

plan general municipal de el villar de arnedo

memoria

memoria

(TEXTO REFUNDIDO)

CARLOS M. LABARGA TEJADA, ARQUITECTO
C. ONCE DE JUNIO, 9-1º DCHA. 26001 LOGROÑO. TEL/FAX: 941 228144

plan general municipal de el villar de arnedo

memoria

1. SITUACION URBANISTICA ACTUAL.

1.1.Planeamiento municipal vigente.

Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo de La Rioja en sesión de 27/07/1992 y publicado en el B.O.R. el 13/10/1992.

1.1.1. Modificaciones al planeamiento municipal.

Se han aprobado las siguientes modificaciones puntuales:

421. C/ Rosales.

1997 Zona Colegio Público.

1997. Alineaciones de la Casa Parroquial.

1.2. instrumentos de ordenación del territorio de rango superior.

1.2.1. Normas Urbanísticas Regionales.

1. Con carácter orientativo para la redacción de este Plan General y con carácter complementario en el suelo no urbanizable en todos aquellos aspectos no regulados o insuficientemente desarrollados por el mismo.
2. Establecen estándares mínimos de calidad que deben ser cumplidos por los diversos instrumentos de planeamiento.

1.2.2. Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja.

La relación con el planeamiento municipal es la siguiente:

1. Las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural serán de aplicación en todos los municipios que aun contando con planeamiento municipal, éste no contenga determinaciones precisas para la protección del medio físico.
2. Cuando tanto el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural como el Plan General contengan determinaciones distintas sobre la protección del medio físico, se aplicarán las más restrictivas.
3. El planeamiento municipal que se apruebe con posterioridad a la entrada en vigor del Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural deberá ajustarse a las determinaciones contenidas en el mismo.

1.3. legislación urbanística aplicable.

1. Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992 -que reformaba la ley del Suelo vigente de 1976- actualmente derogado casi en su totalidad por sentencia del Tribunal Constitucional y posteriormente por la Ley 6/1998.
2. Ley 7/1997 de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo y de Colegios Profesionales (parcialmente derogada por la Ley 6/1998).
3. Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. Su rango de aplicación es el Estado.
4. Ley 10/1998, de 2 de julio , de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (en adelante Lotur), de rango regional.
5. Los Reglamentos de Planeamiento, de Gestión Urbanística y de Disciplina Urbanística que mantienen su vigencia en lo que no contradice la legislación actualmente vigente.

2. TRAMITACION DEL PRESENTE PLAN GENERAL MUNICIPAL.

2.1. APROBACION INICIAL, exposicion publica y APROBACIÓN provisional.

2.1.1. Aprobación Inicial.

El presente documento, una vez dado el visto bueno por la Corporación Municipal fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento, siguiendo lo indicado en el art. 89, apartados 2, 3 y 4 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en la sesión de 22 de mayo de 2003.

En el acuerdo de aprobación inicial se introdujeron una serie de modificaciones , cuya copia se adjunta:

ILMO. AYUNTAMIENTO DE EL VILLAR DE ARNEDO "URBANISMO Y OBRAS"

ASUNTO : INFORME APROBACION INICIAL P.G.O.U.

Jesús Lorente Antoñanzas, Arquitecto Técnico contratado por el Ayuntamiento de El Villar de Arnedo en el servicio de Urbanismo y Obras, en función de la documentación existente en este ayuntamiento.

A la vista de las diferentes documentaciones a portadas y de las conversaciones mantenidas con el redactor del nuevo Plan General Municipal D. Carlos Labarga Tejada, tiene a bien

INFORMAR:

1º.- Que procede aprobar inicialmente el documento presentado como PLAN GENERAL MUNICIPAL DE EL VILLAR DE ARNEDO, con las siguientes modificaciones a propuesta de ese Ilmo. Ayuntamiento que las acepta como propias:

"1ª." Suelo Urbano "RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD".

- Se propone modificar la edificabilidad a 0,60m²c/m²s..

"2ª." Suelo Urbano "RESIDENCIAL".

- Se propone modificar, en las callejas interiores sin salida, una edificabilidad de Planta Baja + una alzada con un fondo máximo de 9 mts.

"3ª." Suelo Urbano "INDUSTRIAL EL ROTURO".

- Se propone mantener las condiciones de alineaciones y retranqueos de la última parcelación efectuada por el Ayuntamiento, así como concretamente los retranqueos a viales establecidos en el Estudio de Detalle de GESTUR..

"4ª." Suelo No Urbanizable.

- Se aprueban las condiciones establecidas en la modificación puntual de Marzo-2003 a las actuales NNSS, redactada por la arquitecto Dña. M^a Jose Lorente Antoñanzas, referida a las condiciones urbanísticas específicas para la construcción de INDUSTRIAS CONGELADORAS en Suelo No Urbanizable.

