantenimiento de este uso.

Los objetivos son la protección de los espacios forestales en su sentido más amplio (bosques y pastizales) y de los valores naturales en ellos contenidos; la conservación de la cubierta vegetal con el fin de proteger el suelo contra la erosión (regulación del régimen pluviométrico, sujeción de desprendimientos, protección de las cabeceras de cuencas hidrográficas que abastecen a embalses, etc; mantenimiento de la economía agraria de las zonas de montaña (maderas, leñas, pastos y caza) como un importante recurso patrimonial del Ayuntamiento; fomento de su condición como recurso turístico, debido precisamente a los valores naturales, culturales y paisajísticos que poseen.

3. Suelo No Urbanizable de Protección a los Grandes Espacios de Montaña Subatlántica Oja -Najerilla (MA-1) con especial protección a las riberas y cauces.

Se corresponde con las riberas naturales situadas a lo largo de la red fluvial de Baños de Río Tobía incluidas en el espacio catalogado por el P.E.P.M.A.N.R. por tratarse de un espacio de montaña de dominio atlántico de gran diversidad ambiental y cuyo conjunto posee un elevado valor ecológico en el ámbito regional con importantes masas forestales entre las que destacan los hayedos y robledales. La problemática dentro de este espacio incluye, junto a los problemas normales de la erosión, la presión extractiva sobre los recursos forestales de los bosques autóctonos, afectando de forma especialmente negativa a los hayedos que ven dificultada su regeneración.

Los objetivos son su protección contra procesos degradantes e impactos negativos y la conservación y mejora de los espacios naturales; la protección de los cauces y las riberas como corredores biológicos de gran valor ecológico, especialmente en las zonas con predominio de cultivos agrícolas; el fomento del uso recreativo de dichos corredores para su utilización como senderos e itinerarios verdes de uso peatonal y ciclista y la disminución de riesgos catastróficos evitando las construcciones en zonas con elevado riesgo de inundabilidad y no aptas para la urbanización.

4. Suelo No Urbanizable de Protección a los Grandes Espacios de Huertas Tradicionales del Najerilla (HT-6).

Espacio situado al Oeste del término municipal, catalogado por el P.E.P.M.A.N.R. por tratarse de terrenos aluviales de alto valor agrícola dedicados a cultivos intensivos con aprovechamiento de hortalizas y frutales junto a importantes choperas de repoblación y algunos restos de vegetación de ribera que bordean el río Najerilla.

La problemática de este espacio, al igual que sucede en otras huertas riojanas, tiene que ver con la incipiente edificación incontrolada de segundas residencias en zonas de alto valor agrícola (fenómeno que no se produce en Baños).

Los objetivos son su protección contra procesos degradantes e impactos negativos y la conservación y mejora de los espacios naturales.

5. Suelo No Urbanizable de Protección a los Grandes Espacios de Huertas Tradicionales del Najerilla (HT-6) con especial Protección Forestal.

Abarca las masas forestales declaradas o no Montes de Utilidad Pública, incluidas en el Espacio de Catálogo del P.E.P.M.A.N.R., que reúnen características relevantes en cuanto a sus valores ecológicos o sociales, o bien presentan riesgos de degradación. Deben estar apartadas de cualquier proceso urbanizador, de acuerdo con el artículo 36 de la Ley 2/1995, de 10 de febrero, de Protección y Desarrollo del Patrimonio Forestal de La Rioja. Se destinará a uso forestal, en cumplimiento del mismo artículo, pudiendo desarrollarse aquellas actividades relacionadas con el mantenimiento de este uso.

Los objetivos son la protección de los espacios forestales en su sentido más amplio (bosques y pastizales) y de los valores naturales en ellos contenidos; la conservación de la cubierta vegetal con el fin de proteger el suelo contra la erosión (regulación del régimen pluviométrico, sujeción de desprendimientos, protección de las cabeceras de cuencas hidrográficas que abastecen a embalses, etc; mantenimiento de la economía agraria de las zonas de montaña (maderas, leñas, pastos y caza) como un importante recurso

patrimonial del Ayuntamiento; fomento de su condición como recurso turístico, debido precisamente a los valores naturales, culturales y paisajísticos que poseen.

6. Suelo No Urbanizable de Protección a los Grandes Espacios de Huertas Tradicionales del Najerilla (HT-6) con especial protección a las Riberas y Cauces.

Se corresponde con las riberas naturales situadas a lo largo de la red fluvial de Baños de Río Tobía incluidas en el espacio catalogado por el P.E.P.M.A.N.R. por tratarse de terrenos aluviales de alto valor agrícola dedicados a cultivos intensivos con aprovechamiento de hortalizas y frutales junto a importantes choperas de repoblación y algunos restos de vegetación de ribera que bordean el río Najerilla.

La problemática de este espacio, al igual que sucede en otras huertas riojanas, tiene que ver con la incipiente edificación incontrolada de segundas residencias en zonas de alto valor agrícola (fenómeno que no se produce en Baños).

El objetivo es la protección de los cauces y las riberas como corredores biológicos de gran valor ecológico, especialmente en las zonas con predominio de cultivos agrícolas; el fomento del uso recreativo de dichos corredores para su utilización como senderos e itinerarios verdes de uso peatonal y ciclista y la disminución de riesgos catastróficos evitando las construcciones en zonas con elevado riesgo de inundabilidad y no aptas para la urbanización.

7. Suelo No Urbanizable de Protección a los Valores Paisajísticos.

Se señala zonas de ladera de las sierras que se sitúan a Este y Oeste del término municipal con objeto de preservar la imagen y el paisaje, limitando la realización de actividades constructivas o transformadoras del medio, a excepción de aquellas que no supongan menoscabo del mismo.

8. Suelo No Urbanizable de Protección a las Actividades Agrícolas y Pecuarias.

Se clasifica así al considerarlo adecuado para implantar actividades pecuarias así como mantener el carácter rural y agrícola de la zona, por el principio de utilización racional de los recursos naturales y de acuerdo con criterios objetivos de carácter territorial establecidos por el Plan General.

