

**ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA DEL PLENO DEL  
AYUNTAMIENTO DEL DIA 21 DE JUNIO DE 2.004**

**Sres. Asistentes:**

**Alcalde:**

D. Valentín Alonso Rubio

**Concejales:**

D. Francisco Luque Muñoz

D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> Carmen Arana Álvarez

D. Eduardo Abascal Fálces

D. Luis María Ríos Moreno

D. José Ignacio López Caubilla

D<sup>a</sup>. Raquel Gracia Martínez

D. Julián Ángel Preciado López

D. Eliseo De Marcos Ruiz

D. José Fernández Crespo

**No asiste con excusa:**

D. Antonio Sierra Crespo

En la Casa Consistorial de la Muy Ilustre, Noble y Leal Villa de Fuenmayor, a veintiuno de junio de dos mil cuatro. Siendo las veinte horas y treinta minutos y bajo la presidencia del Sr. Alcalde, D. Valentín Alonso Rubio, se reunieron los Sres. Concejales que al margen se expresan, con objeto de celebrar la **Sesión Extraordinaria** del Pleno del Ayuntamiento a la que previamente han sido citados en forma legal y reglamentaria.

**Secretario:**

D. Rafael Blázquez Callejo

=====

Comprobada la existencia de quórum para la válida celebración de la sesión, se declara abierto el acto por la Presidencia, pasando a tratar los distintos asuntos contenidos en el Orden del Día.

**1. APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR.**

Habiendo sido entregada, junto con la convocatoria de la presente sesión, copia del acta de la sesión anterior correspondiente al 17 de mayo de 2.004, por el Sr. Alcalde se pregunta si hay alguna observación que formular a la misma, contestándose por los asistentes que no, por lo que se considera aprobada por unanimidad.

## **2. APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE FUENMAYOR.**

El Pleno del Ayuntamiento, teniendo en cuenta:

- Que el Pleno de la Corporación Municipal, en sesión extraordinaria celebrada el día 16 de abril de 2002 acordó aprobar inicialmente el Plan General Municipal de Fuenmayor, disponiendo someter a información pública, durante el plazo de un mes, la documentación integrante del Plan General mediante anuncios que aparecieron publicados en el Boletín Oficial de La Rioja nº 51, correspondiente al día 27 de abril de 2002, en el diario La Rioja del día 6 de mayo de 2002, así como en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento.
- Que el Pleno del Ayuntamiento, en sesión extraordinaria celebrada el 23 de diciembre de 2002, adoptó acuerdo, por unanimidad, sobre cada una de las alegaciones presentadas durante el periodo de información pública a que fue sometido el Plan General y, asimismo, por considerar que el acuerdo sobre las alegaciones suponía modificaciones sustanciales del Plan General aprobado inicialmente acordó someter el Anexo de modificaciones del Plan General, una vez elaborado por el equipo redactor, a una nueva exposición pública, por plazo de quince días, con publicación en el Boletín Oficial de La Rioja, Tablón de anuncios y periódico de mayor difusión local, para que pueda ser examinado y presentarse las oportunas alegaciones.
- Que dicha exposición pública se llevó a cabo durante el plazo de quince días, mediante anuncios publicados en el Boletín Oficial de La Rioja número 105 de fecha 23 de agosto de 2003, en el periódico diario La Rioja de 22 de agosto de 2003, así como en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento, habiéndose presentado las siguientes alegaciones:

- Nº 1 D. JESUS M<sup>a</sup> DE MIGUEL TAMAYO en presentación de SINERPAL, S.L.
- Nº 2 D. GERARDO ASENSIO MARIN
- Nº 3 D. FERNANDO IJALBA MURILLO, D<sup>a</sup> SILVIA IJALBA GRIJALBA, D. ANGEL MARTINEZ ALVAREZ Y D<sup>a</sup> MARIA BALDUZ
- Nº 4 D. ALFREDO ABASCAL RUIZ
- Nº 5 D. ANGEL FONCEA ALVAREZ
- Nº 6 D. ANTONIO FRANCISCO NOVALGOS LASO en representación de EMBALAJES NOVALGOS, S.A.
- Nº 7 D. ENRIQUE MERINO GONZALO
- Nº 8 D. MANUEL GARIJO GARIJO en representación de CORBETON; S.L.
- Nº 9 D. IGNACIO GARCIA ASENSIO
- Nº 10 D. IGNACIO GARCIA ASENSIO
- Nº 11 D. ALBERTO PESO HERNAIZ en representación de ALDAPE, S.C.
- Nº 12 D. IGNACIO GARCIA ASENSIO, D. VICTOR BEZARES ALVAREZ, D. JOSE LUIS BACAICOA GOMEZ, D<sup>a</sup> ADELINA AGUADO TORREALBA y D. SATURNINO ALVAREZ BACAICOA
- Nº 13 D. SEVERINO PEREZ FONCEA
- Nº 14 D. SEVERINO PEREZ FONCEA
- Nº 15 D. SEVERINO PEREZ FONCEA

- Nº 16 D. VICTOR IJALBA ZAMORA  
Nº 17 D. VICTOR IJALBA ZAMORA  
Nº 18 D. DIEGO ESPINOSA PESO, VICTOR ESPINOSA PESO y MATIAS GONZALEZ GRIJALBA  
Nº 19 D. FELIX S. PEREZ ALVAREZ en representación de BODEGAS MONTECILLO, S.A.  
Nº 20 D. MIGUEL ANGEL ARANZUBIA MURILLO  
Nº 21 D. FEDERICO MANUEL GARCIA FONCEA  
Nº 22 D. FEDERICO MANUEL GARCIA FONCEA  
Nº 23 D. FEDERICO MANUEL GARCIA FONCEA  
Nº 24 D. RAUL GONZALO ZARANDONA  
Nº 25 D. RAUL GONZALO ZARANDONA en su nombre y representación de Hdros. de D. DANIEL GONZALO ESPINOSA  
Nº 26 D. DANIEL FONCEA ALVAREZ y familia  
Nº 27 D. JOSE M<sup>a</sup> ALVAREZ DIEZ  
Nº 28 D. AURELIO PEREZ GARRIDO  
Nº 29 D. ARMANDO ANGULO RUBIO  
Nº 30 D. EDUARDO BLANCO PASTOR en representación de PROMOCIONES SIERRA LA HEZ, S.L.  
Nº 31 D. ROBERTO AMILLO GIL en representación de BODEGAS SEÑORIO DE FUENMAYOR, S.L.  
Nº 32 D. ESTEBAN ARANZUBIA ANGULO  
Nº 33 D. ESTEBAN ARANZUBIA ANGULO  
Nº 34 D<sup>a</sup> MARINA DE MARCOS RUIZ  
Nº 35 D. ELISEO DE MARCOS RUIZ en representación de Grupo Municipal del PARTIDO RIOJANO  
Nº 36 D<sup>a</sup> DOLORES CARRIZO DEL RAMO  
Nº 37 D. JESUS GARCES MUÑOZ  
Nº 38 D. JUAN CARLOS PEREDA OLASOLO  
Nº 39 D<sup>a</sup> FELISA BEGUE GRIJALBA  
Nº 40 D<sup>a</sup> SABINA TORREALBA ALVAREZ  
Nº 41 D. LUIS AGUADO RUBIO y D<sup>a</sup> JESUSA TORREALBA ALVAREZ  
Nº 42 D. ANTONIO JOSE GARCIA LASO  
Nº 43 D. CARLOS M. LABARGA TEJADA  
Nº 44 D. JESUS M<sup>a</sup> HERNAIZ HERNANDEZ  
Nº 45 D. DOMINGO GARCIA-POZUELO ASINS en nombre del COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA RIOJA  
Nº 46 D<sup>a</sup> ELENA FONCEA CASTILLO e hijos  
Nº 47 D<sup>a</sup> BEATRIZ JUAN MARTINEZ  
Nº 48 D. JOSE LUIS FONCEA ALVAREZ  
Nº 49 D. OSCAR MARTINEZ HUEDA en representación de BODEGAS ALTANZA  
Nº 50 D. PEDRO JOSE ASENSIO CUÑADO  
Nº 51 D. PEDRO JOSE ASENSIO CUÑADO  
Nº 52 D. JUAN MANUEL ALVAREZ SAENZ DE CABEZON  
Nº 53 D<sup>a</sup> CAROLINA ACOSTA RUBIO, D. LUIS ASENSIO SAENZ DE CABEZON, D. ROMAN MARTINEZ GONZALEZ y D. JESUS ALVAREZ NESTARES  
Nº 54 D. FERNANDO GONZALO VITERI

Y presentada fuera del plazo de alegaciones:

- Nº 55 D. CARMELO ANGULO BERNEDO en nombre y representación de BODEGAS ALIANZA, S.A.

- Que, asimismo, durante el referido plazo de exposición pública del Anexo del Plan General Municipal, la Corporación Municipal, tras distintas reuniones de trabajo ha propuesto al equipo redactor la introducción de determinadas modificaciones parciales en el documento inicialmente aprobado.
- El informe emitido por el equipo redactor a los escritos de alegaciones presentados en plazo.
- Los informes del Técnico Municipal, así como del Secretario del Ayuntamiento.
- El dictamen de la Comisión Informativa.

Sometido el asunto a deliberación, la Corporación Municipal, por unanimidad de los diez miembros presentes de los once que legalmente la componen, y por lo tanto con el quórum de la mayoría absoluta exigida, acuerda:

**PRIMERO.** Se acuerda lo siguiente sobre cada una de las alegaciones presentadas, separadas de acuerdo con el tema o asunto a que se refieren:

#### **ORDENACIONES PROPUESTAS EN SUELO URBANO.**

**Alegación nº 34 de Dña. Marina de Marcos Ruiz, propietaria de un inmueble sito en Avda. Ciudad de Cenicero, 56, solicitando la delimitación de una Unidad de Ejecución entre su propiedad y la lindante por su izquierda, para la apertura de la calle entre ambas.**

Se estima la alegación en el sentido de delimitar una Unidad de Ejecución entre las dos propiedades lindantes para la apertura de una calle de ancho uniforme perpendicular a la Av. Ciudad de Cenicero. La propiedad cede la calle, para la que se fija un ancho igual al de las calles paralelas colindantes, y se deja edificar en el resto de la parcela.

**Alegación nº 53 de Dña. Carolina Acosta Rubio y otros, solicitando dejar sin efecto la proyección de bloques de viviendas a construir en los terrenos considerados como zona verde en la modificación del planeamiento relativa al Plan Parcial R.A. 1.3 del Polígono E.**

Analizada la documentación presentada se considera conveniente recoger como zona verde las bandas que se proponían edificables en el Plan General aprobado inicialmente, estimándose, por tanto, la alegación.