"5ª." Suelo Urbanizable Delimitado I-1.-"EL ARCILAR".

- Se modifica la delimitación quedando reducida la superficie total del sector a 118.323,00m², según planos adjuntos..
- Se modifica la edificabilidad, señalándola en 0,70 m²t/m²s..

"6ª." Suelo Urbano "UNIDAD DE EJECUCION UE-4".

- Se modifica la delimitación quedando reducida a las parcelas catastrales 4658515, 4658516 y 4658517, cada una de ellas parcialmente..

"7ª." Suelo Urbano "UNIDAD DE EJECUCION UE-5".

- Se modifica la delimitación descomponiéndola en dos unidades de ejecución:
 - UE-5-1= Correspondería a los solares propiedad del Trujal Cooperativo y parte del barranco propiedad del Ilmo. Ayuntamiento.
 - UE-5-2= Resto de los solares señalados.
 - Se propondrá una nueva ubicación de las edificaciones.

"8ª." Suelo Urbano "UNIDAD DE EJECUCION UE-6".

- Se propone el aumento de la intensidad de edificación a 0,60m²/m²s..

"9ª." Suelo Urbano "UNIDAD DE EJECUCION UE-7".

- Se propone la eliminación de esta unidad de ejecución, quedando los solares propiedad de la Bodega Cooperativa como Suelo Urbano Consolidado de uso Industrial.
 - Se deberá aportar, por parte de la Bodega Cooperativa una solución adecuada para los accesos a la misma desde la Carretera de Arnedo, en conformidad con los servicios técnicos de la Cosejería de Obras Públicas de La Rioja.
 - Se deberá justificar por parte de la Bodega Cooperativa la disponibilidad de los terrenos a ocupar por el acceso descrito en el punto anterior..

"10ª." Suelo Urbano "MARGEN DERECHA C/ LOS ROSALES".

- Se propone la delimitación de una Unidad de Ejecución, formada únicamente por la parcela catastral 4361916, señalando una edificabilidad de 0,80m²c/m²s. Señalando una ampliación del ancho del vial actual en 5,00 mts.

"11ª." Suelo Urbano "MARGEN DERECHA C/ CORTIJO".

- Se propone cerrar completamente la manzana hasta el Camino de las Bodegas desde el Camino del depósito, en las mismas condiciones que el resto de los solares..

"12ª." Suelo Urbano " C/ LA GRANJA".

- Se propone mantener las alineaciones señaladas en la Modificación Puntual de las Normas actuales. Eliminar la Zona Libre señalada en su margen izquierda junto a la Carretera N-232. Señalar una edificación en manzana de B+2 con un fondo edificable en altura de 10mts, en toda la margen derecha..

"13ª." Suelo Urbano " SOLAR BAR SOL".

- Se propone modificar la alineación en la C/ La Paz, de conformidad con el anteproyecto para la construcción del Salón Municipal Multiusos, y mantener el fondo de edificación en altura de 14,00mts.

"14ª." Suelo Urbano " CALLEJON ANTIGUO CUARTEL".

- Se propone mantener la alineación y condiciones de edificación aprobadas en la Modificación Puntual de las Normas Actuales, por existir una licencia de obras concedida y en construcción.

"15ª." Suelo Urbano " MANZANAS CERRADAS".

- Se propone modificar y uniformar los fondos de edificación en altura en alineaciones paralelas a los viales entre 10,00mts y 12,00mts, según el fondo de las manzanas..

Y para que conste a los efectos oportunos firmo el presente Informe en El Villar de Arnedo a 16 de Mayo del 2.003.

Fd. Jesús Lorente Antoñanzas.
Arquitecto Técnico, Contratado.

plan general municipal de el villar de arnedo memoria

2.1.2. Suspensión de Licencias.

De acuerdo con lo establecido en el art. 82.2 de la Lotur, con la aprobación inicial se suspendieron licencias en los ámbitos en los que existe una modificación de previsiones en el nuevo plan respecto del vigente en el mismo acto de aprobación inicial.



2.1.3. Exposición Pública.

Por las circunstancias de cambio de Corporación junto al periodo vacacional, se habilitaron dos periodos de información pública, un primero de un mes a partir de la publicación en el B.O.R., el 21 de junio de 2003.

El segundo periodo de información pública de la misma duración, un mes, lo fue a partir de la publicación en el B.O.R. de 9 de agosto de 2003

2.1.4. Aprobación provisional.

El Ayuntamiento introdujo una serie de matizaciones al documento aprobado inicialmente, las cuales se recogen en el documento propuesto para su aprobación provisional, al igual que las consecuentes de las alegaciones presentadas.

Así mismo Demarcación de Carreteras del Estado emitió Informe al documento aprobado inicialmente del cual se adjunta fotocopia.



