



PROCEDIMIENTO: CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

EXPEDIENTE: 02-NU/2025-0055.- MANJARRES

INSTALACIÓN DE INDUSTRIA DE PREFABRICADOS DE HORMIGÓN EN PARCELAS 10297, 20297 Y 298 DEL POLÍGONO 5

PROMOTOR: SOLUCIONES EN PREFABRICADOS INDUSTRIALES S.L.

Mediante la presente se da traslado del acuerdo adoptado por el PLENO DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA, en su sesión celebrada el día 6 de marzo de 2026, que textualmente se transcribe:

De acuerdo con la documentación integrante del expediente 02-NU/2025-0055.-MANJARRES, relativo a la instalación de industria de prefabricados de hormigón en parcelas 10297, 20297 y 298 del Polígono 5, del término municipal de MANJARRÉS, se puede resumir los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. - Con fecha 20 de julio de 2025, tuvo entrada en el registro de la Consejería de Política Local, Infraestructuras y Lucha contra la Despoblación, la documentación remitida desde el Ayuntamiento de MANJARRÉS, relativa al expediente 02-NU/2025-0055.- MANJARRÉS, en la que se solicita autorización de uso por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja, conforme al artículo 53 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR).

Acompaña la documentación que señala el artículo 53.3 de la misma Ley 5/2006.

SEGUNDO. - El uso para el que se solicita autorización, es la Instalación de una Industria de prefabricados de hormigón en las parcelas 10297, 20297 y 298 del polígono 5 en el municipio de Manjarrés, con una superficie de un total de 288.758 m2.

TERCERO. - La documentación fue sometida a la consideración, mediante la petición de informe, de la Dirección General de Calidad Ambiental, Cambio Climático y Agua; Dirección General de Medio Natural y Paisaje; Dirección General de Infraestructuras; Dirección General de Cultura; Dirección General de empresa, energía e internacionalización; Dirección General de Emergencias y Protección Civil y Dirección General de Urbanismo y Vivienda a efectos urbanísticos.

CUARTO. - Mediante publicación en el B.O.R. nº 150, de 6 de agosto de 2025, se sometió a información pública el citado expediente, por plazo de 20 días.

Durante el periodo de información pública el expediente ha recibido alegaciones por parte de *Amigos de la Tierra de La Rioja* y *Granja los Alecos S.L.U.*, por lo que se ha solicitado informe a la Dirección General de Agricultura y Ganadería, Dirección General de Infraestructuras, Dirección General de Medio Natural, Dirección General de Calidad Ambiental y Dirección General de Empresa, Energía e Internacionalización, a estos efectos.

| DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE | | | en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja. | Pág. 1 / 12 |
|------------------------------------|---------------------------------|---|--|---------------------|
| Expediente | Tipo | Procedimiento | | Nº Documento |
| 00860-2026/033734 | Notificación | Solicitudes y remisiones generales | | 2026/0258114 |
| Cargo | | Firmante / Observaciones | | Fecha/hora |
| 1 | Secretaria de la COTUR | María Nieves Mendoza Díez | | 12/03/2026 13:27:44 |
| 2 | Presidente Pleno COTUR | Carlos Alonso Ledesma / Visto Bueno. | | 12/03/2026 13:42:20 |
| 3 | SELLADO ELECTRÓNICAMENTE | por Gobierno de La Rioja con CSV: WQ8KJDO0XKQIWH | Dirección de verificación: https://www.larioja.org/verificacion | 12/03/2026 13:42:25 |

QUINTO. - Con fecha 13 de agosto de 2025, la Dirección General de Infraestructuras emite informe desfavorable, con el siguiente contenido:

“Visto el expediente de referencia se considera lo siguiente:

- El acceso actual desde el camino de acceso a la futura actividad a la carretera LR-340 no cuenta con las características geométricas y de seguridad establecidas en la Norma 3.1 IC (Trazado) de la Instrucción de Carreteras, teniendo en cuenta tanto el número y dimensiones de los vehículos pesados que accederán a la explotación, con el siguiente peligro que esto conlleva para los usuarios de la carretera. En consecuencia, la documentación presentada deberá mejorarse incluyendo un proyecto de mejora del acceso, suscrito por técnico competente, en el que se recojan las actuaciones necesarias para adecuar dicho acceso al uso que se pretende implantar, teniendo en cuenta las condiciones establecidas en la normativa vigente y el tráfico actual y futuro en la carretera LR-340.

- Además, en el citado proyecto se deberá aclarar el volumen total de materiales que será necesario transportar para la construcción de la nueva planta, el plazo de ejecución estimado, así como el número y características (dimensiones y tonelaje) de los vehículos que accederán diariamente a las instalaciones cuando se haya iniciado la actividad.

Por las consideraciones anteriores se emite **INFORME DESFAVORABLE.**”

SEXTO. - Con fecha 29 de octubre de 2025, la Dirección General de Medio Natural y Paisaje emite informe desfavorable por los siguientes motivos:

“(…) La instalación industrial se llevará a cabo en las parcelas 10297, 20297 y 298, del polígono 5, en Manjarrés cuya superficie catastral asciende a 288.758 m² (28,876 ha).