#### **SUELO URBANO RESIDENCIAL**

**Alegación nº 25 de D. Raúl Gonzalo Zarandona, sobre la ordenación de la finca Cañas, Unidad de Ejecución nº 9, solicitando la ampliación de la delimitación de la Unidad de Ejecución, modificación de una porción el sistema viario, yuxtaposición de la zona verde y el equipamiento y ampliación ligera de la**

**edificabilidad total con la inclusión de una nueva parcela residencial de bloque abierto.**

Se estima parcialmente la alegación presentada para lo que se acuerda:

- Mantener la ordenación del documento expuesto al público para aprobación provisional.
- Delimitar la unidad de ejecución según demanda el alegante.
- Se introducen en la “zona de ordenanza de bloque abierto” determinaciones para las edificaciones que se fueran a consolidar con esta tipología en la Finca Cañas, que no pasen en ningún caso de tres alturas (PB+2).

## **SUELO URBANO DE BODEGAS, BARRIO DE SAN CRISTÓBAL**

**Alegación nº 10 de D. Ignacio García Asensio sobre delimitación de la propiedad de los edificios destinados a bodegas nº 20 y 21 del Barrio de San Cristóbal.**

Se considera que el Plan General no establece la ordenación definitiva del barrio de bodegas de San Cristóbal, siendo el documento de planeamiento remitido: el Plan de Reforma Inferior, quien deberá definir de forma pormenorizada las correspondientes alineaciones, atendiendo a los usos que se vayan a desarrollar a partir de la información del tejido existente y documentación catastral.

**Alegación nº 21 de D. Federico Manuel García Foncea, en la que manifiesta que dado que la bodega propiedad de la mercantil Lar de Viñas, número 6 y 7 del Barrio de San Cristóbal, se encuadra en suelo urbano remitido a planeamiento de desarrollo, se tengan en cuenta que su bodega es de actividad industrial, no de bodega tradicional de uso particular y que las alegaciones efectuadas en su día a la aprobación inicial se tengan en cuenta a la hora de desarrollar el PERI en el que se encuadran.**

Efectivamente, el Plan General no establece la ordenación definitiva del barrio de bodegas de San Cristóbal, será el Plan de Reforma Inferior de Bodegas el documento que desarrollará las determinaciones de ordenación y gestión de forma pormenorizada, atendiendo a los usos que se vayan a desarrollar, para lo cual se deberá partir necesariamente del análisis pormenorizado de los usos existentes y deseables, siempre que sean compatibles con los establecidos en la correspondiente ficha del Plan General.

**Alegación nº 31 de D. Roberto Amillo Gil, como Administrador solidario de la mercantil Bodegas Señorío de Fuenmayor, sita en Barrio de San Cristóbal, 34,A, solicitando que en el PERI Bodegas de San Cristóbal se incluya la posibilidad de instalar negocios relacionados con el ocio y el turismo.**

A lo que se responde que el Barrio de San Cristóbal contiene un tejido edificado con tipologías diversas donde se mezclan una serie de usos, en general ligados con el uso de bodegas, será en todo caso el Plan Especial quién defina y regule los diferentes usos que se fueran a asentar dentro del ámbito delimitado, para lo cual se deberá partir necesariamente del análisis pormenorizado de los usos existentes y deseables, siempre que sean compatibles con los establecidos en la correspondiente ficha del Plan General.

## **SUELO URBANO DE BODEGAS, BARRIO DEL CRISTO**

**Alegación nº 4 de D. Alfredo Abascal Ruiz, solicitando que la parcela 9 del polígono 15, en el Camino Viejo de Logroño se incluya como suelo urbano de bodegas del Barrio Santo Cristo.**

Se acuerda clasificar los terrenos objeto de alegación como suelo urbano de bodegas del Barrio Santo Cristo, puntualizando que el Camino Viejo de Fuenmayor a Logroño al que dan frente los terrenos, es una cañada -Cañada del Ebro- y por tanto habrá que marcar las alineaciones de los nuevos terrenos de suelo urbano teniendo en cuenta el deslinde de la misma.

**Alegación nº 15 de D. Severino Pérez Foncea, sobre el inmueble de su propiedad sito en el Barrio de Santo Cristo para que sea considerado como suelo urbano residencial con ordenanza de casco tradicional, de acuerdo con la contestación dada a su alegación nº 72 en la fase de información pública tras la aprobación inicial del Plan General.**

Efectivamente existe una contradicción entre la contestación que se daba a la alegación referida, enmarcada ésta en el contexto de la ordenación que se propugnaba en el documento aprobado inicialmente y lo reflejado finalmente en los planos.

En el documento aprobado inicialmente se planteaba un viario estructurante que pasaba tangente a la propiedad del alegante, viario que separaba claramente el tejido urbano que se desarrollaba a uno y otro de sus lados que respondían a tipologías edificatorias diferenciadas, a excepción de las edificaciones, claramente agropecuarias de la parcela objeto de alegación, que no obstante quedaban vinculadas funcionalmente al tejido urbano residencial que se desarrollaba al sur, y en ese contexto resultaba adecuada la consolidación de tejido residencial.

Sin embargo, al suprimir el citado viario estructurante que se planteaba, en el nuevo marco de ordenación es precisamente la C/ del Santo Cristo la calle que pasa a ejercer las funciones estructurantes de esta parte de la ciudad definiendo claramente un tejido urbano con un fuerte componente agropecuario al norte y otro diferenciado al sur. La parcela se localiza en esta situación al norte del nuevo eje estructurante, siendo pues necesaria su consolidación con los usos que se desarrollan en esta zona del núcleo, claramente desvinculados del tejido residencial.

Por todo ello, se acuerda considerar el uso de bodegas y usos compatibles para toda la manzana de la que forma parte los terrenos a los que se refiere la alegación, quedando desestimada su pretensión.

## **SUELO URBANO INDUSTRIAL**

### ***PERI-2***

**Alegación nº 42 de D. Antonio José García Laso, indicando que en el documento en exposición se ha modificado gráficamente el PERI-2 sin que se haya rectificado la literatura de la ficha correspondiente al mismo.**

La Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja establece dentro de las determinaciones del Plan General para el suelo urbano: *señalar la renovación o reforma interior que resulte procedente, definir aquellas partes de la estructura general del plan correspondiente a esta clase de terrenos y proponer los programas y medidas concretas de actuación para su ejecución.*

En la actualidad el ámbito delimitado como PERI-2 lo constituyen una serie de implantaciones industriales aisladas que carecen de una estructura urbana propia, donde además, se aprecian iniciativas concretas, que contemplan la implantación de otras tipologías no previstas en el Plan que se revisa. La ordenación finalista de este enclave industrial se remite a una figura de desarrollo que contemplará de forma pormenorizada la casuística de las implantaciones existentes, así como las demandas que en la actualidad se concentran en el ámbito delimitado.

Será en todo caso el documento de planeamiento remitido quién deberá definir las correspondientes unidades de ejecución una vez definida la ordenación pormenorizada.

## **UNIDADES DE EJECUCIÓN**

### **UNIDAD UE-1**

**Alegación nº 19, de D. Félix S. Pérez Álvarez, en representación de Bodegas Montecillo S.A., solicitando, a la vista de las discrepancias de superficie, la modificación de la ficha de la Unidad de Ejecución nº 1, haciendo figurar en la misma un aprovechamiento de construcción de 4.152 metros cuadrados.**

Se ha de tener en cuenta que las mediciones de las unidades de ejecución delimitadas se realizan sobre la cartografía aportada al equipo redactor. Hay que señalar, sin embargo, que los cálculos numéricos de las unidades pueden sufrir variaciones cuando se acometa el desarrollo de cada una de ellas al contar con levantamiento topográfico real, lo que podría afectar a los datos resultantes de las correspondientes fincas, prevaleciendo en este caso la medición real de las parcelas resultantes.

Será en todo caso llegado el momento de su desarrollo cuando se deberá aportar la documentación precisa al efecto.

### **UNIDAD UE-2**

**Alegación nº 14 de D. Severino Pérez Foncea, como propietario de un solar en la calle Avda. Ciudad de Cenicero,22 , para que se traslade el vial previsto fuera de la unidad de ejecución número 2 por superar las exigencias legales de la Ley 10/1998 y no cumplirse con el principio de justo equilibrio de beneficios y cargas.**

La alegación hace una interpretación errónea de la Ley 10/1998, pues en el artículo 11.2 b) se establece la obligatoriedad de ceder en suelo urbano consolidado los terrenos que queden fuera de las alineaciones oficiales. En este caso no es necesaria la

delimitación de unidades de ejecución, porque la cesión es directa en cumplimiento de lo establecido en el citado artículo.

Precisamente establece otros mecanismos de gestión para aquellos casos donde no se produzca esta proporción, debiendo delimitar un ámbito para que se cumplan los principios de equidistribución. Así se ha delimitado la unidad nº 2, englobando en su ámbito a los propietarios afectados que van a resultar beneficiados por la nueva ordenación que propone el Plan General.

### **UNIDAD UE-3**

**Alegación nº 39 de Dña. Felisa Begué Grijalba, como propietaria del inmueble sito en Avda. Ciudad de Cenicero, 5, esquina con Ctra. de Navarrete, para que se modifique el anexo del Plan General objeto de esta alegación y se reconozca a su parcela la misma ordenación, aprovechamiento y condiciones de edificabilidad que fueron fijados por la modificación puntual del Plan de 1997, antes de que se proceda a la aprobación provisional del Plan General.**

La nueva ordenación aportada por el Plan General ha tratado de no mermar el aprovechamiento urbanístico que tenía en la Modificación del Plan que se revisa, sin perjuicio de señalar que la alegante tuvo tiempo suficiente para haber materializado la ordenación fijada en la Modificación puntual durante el periodo de vigencia del Plan. El documento que hoy se discute constituye una Revisión de la ordenación de todo el Municipio y apuesta por la ordenación que considera idónea para el ámbito de la unidad, considerando que la permanencia de la ordenación que figuraba en el documento de Modificación hipoteca la ordenación futura de esta zona de la ciudad, donde se ha apostado por otras tipologías como se desprende del resultado del trámite de información pública del documento aprobado inicialmente.

Se ha estimado conveniente proceder a un cambio con respecto a la ordenación de la unidad, enlazada con las variaciones de ordenación propuestas para el desarrollo del sector de suelo urbanizable delimitado S-2, con el que se encuentra plenamente ligada.

El informe del técnico que se acompaña a la alegación presenta un error de interpretación de la Normativa urbanística, al señalar que al cuantificar el aprovechamiento atribuible hay que contar con los “vuelos “ posibles permitidos, encontrando que estas son opciones para el proyectista pero en ningún caso pueden ser consideradas “derechos”. El aprovechamiento total es el que marca la ficha que el proyectista podrá distribuir como mejor considere dentro de los parámetros permitidos en la Normativa.