MINISTERIO
DE FOMENTO



SECRETARÍA DE ESTADO DE
INFRAESTRUCTURAS

DIRECCIÓN GENERAL DE
CARRETERAS

DEMARCACIÓN DE CARRETERAS
DEL ESTADO EN LA RIOJA

O F I C I O

S/REF.

N/REF. JMR/cv.

FECHA Logroño, 24 de noviembre de 2.003

AYUNTAMIENTO DE
EL VILLAR DE ARNEDO
Plaza Constitución, 1
26511 -EL VILLAR DE ARNEDO-
(LA RIOJA)

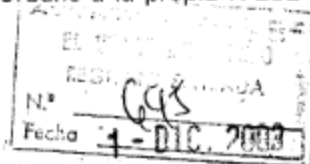
ASUNTO: INFORME QUE SE EMITE CON BASE EN EL ARTÍCULO 10.2 DE LA LEY 25/1998 DE CARRETERAS, AL PROYECTO DE "PLAN GENERAL MUNICIPAL DE EL VILLAR DE ARNEDO (LA RIOJA)" APROBADO INICIALMENTE POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ESA LOCALIDAD.

Recibida en esta Demarcación de Carreteras del Estado en La Rioja la solicitud del Ayuntamiento de El Villar de Arnedo del informe relacionado en el asunto, esta Jefatura comunica lo siguiente:

El proyecto del "**Plan General Municipal de El Villar de Arnedo**" en adelante PGM, recoge, de forma clara en su articulado, la calificación del Suelo No Urbanizable de Protección Especial a las Comunicaciones, categoría en la que se comprende la N-232, incluyendo a su vez en distintos apartados las limitaciones de uso que en el mismo han de observarse, y de forma específica la prohibición de la colocación de publicidad en esta categoría de suelo. Se observa que se hace una restricción a la colocación de publicidad en la zona de afección de la carretera cuando la Ley de Carreteras, 25/88, de 29 de julio, amplía la prohibición a cualquier lugar visible desde la zona de Dominio Público de la carretera.

En cuanto a los planos presentados para la remisión de informe, encontramos aconsejable modificar el trazo empleado para delimitar la línea de Suelo Urbano (planos 2), ya que la anchura del empleado actualmente puede ser motivo de futuras equivocaciones al interpretar el plano. De la misma manera, se aconseja que se trace esa línea allí donde efectivamente empieza el Suelo Urbano, y no empleando el eje de la carretera, que es Suelo No Urbanizable Especial.

Además en la zona próxima al enlace entre la N-232 y la LR-123 se incluye dentro de la trama de Suelo Urbano a la propia N-232 (plano 1), algo totalmente inexplicable.



C/ DUQUES DE Nájera, 49
26071 LOGROÑO
TEL.: 941 22 88 00
FAX: 941 22 72 00



MINISTERIO
DE FOMENTO

Por otro lado, se observa que en los planos no se refleja la "Variante de Ausejo", por lo que deberá grafarse dicha Variante que actualmente está en fase de ejecución. Además, deberá recalificarse el suelo de la zona oeste del término municipal, calificado como Suelo Urbanizable no delimitado de reserva para la urbanización en esta Plan, ya que la futura "Variante del Villar" en fase de Orden de estudio, necesariamente ocupará esos terrenos.

Asimismo, se recuerda con respecto a los proyectos de nuevos enlaces y vías de comunicación que afecten a la Red de Carreteras competencia de esta Demarcación, que cualquier actuación a realizar en la zona de protección de los mismos habrá de cumplir con la normativa vigente y contar con las pertinentes autorizaciones.

Así, y por todo lo anteriormente expuesto, **no procede emitir informe favorable** en cuanto no se subsanen las deficiencias apuntadas.

EL INGENIERO JEFE DE LA DEMARCACIÓN



Fdo. J. Enrique García Garrido.

2.1.4.1. Modificaciones introducida en la Documentación Gráfica.

2.1.4.1.1. Clasificación del Suelo. Zonas de Ordenación.

Se modifica el ámbito del suelo no urbanizable de protección a las vías de comunicación, repercutiendo en los distintos tipos de suelo limítrofes.

Se modifica la delimitación del suelo urbanizable delimitado I-1, así como el suelo urbano situado al norte de El Roturo que se reclasifica como parte del urbanizable delimitado I-1.

Se modifica la delimitación del suelo no urbanizable Construcciones Agrícolas por la modificación del límite del suelo urbanizable delimitado I-1.

Se elimina parte del suelo urbano anteriormente previsto junto a la cooperativa en el cruce de las carreteras N-232 y LR-123.

Se introducen dos elementos a proteger: el chozo de El Cura y la fuente de la Ampudia.

2.1.4.1.2. Ordenación Suelo Urbano.

Como norma general se modifican los fondos edificables, estableciéndose uniforme una línea máxima independientemente de la edificación existente.

Se establecen chaflanes y ligeros retoques de las alineaciones.

