

---

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE FUENMAYOR**  
**MEMORIA**

---

**ÍNDICE**

<b>1. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL .....</b>	<b>3</b>
<b>2. TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA .....</b>	<b>6</b>
2.1. AVANCE.....	6
2.2. APROBACIÓN INICIAL .....	6
2.3. NUEVA EXPOSICIÓN PÚBLICA.....	6
2.4. APROBACIÓN PROVISIONAL.....	11
2.5. APROBACIÓN DEFINITIVA.....	11
<b>3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA PROPUESTA .....</b>	<b>12</b>
3.1. NÚCLEO URBANO RESIDENCIAL.....	12
3.2. BODEGAS.....	13
3.3. ENCLAVES INDUSTRIALES .....	13
3.4. SUELO NO URBANIZABLE .....	13
<b>4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA .....</b>	<b>15</b>
4.1. ESTRUCTURA GENERAL URBANA .....	15
4.2. ESTRUCTURA VIARIA .....	18
4.2.1. Viario del Estado .....	18
4.2.2. Viario de la Comunidad Autónoma.....	18
4.2.3. Viario municipal incluido en sistemas generales .....	18
4.3. LOS SISTEMAS GENERALES DOTACIONALES Y ZONAS VERDES .....	19
4.4. EL SUELO RESIDENCIAL.....	21
4.5. EL SUELO INDUSTRIAL.....	24
4.6. EL USO AGROGANADERO.....	24
4.7. SUELO NO URBANIZABLE.....	25
4.8. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS .....	26
<b>5. CLASIFICACIÓN DEL SUELO .....</b>	<b>35</b>
5.1. SUELO URBANO .....	35
5.1.1. Determinación de las diferentes categorías .....	35
5.1.2. Ámbitos con planeamiento incorporado .....	36
5.1.3. Delimitación de ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo .....	37
5.1.4. Zonas de ordenanza.....	37
5.2. SUELO URBANIZABLE .....	39
5.2.1. Suelo urbanizable delimitado .....	39

---

5.2.2.	Justificación de la delimitación y viabilidad de los sectores de Suelo urbanizable delimitado.....	41
5.2.3.	Suelo urbanizable no delimitado .....	41
5.3.	SUELO NO URBANIZABLE.....	42
5.3.1.	SNU Espacios Protegidos.....	43
5.3.2.	SNU Especial Protección de Riberas .....	43
5.3.3.	SNU Especial Protección Zona de Transición a Ribera .....	43
5.3.4.	SNU Especial Protección de Agricultura de Vega.....	44
5.3.5.	SNU Especial Protección Espacios de Interés Forestal y Paisajístico ...	44
5.3.6.	SNU Especial Protección Agroforestal.....	44
5.3.7.	SNU de Especial Protección de Vías Pecuarias.....	45
5.3.8.	SNU de Especial Protección de Infraestructuras.....	45
5.4.	CUADRO DE SUPERFICIES DE SUELO .....	45
<b>6.</b>	<b>DETERMINACIÓN DE LA PROPORCIÓN DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS POR HABITANTE.....</b>	<b>46</b>
6.1.	CAPACIDAD DE POBLACIÓN .....	46
6.2.	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.....	47
6.3.	RELACIÓN ESPACIOS LIBRE/ HABITANTE (SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE DELIMITADO).....	48
6.4.	RELACIÓN ESPACIOS LIBRE/ HABITANTE (SUELO URBANO).....	48
<b>7.</b>	<b>VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 62 DE LA LOTUR.....</b>	<b>49</b>
<b>8.</b>	<b>PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL .....</b>	<b>50</b>
<b>9.</b>	<b>PROPUESTA DE GESTIÓN .....</b>	<b>52</b>
9.1.	DETERMINACIONES GENERALES .....	52
9.2.	SUELO URBANO.....	54
9.2.1.	Suelo urbano consolidado: .....	54
9.2.2.	Suelo urbano no consolidado.....	56
9.2.3.	Delimitación de unidades de ejecución .....	57
9.3.	DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE .....	57
9.3.1.	Suelo urbanizable delimitado .....	57
9.3.2.	Suelo urbanizable no delimitado .....	58
9.4.	SUELO NO URBANIZABLE .....	58
9.5.	SISTEMAS GENERALES.....	58
<b>10.</b>	<b>FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.....</b>	<b>60</b>
<b>11.</b>	<b>PROGRAMA DE ACTUACIÓN .....</b>	<b>74</b>
<b>12.</b>	<b>ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.....</b>	<b>75</b>

## **1. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL**

La revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenmayor está justificada tanto por la necesidad de adaptación a la legislación urbanística vigente como por darse circunstancias que afectan a determinaciones básicas del planeamiento y que aconsejan su revisión.

El artículo 101 de la Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, relativo a la revisión del planeamiento, establece:

- “1. Se entiende por revisión del planeamiento municipal la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad.
2. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del planeamiento se considerará como modificación del mismo.
3. En la revisión, la Administración pública competente ejercita de nuevo, en plenitud, la potestad de planeamiento.
4. Los planes municipales se revisarán en los plazos que en ellos se establezcan. Cuando las circunstancias lo exigiesen, el órgano competente de la Comunidad Autónoma, podrá ordenar motivadamente la revisión de los planes, previa audiencia de las Entidades locales afectadas, acordando lo procedente en cuanto a la redacción.”

Por otra parte el artículo 2 de las Normas urbanísticas generales del Plan General de Ordenación Urbana de Fuenmayor, titulado Vigencia y revisión, establece:

- “1. La vigencia de este Plan es indefinida.
2. No obstante, será conveniente proceder a la revisión del Plan a partir de los ocho (8) años de su ejecutoriedad. Así mismo se procederá a los cuatro años a la revisión del Programa de Actuación, revisión que se repetirá cada cuatrienio.

3. Así mismo podrá procederse a una revisión anticipada o potestativa, en caso de que esta resulte procedente por concurrir las circunstancias previstas en el Reglamento de Planeamiento. Serán causas suficientes para proceder a su revisión:
  - La alteración o variación sustancial en las previsiones de población, renta o empleo.
  - Las mayores exigencias de equipamientos, consecuencia del desarrollo económico y social
  - La concurrencia de otras circunstancias sobrevenidas respecto a factores básicos del planeamiento.
  - La apreciación de errores o insuficiencias en las hipótesis que han sido utilizadas para el dimensionamiento de los sistemas generales.
  
4. La modificación parcial del Plan mediante la tramitación de los correspondientes instrumentos de planeamiento al mismo nivel de ordenación por iniciativa pública o privada, es independiente de su revisión."

En cuanto a las circunstancias urbanísticas que hacen necesaria la revisión del planeamiento vigente se dan las siguientes:

- El Plan General de Ordenación Urbana cuenta con aprobación definitiva de 29 de marzo de 1985, siendo publicado el acuerdo en el Boletín Oficial de La Rioja de 27 de abril de 1985.

Desde su entrada en vigor ha transcurrido el plazo establecido por el mismo como recomendable para su revisión, no habiéndose realizado ninguna de las revisiones cuatrienales del programa de actuación.

Durante los años de vigencia se han producido 11 Modificaciones puntuales que han afectado básicamente al suelo urbano residencial, a la creación de nuevos suelos urbanizables, tanto residenciales como industriales, y a cambios en las protecciones del suelo no urbanizable, que, en conjunto, han alterado el modelo de crecimiento previsto en el plan vigente.

- La previsión de suelo residencial contenida en el Plan General vigente no es suficiente para acoger el incremento de población estimado para los próximos quince años.

- Las necesidades de la población actual requieren una mayor superficie de suelo para sistemas generales dotacionales, en especial deportivos y asistenciales, que la establecida por el Plan General.
- La necesidad de disponer de suelo industrial suficiente, con condiciones de accesibilidad y ubicación adecuadas a las expectativas existentes.
- La existencia de una demanda de suelo residencial con una oferta de viviendas variada, donde se de respuesta a las diferentes tipologías que se están demandando.
- El nuevo trazado de la autovía Logroño-Vitoria a su paso por Fuenmayor supone un cambio sustancial en el esquema de accesibilidad para todo el municipio y va a condicionar la implantación de los diferentes usos especialmente industriales o comerciales.

Por otra parte la Disposición transitoria primera de la Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja establece un plazo de dos años desde su entrada en vigor para que el planeamiento vigente se adapte a sus determinaciones, plazo que ya ha transcurrido, lo que unido a las razones antes expuestas justifica la procedencia de revisar el Plan General de Ordenación Urbana vigente.

## **2. TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA**

### **2.1. AVANCE**

Por Acuerdo, de fecha 18 de junio de 2001, la Corporación Municipal aprobó exponer al público el Avance del Plan General Municipal. Durante la exposición pública se presentaron sugerencias, que fueron objeto de consideración en sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 7 de noviembre de 2001, en la que se confirmaron los criterios, objetivos y soluciones generales de planeamiento a tener en cuenta en la redacción del Plan General.

### **2.2. APROBACIÓN INICIAL**

El Pleno de la Corporación Municipal aprobó inicialmente el Plan General Municipal el 16 de abril de 2002, sometién dose a información pública durante el plazo de un mes.

Durante el periodo de información pública se presentaron alegaciones. El equipo redactor emitió el correspondiente informe técnico, y el Pleno del Ayuntamiento acordó, con fecha 23 de diciembre de 2002, estimar y desestimar las alegaciones presentadas, y a la vista de las estimaciones por parte del Ayuntamiento, y considerando que como consecuencia del acuerdo se habían producido modificaciones sustanciales, se redactó un ANEXO al documento aprobado inicialmente, que recogía las modificaciones con el fin de proceder a una nueva exposición pública.

Este documento incorporaba las modificaciones acordadas por el Pleno del Ayuntamiento, de fecha 23 de diciembre de 2002, así como las acordadas en la reunión mantenida con el equipo redactor el 9 de abril de 2003.

### **2.3. NUEVA EXPOSICIÓN PÚBLICA**

Expuesto el documento de ANEXO al público, se presentaron alegaciones que fueron informadas por el equipo redactor en Informe de fecha 24 de noviembre de 2003.

Visto el informe, y a partir de la reunión mantenida entre miembros representantes de la Corporación y el equipo redactor el 17 de diciembre de 2003, complementados con nueva documentación que el Ayuntamiento remitió al equipo en fechas: 7 de enero de 2004, 15 de enero de 2004, y 10 de febrero de 2004; el

Ayuntamiento acordó las siguientes modificaciones, que en ningún caso se consideran 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 facilitada por el Ayuntamiento.
- 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 aparece en los planos como privado.
  - Se recoge la parcela municipal del barrio del Cristo con calificación de Equipamiento, según alineaciones facilitadas por el Ayuntamiento.
  - Modificar la alineación de la esquina de la C/ Patio con la C/ Granacha, de forma que se materialice un chaflán.
  - Señalar los chaflanes de las esquinas de la C/ Tempranillo con C/ Malvasía y con C/ Granacha.
  - 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 hotelero.

### **Requerimientos administraciones**

Paralelamente al proceso anteriormente descrito, se incorpora a la documentación del Plan General aquellas determinaciones concernientes a requerimientos habituales por parte de otras Administraciones.

#### **2.4. APROBACIÓN PROVISIONAL**

El Pleno del Ayuntamiento, en fecha 21 de junio de 2004, aprobó provisionalmente el documento que incorporaba las modificaciones anteriormente señaladas, remitiendo el expediente a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja para proceder a su aprobación definitiva.

#### **2.5. APROBACIÓN DEFINITIVA**

Examinado el expediente, la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja emitió sucesivos informes señalando errores y subsanación de deficiencias (3 de septiembre de 2004, 28 de enero de 2005, 9 de mayo de 2005).

Presentada por parte del Ayuntamiento de Fuenmayor la documentación de subsanación, el Pleno de la Comisión del Territorio y Urbanismo adoptó el acuerdo de APROBACIÓN DEFINITIVA, con fecha 4 de julio de 2005.

Se adjunta el citado Acuerdo

### **3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA PROPUESTA**

El Plan General Municipal tiene por objeto establecer una serie de objetivos y criterios generales que concretan un modelo urbano y territorial para Fuenmayor, encaminados a la protección y conservación del medio tanto urbano como natural, y a la consecución de un crecimiento ordenado con dotaciones y servicios adecuados que mejoren la calidad de vida de sus habitantes.

#### **3.1. NÚCLEO URBANO RESIDENCIAL**

- Redefinición de los bordes del núcleo urbano, haciendo especial incidencia en las áreas de borde, recogiendo e incorporando a la estructura urbana los espacios consolidados por la edificación y asimilando las iniciativas puntuales de ampliación que guardan coherencia con el modelo de ciudad propuesto.
- Protección de la estructura urbana tradicional con valores morfológicos apreciables.
- Protección y conservación de los elementos, enclaves y edificios de interés presentes en el tejido urbano consolidado, instrumentando medidas encaminadas a la conservación de las piezas urbanas que se distinguen por su valor histórico, arquitectónico o cultural, dando a la vez pautas de reposición para las edificaciones adyacentes, de forma que la escena urbana no pierda su carácter.
- Establecer áreas homogéneas con características comunes en cuanto a tipologías, parcelación, superficie, alturas, volúmenes, que se traduzcan en una propuesta coherente de zonificación.
- Dotar al Municipio de un nivel adecuado de equipamientos y servicios distribuidos espacialmente de forma homogénea dentro del conjunto urbano.
- Redefinir y ordenar con un tratamiento pormenorizado los espacios libres de uso público, incorporando al conjunto edificado áreas estanciales y paseos lineales verdes que incrementen la calidad de la escena urbana.
- Controlar las nuevas zonas de crecimiento con propuestas tipológicas que respondan a las demandas reales de la población, integrándose de forma ordenada con el tejido existente y constituyendo una alternativa válida frente al núcleo histórico sin menoscabo de éste.