La distancia a núcleo urbano es de 736 metros desde el lindero más próximo de las parcelas afectadas y de 1.128 metros desde la edificación propuesta. El acceso de los vehículos se realizará desde el viario que circunvala el núcleo urbano de Manjarrés.

Las instalaciones estarán formadas por:

- Balsas de agua en superficie para almacenamiento y garantía del agua.
- Almacenamiento de áridos en superficie y en altura mediante silos.
- Hormigoneras.
- Vagonetas para distribución del hormigón sobre carriles aéreos.
- Pistas de pretensado, moldes y puentes grúa, cargadoras automotrices, vagonetas y ralles.
- Naves industriales para poder realizar los procesos en condiciones controladas.
- Depuradora y báscula.

Estas instalaciones tendrán las siguientes alturas:

- Cerramiento exterior de la nave: 12, 30 m
- Silos de cemento: 26,20 m
- Tolvas de áridos: 16,54 m
- Pilares del parque de almacenamiento exterior (terreno pendiente de 1 %): alturas de 8,00; 8,25; 8,50 y 8,75 m.

| DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE | | | en formato PDF/A 1.7 Firma PADES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja. | Pág. 2 / 12 |
|------------------------------------|---------------------------------|---|--|---------------------|
| Expediente | Tipo | Procedimiento | | Nº Documento |
| 00860-2026/033734 | Notificación | Solicitudes y remisiones generales | | 2026/0258114 |
| Cargo | | Firmante / Observaciones | | Fecha/hora |
| 1 | Secretaría de la COTUR | María Nieves Mendoza Díez | | 12/03/2026 13:27:44 |
| 2 | Presidente Pleno COTUR | Carlos Alonso Ledesma / Visto Bueno. | | 12/03/2026 13:42:20 |
| 3 | SELLADO ELECTRÓNICAMENTE | por Gobierno de La Rioja con CSV: WQ8KJDO0XKQIWH | Dirección de verificación: https://www.larioja.org/verificacion | 12/03/2026 13:42:25 |

La edificación consistirá en una única planta que ocupará 20.693,82 m² (**2,07 ha**). La altura del alero será 10 m y la altura de cumbrera de 12,30 m, permitiendo el correcto funcionamiento de la maquinaria. El cerramiento de la instalación consistirá en vallado de simple torsión. Para almacenar en superficie al descubierto se requiere una gran extensión libre, más de 100.000 m².

El pabellón está construido y ocupa una superficie rectangular de 25 x 20 metros ocupará: 491,6 m².

La tipología constructiva es en planta baja, con una altura máxima de 7,6 metros, con cubierta a dos aguas y semejante a otras construcciones de bodegas existentes en el entorno.

El estudio de integración paisajística incluye imágenes fotográficas de los puntos de observación incluidos en la cuenca visual. La mayor accesibilidad visual se produce desde las carreteras LR-429 y LR-340 y a mayor distancia desde el Bien de Interés Comunitario (BIC) Alfar romano y casco urbano de Manjarrés.

En relación con esta actualización la Dirección de Medio Natural y Paisaje informa lo siguiente:

AFECCIONES A HÁBITATS Y ESPECIES PROTEGIDAS

La actuación se localiza en un emplazamiento que no afecta a zonas de interés para la conservación de especies protegidas conforme al Decreto 55/2014, de 19 de diciembre, por el que se aprueban los planes de gestión de determinadas especies de flora y fauna silvestre catalogadas como amenazadas en la Comunidad Autónoma de La Rioja.

El emplazamiento de este proyecto no afecta a la conservación de Hábitats de interés comunitario (HIC).

La ubicación de este proyecto no está incluida en la delimitación de espacios protegidos, ni afecta a la red ecológica Red Natura 2000.

AFECCIONES A MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA, VIAS PECUARIAS Y SENDEROS

Las tres parcelas afectadas por el proyecto lindan al sur con el **Monte de Utilidad Pública Nº 172 “El Soto y el Palancar”**, propiedad del ayuntamiento de Manjarrés. En concreto el vallado planteado linda con las parcelas 90 y 99 del polígono 5 que pertenecen a dicho MUP.

En la zona objeto de estudio no se encuentran vías pecuarias clasificadas, árboles singulares, ni senderos pertenecientes a la Red de Itinerarios Verdes del Gobierno de La Rioja.

AFECCIONES AL PAISAJE

La documentación presentada contiene información suficiente para valorar el impacto de este proyecto en el medio natural y en el paisaje.

DESCRIPCIÓN DEL PAISAJE EN LA ZONA DE ESTUDIO

Conforme a la nueva cartografía elaborada por la Cátedra de Paisaje, Biodiversidad y Recursos Hídricos, de la Universidad de La Rioja la ubicación de este proyecto se encuentra en el ámbito paisajístico: “Rioja Alta y cursos medios del Iregua, Leza y Cidacos”.

En cuanto a la afectación paisajística, la zona objeto de actuación se corresponde con la Unidad de Paisaje: “Valle del Río Yalde (N40)”, subunidad “Manjarrés, Bezares y Santa Coloma (N40b)”, de **calidad 2 (media-baja) y fragilidad 5 (alta)**, según el estudio “Cartografía del Paisaje en la Comunidad Autónoma de La Rioja” (Unidad Docente de Planificación y Proyectos. Departamento de Proyectos y Planificación Rural. E.T.S.I. Montes. UPM., 2005).