Se subsanan los errores aritméticos que se han advertido en la ficha de la Unidad conforme a lo expuesto en el informe emitido por el equipo redactor.

Se ajustarán las dimensiones del bloque previsto a 60 x 14 ó la dimensión necesaria para conseguir una edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, considerando tres alturas (PB+2) + bajo cubierta.



## **UNIDAD UE-7**

**Alegación nº 30 de D. Eduardo Blanco Pastor en representación de Promociones Sierra de la Hez S.L., como propietario de las parcela 99 y 100 del polígono catastral número 8, para que se corrija el aprovechamiento de la unidad de ejecución número 7 para que sea 1,30 m2/m2 y se modifique la delimitación de dicha unidad incluyendo el vial que discurre contiguo al Palacio de la Real Junta.**

La ordenación propuesta en el Plan General que se refleja en el plano 3.2, ya contempla la apertura de la calle que discurre contigua al Palacio de la Real Junta, si bien, consultado el plano catastral una de las dos edificaciones existentes pertenece a la parcela del Palacio de la Real Junta, no obstante se meten las dos edificaciones dentro de la unidad de ejecución UE-7, y por tanto se excluyen del ámbito remitido a la redacción de Estudio de Detalle.

La modificación del aprovechamiento a que alude en su alegación se decidió por el Ayuntamiento en el sentido a que se hace referencia en la Memoria del Anexo expuesto al público por la que se estima la modificación propuesta.

## **UNIDAD UE-10**

**Alegación nº 18 de D. Diego Espinosa Peso y otros, como propietarios de diversos inmuebles afectados por Unidad de Ejecución nº 10, solicitando ser excluidos de dicha unidad de ejecución o se proponga otra solución a la reordenación de la zona.**

La ordenación de la zona objeto de alegación contempla la apertura de un nuevo viario que asegure el mallado de la trama urbana incipiente con fachada a la Carretera de Lapuebla de Labarca con el resto del núcleo. Se delimita una unidad de ejecución con el fin de cumplir el principio de equidistribución, garantizando el reparto equitativo de beneficios y cargas entre los propietarios afectados, no obstante, en la delimitación de la UE-10 se excluirán las viviendas existentes al noreste de la unidad.

## **UNIDAD UE-11**

**Alegación nº 12 de D. Ignacio García Asensio y otros, como propietarios de inmuebles incluidos en la Unidad de Ejecución nº 11, proponiendo una alternativa a la ordenación de dicha unidad para resolver ciertos problemas de gestión que pudieran plantearse y reduce de manera menos drástica el aprovechamiento reconocido en la aprobación inicial.**

En cuanto a la ordenación se mantiene la que figura en el documento expuesto al público, ya que la ordenación que aporta la alegación no se comprende al carecer de base topográfica y referencias con respecto al municipio donde se inserta.

No obstante, señalar que la realización de una calle peatonal entre las unidades 10 y 11 no puede admitirse como alternativa a la ordenación propuesta en el Plan General porque no tiene en cuenta el resto de la ciudad.

La ordenación del municipio no puede concebirse de forma aislada respondiendo a los intereses particulares, la construcción de la ciudad es una responsabilidad comunitaria.

Se acuerda modificar las alturas previstas en el documento expuesto al público, quedando de la siguiente manera:

- 5 plantas en todo el frente de la Av. De la Estación
- 3 plantas en todo el frente de la nueva calle prolongación de la C/ del Ebro
- 4 plantas en las calles transversales

Consecuentemente con esta resolución se acuerda modificar también las alturas propuestas en las manzanas que se localizan al otro lado de la Av. de La Estación de la siguiente manera:

*Manzana rectangular*

- 5 plantas en todo el frente de la Av. de La Estación
- 4 plantas en todo el frente de la C/ de las Huertas
- 4 plantas en las calles transversales

*Manzana superior, ligeramente triangular*

- 5 plantas en el frente de la Av. de La Estación ocupado por la edificación existente y su prolongación hacia el sur hasta el final de la manzana.
- 4 plantas en todo el frente de la C/ de las Huertas
- 4 plantas en las calles transversales y final de la Av. de La Estación.

## ***SUELO URBANIZABLE DELIMITADO***

### ***TERRENOS INCLUIDOS EN EL SECTOR S-2***

**Alegación nº 17 de D. Víctor Ijalba Zamora, como propietario de la finca nº 4 de la carretera de Navarrete, clasificada como suelo urbanizable delimitado, solicitando que sea clasificada como suelo urbano consolidado y se le reconozca la condición de solar al igual que a la finca nº 2 de la misma calle.**

El mero hecho de constatar la existencia de “servicios” a pié de parcela no supone la clasificación de los terrenos como suelo urbano, para ello es necesario el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 8 de la Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, *no bastando que los servicios sirvan a las edificaciones existentes, sino a las previstas por el Plan General para el sector*, condiciones que no cumplen los terrenos a que alude la alegación.

**Alegación nº 26 de Dña. Susana Foncela y otros, solicitando que el Sector 2 tenga una densidad máxima de 30 viviendas por hectárea, con aprovechamiento máximo de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que la superficie para espacio libre sea de 2.200 m<sup>2</sup> y que el porcentaje de viviendas sujetas a régimen de protección pública sea del 10%.**

Los parámetros urbanísticos propuestos en la ficha del sector S-2 corresponden con las propuestas tipológicas de ordenación que se han considerado idóneas para esta zona de la ciudad, zona para la que se proponen tipologías semejantes a las ya desarrolladas en las manzanas colindantes con frente a la Carretera de Logroño.

Las tipologías que se desarrollarán en los otros sectores mencionados en su alegación son muy diferentes presentando densidades y parámetros diferenciados en consonancia con los futuros tejidos residenciales a consolidar.

**Alegación nº 46 de Dña. Elena Foncea Castillo y otros, como propietarios de la finca urbana sita en Avda. Ciudad de Cenicero, 53, solicitando que se clasifique la finca como suelo urbano consolidado de uso residencial.**

El Plan General recoge en el frente de la Av. De Cenicero la clasificación de suelo urbano que ya figuraba en el Plan que se revisa, terrenos que cumplen las determinaciones que al efecto señala la Ley 10/1998. La clasificación del suelo es un acto reglado que no puede guiarse por los límites catastrales de las propiedades. El artículo 8 de la Ley hace referencia a “terrenos”, no a fincas catastrales.

En la ordenación del conjunto se ha estimado necesaria la apertura de la calle a que hace referencia la alegación. La obtención de los terrenos para su efectiva construcción está prevista en la Ley mediante la delimitación de una unidad de ejecución que agrupe a los terrenos que se verán beneficiados con la apertura, para que exista una equidistribución de beneficios y cargas.

**Alegación nº 47, de Dña. Beatriz Juan Martínez, como propietaria de terreno en el Sector 2, poniendo de manifiesto que las determinaciones que el proyecto del Plan General señala para este sector no cumplen las disposiciones legales o las incumplen.**

La Ley 10/1998 establece en el artículo 24.2 los estándares de cesión obligatoria mínima para *sistemas locales* de equipamientos y espacios libres públicos, sin embargo no establece porcentaje alguno sobre los sistemas generales que deberán tenerse en cuenta en el desarrollo de cada sector, como así lo especifica el artículo 59, que fija las determinaciones de un Plan General para el suelo urbanizable: *Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio con la precisión suficiente para permitir la redacción de planes parciales.*

Abundando en la necesidad de prever sistemas generales para el desarrollo de nuevos sectores, como aportación al disfrute de toda la colectividad, la Ley obliga para el suelo urbanizable no delimitado: *Previsión para dotaciones de carácter general con una superficie mínima del 5% de la superficie total del sector, con independencia de las dotaciones locales del sector.*

Así pues, la Ley no solo no establece estándares máximos para sistemas generales, sino que establece mínimos, esto quiere decir que será en todo caso el instrumento de planeamiento general, en este caso el Plan General Municipal, el que establece los espacios públicos destinados a sistemas generales, entendidos como el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral a la población.

El aprovechamiento medio máximo establecido en la ficha, a que hace referencia la alegación es claramente el correspondiente al sector, señalar al respecto que el Municipio de Fuenmayor no tiene una previsión de población superior a 25.000

habitantes, y por tanto y de acuerdo con el artículo 59 f) no es necesario establecer el aprovechamiento medio de todo el suelo urbanizable delimitado.

En la misma línea no se puede hablar de un sector excedentario o deficitario con respecto a las densidades de los otros sectores, porque para su comparación, que en el caso de Fuenmayor no es necesario, habría que asignar coeficientes de homogeneización para poder proceder a la comparación efectiva de usos y tipologías edificatorias diferenciadas.

Las diferentes alturas propuestas en el ámbito del sector delimitado responde a criterios de ordenación ampliamente desarrollados en la Memoria del Plan, la nueva pieza urbana que se consolidará deberá tener en cuenta necesariamente su posición dentro de la ciudad consolidada, sin poder obviar que linda con unas edificaciones con frente a la Av. Ciudad de Cenicero de tres alturas.

La fijación del porcentaje de cesión es potestativa del Ayuntamiento, si bien la Ley establece que en caso de disminuirlo se deberá justificar expresamente.

**Alegación nº 48 de D. Jose Luis Foncea Álvarez, como propietario de terreno en el Sector 2, poniendo de manifiesto que las determinaciones que el proyecto del Plan General señala para este sector no cumplen las disposiciones legales o las incumplen.**

La Ley 10/1998 establece en el artículo 24.2 los estándares de cesión obligatoria mínima para *sistemas locales* de equipamientos y espacios libres públicos, sin embargo no establece porcentaje alguno sobre los sistemas generales que deberán tenerse en cuenta en el desarrollo de cada sector, como así lo especifica el artículo 59, que fija las determinaciones de un Plan General para el suelo urbanizable: *Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio con la precisión suficiente para permitir la redacción de planes parciales.*

Abundando en la necesidad de prever sistemas generales para el desarrollo de nuevos sectores, como aportación al disfrute de toda la colectividad, la Ley obliga para el suelo urbanizable no delimitado: *Previsión para dotaciones de carácter general con una superficie mínima del 5% de la superficie total del sector, con independencia de las dotaciones locales del sector.*

Así pues, la Ley no solo no establece estándares máximos para sistemas generales, sino que establece mínimos, esto quiere decir que será en todo caso el instrumento de planeamiento general, en este caso el Plan General Municipal, el que establece los espacios públicos destinados a sistemas generales, entendidos como el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral a la población.