- Establecimiento de los mecanismos de gestión necesarios que hagan posible la materialización de todas las propuestas de ordenación.

### **3.2. BODEGAS**

- Consolidación y fijación de las tipologías de bodegas artesanales que se localizan en los extremos del núcleo urbano, dotándolas de una estructura urbana adecuada a los usos que soportan.
- Prever suelo suficiente para el asentamiento de bodegas de tamaño medio en un enclave específico, evitando su localización puntual diseminada en el suelo no urbanizable.
- Regular la implantación de bodegas de crianza vinculadas al uso de los terrenos.

### **3.3. ENCLAVES INDUSTRIALES**

- Estructuración del tejido industrial existente, asumiendo los planeamientos de desarrollo de las piezas recientemente incorporadas.
- Remate y terminación de los asentamientos aún no consolidados, incorporando al proceso urbano los espacios intersticiales que quedan como suelos vacantes junto a las implantaciones industriales.
- Oferta de nuevo suelo industrial que posibilite la implantación de nuevos polígonos con los estándares exigidos hoy día por las empresas, que ponga en carga un espacio industrial y terciario de gran calidad, desde la oportunidad que le confiere la posición estratégica del municipio dentro de la Región.

### **3.4. SUELO NO URBANIZABLE**

- La preservación de la función agrícola del suelo como bien escaso, y el freno a la expansión de la urbanización.
- El mantenimiento de los recursos básicos de los espacios agroforestales, aunque se permite la transformación de los mismos para acoger usos a alejar de las zonas de frecuentación antrópica.

- La conservación y protección de las bodegas tradicionales, siendo por tanto su uso principal la primera transformación de productos agrarios, y siendo compatible la agricultura extensiva.
- La preservación de los espacios de interés forestal y paisajístico, frente a usos edificatorios, el freno a la erosión preservando de la morfología de los cerros terciarios, y la conservación y fomento de la cubierta forestal.
- El mantenimiento de la actividad agrícola tradicional extensiva en las zonas de transición a Ribera y en la preservación de sus características de espacio-filtro.
- La preservación de la cubierta vegetal en las Riberas y su expansión, evitando la intrusión de la agricultura.
- Total preservación y aislamiento de las espacios protegidos (PEPMAN y propuesta de LIC), evitando el desarrollo de actividades antrópicas.

#### **4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA**

El objeto del Plan General Municipal es proporcionar un marco urbanístico para el desarrollo de las actividades que tienen lugar en el término municipal, guardando un equilibrio entre el ámbito rural y el ámbito urbano, conjugando adecuadamente los crecimientos urbanos y los aprovechamientos del suelo con la preservación de los valores productivos, ambientales y paisajísticos del territorio.

##### **4.1. ESTRUCTURA GENERAL URBANA**

El modelo de ciudad que se propone en el Plan General Municipal trata de garantizar la consolidación de una ciudad integrada en la que tienen cabida todas las demandas urbanas que se detectan dentro y fuera de la población, con una apuesta significativa en la resolución de los problemas viarios y en la obtención de sistemas generales dotacionales.

La ciudad consolidada se asienta en las riberas de los ríos Mayor y del Cristo, con un eje estructurante claro constituido por la sucesión de las calles Mayor Alta y Mayor Baja. Esta parte de la ciudad no ha sufrido grandes cambios en los últimos tiempos. Salvo alguna pequeña operación de remate en los bordes, o sustituciones aisladas se puede afirmar que los nuevos crecimientos han elegido otras partes de la ciudad para su localización.

Las nuevas piezas urbanas que se han conformado en los últimos años se han ubicado en situación de proximidad a los viarios de entrada y salida a la ciudad, independizándose drásticamente del tejido histórico. Este es el caso de la consolidación de edificaciones al Sur de la Avenida de Cenicero, entre la Av. de Víctor Romanos y Carretera de Navarrete.

El otro desarrollo se ha producido al Norte, con ciertas conexiones a la estructura urbana que rodea a la Iglesia parroquial y Plaza de Azpilicueta, aunque a pesar de su proximidad a la Av. de la Estación no se han previsto conexiones claras con este viario que soporta tráfico pesado de paso produciéndose un punto conflictivo en la conexión de C/ Patio, Av. del Ebro y Av. de la Estación.

La propuesta se apoya en el diseño, cierre y completación del sistema viario de la ciudad, multiplicando las conexiones de los nuevos crecimientos con los viarios principales que vertebran la ciudad, completándose estos con un viario de nuevo trazado situado al Oeste, que facilitará el desvío de los tráficos pesados que hoy

discurren a través del corazón de la ciudad. Este viario une la prolongación de la Av. de la Estación (Carretera de Laguardia) con la Carretera N-232 dirección Logroño, discurriendo por los bordes del suelo urbanizable.

El espacio residencial propuesto plantea el cierre de la estructura tradicional hacia el Norte con manzanas semejantes a las que conforman el centro urbano. Para los nuevos crecimientos que se proponen alrededor del núcleo urbano se plantean tipologías semejantes a las existentes en proximidad, con una apuesta importante de equipamientos que equilibre su distribución en el conjunto de la ciudad.

Al Sur, en la margen izquierda de la Carretera de Logroño, se plantea una banda de suelo urbanizable que rodeando al tejido consolidado cruza la carretera hasta llegar al nuevo trazado de la ronda oeste. Los nuevos desarrollos al sureste se destinan a viviendas unifamiliares, incorporando la vivienda colectiva en la zona suroeste.

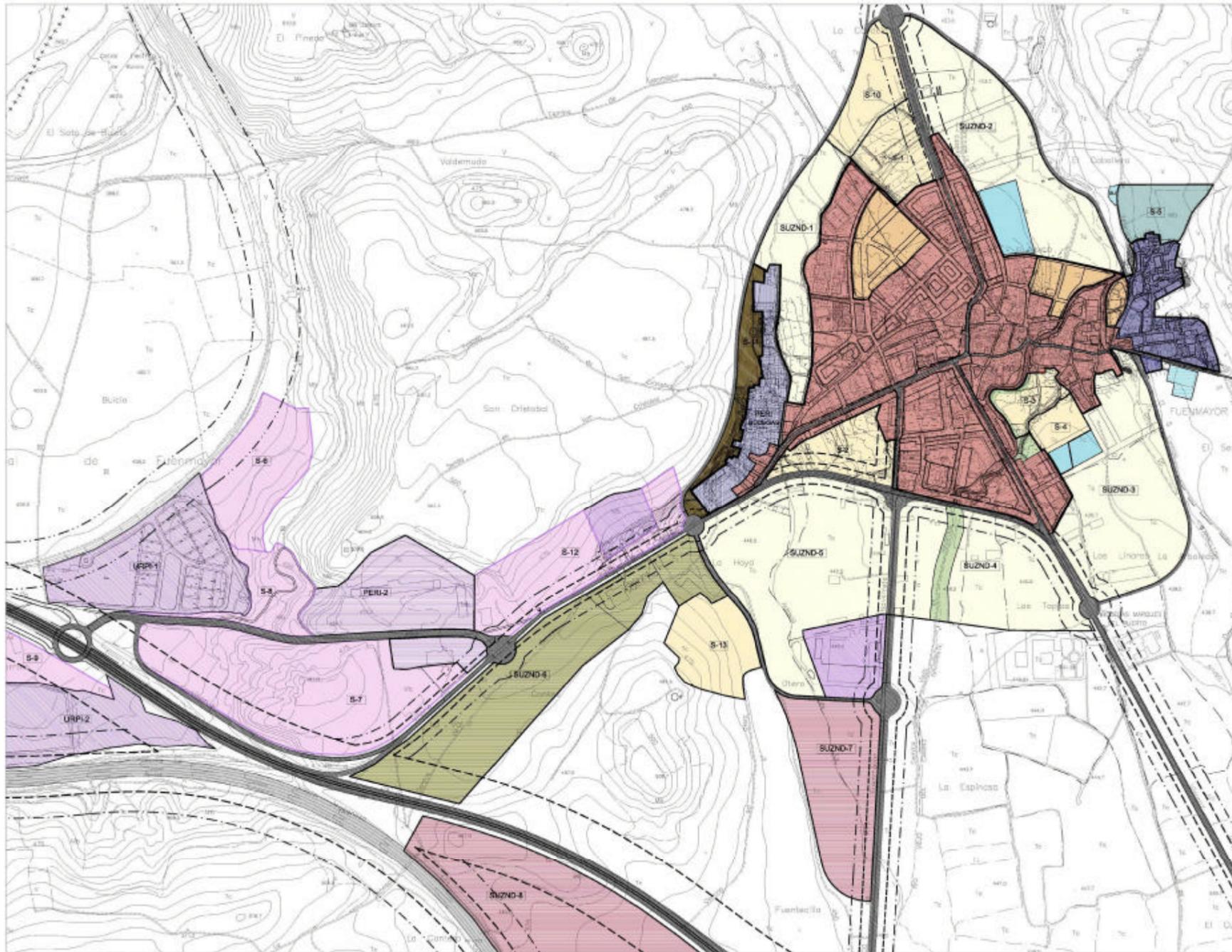
Los enclaves industriales se refuerzan en su posición actual de vinculación con la carretera N-232 Logroño-Vitoria, con la ampliación de alguno de ellos. Se plantea un nuevo enclave destinado principalmente a industrias limpias con un fuerte componente terciario, apoyado en el trazado de la nueva variante, situado entre esta y la autopista.

Se consolida como eje estructurante de los sectores industriales el antiguo Camino Viejo de Logroño, cuyo trazado se rectifica y ensancha.

Se potencia la posible implantación de nuevos polígonos para bodegas de tamaño medio en situación de proximidad al núcleo habitado.

Se acomete un nuevo tratamiento para los asentamientos concentrados de bodegas de crianza, que en la actualidad tienen consolidados todos los servicios urbanos, remitiendo la definición de una estructura urbana adecuada a la redacción de un Plan Especial.

Crecimientos residenciales y enclaves industriales



## **4.2. ESTRUCTURA VIARIA**

### **4.2.1. Viario del Estado**

Los sistemas generales viarios de Fuenmayor sufrirán a medio plazo una modificación por la prevista construcción de la variante de la N-232, entre Cenicero y el inicio de la Circunvalación Sur de Logroño.

El Estudio Informativo que el Ministerio de Fomento por medio de su Demarcación de Carreteras en La Rioja ha desarrollado una alternativa que discurre al sur del casco urbano y conecta con la actual N-232 a la altura del enlace con la N-120, en Navarrete, para volver a conectar al oeste del término.

Una vez construida la Variante, y en fase de vigencia del Plan, es de esperar que se realicen la transferencia de la carretera actual al municipio, por lo que la actual N-232 dejaría de ser carretera del Estado y se verían modificadas sus afecciones sobre el territorio circundante.

### **4.2.2. Viario de la Comunidad Autónoma**

La LR-251 atraviesa en la actualidad el casco de Fuenmayor. Se ha diseñado una ronda urbana con objeto de que pueda servir como itinerario alternativo al actual de travesía.

La ronda se inicia la norte del actual núcleo urbano y discurre por el este del casco hasta conectar con la N-232 en las inmediaciones del acceso sur. Se trata de una ronda urbana, concebida para dar servicio a los usos urbanos situados en sus márgenes pero también, de una variante para el tráfico de pesados que actualmente circulan por la travesía.

La LR-137 de Fuenmayor a Navarrete no se modifica en trazado.

### **4.2.3. Viario municipal incluido en sistemas generales**

El nuevo viario municipal incluido como sistema general es el siguiente:

1. Ronda este, ya mencionada, que representa una variante a la actual LR-251 y su conexión con la N-232.

2. Ronda oeste, o vía de borde de la zona de bodegas y desarrollo ligado a los suelos urbanizables previstos.
3. Conexión de la urbanización del Pedregal con el casco, mediante un viario que discurre paralelo a la N-232 por el este.

#### **4.3. LOS SISTEMAS GENERALES DOTACIONALES Y ZONAS VERDES**

El Plan General Municipal cuenta entre sus objetivos la consecución de una ciudad que se caracterice por la distribución homogénea de equipamientos y zonas verdes, mediante actuaciones que permitan la corrección de los desequilibrios existentes en la estructura general de la ciudad.

##### ***Las zonas verdes***

La propuesta principal del Plan General en cuanto a zonas verdes supone la consolidación de un parque lineal verde que atraviesa el tejido consolidado siguiendo el curso del río Mayor en todo su recorrido, desde el punto en el que confluyen los ríos Mayor y del Cristo, hasta el trazado de la Carretera N-232. Se ha considerado que es precisamente el centro tradicional el que cuenta con mayores déficits de áreas verdes.

