

**MODIFICACION PUNTUAL Nº 23  
DEL P.G.M. DE AUTOL (LA RIOJA)  
ZONIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE  
ÁREA DE ESPECIAL TOLERANCIA**



FEBRERO DE 2018

PROMOTOR:  
MICELIOS FUNGISEM, S.A.

REDACTORES  
RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.P.  
Urbanismo y Arquitectura



# MEMORIA

## 1. ANTECEDENTES

El Plan General Municipal vigente en Autol (La Rioja) es el aprobado definitivamente por el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (COTUR) el 3 de junio de 1999, publicado, adquiriendo eficacia, en el BOR de 19 de agosto de 1999.

El Plan General no fue sometido a Evaluación Ambiental puesto que su aprobación fue anterior a la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y, por tanto, a la trasposición de la misma que dio lugar a la legislación de evaluación ambiental.

La presente Modificación Puntual del Plan General Municipal de Autol se redacta promovida por la mercantil MICELIOS FUNGISEM S.A., domiciliada en Autol, (23560), Carretera de Calahorra Km. 2, con objeto de otorgar a los terrenos colindantes a las instalaciones de esta empresa la categorización adecuada para poder realizar la ampliación necesaria de dichas instalaciones para el desarrollo previsto.

## 2. MARCO JURÍDICO

Esta Modificación se redacta al amparo de lo dispuesto en la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (en adelante, LOTUR). En concreto en sus Arts. 104 y 105, y en los Arts. 154.4 y 161 del R.D. 2159/78, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (en adelante, RPU), en todo lo que no se oponga a la LOTUR (D.F. Primera del citado texto legal). La Modificación adapta sus determinaciones a la Ley 5/2006 y legislación sectorial de aplicación.

El Plan General tiene, en principio, una vigencia indefinida, tal como expresa el artículo 102 de la LOTUR. Sin embargo, como ha señalado reiteradamente la Doctrina y la Jurisprudencia, ello no implica que los planes estén condenados a una inmutabilidad total. Es general en la legislación urbanística española, considerar compatible el principio de vigencia indefinida con la alteración del contenido de los planes y a estos efectos prevé la posibilidad de su revisión o modificación.

La alteración del contenido inicial de los planes o “ius variandi”, se considera una facultad inherente a la propia naturaleza de la potestad de planeamiento, para hacer posibles nuevas experiencias o nuevas necesidades. Su esencia es la adaptación del contenido del

planeamiento a las exigencias cambiantes que en cada momento demanda el interés general. El límite del *ius variandi*, es que la Administración urbanística actúe discrecional, pero no arbitrariamente, y siempre con observancia a los principios constitucionales del [artículo 103 CE](#), a saber, actuación de la Administración con objetividad de los intereses generales, eficacia, jerarquía, descentralización, desconcentración y coordinación.

El ejercicio de esta potestad ha de responder a las exigencias del interés público y acomodarlo a la realidad, esto es, atendiendo a la exigencia de los hechos determinantes, y mientras no se pruebe su ilegalidad o arbitrariedad. La discrecionalidad administrativa es la potestad más importante que tiene la Administración para poder servir a los intereses generales, puesto que tiene la facultad de decidir el interés público que demanda la realidad en cada momento.

Existe una presunción de actuación conforme a los intereses generales a favor de la Administración, y para poder destruirla, no basta con acreditar la existencia de alternativas más lógicas a la decisión acordada, sino que debe probarse que las determinaciones establecidas por la modificación resultan ilógicas o incongruentes. Esta presunción ha sido corroborada por diversas Sentencias de los Tribunales de Justicia: "*De lo que se trataría, como queda dicho, es de acreditar no que otra calificación u otras determinaciones pudieran ser más lógicas o adecuadas, sino que las acordadas por la Administración resultan ilógicas, incongruentes e inadecuadas*".

Así pues, esta Modificación del Plan General Municipal implica el ejercicio por parte del Ayuntamiento de su potestad de discrecionalidad en aspectos del mismo en que existe un espacio de indiferencia jurídica en el que puede elegir entre diversas opciones aquella que le parezca más conveniente al interés general que, sobre la base de criterios valorativos extrajurídicos y razones justificativas cumpla el principio de proporcionalidad.

Dado que esta modificación no supone adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, ni de la clasificación del suelo motivada por la elección de un modelo territorial distinto, ni por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación, ni por el agotamiento de su capacidad (Art. 103 de la LOTUR), el instrumento precedente para la alteración del planeamiento es la Modificación Puntual. Por tanto, la presente reúne los requisitos exigibles para su formulación y tramitación.