El aprovechamiento medio máximo establecido en la ficha, a que hace referencia la alegación es claramente el correspondiente al sector, señalar al respecto que el Municipio de Fuenmayor no tiene una previsión de población superior a 25.000 habitantes, y por tanto y de acuerdo con el artículo 59 f) no es necesario establecer el aprovechamiento medio de todo el suelo urbanizable delimitado.

En la misma línea no se puede hablar de un sector excedentario o deficitario con respecto a las densidades de los otros sectores, porque para su comparación, que en el caso de Fuenmayor no es necesario, habría que asignar coeficientes de homogeneización para poder proceder a la comparación efectiva de usos y tipologías edificatorias diferenciadas.

Las diferentes alturas propuestas en el ámbito del sector delimitado responde a criterios de ordenación ampliamente desarrollados en la Memoria del Plan, la nueva pieza urbana que se consolidará deberá tener en cuenta necesariamente su posición dentro de la ciudad consolidada, sin poder obviar que linda con unas edificaciones con frente a la Av. Ciudad de Cenicero de tres alturas.

La fijación del porcentaje de cesión es potestativa del Ayuntamiento, si bien la Ley establece que en caso de disminuirlo se deberá justificar expresamente.

**Alegación nº 51 de D. Pedro José Asensio Cuñado, como propietario de terreno en el Sector 2, poniendo de manifiesto que las determinaciones que el proyecto del Plan General señala para este sector no cumplen las disposiciones legales o las incumplen.**

La Ley 10/1998 establece en el artículo 24.2 los estándares de cesión obligatoria mínima para *sistemas locales* de equipamientos y espacios libres públicos, sin embargo no establece porcentaje alguno sobre los sistemas generales que deberán tenerse en cuenta en el desarrollo de cada sector, como así lo especifica el artículo 59, que fija las determinaciones de un Plan General para el suelo urbanizable: *Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio con la precisión suficiente para permitir la redacción de planes parciales.*

Abundando en la necesidad de prever sistemas generales para el desarrollo de nuevos sectores, como aportación al disfrute de toda la colectividad, la Ley obliga para el suelo urbanizable no delimitado: *Previsión para dotaciones de carácter general con una superficie mínima del 5% de la superficie total del sector, con independencia de las dotaciones locales del sector.*

Así pues, la Ley no solo no establece estándares máximos para sistemas generales, sino que establece mínimos, esto quiere decir que será en todo caso el instrumento de planeamiento general, en este caso el Plan General Municipal, el que establece los espacios públicos destinados a sistemas generales, entendidos como el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral a la población.

El aprovechamiento medio máximo establecido en la ficha, a que hace referencia la alegación es claramente el correspondiente al sector, señalar al respecto que el Municipio de Fuenmayor no tiene una previsión de población superior a 25.000 habitantes, y por tanto y de acuerdo con el artículo 59 f) no es necesario establecer el aprovechamiento medio de todo el suelo urbanizable delimitado.

En la misma línea no se puede hablar de un sector excedentario o deficitario con respecto a las densidades de los otros sectores, porque para su comparación, que en el caso de Fuenmayor no es necesario, habría que asignar coeficientes de

homogeneización para poder proceder a la comparación efectiva de usos y tipologías edificatorias diferenciadas.

Las diferentes alturas propuestas en el ámbito del sector delimitado responde a criterios de ordenación ampliamente desarrollados en la Memoria del Plan, la nueva pieza urbana que se consolidará deberá tener en cuenta necesariamente su posición dentro de la ciudad consolidada, sin poder obviar que linda con unas edificaciones con frente a la Av. De Cenicero de tres alturas.

La fijación del porcentaje de cesión es potestativa del Ayuntamiento, si bien la Ley establece que en caso de disminuirlo se deberá justificar expresamente.

#### *SECTOR S-3(CLASIFICACIÓN COMO SUELO URBANO)*

**Alegación nº 37 de D. Jesús Garcés Muñoz y D<sup>a</sup> María del Rocío Rubio Castillo, como propietarios del inmueble situado en la calle del Río, 8, en la que, tras las consideraciones oportunas, proponen que una parte de su terreno sea considerado suelo urbano consolidado residencial y el resto urbanizable delimitado residencial.**

Se estima la alegación en cuanto a la ampliación como suelo urbano de la parte trasera de la edificación actual de la casa palacio del siglo XIV, en calle del Río, 8.

**Alegación nº 28 de D. Aurelio Pérez Garrido, como titular de las parcelas 3, 4, 5 y 6 del polígono 18, incluidas en el Sector 3, clasificadas como Suelo Urbanizable Delimitado, solicitando se otorgue un mayor aprovechamiento al igual que a otros sectores.**

La asignación de tipologías y densidades en cada uno de los sectores delimitados no es una decisión arbitraria ni caprichosa del Ayuntamiento y del equipo redactor, sino que depende en cada caso de las condiciones topográficas, las tipologías que se desarrollan en las áreas colindantes, y por último en la idoneidad de asentar en las diferentes áreas las distintas tipologías edificatorias demandadas.

En el caso del sector S-3, sector que ya se contemplaba en el Plan General que se revisa con tejido residencial de baja densidad, se ha considerado la necesidad de consolidar tipologías de baja densidad semejantes a las que se desarrollan en el casco tradicional al otro lado del río, únicamente en su límite suroeste, y teniendo en cuenta que se desarrollan bloques de vivienda colectiva, se establece la posibilidad de materializar edificaciones con tipologías semejantes a éstas para conseguir una cierta graduación entre las edificaciones que se fueran a construir.

En cada situación se ha tratado de prever las tipologías que se consideran más acertadas desde el punto de vista de la ordenación global de la ciudad, al margen de los intereses particulares de algunos propietarios.

#### *SECTOR S-4*

**Alegación nº 3 de D. Fernando Ijalba Murillo y otros, como propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable delimitado en el Sector 4, proponiendo la modificación de la delimitación del sector incluyendo las parcelas catastrales 112, 28, 144 y el resto de las parcelas 113,114 y 115, no dedicar el 10% a viviendas de protección oficial dada la escasa superficie y edificabilidad del sector y aumento de la edificabilidad y consideración de suelo urbano no consolidado.**

No se considera conveniente la nueva delimitación propuesta, por considerar que el ámbito delimitado es acorde con las expectativas de desarrollo de los sectores en el término municipal de Fuenmayor, que según un número importante de alegaciones insisten en la reducción del tamaño de los sectores a delimitar.

Por otra parte señalar que la delimitación de un sector debe ajustarse según los criterios de idoneidad que marca el Plan General y en ningún caso según las propiedades catastrales. Señalar además que se ha previsto en esta zona del municipio la consolidación de un sistema general, que en el caso de asumir la alegación quedaría desvirtuado, pues el carácter de los sistemas de carácter local, al servicio del barrio, no es equiparable al carácter de un sistema general, al servicio de toda la población.

Se acuerda suprimir la obligación de destinar el 10% de las viviendas a construir sujeto a un régimen de protección pública.

#### ***SECTOR S-6***

**Alegación nº 2 de D. Gerardo Asensio Marín, solicitando que sea ampliado el Sector Industrial S-6 hacia el lado Este hasta englobar el camino existente en la cota 450.**

La cuantía superficial de los sectores de suelo urbanizable delimitado se ha establecido en función de múltiples alegaciones, que solicitaron la consideración de sectores de reducido tamaño, más acordes con las iniciativas de promoción de suelo del municipio.

La delimitación del sector S-6 ha sido definida por el Ayuntamiento y no se considera conveniente su ampliación.

#### ***SECTOR S-7***

**Alegación nº 6 de D. Antonio Francisco Novalgos Laso, en representación de la empresa Embalajes Novalgos, S.A., como propietario de 44.877 metros cuadrados de terreno incluido en el Sector 7, definido como suelo urbanizable delimitado con uso global industrial y bodega, solicita configurar un nuevo sector industrial que coincida con los límites de su propiedad con el fin de facilitar el desarrollo del polígono industrial en el menor tiempo posible.**

La delimitación de un sector debe ajustarse según los criterios de idoneidad que marca el Plan General, y en ningún caso según las propiedades catastrales. En este sentido, no se estima conveniente la fragmentación del ámbito propuesto en la alegación, al considerar que únicamente responde a intereses personales.

No obstante, señalar que existen mecanismos en la Ley 10/1998 que pueden contribuir a dinamizar el desarrollo de un sector de suelo urbanizable delimitado sin necesidad de fragmentar su ámbito.

#### *SECTOR S-11*

**Alegación nº 52 de D. Juan Manuel Álvarez Sáenz de Cabezón, como propietario de la parcela 40 a) y b) del polígono 4, en relación con el Sector 11, definido como Suelo Urbanizable Delimitado con uso global de bodegas y usos vinculados a las mismas, solicita ampliar el sector con terrenos del otro lado de la ronda que delimita el sector o excluir del mismo el Sistema General adscrito y, en cualquier caso, delimitar con precisión el Sector 11 indicando que parte del SG queda adscrito al mismo.**

Efectivamente el sector delimitado como S-11 presenta unas condiciones topográficas particulares, y por ello en el documento que se aprobó inicialmente los terrenos aparecían clasificados como suelo no urbanizable.

Que ha sido precisamente durante el trámite de información pública que los propietarios solicitaron su consideración para su incorporación al proceso urbano, apoyándose en la aptitud de los terrenos para acoger usos de bodegas y otros vinculados a las mismas; y en base a las alegaciones, y considerando que a pesar de los condicionantes orográficos, si estos eran asumidos por los propietarios, no existía inconveniente alguno en la consolidación de usos semejantes a los existentes en el suelo urbano consolidado colindante.

Que en ningún caso resulta conveniente ampliar el límite del sector al otro lado del viario de ronda, ya que ésta constituye el límite preciso sobre los desarrollos urbanos, y que el salto de la misma, haría perder efectividad a su carácter de ronda urbana.

La carga de sistemas generales es semejante a la establecida para la puesta en carga de otros sectores.

No obstante se acuerda suprimir para este sector S-11, la obligación de participar en la obtención y ejecución del sistema general viario Ronda este y redistribuir las cargas de la citada ronda, cargándolo al sector S-12 que ha visto aumentado considerablemente su ámbito.

#### *SECTORES S-11/S-12*

**Alegación nº 33 de D. Esteban Aranzubía Angulo, como propietario de una parcela incluida una parte en el Sector 12 y otra en el Sector 11, solicita que se permita en una u otra parte la actividad de uso hotelero.**

La delimitación de los sectores S-11 y S-12 responde a los criterios de idoneidad establecidos en el Plan General, y no a la consideración de las propiedades catastrales, estimando la conveniencia de que el límite entre ambos sectores sea un viario estructurante, que delimita ámbitos diferenciados donde se pueden desarrollar usos a su vez diferenciados.