Para ello se diseñan una serie de plazas unidas por este corredor verde, que se va ensanchando a lo largo de su recorrido, dignificando los frentes edificados siempre que ha sido posible, acometiendo pequeñas operaciones de reforma interior que permitan la continuidad física del paseo. Las plazas se disponen al comienzo, mitad y final del recorrido, aprovechando la oportunidad de contar con suelos vacantes, y se refuerzan con el tratamiento pormenorizado de la plaza existente frente a la Casa de Cultura.

En las plazas de nueva creación se disponen nuevas conexiones entre ambos márgenes, persiguiendo una mejora cualitativa de la integración entre el tejido urbano que se desarrolla a ambos lados.

Para este parque lineal deberá disponerse un tratamiento específico que revalorice el potencial paisajístico del mismo, prolongándose como elemento lineal estructurante con este tratamiento diferenciado a través de los suelos urbanizables por donde discurre. En este sentido se establece en los sectores de suelo urbanizable una banda de protección sensiblemente paralela al cauce, que se ajustará cuando se defina la ordenación de cada sector de forma pormenorizada.

El sistema general de zonas verdes se completa con los parques obtenidos con la puesta en carga de los sucesivos suelos urbanizables, y la ordenación finalista de los sectores de suelo urbano no consolidado, que incorpora en sus respectivos ámbitos plazas y zonas verdes de cierta entidad.

### **Los equipamientos**

Se puede decir, de forma genérica, que la ciudad cuenta con una red de equipamientos ajustados a la población actual, sin embargo, teniendo en cuenta las previsiones de población en las que se basa el Plan General Municipal, sería necesario una mayor previsión de los mismos que garantizaran una perfecta cobertura dotacional de la futura población.

Se dispone una reserva para usos dotacionales deportivos al Este de la ciudad, como remate noreste del tejido tradicional, considerando la idoneidad de este emplazamiento por suponer una alternativa equilibrada a la localización de los usos deportivos existentes junto a la Avenida Príncipe de Asturias, y junto a la Carretera de Navarrete.

También con uso deportivo, para la implantación de un frontón municipal, se reserva un espacio dotacional al sureste del núcleo, en la margen izquierda de la Avenida de D. Víctor Romanos antes de su entronque con la carretera de Logroño.

Se prevé una residencia para la tercera edad en la parcela dotacional concerniente al sector 1 de suelo urbano no consolidado.

Para suplir los déficits de guarderías se ha previsto una pieza dotacional junto al parque lineal del río Mayor, que pueda servir de complemento si llegara a ser necesario a la existente en la actualidad en la C/ Petra Fernández de Bobadilla.

La propuesta contempla la necesaria ampliación de las instalaciones del Cementerio actual, para lo cuál se prevé su ampliación hacia el sur para evitar los fuertes desniveles topográficos que nos encontramos hacia el este.

Finalmente la red de equipamientos se verá completada con las dotaciones de carácter local que se obtengan con el desarrollo de los correspondientes sectores de suelo urbanizable.

#### *Equipamiento en Suelo no urbanizable*

El Cementerio constituye un equipamiento comunitario al servicio de toda la población, que precisamente en aplicación de la legislación sectorial al respecto, debe estar fuera de los núcleos urbanos, es decir en suelo no urbanizable.

Tanto el cementerio como la ampliación propuesta se encuentran en suelo no urbanizable de especial protección de agricultura de vega, contemplando la ficha del suelo rústico correspondiente el uso dotacional como compatible.

#### **4.4. EL SUELO RESIDENCIAL**

##### ***El tejido consolidado tradicional***

La ordenación del tejido residencial se aborda desde el profundo respeto a las estructuras tradicionales, proponiendo un cierre preciso y pormenorizado al Norte de la C/ del Palacio, con manzanas semejantes a las que conforman el centro tradicional, revalorizando la imagen urbana del Palacio Marqués Terán con la apertura de una nueva calle que discurre tangente al mismo.

En las proximidades al río Mayor se proponen nuevas manzanas con un fuerte componente dotacional, que se abren conformando un parque urbano en el punto donde se separan los ríos Mayor y del Cristo.

Se ha estudiado especialmente la consolidación de los frentes de edificación de las manzanas que van bordeando el curso del río, aprovechando los espacios vacíos y áreas aún no consolidadas, lo que nos permite ensanchar la trama urbana existente con la propuesta de plazas y áreas estanciales que suponen una recualificación de éste eje lineal verde que constituye el eje vertebrador del conjunto histórico.

En el barrio de San Cristóbal, en el frente de la Avenida de Cenicero se consolidan viviendas con tipología de ensanche. Esta reconversión a residencial, ya iniciada, no se puede extender hacia el interior del barrio como apuntan algunas iniciativas particulares, al presentar esta zona una trama urbana que no tiene las características necesarias para soportar un tejido residencial digno. A esta problemática habría que añadir las dificultades propias de reconducir hacia el proceso urbano una estructura típica de bodegas bajo rasante, con propiedades privadas que se entrecruzan entre sí a diferentes cotas y rasantes.

### ***El ensanche***

La propuesta del Plan recoge las tipologías de ensanche parcialmente consolidadas al Sur del núcleo tradicional, donde conviven manzanas cerradas y bloque abierto, permitiendo tipologías de desarrollo semejantes en los sectores de suelo urbanizable colindantes.

Al Norte, en la franja situada entre las avenidas de la Estación y de las Huertas, se configura una sucesión de manzanas rectangulares con tipologías semejantes a las ya edificadas con frente a la Av. de las Huertas, con alturas diversas dependiendo las calles a las que dan frente, que sirven como pieza de transición entre el tejido tradicional y los nuevos crecimientos.

Vinculadas a la C/ Manjarrés y C/ Cañas, se consolidan edificaciones de vivienda colectiva en bloque abierto y viviendas unifamiliares, que se rematan con espacios verdes y equipamientos.

### ***Vivienda unifamiliar***

El Plan vigente únicamente prevé para el desarrollo de vivienda unifamiliar dos manzanas que se desarrollan con frente al Paseo de la Real Junta de Cosecheros, la propuesta del Plan contempla rematar con esta misma tipología, en viviendas adosadas, pareadas o aisladas, parte de las nuevas manzanas que se conforman en el vacío existente frente a la banda lineal de equipamientos deportivos y educativos, extendiéndose hasta la Avenida de la Estación.

Para esta zona el Plan propone la ordenación finalista, contemplando la previsión de zonas verdes y equipamientos, conformando una zona equilibrada perfectamente integrada con las tipologías circundantes.

### ***Las bodegas tradicionales***

Las áreas ocupadas tradicionalmente con bodegas artesanales se configuran como tal, admitiéndose como usos complementarios los de almacén, comerciales y hosteleros, prohibiéndose expresamente la implantación de nuevas viviendas, estableciendo mecanismos adecuados que permitan la paulatina desaparición de las existentes.

Se recogen como zonas con uso característico de bodegas tradicionales las áreas que actualmente se identifican como tales, que corresponden a los barrios de San

Cristóbal y del Cristo, situados respectivamente al Oeste y Este del núcleo residencial, sobre las laderas que bordean la ciudad. Se delimita además un nuevo sector que recoge los terrenos existentes entre el límite del suelo urbano destinado a bodegas tradicionales –Barrio de San Cristóbal-, y el futuro trazado de la Ronda Oeste, sector que se destinará al uso de bodegas y usos vinculados a ellas (sector S-11).

Para el barrio de San Cristóbal, sobre el que se cierne una gran presión urbana, se prevé la redacción de un Plan Especial que estudie pormenorizadamente la estructura urbana existente y su relación con la ciudad residencial.

### **Los nuevos crecimientos**

Los nuevos crecimientos que se proponen rodean al tejido residencial existente, se conforman diversas piezas con características diferentes.

Al Sur de la actual Carretera de Logroño se plantea una nueva pieza de carácter residencial que materializa las presiones urbanas para el crecimiento de la ciudad hacia la vecina población de Navarrete, buscando la proximidad a la Autovía actual y futura. Esta nueva pieza se desarrollará con tipologías en altura, mediante bloque abierto o manzana cerrada en su margen izquierda, y con viviendas unifamiliares en su margen derecha.

Al Noroeste de la ciudad consolidada se prevé la prolongación de la estructura urbana iniciada con los ensanches al Norte de la C/ Manjarrés, vinculados estrechamente a la gran pieza dotacional que discurre a lo largo de la Avenida Príncipe de Asturias. En esta zona se prevé el desarrollo de tipologías de baja densidad que supongan una correcta integración con las viviendas unifamiliares que en el remate del suelo consolidado se vayan a desarrollar.

Finalmente se prevé la posible incorporación al proceso urbano de las cotas más bajas de las laderas que se extienden hacia el Este del núcleo existente. En la parte que se desarrollará al Norte se prevén tipologías de baja y media densidad, con operaciones de remate junto a los tejidos tradicionales y de ensanche, con tipologías semejantes a estos, que se deberán concretar en las ordenaciones de detalle correspondientes en el momento de su incorporación. En esta pieza futura de la ciudad se localiza un importante equipamiento deportivo, cuya localización pretende equilibrar una distribución homogénea de los equipamientos deportivos en el conjunto de la ciudad.

En las laderas situadas hacia el Sur se prevén tipologías próximas a los tipos arquitectónicos tradicionales, localizadas en los terrenos adyacentes al núcleo primitivo, destinando tipologías de baja densidad para el resto. En esta zona se prevé una reserva para un equipamiento deportivo, próximo al límite del suelo urbano.

Finalmente se delimita un nuevo sector en un enclave singular al sur, detrás de la Tejera junto al Camino del Otero, para la implantación de un complejo residencial-dotacional, dirigido a la construcción de viviendas para personas mayores con elementos comunes, el sector contará también con un área de ocio-deportivo y área dotacional.

#### **4.5. EL SUELO INDUSTRIAL**

El Plan General Municipal propone la consolidación de los enclaves industriales actuales vinculados al trazado de la carretera N-232 Logroño-Vitoria, acompañados en varios casos de operaciones de remate que completan el tejido industrial existente.

También vinculado a la carretera de Logroño se prevé suelo urbanizable con uso industrial y bodegas, en esta zona se permitirá la instalación de bodegas e industrias destinadas a productos agroalimentarios.

Se plantea también un nuevo espacio industrial con las características adecuadas a los nuevos espacios industriales demandados por las empresas en la actualidad, que pueda constituir un enclave competitivo en relación a otros espacios alternativos industriales que se desarrollan en la región. Este espacio se localiza en una posición estratégica entre el trazado de la autopista y el futuro trazado de la autovía de Logroño, con un acceso directo e inmejorable con la ciudad residencial.

Se ha valorado específicamente su situación estratégica, en proximidad al trazado de la nueva variante que le une con la capital, a menos de 10 kilómetros de distancia. Se prevé la posibilidad de asentar los usos industriales que pudieran surgir, incorporando nuevas tipologías de industrias limpias con un fuerte componente terciario.

#### **4.6. EL USO AGROGANADERO**

Se prevé un enclave concreto para el asentamiento y desarrollo de las instalaciones destinadas al uso agroganadero (sector S-5) como continuación del barrio del Cristo donde ya se localizan algunas naves e instalaciones aisladas con estos usos.

#### **4.7. SUELO NO URBANIZABLE**

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que bien por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, hagan en ellos desaconsejable su desarrollo urbanístico.

En la fase de información y diagnóstico se concluyó en la delimitación de una serie de unidades homogéneas frente a su relación a los principales mecanismos y dinámicas espaciales.

A partir de las unidades ambientales delimitadas en la fase de diagnóstico y de las dinámicas urbanas y desarrollo de la ciudad previsto para Fuenmayor, se han determinado, en el suelo no urbanizable, distintas zonas de ordenación. El régimen de protección de esas zonas se ofrece en esta fase de Avance con el nivel de detalle que conviene a la función de la misma.

Ello implica una primera selección sobre los usos y actividades a vincular en cada una de las zonas de ordenación definidas. Estos usos adquirirán, para cada zona, una de las tres categorías siguientes:

- Usos propios: son los que constituyen la base de los aprovechamientos productivos en este tipo de suelo (agropecuario y forestal) y cuyo normal desarrollo no interfiere la preservación y fomento de los valores ecológicos, culturales y paisajísticos. Las limitaciones impuestas a los mismos con carácter general coincidirán sensiblemente con las recogidas en las Normas Urbanísticas Regionales de La Rioja.
- Usos compatibles: son los que no siendo propios de la zona en la que se ubican, su sometimiento a las limitaciones particulares que les impongan estas normas los hacen compatibles con los usos propios de ese tipo de suelo y la protección de sus valores.

- Usos prohibidos: son con carácter general aquellos que tienen su destino propio en el suelo urbano, y específicos de cada zona los que resultan incompatibles con los usos propios y con la conservación de sus valores.

### ***Ámbito protegido por el PEPMAN***

El ámbito protegido por el PEPMANR como *Isla Soto de Buicio* aparece específicamente reflejado en el Plano 1 "Clasificación del Suelo y Estructura del Territorio" marcando su delimitación dentro de la zona de ordenación "A. Suelo No Urbanizable de Espacios Protegidos", con grado de protección "muy alto". Esta zona de ordenación incluye este espacio y su entorno más directo, propuesto como conjunto LIC (Lugar de Interés Comunitario) por la Comunidad Autónoma de La Rioja. En su ficha correspondiente se recoge específicamente que "todos los usos permitidos o compatibles deberán adecuarse a las condiciones que establece el PEPMANR según las Normas Particulares para la Protección Específica de los Espacios de Catálogo (Título III. Art 66) para "enclaves de excepcional vegetación de ribera".