9. Suelo No Urbanizable de Protección a las Riberas y Cauces.

Se corresponde con las riberas naturales situadas a lo largo de la red fluvial de Baños de Río Tobía. Abarca las franjas laterales del río Najerilla y principales arroyos afluentes señaladas en planos no incluidas en espacios de Catálogo del P.E.M.A.N.R.

El objetivo es la protección de los cauces y las riberas como corredores biológicos de gran valor ecológico, especialmente en las zonas con predominio de cultivos agrícolas; el fomento del uso recreativo de dichos corredores para su utilización como senderos e itinerarios verdes de uso peatonal y ciclista y la disminución de riesgos catastróficos evitando las construcciones en zonas con elevado riesgo de inundabilidad y no aptas para la urbanización.

10. Suelo No Urbanizable de Protección Forestal.

Abarca las masas forestales declaradas o no Montes de Utilidad Pública, pero que reúnen características relevantes en cuanto a sus valores ecológicos o sociales, o bien presentan riesgos de degradación. Deben estar apartadas de cualquier proceso urbanizador, de acuerdo con el artículo 36 de la Ley 2/1995, de 10 de febrero, de Protección y Desarrollo del Patrimonio Forestal de La Rioja. Se destinará a uso forestal, en cumplimiento del mismo artículo, pudiendo desarrollarse aquellas actividades relacionadas con el mantenimiento de este uso.

Los objetivos son la protección de los espacios forestales en su sentido más amplio (bosques y pastizales) y de los valores naturales en ellos contenidos; la conservación de la cubierta vegetal con el fin de proteger el suelo contra la erosión (regulación del régimen pluviométrico, sujeción de desprendimientos, protección de las cabeceras de cuencas hidrográficas que abastecen a embalses, etc; mantenimiento de la economía agraria de las zonas de montaña (maderas, leñas, pastos y caza) como un importante recurso



patrimonial del Ayuntamiento; fomento de su condición como recurso turístico, debido precisamente a los valores naturales, culturales y paisajísticos que poseen.

A los condicionantes de cada una de ellas se superpondrán los de las afecciones que les correspondan así como su régimen de autorizaciones, según cada legislación sectorial vigente y, en su caso, las fichas correspondientes. Son los siguientes:

1. Afecciones a las Vías de Comunicación.

Carreteras autonómicas

Zona de dominio público, servidumbre y afección de las carreteras de las redes nacional y autonómica que atraviesan el Suelo No Urbanizable del término municipal de Baños de Río Tobía. Constan grafiadas en planos de clasificación de suelo y están constituidas por las protecciones a las siguientes carreteras:

- LR-113: perteneciente a la Red Regional Básica, atraviesa el término municipal y la población de Sur a Norte. Procede del límite provincial de la provincia de Burgos hasta la N-232 en Cenicero, cruzando la N-120
- LR-312: perteneciente a la Red Local, parte de la Nacional 232 en Gimileo hasta Baños de Río Tobía por Rodezno, Alesanco y Badarán. Confluye con la anterior en el centro de la población.

2. Vías Pecuarias

Las vías pecuarias son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de La Rioja y su protección y gestión corresponde a la Consejería de Turismo y Medio Ambiente como su órgano competente **que resolverá de forma vinculante sobre la autorización de usos.**

El término municipal de Baños de Río Tobía es recorrido por las vías pecuarias que se recogen en el plano de clasificación del suelo y que se relacionan, a continuación, todas ellas de 20 m de anchura:

- a) De Norte a Sur, por el centro del municipio, la **“Vereda de la Callejuela”**
- b) Al Oeste, en el límite con el término municipal de Villaverde de Rioja, la **“Vereda de la Granja”**

3. Lugares de Interés Histórico y Artístico de La Rioja

Zonas arqueológicas

Yacimiento arqueológico de Los Bañuelos, señalado en planos.

Los objetivos son evitar actuaciones y usos que favorezcan su pérdida o cualquier proceso de degradación y deterioro o supongan una agresión visual. Asimismo, se pretende posibilitar usos turísticos y culturales en torno a ellos.

4. Afecciones hidrográficas

Se corresponde con las riberas naturales situadas a lo largo de la red fluvial de Baños de Río Tobía. Abarca las siguientes zonas:

- Dominio Público Hidráulico, de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Aguas del río Najerilla, así como los principales cauces que a él desaguan. En el caso de que el cauce público no esté deslindado se estimará dicha zona atendiendo a los estudios de inundabilidad existentes y a la existencia de vegetación ripícola (graveras, praderas, matorrales y bosques de ribera, choperas).
- Franjas laterales del río Najerilla definidas por la avenida de periodo de retorno de 500 años.

El objetivo es la protección de los cauces y las riberas y la disminución de riesgos catastróficos evitando las construcciones en zonas con elevado riesgo de inundabilidad y no aptas para la urbanización.

5. Infraestructuras generales.

Captaciones de agua potable

Se señala una banda de protección de 50 m de radio con objeto de preservar la calidad y suficiencia de las aguas, limitando la realización de actividades constructivas o transformadoras del medio, a excepción de aquellas estrictamente necesarias para el aprovechamiento de los recursos agrarios que no supongan contaminación de acuíferos subterráneos.

En tanto en cuanto no se redacte una Ordenanza específica de Protección del Abastecimiento de agua potable (captaciones, conducciones y depósitos), será de aplicación lo dispuesto en el R.D. 1138/1.990, de 14 de septiembre (B.O.E. 20/9/90) y la corrección de errores publicada en el B.O.E. de 24/11/90.

6. Montes de Utilidad Pública

Se señala su delimitación, numeración y régimen de propiedad, quedando siempre incluidos en zonas con protección forestal específica.

REFERENCIA nº	PROPIEDAD	SITUACIÓN
MUP, 168	AYUNTAMIENTO	Al Oeste del término municipal
Elenco 3057	privada	Al Este del término municipal
Elenco 3066	privada	Al Este del término municipal
Elenco 3183	privada	Al Este del término municipal
Sin referencia	privada	Al Oeste del término municipal

7. Infraestructuras Generales

Depósitos de agua potable, depuradoras, cementerios

Se señala su ubicación en planos. Quedan remitidas a su normativa sectorial.