La zona ocupada por la actuación no se encuentra dentro de la delimitación de las categorías de Paisajes Sobresalientes, ni de Paisajes Singulares, según el “Catálogo de Paisajes Sobresalientes y Singulares de La Rioja” (Unidad Docente de Planificación y Proyectos. Departamento de Proyectos y Planificación Rural. E.T.S.I. Montes. UPM., 2006).

| DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE | | | en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja. | Pág. 3 / 12 |
|------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|--|---|
| Expediente | Tipo | Procedimiento | Nº Documento | |
| 00860-2026/033734 | Notificación | Solicitudes y remisiones generales | 2026/0258114 | |
| Cargo | Firmante / Observaciones | | Fecha/hora | |
| 1 Secretaria de la COTUR | María Nieves Mendoza Díez | | 12/03/2026 13:27:44 | |
| 2 Presidente Pleno COTUR | Carlos Alonso Ledesma / Visto Bueno. | | 12/03/2026 13:42:20 | |
| 3 SELLADO ELECTRÓNICAMENTE | por Gobierno de La Rioja con CSV: | WQ8KJD00XKQIWH | Dirección de verificación: | https://www.larioja.org/verificacion |
| 12/03/2026 13:42:25 | | | | |

El proyecto no afecta a ningún Paisaje Singular o Paisaje Sobresaliente como fondo escénico o supone un elemento distorsionador de los mismos.

ANÁLISIS DEL IMPACTO PAISAJÍSTICO

Según lo establecido en el artículo 13 de la Ley 4/2025, de 1 de julio, del paisaje de La Rioja, es un proyecto de elevado impacto paisajístico por las siguientes características del mismo:

La superficie ocupada por el proyecto o actividad es superior a cinco hectáreas, establecidas en el artículo 13.3c) de la Ley.

La altura de los silos de cemento es de 26,20 metros superior a la altura máxima establecida en el artículo 13.3 a) de la Ley.

Además, según lo establecido en el artículo 14.1 k) dicho proyecto podría encontrarse en una zona excluida para la instalación de proyectos de elevado impacto paisajístico al encontrarse las instalaciones permanentes que se establezcan definitivamente en el proyecto, tales como la nave, silos, balsas, grúas, etc., a menos de 1 km de distancia del núcleo urbano de Manjarrés.

Por lo tanto, según lo establecido en el proyecto se informa **DESFAVORABLEMENTE**, sin perjuicio de la posible aplicación el artículo 14.2 de la citada Ley del Paisaje”.

SÉPTIMO. - En su sesión de 31 de octubre de 2025, la Comisión Permanente de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, acuerda suspender la tramitación del expediente.

OCTAVO. - Con fecha 4 de febrero de 2026, tuvo entrada en el registro de la Consejería de Política Local, Infraestructuras y Lucha contra la Despoblación, nueva documentación remitida por el Ayuntamiento de MANJARRÉS al objeto de subsanar las deficiencias observadas.

NOVENO. - La documentación fue sometida a la consideración, mediante petición de informe, de la Dirección General de Calidad Ambiental, Cambio Climático y Agua, Dirección General de Medio Natural y Paisaje, Dirección General de Infraestructuras y Dirección General de Urbanismo y Vivienda.

DÉCIMO. - La Dirección General de Agricultura, emite informe en fecha 23 de febrero de 2026, con el siguiente contenido:

“Se entiende como terrenos de secano de alta productividad, los suelos agrarios incluido en términos municipales, cuyo índice de rendimiento comarcal (IRC) tenga un valor igual o superior a 3,7 toneladas por hectárea en secano, en base a la distribución comarcal del rendimiento de cereales, según las comarcas de regionalización del RD 1075/2014 de 19 de diciembre sobre la aplicación a partir de 2015 de los pagos directos a la agricultura y a la ganadería y otros regímenes de ayuda, así como sobre la gestión y control de los pagos directos y de los pagos al desarrollo rural.

De acuerdo a este criterio se relacionan a continuación los términos municipales en los que el índice de rendimiento comarcal (IRC) tiene un valor igual o superior a 3,7 Tm/ha

| DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE | | | en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja. | Pág. 4 / 12 |
|------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|--|---|
| Expediente | Tipo | Procedimiento | Nº Documento | |
| 00860-2026/033734 | Notificación | Solicitudes y remisiones generales | 2026/0258114 | |
| Cargo | Firmante / Observaciones | | Fecha/hora | |
| 1 Secretaria de la COTUR | María Nieves Mendoza Díez | | 12/03/2026 13:27:44 | |
| 2 Presidente Pleno COTUR | Carlos Alonso Ledesma / Visto Bueno. | | 12/03/2026 13:42:20 | |
| 3 SELLADO ELECTRÓNICAMENTE | por Gobierno de La Rioja con CSV: | WQ8KJD00XKQIWH | Dirección de verificación: | https://www.larioja.org/verificacion |
| 12/03/2026 13:42:25 | | | | |