## **4.8. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS**

### **Generalidades**

En la actualidad el municipio de Fuenmayor tiene una población de 2800 habitantes, se asienta en las riberas de los ríos Mayor y del Cristo, con un eje claro constituido por la sucesión de las calles Mayor Alta y Mayor Baja. La propuesta del plan general se apoya en el diseño, cierre y completación del sistema viario de la ciudad.

El espacio residencial propuesto plantea el cierre de la estructura tradicional hacia el Norte con manzanas semejantes a las que conforman el centro urbano. Al Sur, en la margen izquierda de la Carretera de Logroño, se plantea una banda de suelo urbanizable hasta llegar al nuevo trazado de la ronda oeste. Los nuevos desarrollos al sureste se destinan a viviendas unifamiliares, incorporando la vivienda colectiva en la zona suroeste.

Los enclaves industriales se refuerzan en su posición actual de vinculación con la carretera N-232 Logroño-Vitoria, con la ampliación de alguno de ellos. Se potencia la posible implantación de nuevos polígonos para bodegas de tamaño medio en situación de proximidad al núcleo habitado.

Se acomete un nuevo tratamiento para los asentamientos concentrados de bodegas de crianza, que en la actualidad tienen consolidados todos los servicios urbanos, remitiendo la definición de una estructura urbana adecuada a la redacción de un Plan Especial.

Es decir, la propuesta del Plan general contempla un notable crecimiento del suelo urbanizable, con zonas residenciales alrededor del casco urbano consolidado y un aumento importante en suelo industrial junto a la N-232 de Logroño.

### **1) Distribución de agua.**

Fuenmayor y Navarrete se abastecen indistintamente de dos captaciones independientes;

- Captación de "Islallana", ubicada en el río Iregua, donde es tratada en la planta Potabilizadora, y es gestionada por la empresa Hidrogestión.
- (Conducción de fibrocemento D-400 con una longitud hasta la ETAP de 12 Km)
- Captación de "Moncalvillo", se trata de un manantial ubicado en el paraje del mismo nombre, siendo esta agua utilizada únicamente para riego y fuentes.
- La conducción desde esta captación hasta el depósito de almacenamiento de agua para riego y fuentes públicas situado en Navarrete (300m<sup>3</sup>) es de fundición de D-100 mm, siendo la longitud total de 17 km.
- La red de abastecimiento desde este depósito al municipio es independiente de la que se abastece desde la ETAP.
- En este caso, toda la instalación de Moncalvillo, desde la captación hasta los depósitos incluidos, son de titularidad municipal, siendo su gestión y mantenimiento competencia de la mancomunidad formada por Navarrete y Fuenmayor.

La planta potabilizadora está situada en la parte alta del municipio de Navarrete y el agua le llega por gravedad desde la captación de "Islanilla".

El agua depurada se reparte para abastecer a los municipios de Navarrete, Fuenmayor y a la zona de la Grajera.

El depósito de Navarrete tiene una capacidad de 1.000 m<sup>3</sup>.

El abastecimiento al municipio de Fuenmayor se hace mediante una conducción de FD de 200 mm de diámetro que partiendo de la ETAP, llega hasta los dos depósitos de este municipio, uno de ellos con capacidad de 1.200 m<sup>3</sup>(antiguo) y otro más nuevo de 1.400 m<sup>3</sup> de reciente construcción.

Estos depósitos se encuentran situados en la parte alta del municipio.

El depósito de 1.400m<sup>3</sup> de capacidad abastece por gravedad a toda la población de Fuenmayor mediante una conducción de FC de 300 mm en su primer tramo y de 250 mm en el tramo más próximo al municipio.

El depósito mas antiguo se alimenta también con el agua procedente de la captación de "Isla Llana", previamente tratada en las instalaciones de la planta potabilizadora. Se trata de un depósito circular de 1.200 m<sup>3</sup> de capacidad que junto al depósito mas reciente, abastece por gravedad a Fuenmayor mediante la conducción de 300mm.

La tubería que parte de la ETAP y llega hasta este depósito, es la misma que para el "nuevo", la cual se desdobra mediante una "T" siendo la entrada al nuevo de FC 200mm y al viejo de FC 175mm.

De la misma forma, salen dos canalizaciones de los distintos depósitos, que se unen en una sola tubería de D-300mm en la cámara e llaves, posteriormente llega a un segundo tramo de D-250mm .

Fuenmayor cuenta con un depósito que se alimenta con el agua procedente de la captación de "Moncalvillo" mediante una conducción de FC de 80mm y algunos tramos de PE de 90mm. Esta agua no recibe ningún tratamiento por lo que no se utiliza actualmente para consumo humano.

Según el fontanero municipal, el 50% de las instalaciones están realizadas con tubería de PVC de 6 años de antigüedad y el otro 50% están realizadas de tubería de FC de 15 años de antigüedad.

En cuanto a las acometidas la mayoría son de polietileno.

Se detallan los futuros consumos de los desarrollos.

<b>Clasificación del suelo</b>	<b>Superficie (Ha)</b>
Suelo Urbano consolidado	121.05
Suelo Urbano no consolidado	51.57

Suelo urbanizable delimitado	65.47
Suelo urbanizable no delimitado	128.12
Suelo no urbanizable	3.023,79
Total término	3.390,00

- La dotación considerada es de 250 l/hab.día.
- Si consideramos 3,11 personas por vivienda.

Para los sucesivos crecimientos de población :

Población actual	Consumo (l/seg)
2.800	8,10

Población 2016 (3.11hab/viv)	Consumo (l/seg)
3.224	9,32

Población Total (3.11hab/viv) *	Consumo (l/seg)
7.687	22,24

(\*) Hipótesis según la capacidad del suelo.

En el caso de otros usos:

Zona	Uso	Superficie (m2)	Q medio (l/seg)
SUZ.5	Agropecuario	23.085	2,3
SUZ.6 y 7	Industrial	211.910	21,19
SUZ. 8 y 9	Industrial	126.090	12,6
SUZ.11	Bodegas	22.924	2,29
SUZ.12 y 10	Industrial	97.970	9,79
SUZ.13	Equipamiento	40.900	4,1
TOTAL			52,27

La dotación considerada es de 1 l/seg/ha sobre la superficie aprovechable.

La capacidad necesaria para abastecer la totalidad del desarrollo considerando 7.687 habitantes sería de 74,51 l/seg, es decir, que necesitaríamos un total de 6.438 m<sup>3</sup>, para abastecer durante un día, todas las necesidades.

La regulación adicional que se necesita para satisfacer esta demanda es de 3.837 m<sup>3</sup>, que no se puede absorber con los depósitos actuales, por lo que en principio, parece necesario que haya que construir un nuevo depósito.

El suministro a la ampliación de la zona industrial, se hará mediante la prolongación de la red del polígono. Para ello, será necesario construir un depósito de 4.000 m<sup>3</sup>.

El suministro actual al polígono de Buicio, se realiza mediante una canalización de fibrocemento de D-250mm que parte de los depósitos existentes.

La demanda generada por las nuevas actuaciones implica un aumento del caudal, por lo que será necesario añadir a la red, una canalización que proceda del nuevo depósito con un diámetro de D-300mm y tubería de fundición.

Para las nuevas zonas residenciales, no parece necesario el desdoblamiento de la canalización de D-250 mm procedente de los dos depósitos, únicamente se procederá a la ampliación de la red de las zonas urbanas consolidadas, anexas a las nuevas parcelas.

El caudal del río Iregua varía en función de las condiciones naturales, pero sobretodo de las consignas de la Confederación Hidrográfica del Ebro, al regular ésta los embalses de cabecera, Pajares y González Lacasa. Hasta ahora siempre ha estado garantizado el suministro.

Las limitaciones de la captación vienen dadas por la elevada cota de la galería filtrante respecto al lecho del río, lo que implica que una gran parte del año hay que suministrar el agua a través del desagüe. Este a su vez debe ser dragado con frecuencia debido a la gran cantidad de sedimentos que aporta el río. En una futura ampliación, parece no ser limitación el aporte de agua de entrada a la captación.

Tubería de derivación.

Se trata de una tubería de fibrocemento DN 400 de 15.000 metros de longitud que se encuentra aparentemente en buen estado. Presenta un desnivel de 27 metros entre sus extremos.

Presenta como puntos singulares dos ventosas naturales, una ventosa artificial y tres desagües, uno muy próximo a la ETAP, y los otros dos cercanos a Islallana. También existe una válvula cercana al final del trayecto, enterrada, y por tanto inutilizada, desconociéndose el estado actual de la misma.

La tubería presenta grandes variaciones en cuanto a su profundidad, variando entre aprox. 0,5 metros y 3,0 metros. Carece, salvo en el tramo final de la misma, de válvulas que sectoricen la conducción.

El último tramo de la tubería asciende la falda del cerro Tedeón, donde está situada la ETAP. Adosadas paralelamente a ella se encuentran también las conducciones de agua tratada que se dirigen a Fuenmayor (DN 200), La Grajera (DN 175), y el polígono de Navarrete DN 200. Debido a las muchas averías que allí han sucedido, y a sus posteriores consecuencias (formación de cavidades, escorrentías,...), se propuso en el año 2.001 su completa rehabilitación. No se hizo.

El caudal que discurre entre Islallana y Cerro Tedeón es de 80 l/s. Se ha sugerido que un bombeo podría aumentar el caudal sin necesidad de reponer la tubería.

#### ETAP

El edificio dónde se ubica la ETAP se encuentra totalmente ocupado por las dos líneas de tratamiento instaladas. Adosado a él se encuentra un depósito de hormigón de agua bruta con una capacidad útil de 35 M3.

Las dos líneas de tratamiento son paralelas e idénticas, y se alimentan por dos bombas de 15 CV y con una soplante de 12.5 CV y bomba de lavado comunes. Cada una de las líneas comienza con la entrada de agua bruta procedente del depósito y que mediante el tratamiento de dos filtros en serie o paralelo filtra y clarifica el agua. Anterior a la filtración se produce la dosificación del coagulante-floculante y posterior a ella, la desinfección por medio de hipoclorito sódico.

Conectadas directamente a las líneas de tratamiento se dispone de tuberías de aire a presión para el lavado de filtros, los desagües del agua sucia del lavado y las tuberías del agua limpia, también para el lavado.

La capacidad de potabilización es de 62 l/s.

Cámara de Partición.

El agua tratada accede a ella a través de una tubería de PVC DN 140 situada en el exterior y que se eleva hasta la cámara de mezcla (10 metros). De ella parten las tuberías de bajada al depósito de Navarrete (DN 200), al depósito de Fuenmayor (DN 200), y al depósito de La Grajera (DN 175), todas ellas de FC y valvulizadas.

## CONCLUSIÓN

Se considera necesaria una ampliación y reparación de la ETAP que garantice la potabilidad del suministro.

Para la captación se utilizarán nuevos equipos de bombeo hasta alcanzar como mínimo 80l/s. El resto de las instalaciones se estudiarán conforme a las necesidades futuras.

A su vez, será conveniente una revisión completa de las canalizaciones y posibles sustituciones en tramos conflictivos de reparación.

Se recomienda la utilización de redes malladas, para mejorar la garantía de suministro, y el reparto de presiones. Los materiales empleados serán los habituales en el municipio, fundición y polietileno, y habrá que tener en cuenta la necesidad de colocar hidrantes antiincendios, con una separación entre ellos en torno a los 200 m. El diámetro mínimo recomendado para la colocación de hidrantes es de 110 mm.

Así mismo, se colocarán bocas de riego para la limpieza viaria y riego de las zonas verdes, conectadas a la red de abastecimiento.

La reserva de suelo necesaria para las nuevas infraestructuras quedan reflejadas en el plano de Infraestructuras de servicios. Abastecimiento.

## 2) Red de Saneamiento

La red de saneamiento de Fuenmayor, es unitaria en el casco urbano, y separativa en algunas zonas nuevas del polígono de "El Buicio". Las aguas residuales son tratadas en una planta depuradora municipal perteneciente al Consorcio de aguas y Residuos de la Rioja y que sirve a los municipios de Navarrete y Fuenmayor. La zona industrial de Buicio posee una depuradora propia, ya que por razones de orografía del terreno parece inviable el trazado de un colector hacia la depuradora.

Actualmente, La depuradora que recoge caudales de los dos municipios, se considera adecuada para un crecimiento normal de la población, ya que se estudian con una previsión de 25 años. En el caso de crearse la totalidad de los desarrollos a corto plazo sería necesaria una ampliación de dicha depuradora y desdoblamiento del actual colector.

Esta depuradora parte con unos datos de base que serían;

Población: 10.870

Caudal diario: 2.214

Parámetros de diseño;

Población: 18.660

Caudal diario: 3.500

En el caso de los polígonos industriales, sería necesaria una ampliación en ambas depuradoras ya que se repartirían los caudales de vertido, dependiendo de la ubicación de la parcela industrial si esta mas cerca de una o de otra.