Líneas de alta tensión, centros de transformación

Se señala su trazado y/o ubicación. Quedan remitidos a su Normativa Sectorial

- a) Recorren el municipio tres líneas eléctricas aéreas de 66 kV
 - Arenzana-Baños (desde la subestación de Arenzana de Abajo hasta la subestación eléctrica de Baños)
 - Baños-Anguiano (desde la subestación de Baños hasta la central de Anguiano)
 - Logroño-Anguiano (desde la subestación del Arco de Navarrete hasta la central de Anguiano)
- b) Recorren el municipio tres líneas eléctricas aéreas de 13,2 kV
 - Baños-Arenzana (desde la subestación de Baños hasta la subestación de Arenzana de Abajo)
 - Baños-Anguiano (desde la subestación de Baños hasta la central de Anguiano)
 - Baños-Este (alrededor del casco urbano, dando servicio a los centros de transformación del núcleo)
- c) Existe una subestación eléctrica de 66/13,2 kV
- d) Existen unos 30 centros de transformación eléctrica de 13,2 kV/400 V



III. Suelo Urbanizable

Constituye Suelo Urbanizable el resto del suelo del término municipal, de conformidad con lo indicado en el artículo 10 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones. Conforme expresa indicación legal, tiene carácter residual. Se diferencia entre Suelo Urbanizable Delimitado y No Delimitado.

El Suelo Urbanizable No Delimitado se establece por exclusión. Se determinan en la Normativa las condiciones para la delimitación de sectores, así como para la redacción de Planes Parciales, referidos a los distintos usos globales. Se distingue el ámbito expresamente destinado a uso industrial para poder satisfacer la demanda de este tipo de suelo en aquellas zonas adecuadas, pero sin delimitar sectores en suelos privados que no tienen claras perspectivas de desarrollo.

El Suelo Urbanizable Delimitado se ha establecido considerando el modelo del asentamiento existente en este municipio, las tendencias de la población, las barreras físicas del entorno, las posibilidades de accesos desde las vías de comunicación territoriales y la necesidad de crecimiento definida por el propio Ayuntamiento, de forma que no se produzcan desequilibrios territoriales y se puedan satisfacer las necesidades de suelo municipal. Se destina a satisfacer la demanda de vivienda, tanto de primera como de segunda residencia.

SR-1: Al Norte del Casco Urbano, en la margen izquierda de la LR-113. Son terrenos libres de edificación. Se destinan a vivienda unifamiliar aislada o pareada, con un plazo para la aprobación del Plan Parcial de 8 años.

SR-2: Al Norte del Casco Urbano, en la margen izquierda de la LR-113, al Sur del SR-1. Son terrenos libres de edificación. Se destinan a vivienda unifamiliar aislada o pareada, con un plazo para la aprobación del Plan Parcial de 8 años.

SR-3: Al Oeste del Casco Urbano, en la margen izquierda de la LR-113. Son terrenos libres de edificación entre zonas ya edificadas. Se destinan a vivienda unifamiliar agrupada y plurifamiliar, con un plazo para la aprobación del Plan Parcial de 4 años.

SR-4: Al Sur del Casco Urbano, en la margen izquierda de la LR-113. Son terrenos libres de edificación lindando zonas ya edificadas. Se destinan a vivienda unifamiliar aislada o agrupada y bloque aislado, con un plazo para la aprobación del Plan Parcial de 6 años.

SR-5: Al Este del Casco Urbano, en la margen derecha de la LR-113. Son terrenos libres de edificación entre zonas ya edificadas, quedando el Najerilla al Este. Se destinan a vivienda unifamiliar agrupada y plurifamiliar, con un plazo para la aprobación del Plan Parcial de 4 años.

SR-6: Al Sur y Este del Casco Urbano, en la margen derecha de la LR-113. Son terrenos libres de edificación quedando el Najerilla al Este. Se destinan a vivienda unifamiliar aislada o agrupada y bloque aislado, con un plazo para la aprobación del Plan Parcial de 6 años.

CUADRO RESUMEN DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

	SUPERFICIE (m ²)	APR. MEDIO(*) (m ² /m ²)	APRV. TOTAL (m ² t)	VIV/Ha
SR-1	40.251	0,30	12.075,30	18
SR-2	48.403	0,30	14.520,90	18
SR-3	31.409	0,60	18.845,40	50
SR-4	37.437	0,40	14.974,80	30
SR-5	30.599	0,80	24.479,20	60
SR-6	67.283	0,40	26.913,20	30
TOTAL URBANIZABLE	255.382		111.808,80	

(*) Coincide con la edificabilidad bruta de los Sectores por no considerarse necesaria la aplicación de coeficientes de homogeneización.

3.2. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO.I. EQUIPAMIENTOS

Se ha previsto el mantenimiento de los equipamientos por considerarlos adecuados a las necesidades actuales.

Por otra parte, la compatibilidad del uso dotacional en todas las zonas de ordenación, permite que el Ayuntamiento, en función de las necesidades que puedan surgir y de la disponibilidad de recursos, tenga la posibilidad de obtener nuevos suelos con destino a dotaciones locales.

El carácter público o privado de los equipamientos y dotaciones se especifica en planos. En el caso de Baños de Río Tobía, tan sólo los equipamientos religiosos tienen carácter privado, perteneciendo a la Iglesia Católica.

II. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

El número de habitantes de derecho, a efectos de la cuantificación de espacios libres y zonas verde es, en estos momentos de 1.775 personas. Haciendo una estimación del número de viviendas que se construirán probablemente en el municipio en el suelo clasificado como residencial por este Plan General, supondría una población adicional de 1.554 personas, teniendo en cuenta un índice de ocupación de 3,5 habitantes por vivienda. De ello resultaría una población de 3.329 habitantes. (Ver anexo nº 1 a esta Memoria).