Se modifica el criterio del documento aprobado inicialmente respecto a las edificaciones de uso residencial situadas en las zonas interiores de las manzanas de modo que se establece un fondo edificable de 11 m. respecto de las alineaciones de los callejones con una altura máxima de B+1 y un uso residencial. El resto se mantiene como uso complementario de la vivienda.

En la calle El Cortijo se establece un retranqueo en las fincas 21 a 25, de modo que se regulariza la alineación.

Se modifica el entorno de la Cooperativa, afectando a la unidad de ejecución-7.

Se redacta un nuevo plano 10 que delimita el suelo urbano no consolidado.

2.1.4.2. Modificaciones introducida en la Normas Urbanísticas.

Se modifican los artículos:

2.2.8.11. Licencia de demolición de edificios.

2.3.4. Clasificación de usos.

El apartado correspondiente a:

2.3.4.1.2. Colectiva.

El apartado correspondiente a:

- *Aparcamiento.*

2.4.5. Instalaciones.

Los apartados correspondientes a:

2.4.5.1. Chimeneas.

2.4.5.3. Otras instalaciones.

2.5.5. Parámetros de forma.

El apartado correspondiente a:

2.5.5.1. Sótanos y semisótanos.

El apartado correspondiente a:

Semisótano.

2.5.5.4. Condiciones sobre cuerpos volados.

El apartado correspondiente a:

Vuelos.

2.6. Condiciones estéticas de la edificación en Suelo Urbano.

El apartado correspondiente a:

2.6.2. Fachadas.

El apartado correspondiente a:

2.6.2.1. Materiales.

4.4. Condiciones generales de parcelación en Suelo No Urbanizable.

El apartado correspondiente a:

4.4.1. Concepto de parcelación.

4.7. Condiciones particulares de uso y edificación en Suelo No Urbanizable.

El apartado correspondiente a:

4.7.1. Actividades relacionadas con los usos agrarios.

El apartado correspondiente a:

4.7.1.3. Condiciones de edificación.

Los apartados correspondientes a:

4.7.1.3.1. Construcciones e instalaciones accesorias de la actividad agrícola.

4.7.1.3.2. Cerramiento de fincas.

4.7.1.3.3. Invernaderos.

4.7.1.3.4. Establos y criaderos de animales en régimen de estabulación.

4.7.1.3.7. Naves para el cultivo del champiñón y otros cultivos agrícolas.

El apartado correspondiente a:

4.7.2. Actividades relacionadas con el almacenaje de maquinaria y productos agrarios.

El apartado correspondiente a:

4.7.2.3. Condiciones de edificación.

4.7.7. Actividades relacionadas con el ocio. Actividades lúdicas o culturales.

El apartado correspondiente a:

4.7.7.3. Condiciones de edificación.

El apartado correspondiente a:

4.7.7.3.6. Instalaciones hosteleras con residencia.

4.7.8. Actividades relacionadas con las infraestructuras.

El apartado correspondiente a:

4.7.8.3. Condiciones de edificación.

El apartado correspondiente a:

4.7.8.3.1. Condiciones particulares para Cementerio (se corrige error material).

5.3. Catálogo de edificios y elementos históricos, artísticos o ambientales a proteger.

2.1.4.3. Modificaciones introducida en las Fichas de Ordenación.

Se modifican las fichas 01, 02, 03, 04, 10, 10, 11, 12, 14 y 15

Se añaden las fichas 12 y 13 del Catálogo de Edificios y Elementos históricos, Artísticos o Ambientales a proteger.

2.1.5. Estudio e Informe de las alegaciones presentadas.

Se ha realizado un Estudio de las Alegaciones presentadas e Informe correspondiente, habiéndose expuesto y aceptado por la Comisión de Urbanismo del Ayuntamiento.

Han sido cinco alegaciones las presentadas en el primer periodo. Dos fuera de plazo, por lo que pueden considerarse como incluidas en el segundo periodo de información pública y diez durante este periodo. En total se han presentado diecisiete alegaciones durante el plazo establecido.

Fuera del plazo legalmente establecido se presentaron tres alegaciones que no han sido informadas.

2.2. APROBACION DEFINITIVA.

El Plan General Municipal, una vez aprobado provisionalmente con fecha 10/02/2004 21/04/2004 y 29/04/2004, se remite a la Consejería de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja para su aprobación definitiva, en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 5 del art. 89 de la Lotur.