La nueva red debe ser separativa, para no sobrecargar las depuradoras, favorecer el buen funcionamiento del sistema y minimizar la longitud de colectores de gran diámetro. De esta forma el caudal de pluviales se podrá incorporar a los cauces más próximos. La red de fecales se evacuará mediante un colector de 300 mm de diámetro.

La intensidad de lluvia considerada, para un período de retorno de 10 años, viene dada por la fórmula:

$$I_m = 107,5 (t/60 + 0,35)^{-1,16}$$

El coeficiente de escorrentía medio considerado en las distintas actuaciones es de 0,7. Con estas consideraciones, se obtiene que el caudal máximo considerado es:

$I_{15} = 195 \text{ l/seg.ha}$

<b>Zona</b>	<b>Uso</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Q pluviales (m<sup>3</sup>/seg.)</b>
SUZ.5	Agropecuario	24.300	0.5
SUZ.6 y 7	Industrial	222.990	4.3
SUZ. 8 y 9	Industrial	133.600	2.6
SUZ.11	Bodegas	24.130	0.5
SUZ.12 y 10	Industrial	108.560	2.2
SUZ.13	Equipamiento	40.900	0.8
SECT.1	Residencial	29.150	0.6
SECT.2	Residencial	32.053	0.7
SECT.3	Residencial	16.320	0.3
SECT.4,	Residencial	15.200	0.3

Después de obtener el caudal máximo, se obtienen los caudales de las aguas pluviales generadas por las parcelas.

## 5. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La propuesta contenida en este documento incluye todo el territorio del municipio de Fuenmayor en alguna de las clases de suelo urbano, urbanizable o no urbanizable.

### 5.1. SUELO URBANO

#### 5.1.1. Determinación de las diferentes categorías

Dentro del suelo clasificado como urbano se distinguen:

- suelo urbano consolidado
- suelo urbano no consolidado

Se recoge como suelo urbano consolidado los terrenos que cumplan las condiciones establecidas al efecto en la Ley 10/1998, artículo 8:

- a) Estar transformados por contar con acceso rodado desde la malla urbana, servicios de abastecimiento de agua, 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.
- b) Los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos el cincuenta por ciento de los espacios aptos para la misma, según la ordenación establecida por el Plan General.
- c) Los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados con arreglo al mismo.

Se han clasificado como suelo urbano no consolidado los terrenos en los que es necesario realizar procesos integrales de urbanización o edificación y como suelo urbano consolidado los restantes.

El suelo urbano propuesto mantiene básicamente los límites del planeamiento vigente. A partir de estos límites se han introducido algunas modificaciones, proponiendo pequeñas operaciones de remate que contribuyen a dar coherencia a manzanas aún sin consolidar, incluyendo algunas zonas apoyadas en rectificaciones de trazado de viario, y actuaciones de borde semiconsolidadas.

El suelo urbano no consolidado se localiza, en los bordes del núcleo, hacia el Norte y Oeste del casco consolidado, donde se acometen operaciones de consolidación de

nuevos usos residenciales, se diseñan una serie de remates del tejido urbano consolidado, al que complementan racionalizando el viario.

Para estos enclaves el Plan General define la ordenación pormenorizada con una propuesta concreta de ordenanzas y de gestión, con la correspondiente delimitación de unidades de ejecución.

Se contempla también como suelo urbano consolidado los terrenos ya urbanizados con arreglo a las determinaciones del planeamiento urbanístico de desarrollo.

### **Cumplimiento del artículo 8 de la LOTUR**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 10/1998 de Ordenación del territorio y Urbanismo de La Rioja se presentan dos planos específicos donde se grafía la consolidación de la edificación existente.

Se adjuntan los siguientes cálculos numéricos:

#### **plano 1**

Superficie suelo urbano	579.674 m <sup>2</sup>
Superficie consolidada por la edificación	336.210 m <sup>2</sup> (58,00%)

#### **plano 2**

Superficie suelo urbano	1.041.895 m <sup>2</sup>
Superficie consolidada por la edificación	747.710 m <sup>2</sup> (71,70%)

En ambos casos la superficie consolidada por la edificación supera el 50% según establece el artículo 8 de la Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

### **5.1.2. Ámbitos con planeamiento incorporado**

Dentro del suelo urbano consolidado se significan una serie de enclaves cuya ordenación proviene de las determinaciones de instrumentos de planeamiento que se aprobaron definitivamente en desarrollo del Plan General que se revisa, la regulación de estos enclaves se remite a las especificaciones de los respectivos documentos. En los planos de ordenación se han señalado estos ámbitos con la correspondiente remisión al documento que los ordenó. Se identifican los siguientes:

- URPI-1, (Plan Parcial industrial Buicio)
- URPI-2, (Plan Parcial El Hornillo)

### 5.1.3. Delimitación de ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo

Dentro del suelo urbano no consolidado se significa el área de bodegas artesanales del barrio de San Cristóbal, que por razones de oportunidad no se define de forma pormenorizada, remitiendo su ordenación final a una figura de planeamiento de desarrollo.

- Plan Especial de Protección y Reforma Interior de Bodegas, PERI-Bodegas.

Nos encontramos dentro del término municipal de Fuenmayor con enclaves donde se asientan bodegas de crianza, bodegas que se implantaron en su día sobre suelo no urbanizable de bodegas, y que a día de hoy han alcanzado un grado de consolidación y están dotadas de los correspondientes servicios que les convierte en suelo urbano.

Estos suelos sin embargo, aunque cumplen las condiciones que la Ley establece para el suelo urbano, no poseen una estructura urbana de conjunto de cada una de las diferentes piezas urbanas que constituyen, se considera necesario la realización de un estudio pormenorizado que diseñe una estructura capaz y adecuada a las estructuras urbanas que soporta. Se delimitan tres ámbitos, uno al Norte, junto al término municipal de Lapuebla de Labarca, otro al oeste junto a la factoría industrial de Zanussi, y otro apoyado en el Camino Viejo de Logroño:

- PERI-1, Bodegas Lan, Lagunilla
- PERI-2, Horbiten
- PERI-3, Bodegas AGE

### 5.1.4. Zonas de ordenanza

En el tejido residencial del núcleo residencial se diferencian diez tipologías básicas que configuran la estructura urbana y que son coincidentes con las diferentes zonas de ordenanza que se fijan.

- **Ordenanza 1, casco tradicional.**

Se identifica con las estructuras urbanas tradicionales, englobando el casco histórico.

Se caracteriza por edificaciones entre medianeras que tienen como soporte una estructura viaria de escasa entidad a base de calles estrechas y un

caserío popular de viviendas, generalmente unifamiliares con división vertical de la propiedad.

- **Ordenanza 2, casco.**

Comprende áreas aún no consolidadas en su totalidad, situadas en los bordes del casco tradicional, que suponen el remate del tejido existente y el inicio en la transición hacia otras tipologías.

Las edificaciones corresponden a vivienda colectiva o unifamiliar, con tipología de manzana cerrada con edificaciones entre medianeras con patios de parcela, que se desarrollan en dos y tres plantas.

- **Ordenanza 3, vivienda unifamiliar.**

Comprende la tipología de vivienda unifamiliar. Esta tipología ha aparecido en algunas promociones que se han desarrollado en los últimos años.

- **Ordenanza 4, manzana cerrada.**

Comprende áreas consolidadas en su mayoría, situadas en los bordes del casco, localizadas dando frente a la Av. De Cenicero, C/ Patio y Av. De la Estación.

Las edificaciones corresponden a vivienda colectiva, con tipología de manzana cerrada con edificaciones entre medianeras con patios de parcela, que se desarrollan en tres, cuatro y cinco plantas.

- **Ordenanza 5, Bloque.**

Comprende las edificaciones nuevas que se consolidan con tipología de bloque en alturas, con cuatro y cinco plantas.

Se localizan con frente a la Carretera de Logroño, en el ámbito comprendido por la Av. De Cenicero, Av. De Víctor Romanos y Carretera de Navarrete. En los últimos años aparecen ejemplos con esta tipología a lo largo de la C/ Manjarrés.

- **Ordenanza 6, Bodegas artesanales.**

Comprende las construcciones destinadas al uso de bodegas y sus usos complementarios, que se consolidan en los cerros que limitan el crecimiento del núcleo al Oeste y Este.

- **Ordenanza 7, Industrial.**

Comprende las edificaciones industriales de las áreas consolidadas en la actualidad con este uso.

- **Ordenanza 8, Equipamiento.**

Recoge tanto los equipamientos existentes como propuestos, englobando distintas tipologías en función del servicio comunitario específico a desarrollar.

- **Ordenanza 9, Equipamiento deportivo.**

Recoge los equipamientos deportivos existentes y propuestos.

- **Ordenanza 10, Zona verde.**

Comprende los espacios libres de la edificación destinados al disfrute y recreo de la población, sean o no ajardinados.

## 5.2. SUELO URBANIZABLE

Dentro del suelo clasificado como suelo urbanizable se distinguen las siguientes categorías:

- suelo urbanizable delimitado
- suelo urbanizable no delimitado

### 5.2.1. Suelo urbanizable delimitado

Se clasifican como suelo urbanizable delimitado aquellos terrenos que se consideran idóneos para ser incorporados a la ciudad a corto, medio o largo plazo, y que permitan satisfacer la demanda que pueda surgir como consecuencia del desarrollo social y económico del municipio.

Para la delimitación de estos terrenos se ha tenido en cuenta su aptitud para conformar una estructura general y orgánica acorde con las pautas formales del núcleo consolidado.

Se mantienen con esta clasificación los sectores de suelo urbanizable residencial, procedentes del planeamiento que se revisa, que no han sido desarrollados, que son:

- Sector S-2
- Sector S-3
- Sector S-4

Se propone esta clasificación para los terrenos próximos al suelo urbano residencial que completan su estructura o que refuerzan el modelo de ciudad que se diseña en el Plan General:

- Sector S-1
- Sector S-10

Se delimitan sectores de suelo industrial destinados a la implantación de industrias con un alto componente terciario:

- Sector S-6, ampliación del polígono de Buicio.
- Sector S-7, completa la fachada industrial del Camino Viejo de Logroño.
- Sector S-8, que completa la fachada del Camino Viejo de Logroño.
- Sector S-9, que completa el polígono de El Hornillo.
- Sector S-12, constituye la unión del tejido industrial con la ciudad.

Se delimita un sector con uso de bodegas:

- Sector S-11

Se delimita un sector para acoger los usos agropecuarios:

- Sector S-5

Se delimita un sector destinado a la construcción de apartamentos para mayores, con un alto componente de equipamientos privados.

- Sector S-13

### **5.2.2. Justificación de la delimitación y viabilidad de los sectores de Suelo urbanizable delimitado.**

Los sectores de suelo urbanizable delimitado con una superficie inferior a 2 y 3 Ha son los siguientes:

- S-1 2,9 Ha
- S-3 1,63 Ha
- S-4 1,52 Ha
- S-5 2,43 Ha

El sector S-3 se corresponde con un sector de suelo urbanizable ya existente en el Plan anterior que se revisa, y está ajustado en tamaño al tipo de promociones que habitualmente se desarrollan en el municipio de Fuenmayor.

Se han delimitado estos sectores teniendo en cuenta esta premisa, y considerando deseable que las operaciones urbanísticas que posibilite el nuevo Plan General permitan la participación de las empresas y colectivos que han contribuido a la construcción de la ciudad existente.

### **5.2.3. Suelo urbanizable no delimitado**

Dentro del suelo clasificado como suelo urbanizable se significan áreas, en el entorno del núcleo habitado, que no se han delimitado, y que constituyen la expansión potencial residencial del núcleo urbano.

- SUZND-1, al oeste del núcleo
- SUZND-2, al este del núcleo
- SUZND-3, al sureste del núcleo
- SUZND-4, al sur del núcleo
- SUZND-5, al sur del núcleo

Con uso de bodegas se determina un ámbito que se desarrolla paralelo a la carretera de Logroño.

- SUZND-6, al suroeste del núcleo

Con uso industrial se determina el ámbito que se desarrolla al sur del municipio entre el trazado de la autopista y el futuro trazado de la autovía de Logroño, con la intención de que se puedan delimitar sectores para la implantación de industrias

con un alto componente terciario, y el ámbito englobado entre la nueva ronda suroeste y la carretera de Navarrete.

- SUZND-7
- SUZND-8

### 5.3. SUELO NO URBANIZABLE

La Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio y Urbanismo establece que tendrán la consideración de suelo no urbanizable los terrenos en que concurren algunas de las circunstancias siguientes:

- “1. Que deban incluirse en esta clase de suelo por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con los distintos instrumentos de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
2. Que el Plan General considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales.
3. Los terrenos cuyas características geotécnicas o morfológicas desaconsejen su destino a aprovechamientos urbanísticos, bien sea para evitar riesgos ciertos de erosión, hundimiento, inundación o cualquier otro tipo de calamidad.
4. Los terrenos que, conforme a la estrategia territorial adoptada en el Plan General, deban ser excluidos del proceso de urbanización, siempre que se justifique debidamente su exclusión.”