Se han calificado 28.249 m² de Sistema General de Espacios Libres Públicos destinados a Parques Urbanos y Jardines, por lo que el índice resultante de metros cuadrados de zona verde por habitante será de 8,49.

En el cálculo de viviendas se ha considerado la variedad tipológica y compatibilidad de usos que se prevé en las distintas zonas de ordenación, así como el índice de viviendas de segunda residencia que tiene este municipio.

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura

LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

En Suelo Urbanizable se prevé un máximo de 814 viviendas. En la ficha correspondiente a cada Sector, se establece la exigencia de ubicar la superficie de suelo necesaria para Sistema General de Espacios Libres Públicos a razón de 17,5 m² por vivienda. Todas ellas sumarán 14.252 m² de suelo destinado a este fin.

III. SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS URBANAS

Abastecimiento de agua.

En Baños de Río Tobía, el abastecimiento de agua se realiza a partir de tres captaciones que se encuentran: una de manantial en el término municipal de Matute (lógicamente no se puede reflejar en planos aunque se señala la conducción que transcurre por término municipal de Baños); una junto al Barranco de la Dehesa, del canal del margen izquierdo, cerca de los depósitos y una tercera en el lecho del Najerilla, en la fuente de las Orinitas, cerca del Canal de Bañuelos de la cual se bombea al depósito cuando las anteriores son insuficientes; son suficientes y de calidad adecuada para las necesidades actuales y las previstas en el Plan. Recientemente se ha ejecutado un proyecto de mejora de captación y renovación de la red de conducción de agua desde la de Matute. La nueva tubería es de polietileno de 200 mm de diámetro y 10 atmósferas de presión de trabajo, reforzada en los pasos bajo caminos, carreteras, acequias y barrancos.

El Plan Director de Abastecimiento a Poblaciones de La Rioja, incluye a Baños de Río Tobía en el sistema Najerilla. Este Plan estima la demanda para Baños de 500.000 m³/año para el año 2010 y de 520.957 m³/año para el año 2015 sin precisar qué hipótesis contempla. Sin embargo, esta previsión sería suficiente para los 4.325 habitantes en que se estima la capacidad residencial del Plan en el momento en que fuera necesaria su revisión (70 %), según se establece en las Normas Urbanísticas del mismo.

La red de abastecimiento de agua llega a la estación de tratamiento a los depósitos reguladores, situados al Oeste, junto al Barranco de la Dehesa.

La red de distribución de agua es ramificada y se refleja en planos. Resulta suficiente para el abastecimiento de las necesidades actuales de la población.

Cuenta con bocas de riego y de incendios.

Saneamiento.

En Baños de Río Tobía, existe red de alcantarillado suficiente y en buenas condiciones de uso, aunque algunos tramos precisan renovación y mejora.

Baños de Río Tobía dispone de una estación depuradora de aguas residuales (EDAR). Se encuentra en la margen izquierda del Río Najerilla, próxima al núcleo urbano. El agua tratada se vierte directamente al Najerilla.

En conclusión, como actuaciones a realizar hay que considerar la renovación de las redes.

Distribución eléctrica.

El suministro de energía eléctrica se hace por medio de líneas de alta tensión, a cargo de la Empresa Iberdrola S. A., como es habitual en la zona.

Existe una subestación eléctrica de 66/13,2 kV y unos 30 centros de transformación eléctrica de 13,2 kV/400 V.

Baños de Río Tobía dispone de un tendido en buenas condiciones con suministro que se estima bueno según los datos municipales.

Este P.G.M. tan sólo prevé las escasas extensiones de redes necesarias, cuyo trazado se refleja en planos, siempre coincidente con viario o espacios libres públicos, para dotar a todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano de los mencionados servicios.

Las condiciones de estas redes serán como mínimo las contenidas en el Título VII de las Normas Urbanísticas de este P.G.M., concretando el dimensionado en los correspondientes Proyectos de Urbanización, tras una cuantificación pormenorizada de las necesidades a partir de los valores unitarios establecidos en dicho Título considerados mínimos.

3.3. EDIFICACIONES PROTEGIDAS

Se detallan en los planos del presente documento y en el Catálogo.

El Catálogo de Patrimonio Cultural Municipal se redacta según lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio y Urbanismo en La Rioja, en virtud del cual sus determinaciones forman parte de del Plan General Municipal de Baños de río Tobía.

Asimismo se han tenido en cuenta las siguientes Normas:

- Ley 7/2004, de 18 de octubre, del PATRIMONIO CULTURAL, HISTÓRICO Y ARTÍSTICO DE LA RIOJA
- Normas con carácter supletorio:
 - Ley 16/1985, de 25 de junio, del PATRIMONIO HISTÓRICO ESPAÑOL
 - Decreto 571/1963 de 14 de marzo, sobre protección de los escudos, emblemas, piezas heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico - artístico (BOE 77, de 30 de marzo de 1963).

MEDIDAS DE PROTECCIÓN

1. Se establece la protección de algunos conjuntos, edificios, construcciones y elementos arquitectónicos, urbanos y zonas con restos arqueológicos en orden a la conservación de valores históricos, artísticos, arquitectónicos, paleontológicos, arqueológicos, etnológicos y sociales.
2. La protección establecida por este Plan General se recoge en las distintas fichas así como en el TÍTULO IV. PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE de las Normas Urbanísticas. En cuanto a las zonas arqueológicas en Suelo No Urbanizable, se recoge en la ficha de AFECCIONES A LOS LUGARES DE INTERÉS HISTÓRICO ARTÍSTICO DE LA RIOJA de las Normas Urbanísticas.
3. Se establecen cuatro categorías de elementos protegidos atendiendo al valor específico del bien y a su relación con el entorno:

GRADO 1: PROTECCIÓN INTEGRAL

Corresponde a los elementos, construcciones o recintos que deban ser conservados íntegros por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, de especial valor arquitectónico o gran significación social, preservando sus

características arquitectónicas originarias. Se permitirán en general los siguientes tipos de obra.