### **3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

En los próximos subapartados se expresarán las circunstancias reales en que se encuentran los terrenos tanto respecto a su ubicación y características físicas, como en lo relativo a las

edificaciones e instalaciones existentes, a fin de que el planeamiento propuesto tenga como base y punto de partida el análisis de la realidad actual, que justificará en cierta medida las determinaciones proyectadas.

### 3.1. Superficie y situación.

Los terrenos afectados por esta Modificación Puntual del Plan General, según consta en el plano de situación, están localizados al norte del núcleo urbano, al oeste de la carretera LR-282 y de las parcelas actualmente ocupadas por las instalaciones de la empresa MICELIOS FUNGISEM S.L.

Tienen una superficie total<sup>1</sup> de 27.468 m<sup>2</sup>, más la correspondiente al Camino de las Yeseras que atraviesa la zona por el norte, entre las parcelas 210 y 211 del Polígono 2 del Catastro.

De forma irregular, linda con suelo no urbanizable sin protección específica al norte, oeste y sur y con suelo no urbanizable sin protección en área de especial tolerancia al nordeste, este y parte del sur. La bordea por el norte el Camino de las Yeseras.

### 3.2. Características naturales de los terrenos.

Los terrenos conforman una figura irregular con una topografía de suaves pendientes. La cota altimétrica varía aproximadamente entre 445 m y 461 m y la pendiente media es de un 7 %. No quedan cultivos ni vegetación.



*Ortofoto actual del ámbito*

<sup>1</sup> Según medición catastral que coincide con las superficies señaladas en el Registro de la Propiedad

**3.3. Edificaciones existentes.**

Tan sólo existe una edificación, en la parcela 281. Se trata de una planta baja de 387 m<sup>2</sup> de superficie, destinada a hidratación de paja.

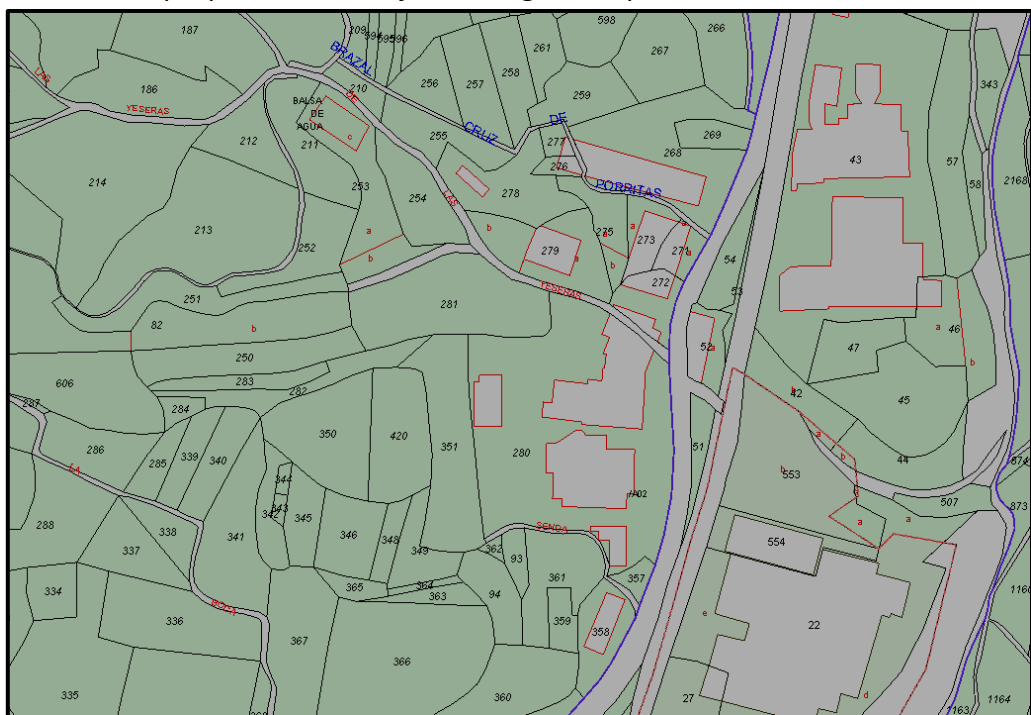
**3.4. Estructura de la propiedad del suelo.**

Las parcelas incluidas en el área afectada por la Modificación Puntual, con sus respectivas superficies catastrales, coincidentes con las que constan en el Registro de la Propiedad, son las siguientes:

POL	PARC	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE CONTRUIDA
21	210	26021A021002100000OB	604 m2	0 m2
21	211	26021A021002110000OY	2.478 m2	0 m2
21	212	26021A021002120000OG	1.994 m2	0 m2
21	213	26021A021002130000OQ	7.978 m2	0 m2
21	252	26021A021002520000OF	2.169 m2	0 m2
21	253	26021A021002530000OM	4.050 m2	0 m2
21	254	26021A021002540000OO	2.357 m2	0 m2
21	281	26021A021002810000OP	5.838 m2	387 m2
TOTAL			27.468 m2	387 m2

Todas ellas son propiedad de MICELIOS FUNGISEM S.A.

La estructura de la propiedad se refleja en el siguiente plano catastral:





Se incluye también una parte del Camino de las Yeseras, lo que supone que la superficie total de 29585,90 m<sup>2</sup>.

El área afectada por la Modificación Puntual es colindante con las actuales instalaciones de MICELIOS FUNGISEM S.A., que ocupan una superficie de suelo de 36.541 m<sup>2</sup>, donde se encuentran edificaciones que suman una superficie de techo de 10.857 m<sup>2</sup>.

POLÍGONO CATASTRAL	PARCELA CATASTRAL	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE CONTRUIDA
2	51	26021A002000510000OO	782 m2	0 m2
21	255	26021A021002550000Ok	1.808 m2	0 m2
21	256	26021A021002560000OR	1.381 m2	0 m2
21	271	26021A021002710000OH	821 m2	1.642 m2
21	272	26021A021002720000OW	1.517 m2	
21	273	26021A021002730000OA	1.251 m2	
21	275	26021A021002750000OY	1.450 m2	0 m2
21	278	26021A021002780000OP	3.115 m2	252 m2
21	279	26021A021002790000OL	3.429 m2	828 m2
21	280	26021A021002800000OQ	18.685 m2	6.929 m2
21	357	26021A021003570000OJ	424 m2	0 m2
21	358	26021A021003580000OE	1.878 m2	1.206 m2
TOTAL			36.541 m2	10.857 m2

### 3.5. Condiciones urbanísticas.

El área objeto de esta Modificación Puntual está clasificada por el Plan General Municipal de Autol como **suelo no urbanizable**, categorizado como **sin protección específica**.

Las Normas Urbanísticas Regulatoras de este Plan, recogen en su artículo 40 la regulación de esta categoría, remitiendo al Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja (PEPMAN) los usos permitidos, y a las Normas Urbanísticas Regionales (NUR) las condiciones de edificación. Si bien la relación de usos permitidos o autorizables es muy amplia, las condiciones de edificación son bastante restrictivas.

En el plano nº 1-A del Plan General, esta zona está atravesada por una franja de Suelo no urbanizable de Protección a las Riberas y Márgenes. Se trata de un error del Plan General resultado de errores cartográficos, puesto que no existe ningún cauce en la zona con ese trazado. Por la topografía existente sería un cauce imposible y se puede comprobar su inexistencia en la actual cartografía catastral y en la topográfica/ortofoto de IDERIOJA (Infraestructura de Datos Espaciales del Gobierno de La Rioja,

<https://www.iderioja.larioja.org>)

Como ya se ha mencionado anteriormente, el área es colindante con las actuales instalaciones de MICELIOS FUNGISEM S.A. empresa agroalimentaria que centra su actividad en la producción de micelio de hongos y setas comestibles. Este suelo se incluye en una de las **ÁREAS DE ESPECIAL TOLERANCIA** establecidas en el Plan General Municipal.

El Plan General Municipal delimitó dentro de los espacios sin protección específica del PEPMAN unas **ÁREAS DE ESPECIAL TOLERANCIA** orientadas a posibilitar la implantación y ampliación de instalaciones productoras de champiñón, actividades agropecuarias e industrias agrarias. En estas áreas tienen también cabida otro tipo de instalaciones, según se regula en el artículo 52 de las Normas Urbanísticas Regulatoras del Plan General de Autol.

El abastecimiento de agua se realiza desde pozo y cuenta con los permisos correspondientes. No genera vertidos.

#### **4. OBJETO Y DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA. INTERÉS GENERAL.**

El presente documento se redacta con el objeto de ampliar el **ÁREA DE ESPECIAL TOLERANCIA** en que se ubican las actuales instalaciones de MICELIOS FUNGISEM, S.A. incluyendo en ella los terrenos anteriormente delimitados y descritos. Esto posibilita el desarrollo y futura ampliación de la actividad de esta empresa con unos medios proporcionados. Esta ampliación no genera nuevos accesos desde la carretera y no requiere la implantación de nuevas infraestructuras o la puesta en marcha y la prestación de nuevos servicios por parte de la Administración.