Se acepta considerar como uso permitido en el sector S-12 el terciario hostelero.

#### *AMPLIACIÓN SECTOR S-12*

**Alegación nº 5 de D. Angel Foncea Álvarez, como propietario de terrenos situados en la Ctra. de Logroño, indicando que el acuerdo del Ayuntamiento de 23 de diciembre de 2002, estimaba parcialmente su alegación nº 23 que clasificaba como suelo urbanizable, con su global industrial, dirigido a industria escaparaté, una franja de terreno lindante a la carretera, sin que tal acuerdo hay quedado reflejado gráficamente en la nueva exposición del Plan.**

Teniendo en cuenta su solicitud se acuerda una nueva delimitación del sector S-12, ocupando todo el frente de la Carretera de Logroño desde el PERI-2 hasta el entronque de la ronda noroeste, incluyendo todo el frente de su parcela, excluido el enclave de Estucherías Riojanas, que sigue siendo urbano de acuerdo con la Modificación puntual aprobada en su día.

#### *SECTOR S-13*

**Alegación nº 43 de D. Carlos M. Labarga Tejada, en representación de Dña. Mª Angeles Goicoechea Romanos, propietaria de la parcela 10 del polígono 21, incluida en el Sector 13, clasificada como Suelo Urbanizable Delimitado, solicitando que se elimine el número máximo de viviendas del sector, se incremente la edificabilidad máxima a 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, se estudie la posibilidad de clasificarla como Suelo Urbano no Consolidado con las mismas cesiones y limitaciones previstas para el Sector 13 y se posibilite el desarrollo de la Unidad o Sector mediante sistema de Compensación o mediante la firma de un Convenio Urbanístico.**

La clasificación de suelo urbano es un acto reglado no potestativo de un Ayuntamiento, los terrenos objeto de alegación no cumplen las condiciones establecidas en el artículo 8 de la Ley 10/1998, y por tanto no pueden ser clasificados en ningún caso como suelo urbano.

Al margen del uso que se desea implantar (residencial/dotacional privado), no se debe dar un trato de favor a un sector concreto con respecto a los demás, ni se debe suprimir la referencia al número máximo de viviendas o apartamentos.

Señalar además que el fin previsto para este sector “complejo residencial-asistencial”, aún considerando que su localización no es la mas adecuada, aconseja el establecimiento de una densidad de viviendas de baja intensidad, no debiéndose aplicar los mismos estándares que se utilizan en el resto de los sectores residenciales, que van a albergar tejidos tradicionales.

Para su desarrollo, el correspondiente Plan Parcial que establezca la ordenación pormenorizada, podrá delimitar las unidades de ejecución que estime conveniente.

Se estima modificar la ficha del Sector 13, introduciendo los siguientes parámetros:

- . Aprovechamiento medio máximo: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- . Número máximo de apartamentos: 100.

- . Plazo de ejecución: primer cuatrienio
- . Fijación de porcentaje máximo de metros cuadrados construidos para el uso residencial, de acuerdo con los parámetros anteriores.

## **SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO**

### *TERRENOS JUNTO AL SUZND-7*

**Alegación nº 40 de Dña. Sabina Torrealba Álvarez, en calidad de propietaria de la parcela 67 del polígono 20, término La Puentequilla, solicitando que la nueva ronda urbana Velilla-La Estación salga de la rotonda de la futura autovía de la N-232 o que se desplace hasta librar su finca para no partirla en dos trozos.**

La rotonda de enlace de la ronda urbana oeste con la Carretera de Navarrete no se puede hacer coincidir con la confluencia de la carretera mencionada y la Autovía, por cuanto ya se expuso en la contestación a las alegaciones en el anterior trámite de participación ciudadana.

No obstante se ajustará el enlace con el objeto de que la finca a la que se hace referencia resulte mínimamente afectada.

**Alegación nº 41 de D. Luis Aguado Rubio y otro, como propietarios de las parcelas 22,23,24 y 25 del polígono 19, paraje La Losa, solicitando que la nueva ronda urbana Velilla-La Estación salga de la rotonda de la futura autovía de la N-232 o que se desplace hasta librar su finca para no partirla en dos trozos.**

La rotonda de enlace de la ronda urbana oeste con la Carretera de Navarrete no se puede hacer coincidir con la confluencia de la carretera mencionada y la Autovía, por cuanto ya se expuso en la contestación a las alegaciones en el anterior trámite de participación ciudadana.

No obstante se ajustará el enlace con el objeto de que la finca a la que se hace referencia resulte mínimamente afectada.

### *SUZND-3*

**Alegación nº 22 de D. Federico Manuel García Foncea, quien como propietario de un terreno situado junto al río del Cristo, a la altura de la ermita del Cristo, sea considerado como suelo urbano manteniendo la calificación que tenía desde hace años.**

Con independencia de que en el Plan General que se revisa estuviera clasificada la parcela objeto de alegación como suelo urbano, cabe señalar que con el documento que se redacta se trata de la revisión del planeamiento anterior y su adaptación a la nueva legislación autonómica contemplada en Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

La clasificación del suelo se debe ajustar por tanto a las determinaciones que al efecto establece la citada Ley, y de acuerdo con estas, la parcela en cuestión no cumple con las condiciones que establece el artículo 8 de la misma, no pudiendo clasificarse en consecuencia como suelo urbano.

#### *SUZND-3*

**Alegación nº 50 de D. Pedro José Asensio Cuñado, quien, como propietario de una parcela con pabellón construido, calificada como suelo urbanizable no delimitado, incluida en el sector SUZND-3, solicita sea calificada como urbanizable delimitado.**

El Plan General establece determinaciones para cada área de suelo urbanizable no delimitado de acuerdo con las determinaciones que fija el artículo 60 de la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, condiciones que son diferentes a las establecidas para el suelo urbanizable delimitado.

No se considera conveniente la delimitación de un sector de suelo urbanizable que contengan los pabellones agrícolas mencionados en las alegaciones, por considerar que previamente a la delimitación de la zona sur del área deberían delimitarse nuevos sectores próximos al casco tradicional, que ayuden a potenciar y reforzar la estructura urbana histórica frente al alargamiento sin fin de la prolongación de la C/ Víctor Romanos siguiendo la dirección de la carretera de Logroño.

**Alegación nº 54 de D. Fernando Gonzalo Viteri, quien, como propietario de una parcela con pabellón construido, calificada como suelo urbanizable no delimitado, incluida en el sector SUZND-3, solicita sea calificada como urbanizable delimitado.**

El Plan General establece determinaciones para cada área de suelo urbanizable no delimitado de acuerdo con las determinaciones que fija el artículo 60 de la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, condiciones que son diferentes a las establecidas para el suelo urbanizable delimitado.

No se considera conveniente la delimitación de un sector de suelo urbanizable que contengan los pabellones agrícolas mencionados en las alegaciones, por considerar que previamente a la delimitación de la zona sur del área deberían delimitarse nuevos sectores próximos al casco tradicional, que ayuden a potenciar y reforzar la estructura urbana histórica frente al alargamiento sin fin de la prolongación de la C/ Víctor Romanos siguiendo la dirección de la carretera de Logroño.

#### *SUZND-4*

**Alegación nº 16, de D. Víctor Ijalba Zamora, quien, como propietario de la finca 43 del polígono 19, calificada como suelo urbanizable no delimitado, incluida en el sector SUZND-4, solicita que se mantenga al menos la edificabilidad inicial de 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, se contemple la posibilidad de construcción de diversas tipologías, eliminación del nudo y precisar que el límite sudeste del sector coincida con el de la propiedad.**

Como resultado del trámite de información pública se acordó introducir algunas modificaciones en cuanto a las tipologías edificatorias a consolidar en algunas de las áreas de suelo urbanizable no delimitado. Así, se decidió prever únicamente viviendas unifamiliares para la zona SUZND-4.

En consecuencia, se han ajustado los parámetros edificatorios con las nuevas tipologías previstas, lógicamente no se puede atribuir la misma edificabilidad y densidad de viviendas referidas a modelos de ocupación del espacio residencial muy diferentes.

Señalar que el aprovechamiento máximo establecido de  $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , se aplica a toda la superficie del sector que se fuera a delimitar, incluidos sistemas generales, lo que da origen a índices de edificabilidad neta superiores.

Con respecto al supuesto perjuicio económico por la reducción de edificabilidad con respecto a otros ámbitos de suelo urbanizable cabe señalar, que para que exista una comparación efectiva habría que tener en cuenta coeficientes de homogeneización que equiparasen unas tipologías con otras, así como las distintas zonas y situaciones con respecto al resto de la ciudad, ya que el valor de mercado es claramente diferente.

El límite sureste del área SUZND-4 corresponde con el límite del dominio público de carreteras.

**Alegación nº 44, de D. Jesús María Hernáiz Fernández, quien, como propietario de la finca 40 del polígono 19, calificada como suelo urbanizable no delimitado, incluida en el sector SUZND-4, solicita que se mantenga al menos la edificabilidad inicial de  $0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , se contemple la posibilidad de construcción de diversas tipologías que permitiría mantener el edificio existente en la parcela 41 y la ordenación de esta zona inmediata al suelo urbano integrándolo en la misma.**

Como resultado del trámite de información pública se acordó introducir algunas modificaciones en cuanto a las tipologías edificatorias a consolidar en algunas de las áreas de suelo urbanizable no delimitado. Así, se decidió prever únicamente viviendas unifamiliares para la zona SUZND-4.

En consecuencia, se han ajustado los parámetros edificatorios con las nuevas tipologías previstas, lógicamente no se puede atribuir la misma edificabilidad y densidad de viviendas referidas a modelos de ocupación del espacio residencial muy diferentes.

Señalar que el aprovechamiento máximo establecido de  $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , se aplica a toda la superficie del sector que se fuera a delimitar, incluidos sistemas generales, lo que da origen a índices de edificabilidad neta superiores.

Con respecto al supuesto perjuicio económico por la reducción de edificabilidad con respecto a otros ámbitos de suelo urbanizable cabe señalar, que para que exista una comparación efectiva habría que tener en cuenta coeficientes de homogeneización que equiparasen unas tipologías con otras, así como las distintas zonas y situaciones con respecto al resto de la ciudad, ya que el valor de mercado es claramente diferente.

**Alegación nº 7, de D. Enrique Merino Gonzalo actuando en nombre propio y de su hermana D<sup>a</sup> Alicia Merino Gonzalo, como propietarios de una parcela calificada como suelo urbanizable no delimitado, incluida en el sector SUZND-4, quien solicita que se incremente el aprovechamiento edificable que se contempla de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para hacer viable la construcción de viviendas unifamiliares y contemple la posibilidad de combinar la construcción de viviendas en tipología de bloque abierto con la vivienda unifamiliar.**

Como resultado del trámite de información pública se acordó introducir algunas modificaciones en cuanto a las tipologías edificatorias a consolidar en algunas de las áreas de suelo urbanizable no delimitado. Así, se decidió prever únicamente viviendas unifamiliares para la zona SUZND-4.