| MUNICIPIO | INDICE DE RENDIMIENTO COMARCAL |
|------------------------|--------------------------------|
| ABALOS | 3,7 |
| ALESANCO | 3,7 |
| ANGUCIANA | 3,7 |
| ANGUIANO | 4,1 |
| BADARAN | 3,7 |
| BAÑARES | 3,7 |
| BAÑOS DE RIOJA | 3,7 |
| BERCEO | 3,7 |
| BRIEVA DE CAMEROS | 4,1 |
| BRIÑAS | 3,7 |
| CANALES DE LA SIERRA | 4,1 |
| CANILLAS DE RIO TUERTO | 3,7 |
| CAÑAS | 3,7 |
| CASALARREINA | 3,7 |
| CASTAÑARES DE RIOJA | 3,7 |
| CASTROVIEJO | 4,1 |
| CELLORIGO | 4,4 |
| CIDAMON | 3,7 |
| CIHURI | 4,4 |
| CIRUEÑA | 3,7 |
| CORDOVIN | 3,7 |
| CORPORALES | 4,4 |
| CUZCURRITA-RIO TIRON | 3,7 |
| ESTOLLO | 3,7 |
| EZCARAY | 4,1 |
| FONCEA | 4,4 |
| FONZALECHE | 4,4 |
| GALBARRULI | 4,4 |
| GRAÑON | 4,4 |
| HARO | 3,7 |
| HERRAMELLURI | 4,4 |
| HERVIAS | 3,7 |
| LEIVA | 4,4 |
| MANSILLA | 4,1 |
| MANZANARES DE RIOJA | 3,7 |
| MATUTE | 4,1 |
| OCHANDURI | 4,4 |
| OJACASTRO | 4,1 |
| PAZUENGOS | 4,1 |
| PEDROSO | 4,1 |

| DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE <small>en formato PDF/A 1.7 Firma PAdeS. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.</small> | | | Pág. 5 / 12 |
|--|---------------------------------|--|---------------------|
| Expediente | Tipo | Procedimiento | Nº Documento |
| 00860-2026/033734 | Notificación | Solicitudes y remisiones generales | 2026/0258114 |
| Cargo | | Firmante / Observaciones | Fecha/hora |
| 1 | Secretaria de la COTUR | María Nieves Mendoza Díez | 12/03/2026 13:27:44 |
| 2 | Presidente Pleno COTUR | Carlos Alonso Ledesma / Visto Bueno. | 12/03/2026 13:42:20 |
| 3 | SELLADO ELECTRÓNICAMENTE | por Gobierno de La Rioja con CSV: WQ8KJDO0XKQIWH Dirección de verificación: https://www.larioja.org/verificacion | 12/03/2026 13:42:25 |

| | |
|-----------------------------|-----|
| SAJAZARRA | 4,4 |
| SAN MILLAN DE LA COGOLLA | 3,7 |
| SAN MILLAN DE YECORA | 4,4 |
| SANTO DOMINGO DE LA CALZADA | 3,7 |
| SAN TORCUATO | 3,7 |
| SANTURDE | 3,7 |
| SANTURDEJO | 3,7 |
| SAN VICENTE DE LA SONSIERRA | 3,7 |
| TIRGO | 3,7 |
| TOBIA | 4,1 |
| TORMANTOS | 4,4 |
| TORRECILLA SOBRE ALESANCO | 3,7 |
| TREVIANA | 4,4 |
| VALGAÑON | 4,1 |
| VENTROSA | 4,1 |
| VILLALBA DE RIOJA | 3,7 |
| VILLALOBAR DE RIOJA | 3,7 |
| VILLAR DE TORRE | 3,7 |
| VILLAREJO | 3,7 |
| VILLARTA-QUINTANA | 4,4 |
| VILLAVELAYO | 4,1 |
| VILLAVERDE DE RIOJA | 3,7 |
| VINIEGRA DE ABAJO | 4,1 |
| VINIEGRA DE ARRIBA | 4,1 |
| ZARRATON | 3,7 |
| ZORRAQUIN | 4,1 |

UNDÉCIMO. -La Dirección General de Infraestructuras dicta informe con fecha 23 de febrero de 2026, con el siguiente contenido:

“Visto el expediente de referencia se considera lo siguiente:

- De manera previa a la licencia municipal, y siempre antes del comienzo de las obras, deberá solicitarse y obtenerse la correspondiente autorización sectorial ante la Dirección General de Infraestructuras para la construcción de los accesos provisionales y definitivos a la carretera LR-340, así como para cualquier otra obra o actividad situada en la zona de afección de la carretera. Para ello, se deberá remitir el correspondiente proyecto de accesos, suscrito por técnico competente, conforme a la Norma 3.1 IC Trazado de la Instrucción de Carretera y el futuro trazado de la Variante de Manjarrés cuyo estudio informativo se encuentra pendiente de su aprobación definitiva.

| DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE | | | en formato PDF/A 1.7 Firma PAdeS. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja. | | Pág. 6 / 12 |
|------------------------------------|---------------------------------|---|--|--|---------------------|
| Expediente | Tipo | Procedimiento | | | Nº Documento |
| 00860-2026/033734 | Notificación | Solicitudes y remisiones generales | | | 2026/0258114 |
| Cargo | | Firmante /Observaciones | | | Fecha/hora |
| 1 | Secretaria de la COTUR | María Nieves Mendoza Díez | | | 12/03/2026 13:27:44 |
| 2 | Presidente Pleno COTUR | Carlos Alonso Ledesma / Visto Bueno. | | | 12/03/2026 13:42:20 |
| 3 | SELLADO ELECTRÓNICAMENTE | por Gobierno de La Rioja con CSV: WQ8KJDO0XKQIWH | Dirección de verificación: https://www.larioja.org/verificacion | | 12/03/2026 13:42:25 |

- En cualquier caso, el inicio de la fase de explotación quedará condicionado a la puesta en servicio de la Variante de Manjarrés, o a la existencia de un itinerario alternativo que evite el paso de los vehículos pesados por el núcleo urbano de la localidad.

Con los condicionantes anteriores se emite INFORME FAVORABLE.”

DUODÉCIMO. – La Dirección General de Calidad Ambiental, Cambio Climático y Agua, emite informe con fecha 24 de febreros de 2026, con el siguiente contenido:

“A la vista de la documentación aportada en relación con el asunto de referencia, se informa lo siguiente:

Esta actuación está incluida en el Grupo 7. a) del Anexo II del Real Decreto 445/2023, de 13 de junio, por el que se modifican los anexos I, II y III de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, correspondiente a “proyectos de zonas industriales”, por lo que antes de ser autorizado debe ser sometido a Evaluación de impacto ambiental simplificada.

La actividad prevista consiste en la fabricación de elementos prefabricados de hormigón en masa, armados y pretensados, destinados a la construcción de edificaciones del sector industrial, comercial y residencial.

La instalación proyectada ocupa una superficie de 288.758 m², con una superficie total construida de 20.693,82 m², distribuida en una única planta. Para el almacenamiento en superficie al descubierto se requiere una gran extensión libre de más de 100.000 m²

Según la documentación aportada y, teniendo en cuenta los criterios para determinar si un proyecto del anexo II se somete a evaluación de impacto ambiental ordinaria o simplificada recogidos en el Anexo III de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, la tramitación podría determinar que la actividad deba someterse a evaluación de impacto ambiental ordinaria.

A la vista de lo expuesto, la autorización de esta instalación se informa favorablemente condicionado a la obtención de la correspondiente resolución ambiental favorable.”

DECIMOTERCERO. – Con fechas 23 y 25 de febrero de 2026, se remite contestación a las alegaciones presentadas por Amigos de la Tierra de La Rioja y Granja los Alecos S.L.U., en el periodo de exposición pública referido en el antecedente cuarto.

DECIMOCUARTO. –La Dirección General de Medio Natural y Paisaje, dicta informe, con fecha 25 de febrero de 2026, con el siguiente contenido:

“En relación con el expediente referenciado en el encabezamiento, “Instalación de industria de prefabricados de hormigón en las parcelas 10297, 20297 y 298 del polígono 5, en Manjarrés”, en el procedimiento de autorización previa a la concesión de licencia se ha presentado en esta Dirección General de Medio Natural y Paisaje el proyecto que propone lo siguiente:

| DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE | | | en formato PDF/A 1.7 Firma PAeS. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja. | Pág. 7 / 12 |
|------------------------------------|---------------------------------|---|--|-------------|
| Expediente | Tipo | Procedimiento | Nº Documento | |
| 00860-2026/033734 | Notificación | Solicitudes y remisiones generales | 2026/0258114 | |
| Cargo | | Firmante / Observaciones | Fecha/hora | |
| 1 | Secretaría de la COTUR | María Nieves Mendoza Díez | 12/03/2026 13:27:44 | |
| 2 | Presidente Pleno COTUR | Carlos Alonso Ledesma / Visto Bueno. | 12/03/2026 13:42:20 | |
| 3 | SELLADO ELECTRÓNICAMENTE | por Gobierno de La Rioja con CSV: WQ8KJD00XKQIWH | Dirección de verificación: https://www.larioja.org/verificacion | |
| 12/03/2026 13:42:25 | | | | |

- La construcción de una nave destinada a albergar adecuadamente las fases del proceso productivo (almacenamiento de materias primas, área de fabricación, zona de curado, zona de carga y oficinas de producción) garantizando la operatividad, seguridad y eficiencia en el desarrollo de la actividad.
- La instalación industrial se llevará a cabo en las parcelas 10297, 20297 y 298, del polígono 5, en Manjarrés cuya superficie catastral asciende a 288.758 m² (28,876 ha).
- La distancia a núcleo urbano es de 736 metros desde el lindero más próximo de las parcelas afectadas y de 1.128 metros desde la edificación propuesta. El acceso de los vehículos se realizará desde el viario que circunvala el núcleo urbano de Manjarrés.
- Las instalaciones estarán formadas por:
 - o Balsas de agua en superficie para almacenamiento y garantía del agua.
 - o Almacenamiento de áridos en superficie y en altura mediante silos.
 - o Hormigoneras.
 - o Vagonetas para distribución del hormigón sobre carriles aéreos.
 - o Pistas de pretensado, moldes y puentes grúa, cargadoras automotrices, vagonetas y raíles.
 - o Naves industriales para poder realizar los procesos en condiciones controladas.
 - o Depuradora y báscula.
- Estas instalaciones tendrán las siguientes alturas:
 - o Cerramiento exterior de la nave: 12,30 m.
 - o Silos de cemento: 24,90 m.
 - o Tolvas de áridos: 18 m.
 - o Pilares del parque de almacenamiento exterior (terreno pendiente de 1%): alturas de 8,00; 8,25; 8,50 y 8,75 m.