La nueva propuesta plantea una categorización distinta de una superficie de suelo no urbanizable sin protección específica que pasa a ser **Área de Especial Tolerancia**. De este modo, las condiciones de edificación son menos restrictivas y hacen posibles las nuevas edificaciones demandadas por el proceso productivo de Micelios Fungisem S.A. La superficie que cambia de categorización es de 29.585,90 m<sup>2</sup> e incluye las parcelas del Polígono 2, números 210, 211, 212, 213, 252, 253, 254 y 281, además de una parte del Camino de las Yeseras, que se mantiene con su actual superficie y trazado. Los terrenos delimitados para la ampliación son los más adecuados puesto que, además de ser colindantes con las instalaciones existentes, no tienen valores naturales que preservar.

Mediante esta Modificación se cambia también la categorización de la franja de **SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN A LAS RIBERAS Y MÁRGENES** que es resultado de un error cartográfico como ya se ha justificado en el punto 1.3.5, pasando a ser **SUELO NO**



URBANIZABLE SIN PROTECCIÓN ESPECÍFICA y, en las parcelas del Polígono 21 números 210, 211, 212, 213, 252, ÁREA DE ESPECIAL TOLERANCIA, como el resto de la superficie de las mismas.

Las Áreas de Especial Tolerancia, mediante la aprobación de esta Modificación puntual se incrementan en una superficie de 29.585,90 m<sup>2</sup>, de los cuales 4.768,50 m<sup>2</sup> estaban categorizados como SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN A LAS RIBERAS Y MÁRGENES y 24.817,40 m<sup>2</sup> como SUELO NO URBANIZABLE SIN PROTECCIÓN ESPECÍFICA. En total, el SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN A LAS RIBERAS Y MÁRGENES disminuye en 40.830 m<sup>2</sup>.

Se han desestimado otras opciones de ampliación como pudieran haber sido hacia el norte o hacia el sur, en terrenos ya incluidos en Áreas de Especial Tolerancia. En ambos sentidos, hubiera supuesto alargar el frente de la empresa hacia la carretera LR-282 de lo cual resultaría un mayor impacto paisajístico de las instalaciones. Por otra parte, aafección de la carretera sitúa la línea de edificación a 18 metros de la arista exterior de la calzada y la franja de afección alcanza a 50 metros de la arista exterior de la explanación. Ambas limitaciones dificultarían el desarrollo previsto precisando mayor superficie.

La finalidad de la ordenación resultante es mejorar las perspectivas de desarrollo, ampliación o expansión del tejido productivo de la población de forma racional, sirviendo con objetividad a los intereses generales que derivan del cumplimiento del principio de desarrollo territorial y urbano sostenible establecido en el artículo 3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

- 1. Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.*
- 2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales, armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, (...)*

Este principio contempla que los poderes públicos favorezcan la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, especialmente aquellas que, como la que nos ocupa, faciliten el desarrollo de la investigación científica y de nuevas tecnologías, mejorando los tejidos productivos, por medio de una gestión inteligente.

También se han tenido en cuenta los intereses particulares que deben seguir al interés general adoptando entre las diferentes opciones del planeamiento aquella que menos lesiva para los intereses particulares y de la comunidad, tomando en consideración todos ellos y los factores relevantes que se ven afectados.

## 5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 104 DE LA LOTUR

La Modificación Puntual cumple el artículo 104 de la LOTUR:

- a) No tiene el carácter que determina el Art. 104.2 de la L.O.T.U.R., según la cual cuando la modificación de planeamiento tendiera a **incremental la densidad de población**, se requerirá para aprobarla la previsión de mayores espacios libres de dominio y uso público. Esta Modificación afecta únicamente a suelo no urbanizable por lo que no supone alteración de la densidad de población.
- b) No tiene el carácter que determina el Art. 104.3 de la L.O.T.U.R., según el cual, cuando la modificación del planeamiento tuviera por objeto la **clasificación de nuevo suelo urbano**, deberán preverse los mismos módulos de reserva aplicables a los planes parciales, salvo que la superficie afectada por la modificación sea menor de mil metros cuadrados construidos. La Modificación no clasifica nuevo suelo urbano.
- c) No tiene el carácter que determina el Art. 104.4 de la L.O.T.U.R., según el cual, cuando la modificación del planeamiento tuviera por objeto **una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes y espacios libres de dominio y uso público existentes y previstos en el Plan**, se requerirá para aprobarla la previsión de un incremento equivalente en la superficie de tales espacios y de igual calidad. Esta Modificación afecta únicamente a suelo no urbanizable por lo que no supone alteración de las zonas verdes y espacios de dominio y uso públicos existentes o previstos en el Plan General.
- d) Respecto al Art. 104.5 de la L.O.T.U.R, según el cual deberá justificarse necesariamente que con la Modificación no se reducen los porcentajes que, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 69 de esta Ley, haya previsto el Plan General Municipal para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Esta Modificación afecta únicamente a suelo no urbanizable por lo que no supone alteración de la previsión de viviendas de protección pública.
- e) No tiene el carácter que determina el Art. 104.6 de la L.O.T.U.R., según el cual, cuando la modificación del planeamiento tuviera por objeto la delimitación de sectores en suelo urbanizable no delimitado o la clasificación de suelo no urbanizable como

urbanizable delimitado, deberá garantizarse el mantenimiento de la previsión para dotaciones de sistema general a que se refiere el artículo 67.b) de la LOTUR. Esta Modificación no cambia la clasificación de suelo existente, tan solo la categorización del suelo no urbanizable.

## **5.     NORMATIVA URBANÍSTICA**

Las Normas Urbanísticas Regulatoras del Plan General de Autol no son objeto de alteración alguna por esta Modificación Puntual. Siendo de aplicación íntegramente en todo su texto vigente.

## **6.     TRAMITACIÓN.**

En virtud de lo establecido en el Art. 105.1 de la L.O.T.U.R, se observará la tramitación concretada en los Arts. 87 y 88 del citado texto legal integrando la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada. Esta tramitación se concreta en:

1. Elaboración de los documentos de la Modificación Puntual del PGM y de su Documento Ambiental Estratégico.
2. Solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica acompañada del borrador de la Modificación y del Documento Ambiental Estratégico. Presentada por el promotor ante el Ayuntamiento. El Ayuntamiento la remite al Órgano Ambiental.
3. El Órgano Ambiental somete la documentación recibida a consultas de las Administraciones Públicas afectadas y público interesado durante 45 días.
4. Emisión del Informe Ambiental Estratégico por el Órgano Ambiental. Se publicará en el BOR.
5. Aprobación inicial por el Ayuntamiento e información pública mediante anuncio en el «Boletín Oficial de La Rioja» y en un diario de difusión local por periodo de un mes.
6. Simultáneamente se dará traslado a los Ayuntamientos de los municipios colindantes para que puedan realizar alegaciones sobre la incidencia que la MP del Plan General Municipal puede tener sobre sus respectivos términos municipales.
7. Al mismo tiempo, se remitirá el plan aprobado inicialmente a las Administraciones que pudieran resultar afectadas, para su informe, el cual deberá emitirse en el plazo de un mes salvo que la legislación sectorial establezca uno diferente. Transcurrido dicho plazo sin que se haya emitido el informe se entenderá cumplido el trámite.

8. El Ayuntamiento, en vista del resultado de la información, aprobará la MP del Plan General Municipal provisionalmente con las modificaciones que procediera. Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial del documento inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo período de información pública por veinte días, antes de otorgar la aprobación provisional.
9. Aprobado provisionalmente, se remitirá el expediente completo a la Consejería competente en materia de urbanismo para su aprobación definitiva por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

Solo podrá suspenderse o denegarse, motivadamente, la aprobación definitiva de la MP del Plan General Municipal por incumplimiento de la legislación urbanística, de sus exigencias documentales y formales, por contradecir la legislación sectorial, así como por su inadecuación a los instrumentos de ordenación del territorio o a las políticas de carácter supramunicipal en materia de vivienda, protección del medio ambiente y de la salud pública, infraestructuras, patrimonio cultural o cualesquiera otras en las que haya asumido competencia la Comunidad Autónoma de La Rioja, con el fin de garantizar el adecuado respeto a los principios de equilibrio territorial y de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos.

Se entenderá producida la aprobación definitiva por el transcurso de tres meses desde la entrada del expediente completo en el registro del órgano competente para aprobarla, sin que se hubiera comunicado la resolución. En tal caso, la aprobación se acredita

Autol, febrero de 2016

Por RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.P.

Esperanza Rabanaque Mallén  
Arquitecta

Nuria Herranz Pascual  
Abogada

# PLANOS