En las sesiones permanentes de fechas 26/03/2004 y 29/04/2004, se solicitó del Ayuntamiento modificaciones al documento aprobado provisionalmente, las cuales aprobó en las sesiones plenarias de 21/04/2004 y 29/04/2004 y en el pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 07/05/2004 se aprobó definitivamente.

plan general municipal de el villar de arnedo memoria

3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

Desde la aprobación el documento de Normas Subsidiarias vigente se han producido una serie de hechos que motivan la revisión del planeamiento municipal:

1. El tiempo transcurrido, - se van a cumplir 11 años desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias - asociado a las fuertes transformaciones socio-económicas acontecidas durante este periodo:
 - a. La necesidad de nuevo suelo para uso industrial se ha convertido en una de las bases de desarrollo para la economía del municipio, así como la solución a la ampliación de la cooperativa Ntra. Sra. de la Anunciación, situada entre las carreteras N-232 y LR-123.
 - b. Las necesidades urbanísticas han evolucionado en cuanto a necesidades de espacios libres, dotaciones, tipología de edificación, etc., además durante estos largos años se han producido las disfunciones lógicas por el paso del tiempo que es preciso corregir.
2. Los cambios legislativos urbanísticos producidos:
 - a. Las Normas Urbanísticas Regionales de La Rioja y el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja ya se encontraban vigentes, pero no así la Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, con incidencia en el ámbito regional.
 - b. El Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992, que reformaba la ley del Suelo vigente de 1976, la Ley 7/1997 de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo y de Colegios Profesionales y la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, cuyas circunstancias de vigencia se enumeran en el epígrafe 1.3.

Cualquiera de estas dos circunstancias citadas es suficiente para justificar un nuevo documento de planeamiento que sustituya al actual.

Por otra parte, la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja en el artículo 53 establece para municipios mayores de 1.000 habitantes la obligatoriedad de contar con Plan General Municipal.

El Villar de Arnedo cuenta al censo de 01/01/2002 con 667 habs., por lo que no precisa de la figura de planeamiento de Plan General Municipal, siendo suficiente la figura de Plan de Ordenación de Suelo Urbano.

No obstante, la Corporación decidió contar con la figura de Plan General Municipal con el objetivo de contar con un instrumento de planeamiento más completo y por tanto con mayor concreción urbanística, fundamentalmente en suelo urbanizable.

Las Normas Subsidiarias, anterior figura de planeamiento municipal y actualmente vigente, no tienen presencia en la actual Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

Por tanto, y según lo expuesto en los párrafos anteriores, el Ayuntamiento de El Villar de Arnedo decidió la redacción de un documento de Plan General Municipal que sustituya a las Normas Subsidiarias actualmente vigentes. Este es el documento que siguiendo este criterio se propone para su tramitación.

CARLOS M. LABARGA TEJADA, ARQUITECTO
C. ONCE DE JUNIO, 9-1º DCHA. 26001 LOGROÑO. TEL/FAX: 941 228144

plan general municipal de el villar de arnedo memoria

4. FINES Y OBJETIVOS.

4.1. planteamientos generales.

1. El cambio legislativo impone una serie de requisitos a los que el presente documento de Plan General Municipal pretende dar cumplimiento. Consecuentemente, este Plan General Municipal recoge la legislación aplicable tanto autonómica como estatal. Además, las Normas Urbanísticas Regionales de La Rioja y el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja entraron en vigor con posterioridad a la

aprobación de las NNSS vigentes, este documento se adecua a lo por ellas preceptuado, fundamentalmente en lo referente al Suelo No Urbanizable.

2. Este Plan General pretende una continuidad con los planteamientos de las Normas Subsidiarias en vigor de modo que no se produzcan sobresaltos en sus previsiones y por tanto en los ciudadanos, que son los destinatarios de la ordenación aquí presentada.
3. Se pretende, así mismo, corregir errores detectados y rectificar planteamientos que el paso del tiempo o modificaciones de las NNSS han planteado, así como recoger y dar forma a propuestas municipales de modificación y ampliación de suelo urbano residencial. Con este esquemático pero complejo cóctel se establecen las bases para la redacción de este Plan General Municipal.
4. Las actuales NNSS plantean edificios residenciales en patios de manzana a los que se accede por calles sumamente estrechas y quebradas, que en caso de incendio o cualquier otro problema que precise de un rápido acceso para auxilio de sus moradores, la dificultad es grande o insalvable.

El plan califica estas zonas como uso residencial con altura máxima de B+1 y fondo máximo de 11 m. y complementario a la vivienda en el resto y altura máxima B. Se establece un plazo e cinco años para los edificio residenciales en esta zona durante el cual se permiten obras de consolidación y modernización.

5. Se propone incrementar la oferta de suelo industrial, ya prácticamente agotada en la oferta de suelo actual.

CARLOS M. LABARGA TEJADA, ARQUITECTO
C. ONCE DE JUNIO, 9-1º DCHA. 26001 LOGROÑO. TEL/FAX: 941 228144

plan general municipal de el villar de arnedo memoria

5. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA.

5.1. Suelo urbano.

Se mantiene mayoritariamente el suelo actualmente clasificado como urbano. Se plantean ligeros retoques de alineaciones y chaflanes en función de las necesidades específicas de cada caso concreto.