La Ley establece dos categorías de suelo no urbanizable: 1) especial, teniendo esta consideración los terrenos clasificados por el Plan General incluidos en los puntos 1, 2 y 3 anteriores y 2) genérico, considerándose así los terrenos clasificados como suelo no urbanizable por el Plan General y que no están incluidos en la categoría anterior.

El Real Decreto-Ley 4/2000 de 23 de junio de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes, que modifica entre otras legislaciones la Ley 6/1998 de 13 de abril de sobre Régimen del suelo y Valoraciones, suprime la posibilidad de que se clasifiquen como suelo no urbanizable los terrenos que el

planeamiento general considere inadecuados para el desarrollo urbano. Ello obliga a que todos los terrenos del municipio que en aplicación de la Ley 10/1998 pudieran tener la consideración de suelo no urbanizable genérico y que no cuenten con alguno de los valores necesarios para ser suelo no urbanizable especial, no puedan ser clasificados como suelo no urbanizable.

En el presente documento se ha clasificado como suelo no urbanizable especial el que suelo que cuenta con valores medioambientales, culturales o agrícolas que hacen necesaria su protección.

En esta clasificación, y en función de las características de sus valores, se han distinguido las siguientes zonas de ordenación:

#### **5.3.1. SNU Espacios Protegidos**

Corresponde a parte de la unidad de diagnóstico Formaciones de Ribera, aquella incluida en el Catálogo del Plan Especial del Medio Ambiente de La Rioja y propuesta como Lugar de Interés Comunitario por el Gobierno de la Comunidad Autónoma. Son formaciones de ribera y comunidades de orla muy bien conservadas y de gran interés botánico y faunístico; son restos de la antigua vegetación de ribera del Ebro mantenida en enclaves relativamente inaccesibles como los que forman las islas fluviales.

#### **5.3.2. SNU Especial Protección de Riberas**

Corresponde a parte de la unidad de diagnóstico Formaciones de Ribera, aquella que no está incluida en el Catálogo del Plan Especial del Medio Ambiente de La Rioja ni está propuesta como Lugar de Interés Comunitario. Son formaciones de ribera y comunidades de orla muy bien conservadas y de gran interés.

El objetivo de protección es la preservación de la cubierta vegetal y su expansión, evitando la intrusión de la agricultura.

#### **5.3.3. SNU Especial Protección Zona de Transición a Ribera**

Corresponde a la unidad de diagnóstico del mismo nombre. Está ubicada sobre suelos fértiles de vega cultivados en regadío y secano. Su importancia estriba en que se trata de un espacio relativamente bien conservado, con unas cualidades de aislamiento por barreras físicas (laderas y vía férrea), que actúa como barrera de transición y por otro como ámbito de expansión de la vegetación de ribera y de su

fauna asociada, que en este tramo del Ebro presenta un enclave de importancia a nivel nacional.

El objetivo de protección está pues determinado por su función ecológica consiste en el mantenimiento de la actividad agrícola tradicional extensiva y en la preservación de sus características de espacio-filtro.

#### **5.3.4. SNU Especial Protección de Agricultura de Vega**

Esta zona corresponde al suelo clasificado como no urbanizable de la unidad de diagnóstico Agricultura de Vega, cuyo principal recurso es la alta productividad de su agricultura en regadío y su problemática la presión urbanizadora industrial y residencial.

El objetivo de protección de estos terrenos es la preservación de la función agrícola del suelo como bien escaso, y el freno a la expansión de la urbanización.

#### **5.3.5. SNU Especial Protección Espacios de Interés Forestal y Paisajístico**

Esta zona corresponde a la unidad de diagnóstico de Laderas, cuya principal problemática es la erosionabilidad de los escarpes y en algunos casos la inestabilidad de los mismos por intercalaciones de yesos. Además tiene una notable fragilidad paisajística debido a su elevada visibilidad desde los fondos llanos de valle. Uno de sus valores es la morfología terciaria de cerros típica de este tramo del Ebro; otro es el forestal, ya que en ellas se desarrolla un matorral de interés y estando una de ellas cubierta por un extenso pinar.

El principal objetivo de protección es la preservación frente a usos edificatorios, el freno a la erosión preservando de la morfología de los cerros terciarios, y la conservación y fomento de la cubierta forestal.

#### **5.3.6. SNU Especial Protección Agroforestal**

Este ámbito de protección engloba a las unidades de diagnóstico de Agricultura en Páramo y en Barrancos. Aunque la productividad de su agricultura es media a baja, los suelos son adecuados al cultivo de la vid o al secano, y cumplen una notable función como espacios ecológicos de expansión de fauna y por la presencia de matorral mediterráneo. Además presenta una cierta calidad paisajística por su ausencia de edificaciones.

El objetivo de protección es el mantenimiento de los recursos básicos, aunque se permite la transformación de los mismos para acoger usos a alejar de las zonas de frecuentación antrópica.

#### 5.3.7. SNU de Especial Protección de Vías Pecuarias

Corresponde a las vías pecuarias que atraviesan el término y a sus márgenes de protección según Ley 3/1995 del 23 de marzo y su reglamento.

#### 5.3.8. SNU de Especial Protección de Infraestructuras

Corresponde con los terrenos delimitados por las líneas de afección de las carreteras y autopistas de titularidad estatal y las líneas de afección que afectan a las carreteras autonómicas. También se incluyen los terrenos delimitados por la línea de afección del FFCC

### 5.4. CUADRO DE SUPERFICIES DE SUELO

#### CLASIFICACIÓN DE SUELO

	<b>Superficie (Ha)</b>	<b>%</b>
Suelo urbano consolidado	121,05	3,57
Suelo urbano no consolidado	51,57	1,52
Suelo urbanizable delimitado	65,47	1,93
Suelo urbanizable no delimitado	128,12	3,78
Suelo no urbanizable	3.023,79	89,20
<b>Total término</b>	<b>3.390,00</b>	<b>100,00</b>

## 6. DETERMINACIÓN DE LA PROPORCIÓN DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS POR HABITANTE

La Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja establece en el artículo 56, dentro de las determinaciones generales que debe contener el Plan General:

*Estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, por los sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección, equipamiento comunitario, infraestructuras y, en especial, **el sistema general de espacios libres públicos destinados a parques y zonas verdes, en proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante.***

Las determinaciones se refieren al conjunto de la ciudad, y así la ordenación que se propone responde al cumplimiento de los estándares fijados, teniendo en cuenta la población futura correspondiente al suelo urbano y urbanizable delimitado.

### 6.1. CAPACIDAD DE POBLACIÓN

El estudio de población del Plan General prevé que la población de Fuenmayor para el año 2016 estará en 3.224 habitantes, que con una ocupación media de 3,11 habitantes/vivienda, semejante al medio de la Comunidad, supondría que son necesarias 1.037 viviendas. Si tomamos como punto de partida la hipótesis de crecimiento mas ambiciosa tendríamos para el año 2.016 una población de 4.443 habitantes, que supondrían 1.429 viviendas.

La calificación de suelo residencial contenida en el Plan General establece la posibilidad de consolidar 2.472 viviendas en suelo urbano y urbanizable sectorizado en el municipio.

En suelo urbano se prevé una capacidad de 2.024 viviendas, considerando tanto las construidas como las permitidas en suelos vacantes o las sustituciones de edificación en zonas que permiten una mayor altura, sólo en suelo urbano no consolidado se permiten 338 nuevas viviendas.

En suelo urbanizable delimitado, aplicando las densidades establecidas, el Plan prevé un máximo de 384 viviendas, a las que habría que añadir los 100 apartamentos para personas mayores que se prevén en el desarrollo del sector S-13.

Se establece una equivalencia entre apartamento y vivienda, considerando la superficie construida y la capacidad de albergue, que se establece:

1 apartamento equivale a 0,64 vivienda

lo que supone un número total de viviendas en el suelo urbanizable delimitado de 448 viviendas.

	<b>Viviendas</b>
Viviendas suelo urbano	2.024
Viviendas en suelo urbanizable delimitado	448
<b>Total</b>	<b>2.472</b>

La capacidad de población en suelo urbano y urbanizable delimitado con la propuesta de ordenación del Plan General, considerando una ocupación de 3,11 habitantes/vivienda, sería

	<b>Habitantes</b>
Suelo urbano	6.294
Suelo urbanizable	1.393
<b>Total</b>	<b>7.687</b>

## 6.2. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

La propuesta de ordenación del Plan General Municipal establece un sistema general de espacios libres adecuado a la estructura propuesta y a la capacidad de población prevista.

Se considera que forman parte del mismo los espacios libres públicos, existentes y previstos por el Plan General, que, pertenecientes a la estructura general de la ordenación, tienen características funcionales y de superficie que exceden el uso local, sirviendo a toda la población.

El Plan General establece sistemas generales en suelo urbano y en suelo urbanizable. En unos casos la delimitación es gráfica y en otros se establece como un porcentaje obligatorio de suelo dentro del sector delimitado.

El Plan prevé la siguiente superficie de sistemas generales de espacios libres en suelo urbano y urbanizable delimitado:

---

	<b>SG espacios libres (m<sup>2</sup>)</b>
Suelo urbano	48.153
Suelo urbanizable delimitado	21.741
<b>Total</b>	<b>69.894</b>

### **6.3. RELACIÓN ESPACIOS LIBRE/ HABITANTE (SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE DELIMITADO)**

La Ley 10/1998 del Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja, establece que el sistema general de espacios libres públicos preverá una dotación mínima de 5 m<sup>2</sup>/ habitante en relación con la población prevista por el Plan para el suelo urbano y urbanizable delimitado.

Teniendo en cuenta la capacidad de población en suelo urbano y urbanizable delimitado, la superficie mínima de sistemas generales establecida por la Ley sería:

<b>Habitantes/ vivienda</b>	<b>Población</b>	<b>SG espacios libres</b>	<b>Estándar</b>
3,11	7.687	69.894	9 m <sup>2</sup> / habitante

El sistema general de espacios libres previsto en el Plan General en suelo urbano y urbanizable delimitado excede sobradamente los estándares mínimos establecidos en la Ley, suponiendo una relación de 9 m<sup>2</sup>/ habitante, superando los estándares mínimos de espacios libres por habitante establecidos por la Ley.

### **6.4. RELACIÓN ESPACIOS LIBRE/ HABITANTE (SUELO URBANO)**

No obstante señalar que considerando la capacidad total de habitantes del suelo urbano a que se hace referencia en los puntos anteriores; que establece un total previsible de 6.294, corresponden un total de espacios libres de uso público de 49.430 m<sup>2</sup> (se han cuantificado todos los espacios libres de uso público superiores a 1.000 m<sup>2</sup> ), lo que da como resultado un estándar de zona verde pública por habitante dentro del suelo urbano de 7,85 m<sup>2</sup> .

## 7. VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 62 DE LA LOTUR

El artículo 62 de la Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja establece la obligatoriedad de asegurar dentro de las determinaciones del Plan General, que como mínimo el 10% de la nueva capacidad residencial prevista se destine a la construcción de viviendas de protección pública.

El Plan General prevé una nueva capacidad de 786 viviendas, *cuantificando las viviendas a construir en el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable delimitado*, estableciéndose por tanto la necesidad de asegurar que al menos **79 viviendas**, que suponen el 10% de la nueva capacidad, deberán destinarse a viviendas de protección pública.

**El Plan General Municipal prevé la obligación de destinar un porcentaje del 25% de las viviendas sometidas a un régimen de protección pública en los siguientes ámbitos:**

*Suelo urbano no consolidado*

- UE-7      25%    **45 viviendas**
- UE-9      25%    **30 viviendas**

*Sectores de suelo urbanizable delimitado*

- S-1        25%    **20 viviendas**
- S-2        25%    **33 viviendas**
- S-3        25%    **10 viviendas**
- S-4        25%    **9 viviendas**
- S-10       25%    **22 viviendas**

Esta condición supone un total de **169 viviendas**, que supera la condición establecida por la Ley.

## 8. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

El artículo 80 de la Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja relativo a los catálogos, establece:

- “ 1. A los efectos de establecer las medidas de protección de edificios, espacios o elementos históricos, culturales o ambientales, el planeamiento municipal o, en su caso, el plan especial, incluirá un catálogo comprensivo de tales edificios, espacios y elementos y las medidas de protección específicas y diferenciadas de los mismos, a fin de evitar su destrucción o modificación sustancial.
2. Las determinaciones del planeamiento impedirán, en el entorno de dichas edificaciones, espacios y elementos, la realización de construcciones e instalaciones que los deterioren, o que modifiquen sustancialmente sus perspectivas visuales y su integración con el resto de la trama urbana.”

La propuesta del Plan General en cuanto a la protección del patrimonio histórico y cultural se concreta en un Catálogo de bienes protegidos y el establecimiento de la regulación pormenorizada de los yacimientos arqueológicos.

### El Catálogo

El objeto del Catálogo es la protección y conservación de los bienes inmuebles sobre la base de sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales y paisajísticos. Se recogen en el Catálogo tanto los edificios, zonas o enclaves con Declaración de Interés Cultural, como aquellos que se distinguen especialmente por sus características propias.

Se instrumentan unas determinaciones normativas que regulan las condiciones de edificación, uso y tramitación que serán de aplicación a cualquier intervención a realizar sobre los elementos incluidos en el Catálogo.