- Conservación y mantenimiento
- Consolidación
- Restauración
- Excepcionalmente demolición parcial y reedificación parcial, según Catálogo

GRADO 2: PROTECCIÓN PARCIAL

Corresponde a las construcciones o recintos que por su valor histórico o artístico deben ser conservados, al menos en parte, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco. Se permitirán:

- Conservación y mantenimiento
- Consolidación
- Restauración
- Excepcionalmente demolición parcial, reedificación parcial, reforma y ampliación, según Catálogo.

GRADO 3: PROTECCIÓN AMBIENTAL

Corresponde a los elementos que no presentan un especial valor intrínseco pero sí contribuyen a definir un ambiente valioso por su belleza, su tipismo o carácter tradicional, o forman parte significativa de la imagen del conjunto edificado. Se permitirán:

- Conservación y mantenimiento
- Consolidación
- Restauración
- Reforma
- Ampliación
- Excepcionalmente demolición y reedificación según Catálogo.

GRADO 4: PROTECCIÓN SINGULAR

Corresponde a los elementos singulares, de uso dotacional y de propiedad pública o institucional que, no mereciendo los niveles de protección anteriores, justifican que se ejerza un control sobre las actuaciones que se realicen sobre ellos, en orden a conservar un cierto valor cultural, ambiental o de memoria colectiva. Se permitirán:

- Conservación y mantenimiento
- Consolidación
- Restauración
- Reforma
- Ampliación
- Excepcionalmente demolición y reedificación según Catálogo.

4. Según se establece en las Normas Urbanísticas, se estará a lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 7/2004:

1. Toda obra o intervención realizada en el exterior o en el interior de un Bien de Interés Cultural¹, en su entorno de protección, la instalación de cualquier elemento, su señalización o el cambio de uso o aprovechamiento de aquel, requerirá contar con una autorización expresa dictada por la Consejería competente en materia de Cultura, previo informe del Consejo Superior del Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La

¹ En virtud del artículo 37 de la Ley 7/2004 es de aplicación el mismo régimen para los Bienes Culturales de Interés Regional.

Rioja, junto a la licencia municipal otorgada por la Entidad Local competente, de conformidad con las previsiones contenidas en la legislación sobre régimen local, urbanística y cualquier otra que fuere aplicable. Si las actuaciones se realizaran en espacios naturales protegidos, serán preceptivas las autorizaciones pertinentes, conforme a la legislación sectorial en vigor.

Quedan exentas de recabar la autorización expresa las obras de reparación simple, es decir, aquellas obras necesarias para enmendar un menoscabo producido por causas fortuitas o accidentales que no afectan a la estructura del inmueble, conservación y mantenimiento de tales bienes, cuando se trate de obras a realizar sobre infraestructuras ya existentes, sin perjuicio del deber de comunicación previa. No será exigible licencia municipal respecto de aquellas obras públicas cuya normativa sectorial establezca la no sujeción a control preventivo municipal.

2. Quien pretenda realizar cualquiera de las actividades descritas en el apartado anterior, deberá presentar a la Consejería competente en materia de Cultura la solicitud del otorgamiento de la autorización, acompañada de un proyecto técnico en las condiciones previstas en el artículo 42 de esta Ley.

3. Son ilegales las obras o intervenciones que carezcan de la autorización y de la licencia, correspondientes o no se ajusten a su contenido. La Consejería competente en materia de Cultura y las Entidades Locales podrán ordenar la paralización, reconstrucción, reparación, demolición o restitución a su estado primitivo de las obras o intervenciones realizadas con cargo al responsable de la infracción, en los términos fijados por la legislación urbanística, y sin perjuicio de la imposición de una sanción administrativa de conformidad con las previsiones de esta Ley.

4. La autorización de la Consejería competente en materia de Cultura es previa y condicionante de la licencia municipal y prevalecerá sobre esta última en caso de conflicto, contradicción o cualquier otra incidencia. La omisión de la necesaria intervención de la Comunidad Autónoma a través de la autorización dictada por la Consejería competente no podrá ser suplida por la intervención unilateral de las Entidades Locales, considerándose ilegal cualquier intervención realizada en ese sentido.

(...)

6. Reglamentariamente se podrán establecer el procedimiento, los informes y cualesquiera otros aspectos que se consideren necesarios con relación a la autorización autonómica prevista en este artículo.

5. No se delimitan entornos de protección por quedar incluidos en zonas cuyos valores tipológicos o ambientales quedan salvaguardados por las ordenanzas específicas de las mismas.
6. Se solicita, simultáneamente a la tramitación de este Plan General, que por la Consejería de Cultura queden desechados como Bienes Culturales de Interés Regional el resto los inmuebles relacionados en el punto 2 de la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 7/2004, de 18 de octubre, del PATRIMONIO CULTURAL, HISTÓRICO Y ARTÍSTICO DE LA RIOJA de este término municipal o, en su caso, se proceda por la misma a su incoación como tales en el plazo más breve posible.

CRITERIOS DE CATALOGACIÓN

La inclusión y protección de inmuebles en este Catálogo se plantea de acuerdo con la Ley 7/2004, de 18 de octubre, del PATRIMONIO CULTURAL, HISTÓRICO Y ARTÍSTICO DE LA RIOJA. Se incluyen los siguientes edificios y elementos:

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura



LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

- a) Se consideran incluidos en este Catálogo los bienes inmuebles de interés cultural que ya cuentan con protección en función de su legislación específica y declaraciones o incoaciones correspondientes.
- Elementos protegidos por el Decreto 571/1963 de 14 de marzo, sobre protección de los escudos, emblemas, piezas heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico - artístico (BOE 77, de 30 de marzo de 1963), que según la Ley 7/2004, de 18 de octubre de Patrimonio Histórico y Artístico de La Rioja, tienen tal consideración:
 - A. Escudos en el palacio de los Salazar
 - B. Escudo y arco de acceso en casa de la Calle Calvo Sotelo nº 3
 - C. Escudo en casa de la Calle Calvo Sotelo nº 18
 - D. Escudo en casa de la Plaza del Ayuntamiento nº 3
 - E. Escudo de los Gallarza en casa de la Calle de la Sombra nº 5
 - F. Escudo en casa de la Calle Centro nº 40
 - G. Escudo en casa de la Calle Centro nº 2
 - H. Escudos del Obispo Salazar en el Ayuntamiento
 - I. Escudos de los Salazar en la Ermita de la Virgen del Rosario.
- b) Edificios con protección preventiva según Disposición Transitoria Segunda de la Ley 7/2004, catalogados expresamente por el vigente Plan General de Ordenación Urbana, por su interés histórico, artístico y arquitectónico.
1. Iglesia parroquial de San Pelayo
 2. Ermita de la Virgen del Rosario
 3. Ermita de la Virgen de los Parrales
 4. Ayuntamiento en Plaza del Ayuntamiento nº 1
 5. Palacio de los Salazar en la Calle Calvo Sotelo
 6. Casa en la Plaza del Ayuntamiento nº 3
 7. Casa en la Calle Ballestería nº 33
 8. Calle Real nº 7
 9. Calle Real nº 20
 10. Calle Real nº 30
 11. Calle Real nº 32
 12. Calle Real nº 40
 13. Calle Real nº 53
 14. Calle Real nº 61
 15. Calle Dehesa nº 12
 16. Calle Calvo Sotelo nº 32
 17. Calle Calvo Sotelo nº 48
 18. Calle Calvo Sotelo nº 50
 19. Calle Camino Viejo nº 26
 20. Casa de la Cultura
 21. Soportales en la Calle Calvo Sotelo

Se establece asimismo la protección genérica de los caños de bodega

Se solicita, simultáneamente a la tramitación de este Plan General, que por la Consejería de Cultura se inicie el expediente para ser desechados como Bienes Culturales de Interés Regional el resto los inmuebles relacionados en el punto 2 de la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 7/2004, de 18 de octubre, del PATRIMONIO CULTURAL, HISTÓRICO Y ARTÍSTICO DE LA RIOJA de este término municipal o, en su caso, se proceda por la misma a su incoación como tales.

4. DETERMINACIONES EN SUELO URBANO

Las determinaciones en Suelo Urbano derivan de lo indicado en el punto Diagnóstico y Necesidades, siguiendo los Objetivos Generales que se persiguen en la presente redacción del Plan General Municipal de Baños en aplicación de los Criterios Generales.

- En general, y en la medida de lo posible, se han mantenido las ordenanzas contenidas en las Normas Subsidiarias de 1987. Ello así en aras de una necesaria seguridad jurídica y de una continuidad en el modo de desarrollo y consolidación de las zonas urbanas existentes. Sin embargo, las zonas se han estructurado, haciendo prevalecer la efectiva implantación de la edificación sobre las determinaciones de las NNSS, incumplidas en muchas ocasiones porque desde ellas se forzaban transformaciones morfológicas difíciles con una dinámica de renovación de la edificación como la de Baños de Río Tobía.
- Se posibilita la transformación de espacios inmersos en la trama residencial evitando la discontinuidad tipológica.
- Se completa la trama siguiendo el mismo sistema de ordenación existente.
- Se mantiene el **volumen existente** como condiciones de edificación permitidas en actuaciones singulares por su altura, tipología, etc. que no es conveniente dejar fuera de ordenación dada la vida del edificio.
- La delimitación de las zonas de ordenación se realiza en función de la combinación de tres factores: sistema de ordenación, tipología edificatoria y uso global. Siguiendo esta metodología, se reestructuran las zonas delimitadas en las Normas Subsidiarias. Se delimitan las siguientes ZONAS DE ORDENACIÓN DIRECTA Y PLANEAMIENTO INCORPORADO (Industrial 2. Polígono La Alcantarilla) :
 - **Casco Tradicional:** Se mantienen las características de la edificación en cuanto a tipologías y volúmenes. Asimismo se mantienen las alineaciones, salvo zonas puntuales, con edificación muy degradada o ruinoso, en las que se prevén pequeños cambios para mejora del viario. Las ordenanzas tienden a mantener las características ambientales en cuanto a materiales, colores, etc.
 - **Extensión del Casco I. Residencial en manzana compacta:** Comprende manzanas cerradas sin patio de manzana que se reproducen la forma de asentamiento del Casco Tradicional aunque con edificaciones relativamente recientes. Se mantienen sus volúmenes. Las nuevas ordenaciones se resuelven en coherencia con la zona en que se ubican. Se mantienen alineaciones los parámetros edificatorios se definen en función de la edificación existente.
 - **Extensión del Casco II. Residencial en manzana cerrada:** Comprende manzanas cerradas con patio de manzana, la mayoría sin completar o cerrar, con edificaciones construidas según las NNSS de 1987 en las que se asignaban distintos fondos edificables y alturas. Se mantienen alineaciones; los parámetros edificatorios se definen en función de la edificación existente en la zona.
 - **Extensión del Casco III. Residencial en bloque aislado o adosado:** Comprende zonas, con mezclas tipológicas. Se establecen los parámetros según casos particulares.
 - **Residencial Unifamiliar Agrupada:** Corresponde a nuevas ordenaciones, incluyendo pequeñas zonas ya existentes. Son áreas periféricas. Se mantienen las alineaciones y se amplía la zona en coherencia con el tipo de ordenación existente. Se mantienen los parámetros edificatorios.

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura



LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

- **Residencial Unifamiliar Aislada:** Corresponde a nuevas ordenaciones, incluyendo pequeñas zonas ya existentes. Son áreas periféricas. Se mantienen las alineaciones y se amplía la zona en coherencia con el tipo de ordenación existente. Se mantienen los parámetros edificatorios.
- **Industrial 1. Industria en área residencial:** Complejos chacineros o madereros existentes, integrados por instalaciones industriales, comerciales y de almacenaje, edificios residenciales unifamiliares, instalaciones deportivas, jardines privados, etc. Se determinan los parámetros para mantener estas instalaciones.
- **Industrial 2. Polígono La Alcantarilla.** Integra como Suelo Urbano el Urbanizable desarrollado en su día por Gestur Rioja, manteniendo todas las determinaciones del Plan Parcial aprobado.
- **Equipamiento:** Se regula el uso y la intensidad edificatoria de los espacios así calificados.
- **Espacios Libres Públicos:** Se regula el uso y edificaciones posibles en estos espacios. La justificación de su dimensión se realiza en el punto siguiente.
- **Espacios Libres Privados:** Se regulará el uso de los espacios calificados como tales.
- **Viario urbano.**

ZONAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO: No se han previsto.