La edificación consistirá en una única planta que ocupará 20.693,82 m² (**2,07 ha**). La altura del alero será 10 m y la altura de cumbrera de 12,30 m, permitiendo el correcto funcionamiento de la maquinaria. El cerramiento de la instalación consistirá en vallado de simple torsión. Para almacenar en superficie al descubierto se requiere una **gran extensión libre, más de 100.000 m²**.

El pabellón está construido y ocupa una superficie rectangular de 25 x 20 metros ocupará: 491,6 m². El estudio de integración paisajística incluye imágenes fotográficas de los puntos de observación incluidos en la cuenca visual. La mayor accesibilidad visual se produce desde las carreteras LR-429 y LR-340 y a mayor distancia desde el Bien de Interés Comunitario (BIC) Alfar romano y casco urbano de Manjarrés.

En relación con esta actualización la Dirección de Medio Natural y Paisaje informa lo siguiente:

AFECTACIONES A HÁBITATS Y ESPECIES PROTEGIDAS

| DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE | | | en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja. | | Pág. 8 / 12 |
|------------------------------------|---------------------------------|---|--|---|---------------------|
| Expediente | Tipo | Procedimiento | | | Nº Documento |
| 00860-2026/033734 | Notificación | Solicitudes y remisiones generales | | | 2026/0258114 |
| Cargo | | Firmante / Observaciones | | | Fecha/hora |
| 1 | Secretaría de la COTUR | María Nieves Mendoza Díez | | | 12/03/2026 13:27:44 |
| 2 | Presidente Pleno COTUR | Carlos Alonso Ledesma / Visto Bueno. | | | 12/03/2026 13:42:20 |
| 3 | SELLADO ELECTRÓNICAMENTE | por Gobierno de La Rioja con CSV: WQ8KJD00XKQIWH | Dirección de verificación: | https://www.larioja.org/verificacion | 12/03/2026 13:42:25 |

La actuación se localiza en un emplazamiento que no afecta a zonas de interés para la conservación de especies protegidas conforme al Decreto 55/2014, de 19 de diciembre, por el que se aprueban los planes de gestión de determinadas especies de flora y fauna silvestre catalogadas como amenazadas en la Comunidad Autónoma de La Rioja.

El emplazamiento de este proyecto no afecta a la conservación de Hábitats de interés comunitario (HIC).

La ubicación de este proyecto no está incluida en la delimitación de espacios protegidos, ni afecta a la red ecológica Red Natura 2000.

AFECTACIONES A MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA, VIAS PECUARIAS Y SENDEROS

Las tres parcelas afectadas por el proyecto lindan al sur con el **Monte de Utilidad Pública Nº 172 “El Soto y el Palancar”**, propiedad del ayuntamiento de Manjarrés. En concreto el vallado planteado linda con las parcelas 90 y 99 del polígono 5 que pertenecen a dicho MUP.

En la zona objeto de estudio no se encuentran vías pecuarias clasificadas, árboles singulares, ni senderos pertenecientes a la Red de Itinerarios Verdes del Gobierno de La Rioja.

AFECTACIONES AL PAISAJE

La documentación presentada contiene información suficiente para valorar el impacto de este proyecto en el medio natural y en el paisaje.

DESCRIPCIÓN DEL PAISAJE EN LA ZONA DE ESTUDIO

Conforme a la nueva cartografía elaborada por la Cátedra de Paisaje, Biodiversidad y Recursos Hídricos, de la Universidad de La Rioja la ubicación de este proyecto se encuentra en el ámbito paisajístico: “Rioja Alta y cursos medios del Iregua, Leza y Cidacos”.

En cuanto a la afectación paisajística, la zona objeto de actuación se corresponde con la Unidad de Paisaje: “Valle del Río Yalde (N40)”, subunidad “Manjarrés, Bezares y Santa Coloma (N40b)”, de **calidad 2 (media-baja)** y **fragilidad 5 (alta)**, según el estudio “Cartografía del Paisaje en la Comunidad Autónoma de La Rioja” (Unidad Docente de Planificación y Proyectos. Departamento de Proyectos y Planificación Rural. E.T.S.I. Montes. UPM., 2005).

La zona ocupada por la actuación no se encuentra dentro de la delimitación de las categorías de Paisajes Sobresalientes, ni de Paisajes Singulares, según el “Catálogo de Paisajes Sobresalientes y Singulares de La Rioja” (Unidad Docente de Planificación y Proyectos. Departamento de Proyectos y Planificación Rural. E.T.S.I. Montes. UPM., 2006).