En consecuencia, se han ajustado los parámetros edificatorios con las nuevas tipologías previstas, lógicamente no se puede atribuir la misma edificabilidad y densidad de viviendas referidas a modelos de ocupación del espacio residencial muy diferentes.

Señalar que el aprovechamiento máximo establecido de 0,30 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>, se aplica a toda la superficie del sector que se fuera a delimitar, incluidos sistemas generales, lo que da origen a índices de edificabilidad neta superiores.

Con respecto al supuesto perjuicio económico por la reducción de edificabilidad con respecto a otros ámbitos de suelo urbanizable cabe señalar, que para que exista una comparación efectiva habría que tener en cuenta coeficientes de homogeneización que equiparasen unas tipologías con otras, así como las distintas zonas y situaciones con respecto al resto de la ciudad, ya que el valor de mercado es claramente diferente.

**Alegación nº 9, de D. Ignacio García Asensio, actuando en nombre y representación de la entidad REAL JUNTA S.A., quien, como titular de una parcela calificada como suelo urbanizable no delimitado, incluida en el sector SUZND-4, solicita que se delimite el sur de la zona SUZND-4 con el río de riego que delimita las propiedades, que se incremente el aprovechamiento máximo previsto de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y que se permita combinar la tipología de bloque abierto con la vivienda unifamiliar.**

Como resultado del trámite de información pública se acordó introducir algunas modificaciones en cuanto a las tipologías edificatorias a consolidar en algunas de las áreas de suelo urbanizable no delimitado. Así, se decidió prever únicamente viviendas unifamiliares para la zona SUZND-4.

En consecuencia, se han ajustado los parámetros edificatorios con las nuevas tipologías previstas, lógicamente no se puede atribuir la misma edificabilidad y densidad de viviendas referidas a modelos de ocupación del espacio residencial muy diferentes.

Señalar que el aprovechamiento máximo establecido de 0,30 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>, se aplica a toda la superficie del sector que se fuera a delimitar, incluidos sistemas generales, lo que da origen a índices de edificabilidad neta superiores.

Con respecto al supuesto perjuicio económico por la reducción de edificabilidad con respecto a otros ámbitos de suelo urbanizable cabe señalar, que para que exista una comparación efectiva habría que tener en cuenta coeficientes de homogeneización que equiparasen unas tipologías con otras, así como las distintas zonas y situaciones con respecto al resto de la ciudad, ya que el valor de mercado es claramente diferente.

**Alegación nº 20, de D. Miguel Ángel Aranzubía Murillo, actuando en nombre propio y de sus hermanos Avelina y Joaquín, como propietarios de las parcelas 46 y 47 del polígono 19, calificadas como suelo urbanizable no delimitado, incluidas en el sector SUZND-4, solicita que se incremente el aprovechamiento máximo previsto de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y que se permita combinar la tipología de bloque abierto con la vivienda unifamiliar.**

Como resultado del trámite de información pública se acordó introducir algunas modificaciones en cuanto a las tipologías edificatorias a consolidar en algunas de las áreas de suelo urbanizable no delimitado. Así, se decidió prever únicamente viviendas unifamiliares para la zona SUZND-4.

En consecuencia, se han ajustado los parámetros edificatorios con las nuevas tipologías previstas, lógicamente no se puede atribuir la misma edificabilidad y densidad de viviendas referidas a modelos de ocupación del espacio residencial muy diferentes.

Señalar que el aprovechamiento máximo establecido de 0,30 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>, se aplica a toda la superficie del sector que se fuera a delimitar, incluidos sistemas generales, lo que da origen a índices de edificabilidad neta superiores.

Con respecto al supuesto perjuicio económico por la reducción de edificabilidad con respecto a otros ámbitos de suelo urbanizable cabe señalar, que para que exista una comparación efectiva habría que tener en cuenta coeficientes de homogeneización que equiparasen unas tipologías con otras, así como las distintas zonas y situaciones con respecto al resto de la ciudad, ya que el valor de mercado es claramente diferente.

## **CAMBIOS EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

### ***SUELO NO URBANIZABLE A SUELO URBANO INDUSTRIAL***

**Alegación nº 13, de D. Severino Pérez Foncea, quien, como propietario de la parcela 117 del polígono 3, paraje de Buicio, reitera lo solicitado en la alegación 77 realizada en el periodo de información pública de la aprobación inicial y se clasifique la parcela como suelo urbano industrial.**

Nos reiteramos en la contestación a la alegación nº 77 del trámite de información pública del documento aprobado inicialmente.

Señalar no obstante las siguientes consideraciones:

- La clasificación de suelo urbano es un acto reglado no potestativo de un Ayuntamiento, los terrenos objeto de alegación no cumplen las condiciones establecidas en el artículo 8 de la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio

y Urbanismo de La Rioja y por tanto no pueden ser clasificados como suelo urbano.

- El documento de planeamiento municipal que fuera a regular la ordenación integral de un municipio, en este caso el Plan General, no solo puede, sino que debe, tener en cuenta las previsiones que con carácter supramunicipal se fueran a desarrollar en su municipio, tanto a nivel de ejecución como a nivel de proyecto como es el caso que nos ocupa.

Así pues, reiterar que los terrenos objeto de alegación están afectados en su totalidad por un nudo de incorporación a la futura autovía, por lo que no es factible un cambio de clasificación.

#### *EL PEDREGAL (ANTIGUO SECTOR DE SUELO URBANIZABLE QUE HA PASADO A SUELO NO URBANIZABLE)*

**Alegación nº 32, de D. Esteban Aranzubía Angulo, quien, en relación con los terrenos que corresponden a la parcela 1 polígono 17, "El Pedregal", solicita se siga manteniendo como suelo urbanizable de uso residencial el Sector de El Pedregal.**

El Plan General Municipal sometido al trámite de información pública recogía en el documento aprobado inicialmente el sector de suelo urbanizable El Pedregal por asumir el planeamiento tramitado y en tramitación.

Posteriormente, a partir del modelo territorial definido en el Plan General, y tomando en consideración la sentencia judicial que declaraba nula la Modificación puntual que clasificaba el Pedregal como suelo urbanizable programado, se acordó la exclusión del citado sector como suelo urbanizable, lo que refuerza la estructura urbana prevista en el Plan General expuesto al público.

**Alegación nº 56 de D. Jose Ignacio Corcuera Alba, quien en relación con los terrenos correspondientes al sector de El Pedregal, solicita se acceda al examen del expediente de clasificación inicial de la parcela El Pedregal en el Plan General de Fuenmayor, así como el proceso de desclasificación.**

El Plan General Municipal sometido al trámite de información pública recogía en el documento aprobado inicialmente el sector de suelo urbanizable El Pedregal por asumir el planeamiento tramitado y en tramitación.

Posteriormente, a partir del modelo territorial definido en el Plan General, y tomando en consideración la sentencia judicial que declaraba nula la Modificación puntual que clasificaba el Pedregal como suelo urbanizable programado, se acordó la exclusión del citado sector como suelo urbanizable, lo que refuerza la estructura urbana prevista en el Plan General expuesto al público.

#### *SUELO NO URBANIZABLE A SUELO URBANO DE BODEGAS*

**Alegación nº 49 de D. Oscar Martínez Hueda, en representación de Bodegas Altanza, quien, en relación con las instalaciones de dicha bodega manifiesta que no figuran en diferentes planos del Plan y solicita que, además de recoger la realidad**

**actual, los terrenos se incluyan como suelo urbano de uso de bodegas o como suelo urbanizable delimitado de bodegas.**

Es cierto que parte de la base planimétrica sobre la que aparece definida la ordenación propuesta en el Plan General omite las referidas instalaciones. En los planos de escala 1/10.000 si que aparecen las edificaciones referidas en la alegación, lo que no ocurre en los planos de escala más detallada, debido probablemente a que el vuelo utilizado para la realización de la Cartografía de escala superior es mas reciente. No existe inconveniente en completar los planos de escala detallada con todas las edificaciones que aparecen en los de escala 1/10.000.

El hecho de que no aparezcan las edificaciones en los planos de escalas mas detalladas no significa que la parcela en cuestión carezca de clasificación, ya que claramente aparecen como suelo no urbanizable, la misma clasificación que tenían los citados terrenos en el Plan que se revisa.

La licencia de construcción de las edificaciones actuales fue concedida por el Ayuntamiento para materializarse en suelo no urbanizable, como tantas edificaciones de usos similares en otras zonas del término municipal, siendo además coherente con el modelo territorial diseñado, que permite la implantación de edificaciones vinculadas al uso de bodegas en el suelo no urbanizable, siempre que se cumplan las determinaciones establecidas al efecto.

Por otra parte señalar que la clasificación de suelo urbano es un acto reglado no potestativo de un Ayuntamiento, los terrenos objeto de alegación no cumplen las condiciones establecidas en el artículo 8 de la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y por tanto no pueden ser clasificados como suelo urbano.

#### *SUELO NO URBANIZABLE A SUELO URBANO DE BODEGAS*

**Alegación nº 27, de D. José M<sup>a</sup> Álvarez Díez, quien, como propietario de finca en Barrio de El Cristo nº 77 donde se ubica un edificio destinado a bodega y almacén de maquinaria, calificado como suelo no urbanizable, solicita sea considerado como suelo urbano de bodegas.**

Las edificaciones a que hacen referencia la alegación no cumplen las determinaciones que la Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, establece en el artículo 8 para la clasificación de suelo urbano.

#### **NORMATIVA URBANÍSTICA**

##### *ALTURAS*

**Alegación nº 38, de D. Juan Carlos Pereda Olasolo, quien, como propietario de la vivienda de calle Patio nº 10, solicita se mantenga la altura actual del edificio, planta baja y 3 alturas, y, en el caso de hacer un chaflán en la esquina de calle Patio y Garnacha, suscribir el correspondiente convenio.**



De acuerdo con los criterios expuestos en la alegación plantear una altura de la edificación de cuatro plantas (PB+3) en todo el frente de la manzana a la C/ Patio, teniendo en cuenta que, a lo largo de toda su longitud, al no existir edificios al otro lado de la calle, se configura un amplio espacio que presenta fachada a la Av. De la Estación.

Por ello, teniendo en el informe técnico de equipo redactor se acuerda mantener una altura total de tres plantas (PB+2), así como para el resto de la manzana.

Se acuerda mantener el chaflán en la esquina de calle Patio-Garnacha.