5. RESERVA DE TERRENOS PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

En cumplimiento de la L.O.T.U.R. y de la modificación del mismo operada por el Artículo 35 de la Ley 10/2003, de 19 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2004, se determina el porcentaje de viviendas reservadas para protección oficial así como su ubicación.

La nueva capacidad residencial prevista en Suelo Urbano no se prevé adecuada a las tipologías propias de Viviendas de Protección Oficial, independientemente de que los promotores tengan la posibilidad de optar por acogerse a este régimen si así lo estiman en función de la demanda del mercado o de sus propias necesidades en el caso de autopromoción.

Sin embargo, en Suelo Urbanizable, la oferta de viviendas es importante y se puede atender a una reserva del 30 % según la siguiente distribución:

SECTOR	SUPERFICIE (m2)	VIV/Ha	nº viv	nº VPO	% VPO / total
SR-1	40.251,00	18	72	0	0
SR-2	48.403,00	18	87	0	0
SR-3	31.409,00	50	157	71	45
SR-4	37.437,00	30	112	22	20
SR-5	30.599,00	60	184	110	60
SR-6	67.283,00	30	202	40	20
TOTAL	255.382,00	31,89	814	244	30

6. SISTEMA NORMATIVO

El marco legal, tanto de obligado cumplimiento, como recomendado, existente en el ámbito regional y nacional, hace que, en la redacción de cualquier proyecto, se deba cumplimentar una extensa normativa, por lo que las "Normas Urbanísticas Regulatoras" del presente proyecto se remiten, en numerosas ocasiones, a otros textos, como son: el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja (P.E.P.M.A.N.R.); las Normas Urbanísticas Regionales (N.U.R.) y otras de carácter global o sectorial.

Por otra parte, se ha procurado no incorporar textualmente aspectos extrapolados de esas normativas, sino hacer referencia a su articulado, ya que, **de modificarse cualquiera de ellas**, se producirían efectos inmediatos en el Plan General Municipal que, de esta forma, no vendrán obligadas a una adaptación al no producirse discordancia entre Normas.

7. DETERMINACIONES PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. GESTIÓN

Suelo Urbano

Se considera necesaria la delimitación desde este instrumento de planeamiento de algunas Unidades de Ejecución, por la obligación establecida en el Artículo 110.2 de la L.O.T.U.R de incluir todo el Suelo Urbano No Consolidado en Unidades de Ejecución. Aunque desde la redacción del Plan General no se ha visto la necesidad de delimitar Unidades de Ejecución en suelo Consolidado, podrá hacerse para la realización de procesos de renovación o reforma interior que impliquen un reparto de cargas y beneficios derivados del proceso urbanístico, que deberá ser equitativo. El Ayuntamiento puede, en cualquier momento, modificar las existentes o delimitar otras nuevas, sin que ninguna de las dos cosas suponga modificación de planeamiento.

Suelo Urbanizable

Los ámbitos clasificados como Suelo Urbanizable se regulan en el capítulo al efecto de este Plan General, determinando los aprovechamientos y la cuantificación de las cesiones obligatorias. Cada Plan Parcial deberá determinar las Unidades de Ejecución correspondientes. Su gestión se realizará por cualquiera de los sistemas previstos en la legislación urbanística.

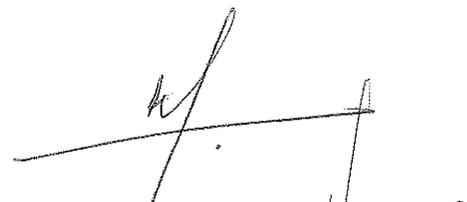
Este Plan propone los que parecen más adecuados en función de las características de la zona a desarrollar. Así se consigue dar cumplida respuesta al mandato legal de reparto de cargas y beneficios en la ejecución del Planeamiento, sin dificultar, por ello, la gestión del suelo.

Baños de Río Tobía, septiembre de 2006

POR RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.


Esperanza RABANAQUE MALLÉN
Arquitecta


Nuria HERRANZ PASCUAL
Abogada


Luis A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura



LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

Anexo 1

RESUMEN DE SUPERFICIES Y Nº DE VIVIENDAS DEL PLAN GENERAL

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura



LUIS A. VICENTE PERAITA
Arquitecto

CLASIFICACIÓN DE SUELO

ZONAS	SUPERFICIE (Ha)	CONSOLIDADO	NO CONSOLIDADO	%
SUELO URBANO				
Casco Tradicional	5,69			
Extensión de Casco I. Res. Manzana Compacta	5,07			
Extensión de Casco II. Res. Manzana Cerrada	5,75			
Extensión de Casco III. Res. Bloque Ais. O Ado.	0,36			
Residencial Unifamiliar Agrupada	1,63	%	%	3,65
Residencial Unifamiliar Aislada	11,80	56,51	43,49	
Industrial 1. Industria en área residencial	7,09			
Industrial 2. Polígono La Alcantarilla	4,37			
Equipamientos	3,92			
Espacio Libre Privado	0,86			
Espacio Libre Público	2,82			
Viarío urbano	14,57			
TOTAL	63,93	36,13	27,80	
SUELO URBANIZABLE				
DELIMITADO				
SR-1	4,03			
SR-2	4,84			
SR-3	3,14			
SR-4	3,74			
SR-5	3,06			
SR-6	6,73			
TOTAL	25,54			1,46
NO DELIMITADO				
INDUSTRIAL	158,58			9,06
NO DIFERENCIADO	111,07			6,35
TOTAL	269,65			15,4086
SUELO NO URBANIZABLE				
	1.390,88			79,48
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL				
	1.750,00			100,00



RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. UNIDADES DE EJECUCIÓN

UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE m ²	SUP. DONDE SE UBICARÁ EL APROV	SUP. VIARIO m ²	SUP. SISTEMAS GENERALES m ²	NUEVO TECHO RESIDENCIAL EDIF. m ²	CALIFICACIÓN	Nº DE NUEVAS VIVIENDAS
1	9.971,00	7.939,00	2.032,00		2.778,65	RESID. UNIF. AISL.	15
2	7.004,00	6.547,00	457,00		2.291,45	RESID. UNIF. AISL.	13
3	17.254,00	14.355,00	2.899,00		5.024,25	RESID. UNIF. AISL.	28
4	11.478,00	9.781,00	1.697,00		3.423,35	RESID. UNIF. AISL.	19
5	4.494,00	3.938,00	556,00		1.378,30	RESID. UNIF. AISL.	8
6	3.730,00	3.384,00	346,00		1.184,40	RESID. UNIF. AISL.	7
7	11.378,00	9.179,00	2.199,00		3.212,65	RESID. UNIF. AISL.	18
8	14.852,00	12.556,00	2.296,00		-	INDUSTRIAL 1 Y EQUIP	(a)
9	12.327,00	10.954,00	1.373,00		-	EQUIPAMIENTO	-
10	3.156,00	2.549,00	607,00		-	INDUSTRIAL 1	(a)
11	10.034,00	6.240,00	2.293,00	1.501,00	2.184,00	RESID. UNIF. AISL.	12
12	13.749,00	7.207,00	2.927,00	3.615,00	2.522,45	RESID. UNIF. AISL.	14
13	10.283,00	6.656,00	3.627,00		3.627,52	RESID. UNIF. AGRUP.	26
14	6.121,00	5.286,00	835,00		504,00	INDUSTRIAL 1, UNIF. AISLADA Y EXT. CASCO I	4
15	1.022,00	-	-	1.022,00	-	E.L. PÚBLICO	-
16	15.322,00	11.822,00	3.500,00		3.865,79	UNIF. AISLADA Y EXT. CASCO I	28
17	15.454,00	12.229,00	3.225,00		3.668,70	UNIF. AISLADA E INDUSTRIAL 1	26
18	3.456,00	2.398,00	1.058,00	-	-	CASCO TRAD. Y EXT. CASCO I	(b)
19	4.603,00	3.818,00	785,00	-	-	INDUSTRIAL 1 Y EXT. CASCO I	(b)
20	89,00	32,00	57,00	-	-	CASCO TRAD.	(b)
21	1.113,00	624,00	489,00	-	-	CASCO TRAD.	(b)
22	6.599,00	5.185,00	1.414,00	-	-	INDUSTRIAL 1	(a)
23	2.359,00	1.664,00	695,00	-	-	CASCO TRAD.	(b)
24	2.799,00	547,00	966,00	1.286,00	-	CASCO TRAD.	(b)

RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.
Urbanismo y Arquitectura

25	2.037,00	1.274,00	763,00	-	-	EXT. CASCO 1	(b)
26	3.989,00	2.965,00	1.024,00	-	-	EXT. CASCO 1	(b)
27	7.348,00	5.288,00	2.060,00	-	4.759,20	INDUSTRIAL 1 Y EXT. CASCO II	26
28	3.464,00	2.439,00	1.025,00	-	731,70	INDUSTRIAL 1 Y EXT. CASCO I Y II	6
29	1.847,00	1.461,00	386,00	-	-	INDUSTRIAL 1 Y EXT. CASCO I	(b)
30	1.168,00	1.023,00	145,00	-	290,00	EQUIPAMIENTO Y EXT. CASCO II	2
31	5.427,00	3.386,00	2.041,00	-	300,00	UNIF. AISLADA Y EQUIPAMIENTO	2
32	4.664,00	3.024,00	1.640,00	-	1.512,00	EXT. CASCO II	13
33	3.058,00	2.222,00	836,00	-	2.222,00	EXT. CASCO I Y II	19
34	517,00	274,00	243,00	-	-	EXT. CASCO I	(b)
35	975,00	637,00	338,00	-	764,40	EXT. CASCO II	6
36	4.004,00	2.970,00	1.034,00	-	1.485,00	EXT. CASCO II Y EQUIPAMIENTO	12
37	2.879,00	2.183,00	696,00	-	2.183,00	EXT. CASCO II	18
38	2.796,00	2.198,00	598,00	-	2.637,60	EXT. CASCO I Y II	22
39	2.447,00	1.144,00	331,00	972,00	1.144,00	EXT. CASCO II	10
40	2.023,00	1.619,00	404,00	-	-	EXT. CASCO I	(b)
41	2.053,00	802,00	585,00	666,00	769,92	EXT. CASCO II	6
42	2.811,00	1.380,00	1.431,00	-	1.324,80	RESID. UNIF. AGRUP. Y BLOQUE AISLADO	9
43	5.829,00	4.203,00	1.626,00	-	2.101,50	RESID. UNIF. AGRUP.	15
44	2.941,00	1.892,00	1.049,00	-	1.892,00	EXT. CASCO II	16
45	2.680,00	1.945,00	735,00	-	1.945,00	RESID. UNIF. AGRUP.	14
46	3.293,00	2.548,00	745,00	-	2.802,80	RESID. UNIF. AGRUP. Y EXT. CASCO I	20
47	2.662,00	1.890,00	772,00	-	945,00	RESID. UNIF. AGRUP. Y AISL.	7
48	5.574,00	4.249,00	1.325,00	-	540,00	INDUSTRIAL 1, UNIF AISL. Y EXT. CASCO I	3
49	8.785,00	5.864,00	2.921,00	-	2.345,60	RESID. UNIF. AISL.	13
50	4.034,00	3.193,00	841,00	-	1.596,50	EXT. CASCO II	13
TOTAL	277.952,00	206.963,00	61.927,00	9.062,00			444

(a) Aunque el uso de vivienda es compatible, sólo se permite vinculado y es excepcional

(b) No son nuevas viviendas sino sustitución de las existentes