El proyecto no afecta a ningún Paisaje Singular o Paisaje Sobresaliente como fondo escénico o supone un elemento distorsionador de los mismos.

| DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE | | | en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja. | | Pág. 9 / 12 |
|------------------------------------|---------------------------------|---|--|---|---------------------|
| Expediente | Tipo | Procedimiento | | | Nº Documento |
| 00860-2026/033734 | Notificación | Solicitudes y remisiones generales | | | 2026/0258114 |
| Cargo | | Firmante / Observaciones | | | Fecha/hora |
| 1 | Secretaría de la COTUR | María Nieves Mendoza Díez | | | 12/03/2026 13:27:44 |
| 2 | Presidente Pleno COTUR | Carlos Alonso Ledesma / Visto Bueno. | | | 12/03/2026 13:42:20 |
| 3 | SELLADO ELECTRÓNICAMENTE | por Gobierno de La Rioja con CSV: WQ8KJD00XKQIWH | Dirección de verificación: | https://www.larioja.org/verificacion | 12/03/2026 13:42:25 |

ANÁLISIS DEL IMPACTO PAISAJÍSTICO

Según lo establecido en el artículo 13 de la Ley 4/2025, de 1 de julio, del paisaje de La Rioja, es un proyecto de **elevado impacto paisajístico** por las siguientes características del mismo:

- La superficie ocupada por el proyecto o actividad es **superior a cinco (5) hectáreas**, de acuerdo a lo establecido en el artículo 13.3c) de la Ley.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 14, el proyecto se encuentra en una **zona excluida para la instalación de proyectos de elevado impacto paisajístico** pues, las parcelas del proyecto, se ubican en un área de **concentración parcelaria**. Además, siguiendo lo expuesto dicho artículo, también podrían encontrarse algunas de sus instalaciones a **menos de 1 km** de distancia del núcleo urbano de Manjarrés.

Por lo tanto, de acuerdo al contenido del proyecto presentado se informa **DESFAVORABLEMENTE**. “

DECIMOQUINTO. - La Ponencia de la Comisión Permanente de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, expone el objeto y análisis del asunto, con la siguiente motivación:

“Las parcelas 10297, 20297 y 298 del Polígono 5, se clasifican como suelo no urbanizable, ya que no cumplen las condiciones establecidas en el artículo 41 LOTUR para tener la consideración de suelo urbano.

Se trata de un uso autorizable según el artículo 51 de la LOTUR, f- Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales y que deban emplazarse en suelo no urbanizable por no ser apropiadas del suelo urbano o urbanizable.

Según la Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja, las parcelas se encuentran en Suelo No urbanizable Genérico. Se trata de un uso autorizable condicionado Construcciones o instalaciones vinculadas a actividades industriales: a- Instalaciones Industriales incompatibles en el medio urbano según el artículo 26 de la DPSNUR.

Las construcciones descritas en la memoria cumplen con las condiciones de edificación que se establecen en el artículo 84 y se cumplen los artículos 41 y 42 de la DPSNUR.

En lo relativo a la altura máxima, esta podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción (depósitos e instalaciones), siempre que la superficie afectada no sea superior al 20% del total de la superficie cubierta en planta artículo 84 de la DPSNUR. La superficie total que representan los elementos que superan la altura máxima suponen un 2,15% del total de la superficie, cumpliendo por tanto este requisito.

| NORMATIVA APLICABLE | PROYECTO | PLANEAMIENTO MUNICIPAL | DIRECTRIZ | CUMPLE |
|-----------------------------------|------------|------------------------|-----------|--------|
| Superficie de parcela | 288.758 m2 | | 10.000 m2 | Si |
| Superficie construida en proyecto | 21.240 m2 | | | |
| Superficie existente | | | | |

| DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE | | | | en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja. | | Pág. 10 / 12 | |
|------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|--|---|---------------------|--|
| Expediente | Tipo | Procedimiento | | Nº Documento | | | |
| 00860-2026/033734 | Notificación | Solicitudes y remisiones generales | | 2026/0258114 | | | |
| Cargo | | Firmante / Observaciones | | Fecha/hora | | | |
| 1 | Secretaría de la COTUR | María Nieves Mendoza Díez | | 12/03/2026 13:27:44 | | | |
| 2 | Presidente Pleno COTUR | Carlos Alonso Ledesma / Visto Bueno. | | 12/03/2026 13:42:20 | | | |
| 3 | SELLADO ELECTRÓNICAMENTE | por Gobierno de La Rioja con CSV: | WQ8KJDO0XKQIWH | Dirección de verificación: | https://www.larioja.org/verificacion | 12/03/2026 13:42:25 | |

| | | | | |
|--|-------------|--|-----------|----|
| Superficie construida (total proyecto + existente) | | | | |
| Superficie ocupada | 21.240 m2 | | | |
| Superficie máxima ocupada | | | | |
| Edificabilidad | 0,074 m2/m2 | | 0,10m2/m2 | Si |
| Nº de plantas | UNA | | UNA | Si |
| Altura máxima cerramientos verticales | 10,00 m | | 10,00 m | Si |
| Altura máxima cumbrera | 12,30 m | | 13,00 m | Si |
| Retranqueos a linderos | >20,00 m | | 20,00 m | Si |
| Retranqueos a caminos | 30,00 m | | 20,00 m | Si |
| Separación otras edificaciones | 200 m | | 50 m | Si |
| Separación casco urbano | 1.114 m | | 1.000 m | Si |
| Separación cursos de agua | | | | |

En lo relativo a la altura máxima, esta podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción (depósitos e instalaciones), siempre que la superficie afectada no sea superior al 20% del total de la superficie cubierta en planta artículo 84 de la DPSNUR. La superficie total que representan los elementos que superan la altura máxima suponen un 2,15% del total de la superficie, cumpliendo por tanto este requisito.