## *ALTURAS*

**Alegación nº 23, de D. Federico Manuel García Foncea, quien, como propietario del inmueble sito en la calle Mayor, 9 con calle Úbeda, solicita se permita la construcción en toda la propiedad del compareciente de planta baja mas dos alturas (PB+2).**

La transposición lineal que la alegación hace de las nuevas determinaciones con respecto a las alturas a materializar en el sector de suelo urbanizable delimitado S-3 no es correcta, teniendo en cuenta que existen importantes desniveles topográficos entre los terrenos del alegante y las cotas bajas del sector S-3 frente a las traseras de la C/ Víctor Romanos.

Se considera la conveniencia de mantener las alturas fijadas en el Plan General expuesto, y por tanto no estimar la alegación.

## **MEDICIÓN DE LA EDIFICABILIDAD**

**Alegación nº 45, de D. Domingo García-Pozuelo Asins, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja, sobre la improcedencia de que en el artículo 80.1 se establezca que los trasteros bajo cubierta computarán edificabilidad como estancias vivideras a partir de 1,50 metros de altura, solicitando que sea modificado el artículo 80.1 en el sentido de la alegación.**

La intención de considerar computable la superficie bajo cubierta, independientemente de su destino, proviene de la constatación de la práctica habitual de considerar en proyecto las estancias bajo cubierta como destinadas a supuestamente trasteros, para una vez obtenidos todos los permisos municipales, habitarlos como estancias vivideras.

Parece más razonable considerar desde el establecimiento de los índices de edificabilidad esta posibilidad, fijando unos índices edificables con suficiente amplitud para absorber los metros cuadrados que se construyan en el espacio bajo cubierta independientemente del uso a desarrollar allí.

## **NORMAS DE LA EDIFICACIÓN**

**Alegación nº 8, de D. Manuel Garijo Garijo, solicitando que la planta de semisótano sea considerada a todos los efectos como bajo rasante y, por tanto,**

**aquellos usos albergados en ella en ningún caso consuman edificabilidad como si de planta sobre rasante se tratara y que la planta bajocubierta tenga la consideración de complemento de la vivienda y, por tanto, los usos albergados en ella nunca consuman edificabilidad.**

La intención de considerar computable la superficie bajo cubierta, independientemente de su destino, proviene de la constatación de la práctica habitual de considerar en proyecto las estancias bajo cubierta como destinadas a supuestamente trasteros, para una vez obtenidos todos los permisos municipales, habitarlos como estancias vivideras. Parece más razonable considerar desde el establecimiento de los índices de edificabilidad esta posibilidad, fijando unos índices edificables con suficiente amplitud para absorber los metros cuadrados que se construyan en el espacio bajo cubierta independientemente del uso a desarrollar allí.

Con respecto a los semisótanos la regulación y definición que se establece en el Plan General reproduce parámetros habituales en los documentos de planeamiento urbanístico, no obstante no computarán edificabilidad los semisótanos en vivienda unifamiliar.

## **NORMAS DE LA EDIFICACIÓN**

**Alegación nº 24, de D. Raúl Gonzalo Zarandona, solicitando la modificación de los artículos 43 apartado 4 y 5 (trasteros y tendederos), 46 apartados 2 y 3 (plazas de aparcamiento y accesos), y 80 apartado 1 (medición de edificabilidad) y ficha 5 de ordenanza en suelo urbano tipología de bloque.**

*Trasteros.* No se considera conveniente el establecimiento de una superficie mayor de trasteros, considerando que para el fin que se persigue son suficientes los 6 m<sup>2</sup> establecidos. No obstante, y si así lo estimara conveniente el Ayuntamiento podría considerarse una superficie superior tomando como tope 9 m<sup>2</sup>.

*Aparcamientos.* Resulta un contrasentido el afirmar que efectivamente los vehículos actuales requieren tamaños de plazas de aparcamiento superiores a las utilizadas tradicionalmente, y por otro lado presuponer la imposibilidad de su cumplimiento en “algunos posibles solares de Fuenmayor”.

Consideramos que la Normativa Urbanística del Plan General debe establecer los parámetros óptimos para la regulación de los aparcamientos, sin atender a algún hipotético caso que pudiera resultar, por lo se mantienen las dimensiones de las plazas de aparcamiento de 2,50 mx 5 m.

*Medición de la edificabilidad.* La intención de considerar computable la superficie bajo cubierta, independientemente de su destino, proviene de la constatación de la práctica habitual de considerar en proyecto las estancias bajo cubierta como destinadas a supuestamente trasteros, para una vez obtenidos todos los permisos municipales, habitarlos como estancias vivideras. Parece más razonable considerar desde el establecimiento de los índices de edificabilidad esta posibilidad, fijando unos índices edificables con suficiente amplitud para absorber los metros cuadrados que se construyan en el espacio bajo cubierta independientemente del uso a desarrollar allí.

*Condiciones estéticas.* Las pendientes de cubierta mantienen las determinaciones por las que se han regido hasta la fecha las edificaciones en el municipio, no obstante se permitirá una inclinación máxima de 25°

## **NORMATIVA PARA EL SUELO NO URBANIZABLE**

**Alegación n° 36, de Dña. Dolores Carrizo del Ramo, solicitando que en el suelo no urbanizable se permita la construcción en las mismas condiciones que permite el planeamiento actual o anterior al nuevo planeamiento que se propone.**

La interpretación que la alegación hace de la normativa urbanística del Plan General expuesto al público es totalmente errónea.

El Tomo II. Normativa Urbanística, regula en el Título II, *Capítulo 11. Suelo no urbanizable*, las condiciones generales para la posible implantación de los usos y actividades en el suelo clasificado como no urbanizable, determinando, en función de los usos, los parámetros urbanísticos de parcela mínima, edificabilidad, etc. Este Capítulo se complementa con las fichas correspondientes a cada una de las zonas de ordenación definidas en el suelo no urbanizable donde, de forma pormenorizada, se especifican todos los usos admisibles en cada una de ellas.

### **GENERALES**

**Alegación n° 29, de D. Armando Angulo Rubio, proponiendo una serie de modificaciones que afectan a diversos aspectos y contenidos del Plan General.**

El documento, sometido nuevamente a exposición pública, plantea una clara reducción de la superficie de los sectores necesaria para su delimitación en las distintas áreas de suelo urbanizable no delimitado.

Compartimos el deseo de que en desarrollo del Plan General Municipal, se produzca la deseable convivencia de los diferentes usos a los que se refiere la alegación, eligiendo en cada caso la localización óptima para cada actividad dentro del término municipal. Sin embargo desde la experiencia se constata que la conjunción de intereses no siempre se produce de forma unilateral.

Se considera necesario el establecimiento de condiciones de ordenación vinculantes en aquellos casos que sea fundamental para garantizar su perfecta integración con el resto de la trama urbana.

La ordenación pormenorizada de los sectores delimitados deberá realizarse convenientemente por un único documento de planeamiento de desarrollo, que garantice la ordenación integral del enclave, desde una visión global de la ciudad, visión que podría desvirtuarse si se acomete la ordenación de forma fragmentaria.

Sin embargo el desarrollo de cada sector, efectivamente, se podrá acometer a través de cuantas unidades de ejecución se considere conveniente en los respectivos Planes Parciales.

Recordar que el área de suelo no urbanizable SUZND-4 constituye un suelo urbanizable no delimitado, y por tanto dentro del área se podrán delimitar diferentes sectores siempre que cumplan las condiciones que al efecto establece la correspondiente ficha.

Las diferencias entre los aprovechamientos máximos establecidos para las áreas de suelo urbanizable no delimitadas SUZND-4 y SUZND-5, están en función de las diferentes tipologías de edificación que se proponen para cada una de ellas.

**Alegación nº 35, del Grupo Municipal del Partido Riojano, proponiendo una serie de modificaciones que afectan a diversos aspectos y contenidos del Plan General.**

La propuesta del Plan General recoge criterios de ordenación establecidos por el Ayuntamiento, los diferentes documentos tramitados han requerido la redacción de una documentación técnica que ha sido elaborada con el equipo municipal, y modificada en algunos puntos como resultado del trámite de exposición pública.

No se entiende a que se refiere la alegación en el primer punto; aclarar no obstante que, el Plan General para los sectores de suelo urbano no consolidado establece una ordenación finalista, definiendo el viario y las alturas de la edificación de forma vinculante, ordenación que, de acuerdo a las determinaciones de la Ley 10/1998, podrán adaptarse o completarse mediante Estudios de Detalle.

Para los sectores de suelo urbanizable delimitado, el Plan establece algunas determinaciones de ordenación con carácter vinculante, entre ellas las alturas máximas de las edificaciones, debiendo ser en este caso el Plan Parcial, como documento de planeamiento de desarrollo, quien deberá definir la ordenación pormenorizada del sector, pudiendo consolidarse alturas por debajo de las establecidas como máximas en la correspondiente ficha.

La altura de seis plantas (PB+5) exclusivamente se ha fijado para aquellas edificaciones, dentro del suelo urbano consolidado, que poseen en la actualidad dicha altura.

Para la fijación de las alturas se han tenido en cuenta las preexistencias, las distintas tipologías a desarrollar, y las demandas de la población dentro del modelo urbano definido.

En los sectores de suelo urbano no consolidado la altura máxima prevista es de tres plantas (PB+2) y dentro de los sectores de suelo urbanizable delimitado únicamente el sector S-2 admite la posibilidad de edificar vivienda colectiva de cinco plantas (PB+4), con tipología de bloque abierto, a semejanza de las tipologías que se desarrollan en las manzanas colindantes con frente a la carretera de Logroño.

También en el sector S-3, y como resultado de la estimación de una alegación, se admite la posibilidad de consolidar cuatro alturas (PB+3) frente a las edificaciones de 5 plantas, con fachada a la Av. De Víctor Romanos, para minimizar el impacto que estas suponen hacia las márgenes del río por estar situadas a una cota topográfica mucho más elevada.

Y por último en el sector S-1 se permite una altura máxima de cuatro plantas (PB+3) que consolida las alturas permitidas en todo el frente de la Av. de La Estación.

No entendemos en que se basa la afirmación de que el “equipo redactor ha obviado el carácter agrícola del Municipio”, insistimos en que los trabajos de redacción de un documento de planeamiento general, precisamente por la trascendencia que tienen para el desarrollo futuro del municipio, es un trabajo común entre los técnicos encargados de los trabajos, y del equipo municipal que los aprueba y tramita.

El punto de partida del Plan General es precisamente el estudio y análisis pormenorizado del medio físico, y dentro de éste cobra especial importancia la delimitación y regulación de las zonas de ordenación del suelo no urbanizable de carácter agrario, así como el establecimiento de la posibilidad de implantar aquellas actividades ligadas al medio rural que tradicionalmente en La Rioja se localizan en este medio.