Se proponen incrementos de pequeñas áreas de suelo urbano en la periferia. En concreto, al este, entre la carretera LR-123 y el actual suelo urbano se plantean nuevas zonas de uso residencial en la ladera existente formada por

las UE-1 y UE-2. así mismo se remodela el borde urbano de esta zona bastante degradada por el mal estado de la edificación y escasa calidad de alguna de las construcciones.

Al sur, entre la actual carretera N-232 y la calle El Sol, se remodela enérgicamente toda la zona situada al este de modo que se plantean tipologías de vivienda con mas superficies libres y trazados urbanos con más esponjadas, lo que conllevará a un mayor atractivo de la zona y por lógica un desarrollo de esta área.

Al oeste se readapta la ordenación actual abriendo una calle paralela a la carretera que posibilita una futura ampliación del suelo urbano.

Se incorporan nuevas áreas de tejido industrial en la zona de El Roturo (UE-8) y una posibilidad de ampliación de la Cooperativa Nuestra Sra de la Anunciación.

Respecto a la actual zona deportiva, se grafían los terrenos que realmente la forman, ya que la permuta anteriormente realizada no figura en la documentación del planeamiento.

El suelo urbano no consolidado lo constituye, en aplicación del art. 9.2 de la Lotur, el espacio delimitado por las Unidades de Ejecución, no estableciéndose en este Plan áreas remitidas a planeamiento especial.

5.2. Suelo urbanizable.

Se establecen dos categorías:

5.2.1. Suelo Urbanizable Delimitado.

Se delimita un único sector con un perímetro discontinuo diferenciándose dos zonas. Zona “A” junto a la carretera LR-123 entre el cementerio y el camino a Pradejón con 18,55 Has. Y otra zona “B” al norte del actual polígono El Roturo y una superficie de 1,65 Has.

El uso previsto es industrial y sus parámetros urbanísticos se establecen en las Normas Urbanísticas y en las fichas correspondientes. Tiene una superficie de 20,19 Has. Se denomina I.1, conociéndose también como El Arcilar.

5.2.2. Suelo Urbanizable No Delimitado.

Este suelo ocupa la casi totalidad del territorio, exceptuando las zonas ya citadas de suelo urbano y urbanizable delimitado y las ocupadas por el Suelo No Urbanizable. Dentro de este tipo de suelo se delimita una zona denominada como Reserva para la Urbanización cuyo objetivo es preservar de construcciones que dificulten el normal desarrollo

o ampliación del Suelo Urbano. Entendiéndose este suelo como una situación de provisionalidad hasta su desarrollo y posterior incorporación al suelo urbano.

A este suelo le afectan las limitaciones establecidas por la legislación sectorial correspondiente a aguas y comunicaciones, por las zonas de afección que se establecen para ellos. Se grafian en el juego de planos 1 las limitaciones correspondientes a carreteras.

5.3. suelo no urbanizable

Se clasifica este suelo siguiendo los criterios expuestos por la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja en el artículo 12, por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación.

No se han considerado aquellos terrenos cuyas características geotécnicas o morfológicas desaconsejen su destino a aprovechamientos urbanísticos por estar éstos reducidos a los cauces de las torrenteras que discurren por el término municipal sin entidad suficiente para ser clasificados como S.N.U., por lo que se ha optado por su clasificación como Suelo Urbanizable No Delimitado con las medidas precautorias necesarias.

Las previsiones de las Normas Urbanísticas Regionales de La Rioja y Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja – ya vigentes a la aprobación de las actuales Normas Subsidiarias Municipales, mantiene el mismo planteamiento para el suelo no urbanizable que el previsto por estas últimas.

Para la generalidad de este suelo se establecen los usos y condiciones de edificación previstos en las N.U.R., aplicadas a este municipio.

5.2.2. Suelo No Urbanizable Genérico.

Se establecen las condiciones de uso y edificación para el Suelo No Urbanizable Genérico que aunque no existe físicamente si puede ser resultado de futuras actuaciones, además de utilizarse como base residual de las condiciones normativas para Suelos No Urbanizables Genéricos con alguna peculiaridad de uso como es el caso de las zonas de Cementerio, Bodegas o Construcciones Agrícolas.

Dentro de este Suelo No Urbanizable Genérico, al amparo del art. 14 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja se establecen las siguientes zonas:

1. Cementerio. Esta zona, aunque no estaba descrita expresamente, el mismo se encontraba en la misma situación que la prevista en el presente plan. En este documento se clasifica esta zona como suelo no urbanizable en la que se prevé la posibilidad de su ampliación.