Se establecen tres niveles de protección para los elementos catalogados:

- Protección integral
- Protección estructural
- Protección ambiental

En cada uno de estos niveles se regulan los cambios de uso y las obras permitidas.

- La **protección integral** tiene por objeto preservar las características arquitectónicas del edificio, elemento, o enclave catalogado, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento relevante del patrimonio edificado. Es de aplicación a monumentos, edificios, elementos y espacios urbanos de gran valor arquitectónico o significación cultural.
- La **protección estructural** tiene por objeto la conservación de aquellos edificios, elementos y enclaves que se singularizan por su valor cultural, histórico y artístico, o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica dentro del edificio.
- La **protección ambiental** se aplica a elementos, edificios y enclaves que, sin presentar notables valores arquitectónicos o culturales, conforman áreas de calidad ambiental o reúnen constantes tipológicas interesantes.

### **Los yacimientos arqueológicos y paleontológicos**

Se establece una protección arqueológica que tiene por objetivo la protección y conservación de restos arqueológicos o yacimientos cuya existencia es conocida o se presupone dentro del término municipal de Fuenmayor.

Para cada una de las zonas se regulan de forma específica las obras permitidas y las cautelas necesarias para la salvaguarda del bien protegido.

Se acompaña la identificación gráfica precisa de las zonas con vestigios prospectados o donde se presupone su existencia.

## 9. PROPUESTA DE GESTIÓN

### 9.1. DETERMINACIONES GENERALES

El Plan General Municipal pretende ser un instrumento de ordenación con una gestión clara y viable que permita el equilibrio entre las determinaciones de planeamiento, la previsión de fórmulas para su gestión y la capacidad tanto del Ayuntamiento como de los particulares que lo han de ejecutar.

Con este objetivo se ha realizado una definición pormenorizada de los mecanismos de gestión que permitan la ejecución de las determinaciones de ordenación previstas y con ello la transformación del suelo.

La Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja establece los diferentes mecanismos de gestión según la clase y categoría de suelo en que se haya de producir la ejecución del planeamiento.

El Plan General, en aplicación de la Ley, contiene para cada una de las actuaciones propuestas la fórmula de gestión, estableciendo diferentes determinaciones de ordenación y gestión según la clase de suelo en que se desarrolle:

- Suelo urbano consolidado:
  - ✓ Actuaciones directas
  - ✓ Actuaciones aisladas:
    - ♦ Expropiación
    - ♦ Cesión de viales
  - ✓ Normalización de fincas
  - ✓ Unidades de ejecución
- Suelo urbano no consolidado
  - ✓ Unidades de ejecución
  - ✓ Ámbitos remitidos a planeamiento de desarrollo
- Suelo urbanizable delimitado
  - ✓ Plan Parcial
- Suelo urbanizable sin delimitar
  - ✓ Plan Parcial
- Suelo no urbanizable
  - ✓ Plan Especial cuando así se determine

Se propone una gestión compartida entre la iniciativa pública y la privada, primando el desarrollo de las actuaciones previstas mediante los sistemas de

compensación y cooperación, limitando la expropiación para aquellos casos en que la legislación urbanística la establece como obligatoria, o cuando se dieran condiciones especiales que así lo aconsejen para garantizar su viabilidad.

Las actuaciones de iniciativa privada, ya sean en suelo urbano o urbanizable, se han previsto por el sistema de compensación, por considerar que al requerir la participación de un mayor número de propietarios de la unidad, garantiza un desarrollo adecuado al interés general, evitando los procesos impositivos que podrían producirse de otro modo. No obstante, en el caso de parcela única o en los casos en que no existiera acuerdo para el desarrollo por compensación, sería de aplicación el sistema de cooperación.

Únicamente se ha previsto de iniciativa pública el polígono industrial que supone la ampliación del polígono industrial existente de Buicio, que también se desarrolló con iniciativa pública, en este caso no existe necesidad de que el suelo sea público, pero la intervención municipal garantiza la ejecución de la actuación; el sistema propuesto en este caso es el de cooperación. No obstante, cuando se den razones de necesidad, urgencia, o para la construcción de viviendas de protección pública, la Administración actuante podrá otorgar la concesión de la obra urbanizadora, asumiendo el concesionario la realización de obras de urbanización.

Se justifica también la elección de un sistema de actuación de iniciativa pública para la redacción del *PERI- Bodegas*, dentro del suelo urbano, teniendo en cuenta la dificultad que la propia parcelación del uso de bodegas comporta y el que constituye una pieza urbana cuya ordenación pormenorizada debe reunir una gran sensibilidad hacia la ciudad residencial sobre la que se apoya.

La Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja incluye entre los instrumentos de gestión los convenios urbanísticos cuya finalidad será la de establecer los términos y condiciones para la ejecución del planeamiento.

Los convenios establecerán condiciones de participación en la ejecución del planeamiento, sin que de su cumplimiento pueda derivarse ninguna alteración del mismo. Cuando la realización de un convenio exija la modificación del planeamiento, el Ayuntamiento estará obligado a tramitarla, conservando en todo caso, en plenitud, el ejercicio de sus facultades normativas. En este Plan General no se han considerado como instrumentos de gestión propiamente aunque sea indudable que pueden asegurar una actuación urbanística eficaz y la consecución de objetivos concretos y beneficiosos para el interés general.

## 9.2. SUELO URBANO

Las determinaciones del Plan General Municipal en suelo urbano se llevarán a cabo mediante alguno de los siguientes tipos de actuaciones:

### 9.2.1. Suelo urbano consolidado:

El Plan General incluye la mayor parte del suelo urbano en esta categoría. Tendrán tal consideración los terrenos que el Plan General así reconoce por no resultar necesario el desarrollo de actuaciones urbanísticas integrales.

Constituye la parte de la ciudad consolidada a lo largo de los años, ordenada por planeamientos diversos y ejecutada en la mayor parte de sus determinaciones.

En suelo urbano consolidado se prevén actuaciones de renovación y mejora urbana, encaminadas a completar y mejorar el viario y las dotaciones.

Todo el suelo urbano consolidado estará incluido en alguno de los siguientes tipos:

- **Suelo urbano regulado por aplicación directa de la ordenanza:**

Constituido por aquellos terrenos que se desarrollan por aplicación directa de las determinaciones del Plan General, sin estar remitidos a procesos de gestión. Corresponde a todas las parcelas de suelo urbano en las que se puede edificar por aplicación directa de la ordenanza asignada, teniendo la edificación como único requisito la obtención de licencia urbanística, en la que se impondrán, las condiciones necesarias para asegurar que alcancen la condición de solar si no la tuvieran.

- **Suelo urbano con planeamiento incorporado:**

Constituido por aquellos ámbitos de suelo urbano que cuentan con instrumentos de Planeamiento aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor de este Plan General y que están, por tanto, sometidos a las especificaciones de sus respectivos documentos, por lo que su regulación se remite al instrumento de desarrollo correspondiente.

En este tipo de suelo se incluyen los siguientes ámbitos, de los que se incorporan plenamente sus determinaciones:

- ✓ URPI-1 - PP industrial Buicio
- ✓ URPI-2 - PP industrial El Hornillo

- **Suelo urbano remitido a procesos de gestión:**

Constituido por aquellos terrenos que, estando incluidos en suelo urbano consolidado, se prevén actuaciones de renovación, reforma o mejora del viario o de la dotaciones y para los que el Plan establece la ordenación directa estando sometidos a procesos de gestión.

Se establecen los siguientes tipos de actuaciones:

- a) **Actuaciones por expropiación:** son actuaciones aisladas que tienen por objeto la obtención de suelo para completar viarios, crear dotaciones, espacios libres o sistemas generales en aquellos casos en que no se pueden delimitar unidades de ejecución. Son de gestión pública y todas están previstas por expropiación.
- b) **Cesión de viales:** actuaciones que tienen por objeto completar la urbanización de las parcelas de suelo urbano consolidado para que alcancen la condición de solar si aun no la tuvieran. Se consideran actuaciones aisladas de gestión privada para cesión de viales en aquellos casos en que la ordenación propuesta prevé la regularización de las alineaciones existentes.

En estas actuaciones el suelo calificado como viario público es de cesión gratuita, siendo su urbanización requisito previo a la obtención de la licencia para edificar.

La superficie de suelo de cesión delimitado no sobrepasará en ningún caso el diez por ciento de la superficie total de la parcela, considerándose a estos efectos la parcela catastral.

- c) **Unidades de ejecución:** en aquellos ámbitos de suelo urbano consolidado en los que se prevén operaciones de mejora urbana, el Plan General delimita unidades de actuación que tienen por objeto el equitativo reparto de beneficios y cargas entre las parcelas afectadas y la ejecución de los proyectos de urbanización cuando sean necesarios.

Las unidades de ejecución se han delimitado con un ámbito que, incluyendo todos los terrenos destinados a dotaciones públicas previstos en la actuación, garantice el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización y la viabilidad de la actuación.

Las unidades de actuación están grafiadas en los planos de gestión del suelo, contando cada una de ellas con una ficha en la que se recogen las determinaciones de aprovechamiento y cesión.

- d) Normalización de fincas:** en desarrollo de las determinaciones del Plan General y aunque no estén expresamente señaladas por el mismo, se podrán realizar normalizaciones de fincas, cuyo objeto será adaptar la configuración física de las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del Plan General.

### 9.2.2. Suelo urbano no consolidado

Se considera que forman el suelo urbano no consolidado los terrenos clasificados como urbanos por el Plan General que están sometidos a procesos integrales de urbanización o edificación, así como aquellos ámbitos para los que las determinaciones del nuevo Plan establecen una ordenación que sustituye la anterior.

El suelo urbano no consolidado está incluido en alguno de los siguientes tipos:

- **Suelo urbano remitido a planeamiento de desarrollo:**

Constituido por aquellos ámbitos para los que el Plan General no establece ordenación directa, estando remitidos a planeamiento de desarrollo cuyo objeto será la reforma o rehabilitación urbana.

Se han delimitado tres ámbitos, PERI-Bodegas, PERI 1, PERI-2 y PERI-3.

Los Planes Especiales correspondientes establecerán los mecanismos de gestión, delimitando las unidades de ejecución necesarias para su desarrollo.

- **Suelo urbano remitido a procesos de gestión:**

Constituido por aquellos terrenos para los que el Plan General establece la ordenación pormenorizada, incluyéndolos en unidades de ejecución.

### 9.2.3. Delimitación de unidades de ejecución

El Plan General Municipal incluye todo el suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada en unidades de ejecución, delimitadas de manera que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización y garanticen la viabilidad de la actuación.

Cualquier modificación en la delimitación de las unidades que se realice con posterioridad a la aprobación del Plan General deberá ajustarse al procedimiento establecido en el artículo 111 de la Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja

### 9.3. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE

El suelo urbanizable comprende los terrenos que el Plan General Municipal así clasifica por no estar incluidos en ninguna de las clases de suelo urbano o no urbanizable, siendo objeto de transformación mediante su urbanización.

En suelo urbanizable, se establecen las siguientes situaciones en relación con el régimen jurídico aplicable:

#### 9.3.1. Suelo urbanizable delimitado

Está integrado por los terrenos de suelo urbanizable, que en desarrollo del modelo territorial establecido por el Plan, se han delimitado para su urbanización, para los que será necesaria la redacción del planeamiento de desarrollo en los plazos establecidos en el Programa de Actuación.

Se delimitan los siguientes sectores de suelo urbanizable:

	<b>USO</b>	<b>INICIATIVA</b>	<b>S. ACTUACIÓN</b>
1	Residencial	Privada	Compensación
2	Residencial	Privada	Compensación
3	Residencial	Privada	Compensación
4	Residencial	Privada	Compensación
5	Agropecuario	Privada	Compensación
6	Industrial	Pública	Cooperación
7	Industrial	Privada	Compensación
8	Industrial	Privada	Compensación
9	Industrial	Privada	Compensación

10	Residencial	Privada	Compensación
11	Bodegas	Privada	Compensación
12	Industrial	Privada	Compensación
13	Residencial- Equipamiento	Privada	Compensación

Para el desarrollo de cada uno de los sectores será necesaria la redacción de un plan parcial que establezca la ordenación de los terrenos.

### **9.3.2. Suelo urbanizable no delimitado**

En suelo urbanizable no delimitado, el Plan General establece condiciones para la delimitación de sectores.

La delimitación y ordenación de sectores requerirá la formulación de un Plan Parcial cuyo contenido y determinaciones se ajustarán a lo establecido en los artículos 74 de Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y 15.2 de esta normativa.

### **9.4. SUELO NO URBANIZABLE**

El suelo no urbanizable constituido por los terrenos que el Plan General considera necesario preservar frente a cualquier destino urbano en razón de su valor ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico, arqueológico, forestal, agrícola o ganadero, de conformidad con la legislación vigente.

Cualquier actuación en suelo no urbanizable requerirá la tramitación de un plan especial.

### **9.5. SISTEMAS GENERALES**

El Plan General, en aplicación de la Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, establece mecanismos de obtención del suelo destinado a sistemas generales diferentes según la clase de suelo en la que se encuentren o a la que se adscriban.

- **Suelo urbano consolidado**

Los terrenos destinados a sistemas generales en suelo urbano consolidado se obtendrán por expropiación.