En cuanto a la superficie ocupada por la instalación, esta se emplazará en tres parcelas de superficie total 288.758m2, la edificación ocupará una superficie de 21.240m2, esta ocupación de parcela representa un 7,35% y cumple con la ocupación máxima permitida del 10%. En cuanto al tamaño de parcela, la DPSNUR establece una parcela mínima para este uso de 10.000m2 y no se establece una regulación máxima de tamaño de parcela.

Se recuerda que se deberá tener en cuenta el artículo 43 Condiciones generales para el acceso rodado y peatonal a las edificaciones de la DPSNUR reduciendo al mínimo las zonas pavimentadas, se entenderán justificadas las zonas pavimentadas que resulten imprescindibles para el desarrollo de la actividad.

Se aporta nuevo estudio de integración paisajística en el expediente, conforme a la disposición adicional tercera de la DPSNUR que tiene informe desfavorable del órgano competente en paisaje.

Por lo que, no se puede informar favorablemente ya que el informe del E.I.P., del órgano con competencias en paisaje, es desfavorable”.

DECIMOSEXTO. - La Comisión Permanente de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, de fecha 27 de febrero de 2026, adoptó el siguiente acuerdo:

“Elevar al Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja el siguiente informe-propuesta:

No autorizar, por los motivos señalados en los informes, el uso del suelo para la instalación de industria de prefabricados de hormigón en parcelas 10297, 20297, 298 del Polígono 5 en el término municipal de Manjarrés”.

| DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE | | | en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja. | | Pág. 11 / 12 |
|------------------------------------|---------------------------------|---|--|---|---------------------|
| Expediente | Tipo | Procedimiento | | | Nº Documento |
| 00860-2026/033734 | Notificación | Solicitudes y remisiones generales | | | 2026/0258114 |
| Cargo | | Firmante / Observaciones | | | Fecha/hora |
| 1 | Secretaria de la COTUR | María Nieves Mendoza Díez | | | 12/03/2026 13:27:44 |
| 2 | Presidente Pleno COTUR | Carlos Alonso Ledesma / Visto Bueno. | | | 12/03/2026 13:42:20 |
| 3 | SELLADO ELECTRÓNICAMENTE | por Gobierno de La Rioja con CSV: WQ8KJD00XKQIWH | Dirección de verificación: | https://www.larioja.org/verificacion | 12/03/2026 13:42:25 |

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO. – El municipio de Manjarrés no dispone de planeamiento urbanístico, siendo de aplicación las Normas Urbanísticas Regionales (NUR) aprobadas definitivamente el 28 de junio de 1988 (BOR 30-06-1988).

SEGUNDO. – El artículo 3 del Decreto 140/2023, de 1 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento por el que se regulan las competencias, la composición y el funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, atribuyen la facultad de otorgar tales autorizaciones a la Comisión Permanente siempre y cuando sean favorables y se adopten por mayoría de los miembros asistentes; en caso de que, con la normativa urbanística vigente, los expedientes precisen del estudio de integración paisajística previsto en la Disposición Adicional tercera de la Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja o, el acuerdo resultase desfavorable, la competencia para dictarlo corresponde al Pleno.

Tras la exposición del objeto y análisis del expediente, por unanimidad de los miembros presentes, se adopta el siguiente

ACUERDO

“No autorizar, por los motivos señalados en el informe de la Dirección General de Medio Natural y Paisaje, el uso del suelo para la instalación de industria de prefabricados de hormigón, en parcelas 10297, 20297 y 298 del Polígono 5, en el término municipal de Manjarrés”.

Contra el presente Acuerdo, que no agota la vía administrativa, podrá interponerse recurso de alzada ante el Consejero de Política Local, Infraestructuras y Lucha contra la Despoblación, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su notificación.

| DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE | | | en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja. | | Pág. 12 / 12 |
|------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|--|---|---------------------|
| Expediente | Tipo | Procedimiento | Nº Documento | | |
| 00860-2026/033734 | Notificación | Solicitudes y remisiones generales | 2026/0258114 | | |
| Cargo | Firmante / Observaciones | | Fecha/hora | | |
| 1 Secretaria de la COTUR | María Nieves Mendoza Díez | | 12/03/2026 13:27:44 | | |
| 2 Presidente Pleno COTUR | Carlos Alonso Ledesma / Visto Bueno. | | 12/03/2026 13:42:20 | | |
| 3 SELLADO ELECTRÓNICAMENTE | por Gobierno de La Rioja con CSV: | WQ8KJDO0XKQIWH | Dirección de verificación: | https://www.larioja.org/verificacion | 12/03/2026 13:42:25 |