2. Construcciones Agrícolas, esta zona ya se encontraba definida en el planeamiento vigente. Se mantiene en superficie como en superiores condiciones de volumen con el objetivo de concentrar la construcción de almacenes agrícolas y champiñoneras en esta zona ya mayoritariamente ocupada por este uso, evitando su dispersión por el resto del término municipal, y posibilitar un tratamiento integral de su saneamiento.
3. Uso Bodegas. Esta zona al norte del suelo urbano en el planeamiento anterior estaba clasificada como suelo urbano dentro de dos grandes Unidades de Actuación de muy difícil gestión por su descomunal tamaño, por el estado ruinoso de muchas de sus edificaciones y por la indefinición de los títulos de propiedad. Esta clasificación de no urbanizable abandona la vocación urbana, que nunca la tuvo, de este suelo y permite una nueva visión de su gestión.

5.2.3. Suelo No Urbanizable Especial.

Se delimitan las siguientes zonas objeto de algún tipo de protección:

1. Protección Paisajística. Fundamentalmente se refiere a las áreas ya delimitadas en las vigentes Normas Subsidiarias con pequeñas rectificaciones para adecuar alguno de sus límites formados por elementos naturales definidos del territorio: caminos, cauces, etc. a la nueva cartografía.
2. Protección Zona Arqueológica. Esta zona ha sido delimitada siguiendo las directrices emanadas de los servicios técnicos de la Dirección General de Cultura. El objetivo es proteger los restos arqueológicos aparecidos en el Yacimiento de la Edad del Bronce de La Noguera.
3. Protección a las Comunicaciones. La forman las zonas de servidumbre de las leyes de Carreteras Estatal y Autonómica, así como la establecida para el camino de Tudelilla a Calahorra.
4. Protección a la Agricultura. Esta delimitación, ya establecida en las vigentes NNSS, se delimita al objeto de preservar los valores de las huertas existentes.

CARLOS M. LABARGA TEJADA, ARQUITECTO
C. ONCE DE JUNIO, 9-1º DCHA. 26001 LOGROÑO. TEL/FAX: 941 228144

6. SUPERFICIES DE LOS SUELO CLASIFICADOS. CAPACIDAD DEL SUELO URBANO. VIVIENDAS Y EQUIPAMIENTO.

6.1. Cuantificación de superficies de los distintos suelos clasificados.

En el anterior apartado se ha realizado una descripción de los distintos tipos de suelo delimitados por este Plan General. Se realiza aquí un resumen de los distintos tipos de suelo delimitados por este Plan General, y un análisis de sus superficies y sus capacidades de acuerdo con las necesidades previstas.

SUPERFICIE DEL TERMINO MUNICIPAL 1.853,67 Has.

6.1.1. Suelo No Urbanizable.

a) Genérico:

Cementerio	0,65 Has.	
Construcciones Agrícolas		11,59 Has.
Uso Bodegas	3,75 Has.	
Total Suelo No Urbanizable Genérico		15,99 Has.

b) Especial Protección:

P. Paisajística	349,35 Has.	
P. Arqueológica	1,76 Has.	
P. Comunicaciones	63,34 Has.	
P. Agricultura	36,34 Has.	
Total Suelo No Urbanizable Protegido		451,05 Has.

TOTAL SUELO NO URBANIZABLE 467,04 Has.

6.1.2. Suelo Urbanizable.

Suelo Urbanizable no delimitado genérico	1.272,95 Has.	
Id. Reserva Urbanización	64,50 Has.	
Total Suelo Urbanizable no delimitado		1.337,45 Has.

Suelo Urbanizable delimitado	20,18 Has.
------------------------------	------------

TOTAL SUELO URBANIZABLE	1.357,63 Has.
--------------------------------	----------------------

6.1.3. Suelo Urbano.

Espacio Libre Público	7,35 Has.
Id. Recreo y Expansión	0,89 Has.
Espacio Libre Privado	0,77 Has.
Residencial	6,22 Has.
Residencial Baja Densidad	2,96 Has.
Usos Complementarios de la Vivienda	2,23 Has.
Dotacional Público	0,99 Has.
Dotacional Privado	0,08 Has.
Industrial	7,51 Has.

TOTAL SUELO URBANO	29,00 Has.
---------------------------	-------------------

6.2. CAPACIDAD DEL SUELO URBANO.

Se analiza en este apartado la capacidad del suelo clasificado como urbano para albergar viviendas.

Se utiliza el estándar de 120 m² construidos por vivienda, teniendo en cuenta que en esta cifra no se encuentran incluidas las superficies para patios de luces y los fondos edificables no agotados y sin posibilidad de ello por problemas de propiedad, geometría difícil, etc.

La superficie total calificada con uso residencial es de 62.200 m². y la calificada como residencial baja densidad es de 29.600 m².

CAPACIDAD TOTAL DE VIVIENDAS DEL SUELO URBANO	504 Viviendas.
---	----------------

6.3. Justificación del cumplimiento del art. 56, apartado b) de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja

Se califican 0,89 Has. de espacios libres de Recreo y Expansión.

La población actual de El Villar de Arnedo es de 667 habitantes.