- **Suelo urbano no consolidado**

Los terrenos destinados a sistemas generales obtendrán por cesión a cargo de las unidades de ejecución cuando estén incluidos en ellas.

Cuando por suponer cargas excesivas para las unidades los sistemas generales no se han vinculado a ninguna unidad de actuación, su obtención se llevará a cabo por expropiación.

- **Suelo urbanizable**

La obtención de suelo destinado a sistemas generales será a cargo del sector en el que se incluyan o adscriban.

## 10. FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>	<b>UE-1</b>
----------------------------	-------------

Suelo urbano consolidado

<b>Ordenanza</b>	<b>Tipología</b>	<b>Superficie</b>	<b>A (m2)</b>
2	Casco	1.226	3.676
	Zona verde	642	
	Viarío propuesto	306	
	Total unidad	2.174	3.676

Aprovechamiento total (m2/m2)	<b>1,69</b>
-------------------------------	-------------

<b>Iniciativa de la actuación</b>	Privada	
<b>Sistema de actuación</b>	compensación	
<b>Plazo de ejecución</b>	Seis años	

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>	<b>UE-2</b>
----------------------------	-------------

Suelo urbano consolidado

<b>Ordenanza</b>	<b>Tipología</b>	<b>Superficie</b>	<b>A (m2)</b>
2	Casco	2.273	5.921
	Viarío propuesto	640	
	Total unidad	2.911	5.921

Aprovechamiento total (m2/m2)	<b>2,03</b>
-------------------------------	-------------

<b>Iniciativa de la actuación</b>	Privada	
<b>Sistema de actuación</b>	compensación	
<b>Plazo de ejecución</b>	Seis años	

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>	<b>UE-3</b>
----------------------------	-------------

Suelo urbano consolidado

<b>Ordenanza</b>	<b>Tipología</b>	<b>Superficie</b>	<b>A (m2)</b>
4	Manzana cerrada	582	1.474
5	Bloque abierto	804	2.800
	Zona verde privada	2.943	
	Total unidad	4.125	4.274

Aprovechamiento total (m2/m2)	<b>1,03</b>
-------------------------------	-------------

<b>Iniciativa de la actuación</b>	Privada	
<b>Sistema de actuación</b>	compensación	
<b>Plazo de ejecución</b>	Seis años	

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>	<b>UE-4</b>
----------------------------	-------------

Suelo urbano consolidado

<b>Ordenanza</b>	<b>Tipología</b>	<b>Superficie</b>	<b>A (m2)</b>
1	Casco tradicional	2.071	5.177
	Zona verde	1.078	
	Total unidad	3.149	5.177

Aprovechamiento total (m2/m2)	<b>1,64</b>
-------------------------------	-------------

<b>Iniciativa de la actuación</b>	Privada	
<b>Sistema de actuación</b>	compensación	
<b>Plazo de ejecución</b>	Seis años	

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>	<b>UE-5</b>
----------------------------	-------------

Suelo urbano consolidado

<b>Ordenanza</b>	<b>Tipología</b>	<b>Superficie</b>	<b>A (m2)</b>
1	Casco tradicional	793	1.982
	Zona verde	461	
	Total unidad	1.253	1.982

Aprovechamiento total (m2/m2)	<b>1,58</b>
-------------------------------	-------------

<b>Iniciativa de la actuación</b>	Privada	
<b>Sistema de actuación</b>	compensación	
<b>Plazo de ejecución</b>	Seis años	

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>	<b>UE-6</b>
----------------------------	-------------

Suelo urbano consolidado

<b>Ordenanza</b>	<b>Tipología</b>	<b>Superficie</b>	<b>A (m2)</b>
1	Casco tradicional	138	345
1	Casco tradicional	353	882
	Viarío propuesto	429	
	Total unidad	920	1.227

Aprovechamiento total (m2/m2)	<b>1,33</b>
-------------------------------	-------------

<b>Iniciativa de la actuación</b>	Privada	
<b>Sistema de actuación</b>	compensación	
<b>Plazo de ejecución</b>	Seis años	

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>	<b>UE-7</b>
----------------------------	-------------

Suelo urbano no consolidado

Ordenanza	Tipología	Superficie	A (m2)
2	Casco	2.067	5.514
2	Casco	3.049	8.231
	Zona verde	2.114	
	Equipamiento	895	
	Viaro existente	863	
	Viaro propuesto	5.633	
	Total unidad	14.621	13.745

Aprovechamiento total (m2/m2)	<b>0,94</b>
-------------------------------	-------------

<b>Iniciativa de la actuación</b>	Privada	
<b>Sistema de actuación</b>	compensación	
<b>Plazo de ejecución</b>	Seis años	
<b>Porcentaje de viviendas sujetas a un régimen de protección pública</b>	25% del total	

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>	<b>UE-8</b>
----------------------------	-------------

Suelo urbano no consolidado

<b>Ordenanza</b>	<b>Tipología</b>	<b>Superficie</b>	<b>A (m2)</b>
2	Casco	2.014	3.562
2	Casco	702	1.234
	Zona verde	832	
	Viarío propuesto	1.484	
	Total unidad	5.032	4.796

Aprovechamiento total (m2/m2)	<b>0,95</b>
-------------------------------	-------------

<b>Iniciativa de la actuación</b>	Privada	
<b>Sistema de actuación</b>	compensación	
<b>Plazo de ejecución</b>	Seis años	

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>	<b>UE-9</b>
----------------------------	-------------

Suelo urbano no consolidado

Ordenanza	Tipología	Superficie	A (m2)
5	Bloque abierto	5.126	7.689
5	Bloque abierto	5.546	8.319
3	Vivienda unifamiliar	2.430	2.430
3	Vivienda unifamiliar	2.064	2.064
	Zona verde	3.040	
	Equipamiento	2.390	
	Viarío propuesto	8.311	
	Total unidad	30.620	20.502

Aprovechamiento total (m2/m2)	<b>0,67</b>
-------------------------------	-------------

<b>Iniciativa de la actuación</b>	Privada	
<b>Sistema de actuación</b>	compensación	
<b>Plazo de ejecución</b>	Seis años	
<b>Porcentaje de viviendas sujetas a un régimen de protección pública</b>	25% del total	

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>	<b>UE-10</b>
----------------------------	--------------

Suelo urbano consolidado

<b>Ordenanza</b>	<b>Tipología</b>	<b>Superficie</b>	<b>A (m2)</b>
4	Manzana cerrada	635	2.714
4	Manzana cerrada	1.055	3.770
	Viarío propuesto	1.090	
	Total unidad	2.780	6.484

Aprovechamiento total (m2/m2)	<b>2,33</b>
-------------------------------	-------------

<b>Iniciativa de la actuación</b>	Privada	
<b>Sistema de actuación</b>	compensación	
<b>Plazo de ejecución</b>	Seis años	

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>	<b>UE-11</b>
----------------------------	--------------

Suelo urbano consolidado

<b>Ordenanza</b>	<b>Tipología</b>	<b>Superficie</b>	<b>A (m2)</b>
4	Manzana cerrada	4.168	10.340
	Viarío propuesto	1.567	
	Total unidad	5.735	10.340

Aprovechamiento total (m2/m2)	<b>1,80</b>
-------------------------------	-------------

<b>Iniciativa de la actuación</b>	Privada	
<b>Sistema de actuación</b>	compensación	
<b>Plazo de ejecución</b>	Seis años	

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>	<b>UE-12</b>
----------------------------	--------------

Suelo urbano consolidado

<b>Ordenanza</b>	<b>Tipología</b>	<b>Superficie</b>	<b>A (m2)</b>
4	Manzana cerrada	2.334	7.992
	Viarío propuesto	1.602	
	Total unidad	3.936	7.992

Aprovechamiento total (m2/m2)	<b>2,00</b>
-------------------------------	-------------

<b>Iniciativa de la actuación</b>	Privada	
<b>Sistema de actuación</b>	compensación	
<b>Plazo de ejecución</b>	Seis años	

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>	<b>UE-13</b>
----------------------------	--------------

Suelo urbano consolidado

<b>Ordenanza</b>	<b>Tipología</b>	<b>Superficie</b>	<b>A (m2)</b>
4	Manzana cerrada	2.705	11.924
	Viarío propuesto	1.466	
	Total unidad	4.171	11.924

Aprovechamiento total (m2/m2)	<b>2,85</b>
-------------------------------	-------------

<b>Iniciativa de la actuación</b>	Privada	
<b>Sistema de actuación</b>	compensación	
<b>Plazo de ejecución</b>	Seis años	

<b>UNIDAD DE EJECUCIÓN</b>	<b>UE-14</b>
----------------------------	--------------

Suelo urbano consolidado

<b>Ordenanza</b>	<b>Tipología</b>	<b>Superficie</b>	<b>A (m2)</b>
2	Casco	390	1.365
	Viario propuesto	187	
	Total unidad	577	1.365

Aprovechamiento total (m2/m2)	<b>2,36</b>
-------------------------------	-------------

<b>Iniciativa de la actuación</b>	Privada	
<b>Sistema de actuación</b>	compensación	
<b>Plazo de ejecución</b>	Seis años	

## 11. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

A efecto de programación de las actuaciones públicas en viario y redes de servicios, se ha procedido a valorar las distintas realizaciones propuestas en el documento del Plan General, y a establecer sus fases de realización, a partir de las previsiones de desarrollo de los suelos urbanizables y de los urbanos no consolidados. El Plan establece las siguientes fases para el suelo urbanizable delimitado:

Clave	Denominación	Uso principal	Cuatrenio
SUZ.1	Casco 1	Residencial	Primero
SUZ.2	Casco 2	Residencial	Segundo
SUZ.3	Casco 3	Residencial	Primero
SUZ.4	Casco 4	Residencial	Segundo
SUZ.5	Agropecuario	Agropecuario	Segundo
SUZ.6	Ampliación Buicio	Industrial	Primero
SUZ.7	Ampliación Horviten	Industrial	Segundo
SUZ.8	Industrial	Industrial	Segundo
SUZ.9	Ampliación Hornillo	Industrial	Segundo
SUZ.10	Casco 5	Residencial	Primero
SUZ.11	Bodegas	Bodegas	Primero
SUZ.12	Industrial	Industrial	Segundo
SUZ.13	Equipamiento	Residencial/Equipamiento	Primero

Se han contemplado tres sistemas generales viarios:

- SGV1: ronda noroeste. Se subdivide en tres subtramos.
  - ✓ T1, incluido en el S-10 (3.700 m<sup>2</sup>)
  - ✓ T2, incluido en el SUZND-1
  - ✓ T3, incluido en el S-12 (3.390 m<sup>2</sup>)
- SGV2: ronda sureste. Se subdivide a su vez en tres tramos:
  - ✓ T1, incluido en el SUZND-5
  - ✓ T2, incluido en el S-13 (3.900 m<sup>2</sup>)
  - ✓ T3, incluido en el SUZND-7
- SGV3: Camino Viejo de Logroño.
  - ✓ T1, semi-glorieta incluida en el SUNZD-6
  - ✓ T2, incluido en el PERI-2
  - ✓ T3, incluido en el S-8 (3.170 m<sup>2</sup>)
  - ✓ T4, incluido en el S-7 (7.500 m<sup>2</sup>)

## **12. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**

Los costes de expropiación y ejecución de los sistemas generales viarios, son los siguientes:



Costes de expropiación y urbanización estimados de los sistemas generales viarios (incluidas redes de servicio)

	ACERAS		CALZADA		COSTE EJECUCIÓN ACERAS			COSTE EJECUCIÓN CALZADA			COSTE EXPROPIACION			COSTE TOTAL
	Long.	Superf.	Long.	Superf.	Uds.	Coste Unit	Tot,	Uds.	Coste Unit	Tot,	Uds.	Coste Unit	Tot,	
SGV1					BORDILLO	10,22					NAVE	150253,03	150.253,03	150.253,03
T1	855	2565	855	5985	2	22,84	117.169,20	1	24,04	143.879,40	0			261.048,60
T2	176	528	176	1232	2	22,84	24.119,04	1	24,04	29.617,28	2.288	45,08	103.143,04	156.879,36
T3	690	2070	690	4830	2	22,84	94.557,60	1	24,04	116.113,20	0			210.670,80
<b>TOTAL</b>	<b>1.721</b>	<b>5.163</b>	<b>1.721</b>	<b>12.047</b>			<b>235.845,84</b>			<b>289.609,88</b>			<b>253.396,07</b>	<b>778.851,79</b>
SGV2														0,00
T1	655	1965	655	4585	2	22,84	89.761,20	1	24,04	110.223,40	0			199.984,60
T2	645	1935	645	4515	2	22,84	88.390,80	1	24,04	108.540,60	8.385	24,04	201.575,40	398.506,80
<b>TOTAL</b>	<b>1.300</b>	<b>3.900</b>	<b>1.300</b>	<b>9.100</b>			<b>178.152,00</b>			<b>218.764,00</b>			<b>201.575,40</b>	<b>598.491,40</b>
SGV3	360	0	360	3240	0		0,00	1	24,04	77.889,60	0			77.889,60
<b>TOTAL</b>	<b>3.381</b>	<b>9.063</b>	<b>3.381</b>	<b>24.387</b>			<b>413.997,84</b>			<b>586.263,48</b>			<b>454.971,47</b>	<b>1.455.232,79</b>