El Plan General Municipal hace una propuesta de ordenación urbana y territorial tratando de conjugar las necesidades, demandas y aptitudes de los terrenos del municipio, de forma que se garantice un desarrollo racional y sostenible

Los viarios y rotondas, que limitan los suelos urbanos y urbanizables delimitados, se han previsto con carácter de rondas urbanas, que canalizan el tráfico urbano e interurbano, no son carreteras en el propio sentido de la palabra sino sistemas generales viarios de ámbito urbano que canalizan el tráfico de la carretera de la Puebla de Labarca y dan acceso a los nuevos suelos urbanizables. En ellos no se estima que recojan mayor tráfico que la actual travesía, con menor impacto sobre la edificación.

Por otra parte señalar que de este modo la obtención de los terrenos y su ejecución va ligada a la puesta en carga de los sectores de suelo urbanizable a los que se adscriben, y que en el caso de prever otro tipo de viario: variantes de población, circunvalaciones interurbanas, etc, obligaría a la necesaria implicación de otras Administraciones.

La delimitación de unidades de ejecución responde al principio de equidistribución, con el objeto de que exista un reparto equitativo de beneficios y cargas entre los propietarios afectados por las distintas actuaciones propuestas. No obstante, si durante el periodo de vigencia del Plan se estimara conveniente la modificación de las mismas, se podrán iniciar los trámites oportunos de acuerdo con lo establecido en el artículo 111 de la Ley 10/1998.

## **SUELO NO URBANIZABLE**

**Alegación nº1, de D. Jesús M<sup>a</sup> Miguel Tamayo, solicitando el cambio de la calificación de "Suelo no urbanizable de especial protección por valores paisajísticos" a "suelo no urbanizable de agricultura de vega", de los terrenos señalados en el plano que se adjunta, situados entre el camino del Bustillo y el nudo del nuevo tramo de la autovía de la N-120.**

Examinada la solicitud del alegante se revisa la documentación de información ambiental elaborada para el actual plan, determinándose que la zona donde se solicita el cambio de calificación se encuentra en una zona de transición. Se opta por ajustar la línea de “suelo no urbanizable de especial protección por valores paisajísticos” al pie de monte en función de la pendiente del territorio, quedando las parcelas aparentemente afectadas dentro del “suelo no urbanizable de agricultura de vega”.

**Alegación nº 11, de D. Alberto Peso Hernáiz, solicitando el cambio de la calificación de "Suelo no urbanizable de especial protección por valores paisajísticos" a "suelo no urbanizable de agricultura de vega", del terreno que afecta a las parcelas 103, 104, 105, 108 y 109 del polígono 9.**

Examinada la solicitud del alegante se revisa la documentación de información ambiental elaborada para el actual plan, determinándose que la zona donde se solicita el cambio de calificación se encuentra en una zona de transición. Se opta por ajustar la línea de “suelo no urbanizable de especial protección por valores paisajísticos” al pie de monte en función de la pendiente del territorio, quedando las parcelas afectadas dentro del “suelo no urbanizable de agricultura de vega”.

#### *No constituye alegación al Plan General*

**Alegación nº 55, de D. Carmelo Angulo Bernedo, en nombre de Bodegas Alianza.**

**SEGUNDO.** Introducir en el Plan General Municipal las modificaciones que a continuación se reseñan, a iniciativa de la propia Corporación Municipal, por estimar que las mismas corrigen algunos errores observados y mejoran el documento final de planeamiento, recogiendo en algunos casos en la contestación concreta a las alegaciones, sin considerarse modificaciones sustanciales:

#### **Clasificación de suelo urbano**

- Se acuerda clasificar los terrenos frente al cementerio como suelo urbano, teniendo en cuenta que el Camino Viejo de Fuenmayor al que dan frente los terrenos, es una cañada -Cañada del Ebro-, marcando las alineaciones de los nuevos terrenos de suelo urbano teniendo en cuenta las dimensiones de la Cañada.
- Se amplía como suelo urbano la parte trasera de la edificación actual de la casa palacio del siglo XIV, en C/ del Río nº 8.

#### **Ordenación del suelo urbano y Calificación**

- Señalar el carácter privado de la zona verde de la parcela de las monjas en la C/. Petra Fernández de Bobadilla, que aparece en los planos como pública.
- Señalar el carácter público del aparcamiento existente detrás del frontón, que parece en los planos como privado.

- Se recoge la parcela municipal del barrio del Cristo con calificación de Equipamiento, según alineaciones correspondientes.
- Modificar la alineación de la esquina de la C/ Patio con la C/ Garnacha, de forma que se materialice un chaflán.
- Señalar los chaflanes de las esquinas de la C/ Tempranillo con C/ Malvasía y con C/ Garnacha.
- Se recoge como espacio libre de uso público los terrenos traseros a los bloques de Coblansa con frente a la Av. Víctor Romanos, que se unen al espacio público junto al río.
- Se modifica la calificación de zona verde del antiguo parque de Correos por el uso residencial en manzana cerrada.
- Se recoge la delimitación del punto limpio que aparece como Equipamiento de servicios urbanos.

### **Alturas de la edificación**

Se acuerda modificar las alturas previstas en el documento expuesto al público, quedando de la siguiente manera:

- 5 plantas en todo el frente de la Av. De la Estación
- 3 plantas en todo el frente de la nueva calle prolongación de la C/ del Ebro
- 4 plantas en las calles transversales

Consecuentemente con esta resolución se acuerda modificar también las alturas propuestas en las manzanas que se localizan al otro lado de la Av. De la Estación de la siguiente manera:

#### *Manzana rectangular*

- 5 plantas en todo el frente de la Av. De la Estación
- 4 plantas en todo el frente de la C/ de las Huertas
- 4 plantas en las calles transversales

#### *Manzana superior, ligeramente triangular*

- 5 plantas en el frente de la Av. De la Estación ocupado por la edificación existente y su prolongación hacia el sur hasta el final de la manzana.
- 4 plantas en todo el frente de la C/ de las Huertas
- 4 plantas en las calles transversales y final de la Av. De la Estación.

### **Unidades de ejecución**

- En la **UE-3** se ajustan las dimensiones del bloque previsto para conseguir una edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, considerando tres alturas (PB+2) + bajo cubierta, quedando un bloque de 60 x 13,40.

- Se delimita una nueva unidad de ejecución en el borde del barrio de San Cristóbal, **UE-14**, el propietario cede la calle, para la que se fija un ancho igual al de las calles paralelas colindantes, y se deja edificar en el resto de la parcela.
- Se modifica el límite de la **UE-7**, incluyéndose las edificaciones anejas al Palacio de la Real Junta, una de las cuales pertenece a la parcela catastral de éste. La modificación implica la exclusión de las edificaciones del ámbito remitido a la redacción de Estudio de detalle.
- Se modifica el ámbito de la **UE-9**, incluyendo parte de las calles de borde que formaban parte de la finca original.
- Se excluyen del ámbito de la **UE-10** las viviendas existentes al noreste de la unidad.

### **Viviendas de protección oficial**

Se acuerda establecer la obligación de destinar un porcentaje de un 25% de viviendas sometidas a un régimen de protección pública en los sectores de suelo urbanizable delimitado S-1, S-2, S-3, S-4 y S-10.

Incorporando además esta obligación a los sectores de suelo urbano no consolidado UE-7 y UE-9.

### **Sectores de suelo urbanizable delimitado**

- Se plantea la necesidad de diseñar un acceso común desde la Carretera de Logroño, a través de la Carretera Vieja de Logroño, que afecte a los sectores industriales de suelo urbanizable delimitado **S-7** y **S-8**, así como el **PERI-2** de suelo urbano no consolidado, fijando gráficamente desde el Plan General la reserva para tal fin, frente a la obligación que se establecía en las correspondientes fichas como condiciones de desarrollo.

El diseño de los enlaces y el viario ha obligado al ajuste de las superficies de los citados ámbitos.

- Se acuerda ampliar el ámbito del sector **S-12**, ocupando todo el frente de la carretera de Logroño desde el PERI-2 hasta el entronque de la ronda noroeste, englobando la parcela situada al este del PERI-2, excluido el enclave de Estucherías Riojanas, que sigue siendo urbano de acuerdo con la Modificación puntual aprobada en su día.

- Se suprime la obligación para el sector **S-11**, de participar en la obtención y ejecución del sistema general viario Ronda este. En consecuencia se acuerda redistribuir las cargas de la citada ronda. Se ha considerado conveniente cargárselo al sector **S-12**, que ha visto aumentado considerablemente su ámbito.

- Se acuerda modificar la ficha del sector **S-13**, introduciendo los siguientes parámetros:

- . Aprovechamiento medio máximo 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- . Número máximo de apartamentos 100
- . Plazo de ejecución primer cuatrienio
- . Fijación de porcentaje máximo de metros cuadrados construidos para el uso residencial, de acuerdo con los parámetros anteriores.



## **Normativa**

Se modifican los siguientes artículos:

- *Art. 43.4.* Trasteros
- Se modifica la pendiente máxima de cubierta. *Art. 71 y fichas* de Casco Tradicional, Casco, Manzana cerrada y Bloque.
- *Art. 67.* Altura de la edificación
- *Art. 72.* Planta semisótano
- *Art. 73.* Planta sótano
- *Art. 80.1.* Medición de la edificabilidad
- *Art. 96.* Cerramiento de fincas rústicas
- *Art. 98.* Tratamiento de las plantas bajas y paramentos al descubierto
- *Art. 148.1.1.* Casillas
- *Art. 148.4.* Edificaciones e instalaciones para Bodegas de crianza.
- Se incluyen en la ficha de la zona de ordenanza de “Bloque abierto” condiciones para la edificación para el caso de que no se especifiquen gráficamente.

## **Catálogo**

- En la ficha del Catálogo nº 5 se rectifica la descripción, y se permiten los derribos parciales.
- En la ficha de la casa Navajas se amplían los usos permitidos con el hostelero.

**TERCERO.** Aprobar provisionalmente el Plan General de Ordenación Urbana con las modificaciones resultantes de los dos apartados anteriores.

**CUARTO.** Una vez diligenciado, elevar el expediente de Plan General de Ordenación Urbana al órgano competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo de la Comunidad Autónoma, con el fin de que resuelva sobre su aprobación definitiva.

Y no habiendo más asuntos que tratar, siendo las veintiuna horas, el Sr. Alcalde levantó la sesión, extendiéndose la presente acta, de todo lo cual como Secretario, doy fe.

EL ALCALDE,

Valentín Alonso Rubio

EL SECRETARIO,

Rafael Blázquez Callejo