La superficie necesaria para cumplir con el requisito establecido en el apartado b) del art. 56 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja que exige para el sistema general de espacios libres públicos destinados a parques y zonas verdes, una proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante ,sería para la población actual:

$$667 \times 5 = 3.335 \text{ m}^2.$$

Cifra muy inferior a la de 12.500 m² calificados.

Teniendo en cuenta la evolución de la población de los últimos 10 años: 1.991 (777 habs.) - 1.995 (715 habs.), 2.001 (705 habs.) y 2002 (667 habs.), y suponiendo una evolución similar, tenemos que la población al cabo de los 8 años (año 2.010) será sensiblemente inferior a la actual.

La previsión sigue siendo suficiente, ya que la evolución de la población tiene un signo negativo.

Partiendo de los datos aportados en el punto 6.2, la capacidad del suelo urbano es de 504 viviendas

La ocupación de las viviendas evolucionará hacia parámetros europeos, España es la nación con mayor densidad de habitantes por vivienda, siendo el promedio de Europa de 2,57 habitantes por vivienda, por lo que la necesidad de espacios libres para cumplir con el art. 56 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja será:

$$504 \times 2,57 \times 5 = 6.476,85 \text{ m}^2.$$

Considerando la ocupación de 3,5 habitantes por vivienda, según datos aportados por la Dirección General De Política Territorial, tendríamos una necesidad de espacios libres de:

$$504 \times 3,5 \times 5 = 8.820 \text{ m}^2.$$

En todos los casos la superficie prevista en el Plan cumple holgadamente con las exigencias (8.900 m²) de l art. 56 b) de la Lotur.

6.4. cumplimiento del art. 8 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

Tienen la condición de suelo urbano los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado desde la malla urbana, servicios de abastecimiento de agua y evacuación de aguas, y suministro de energía eléctrica de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir sin que las vías de comunicación entre el núcleo y las carreteras sirvan de soporte para su clasificación, así como los terrenos que tienen su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos el 50% de dichos espacios.

Este Plan General clasifica como suelo urbano una
superficie de 290.000 m².

Los terrenos ya transformados por contar con servicios urbanísticos ocupan una
superficie de: 34.322 m².

Los terrenos consolidados por la edificación ocupan (más del 50% del Suelo Urbano) una
superficie de: 136.900 m².

Los terrenos no consolidados por la edificación ocupan una
superficie de: 36.670 m².

Por lo que se demuestra que se cumple con el art. 8 de la Lotur para los terrenos clasificados como suelo urbano.

Logroño, abril de 2004.

Letrado,

Arquitecto,

M^a. Angeles Matute Bobadilla

Fdo.: Carlos M. Labarga Tejada.

INDICE

<u>memoria</u>	<u>1</u>
<u>1. SITUACION URBANISTICA ACTUAL.</u>	<u>3</u>
<u>1.1.Planeamiento municipal vigente.</u>	<u>3</u>
<u>1.1.1. Modificaciones al planeamiento municipal.</u>	<u>3</u>
<u>1.2. instrumentos de ordenación del territorio de rango superior.</u>	<u>3</u>
<u>1.2.1. Normas Urbanísticas Regionales.</u>	<u>3</u>

1.2.2. Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja.	3
1.3. legislación urbanística aplicable.	4
2. TRAMITACION DEL PRESENTE PLAN GENERAL MUNICIPAL.	5
2.1. APROBACION INICIAL, exposicion publica y APROBACIÓN provisional.	5
2.1.1. Aprobación Inicial.	5
2.1.2. Suspensión de Licencias.	8
2.1.3. Exposición Pública.	8
2.1.4. Aprobación provisional.	8
2.1.5. Estudio e Informe de las alegaciones presentadas.	13
2.2. APROBACION DEFINITIVA.	13
3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.	15
4. FINES Y OBJETIVOS.	17
4.1. planteamientos generales.	17
5. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA.	19
5.1. Suelo urbano.	19
5.2. Suelo urbanizable.	19
5.2.1. Suelo Urbanizable Delimitado.	19
5.2.2. Suelo Urbanizable No Delimitado.	20
5.3. suelo no urbanizable	20
5.2.2. Suelo No Urbanizable Genérico.	20
5.2.3. Suelo No Urbanizable Especial.	21
6. SUPERFICIES DE LOS SUELO CLASIFICADOS. CAPACIDAD DEL SUELO URBANO. VIVIENDAS Y EQUIPAMIENTO.	23
6.1. Cuantificación de superficies de los distintos suelos clasificados.	23
6.1.1. Suelo No Urbanizable.	23
6.1.2. Suelo Urbanizable.	23
6.1.3. Suelo Urbano.	24
6.2. CAPACIDAD DEL SUELO URBANO.	24
6.3. Justificación del cumplimiento del art. 56, apartado b) de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja	24
6.4. cumplimiento del art. 8 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.	25
INDICE	26