

D. ANGEL MEDINA MARTINEZ, SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE ARNEDO (LA RIOJA)

C E R T I F I C O :

Que el Pleno Municipal, en sesión celebrada el día 25 de noviembre de 2021, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

"Urbanismo y Medio Ambiente. Expediente nº 1/2018/PGOU. PLAN GENERAL MUNICIPAL

RESOLUCION DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS EN EL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA DE LA APROBACIÓN INICIAL DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ARNEDO Y MODIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN APROBADA EN CUMPLIMIENTO DE LOS INFORMES SECTORIALES EMITIDOS Y OTRAS MODIFICACIONES ESTIMADAS PERTINENTES, CON CARÁCTER PREVIO A LA APROBACIÓN PROVISIONAL.

Dada la presentación de la documentación pertinente por parte del Equipo Redactor ante la Comisión de Seguimiento de los Trabajos de Revisión del Plan General Municipal y visto el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo, Industria y Comercio en sesión de fecha 23 de noviembre de 2021 relativo a la "Resolución de las alegaciones presentadas en el trámite de información pública de la aprobación inicial de la Revisión del Plan General Municipal de Arnedo y modificación de la documentación aprobada en cumplimiento de los informes sectoriales emitidos y otras modificaciones estimadas pertinentes, con carácter previo a la aprobación provisional".

Dado que el artículo 87.3 de la LOTUR establece la obligatoriedad de abrir un nuevo periodo de exposición pública tras la aprobación inicial del PGM en el supuesto de que se hayan introducido cambios substanciales:

"El Ayuntamiento, en vista del resultado de la información, aprobará el Plan General Municipal provisionalmente con las modificaciones que procedieran. Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial del plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo periodo de información pública por veinte días, antes de otorgar la aprobación provisional."

Teniendo en cuenta:

PRIMERO. – PROPUESTA RESOLUCIÓN DE ALEGACIONES PRESENTADAS.

Previa la correspondiente tramitación, el Pleno del Ayuntamiento de Arnedo, por mayoría absoluta, con fecha de 27 de agosto de 2020, acordó la Aprobación Inicial de PGM.

Así mismo se acordó someter el expediente administrativo y el Documento de Revisión del Plan General Municipal de Arnedo, a información pública por plazo un mes conforme a lo previsto en el artículo 87 de la Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, que comprendía, formando parte del mismo, el Estudio Ambiental Estratégico, que a su vez, sería sometido a un período de información pública por plazo de 45 días hábiles conforme a lo previsto en la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, realizándose

simultáneamente la consulta prevista en la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas por un plazo de 45 días.

Así mismo la suspensión de la tramitación del planeamiento de desarrollo así como del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición por plazo de dos años computable desde la fecha de adopción del acuerdo de suspensión, en los ámbitos señalados en el apartado 21 de la memoria justificativa y grafiados en el plano P-9.

El anuncio de exposición Pública del PGM fue publicado en el Diario de La Rioja de 2 de septiembre de 2020, en el Boletín Oficial de La Rioja nº 115 de 2 de septiembre de 2020 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Arnedo.

El plazo de exposición Pública del expediente administrativo relativo a la aprobación inicial de la Revisión del Plan General Municipal de Arnedo y el documento de Revisión del Plan General Municipal de Arnedo, que comprende el Estudio Ambiental Estratégico concluyó el día 6 de noviembre de 2020.

Dentro del plazo de exposición pública fueron presentadas 47 alegaciones.

Algunas alegaciones se repiten, literalmente o en cuanto a lo que se reclama. En otros casos, si bien se trata de una única alegación, realmente incluye varios aspectos diferentes. En concreto, la alegación relativa al mantenimiento como Suelo Urbano de los terrenos clasificados como Suelo Urbano PERI-6 en el PGM vigente se repite 10 veces y las alegaciones 10 y 19 están repetidas por lo que el número de alegaciones distintas se reduce a 37 alegaciones.

Nº	FECHA	Nº REGISTRO	INTERESADO
1	12-09-2020	2020005069	DON JOSÉ MARÍA DE BLAS GÓMEZ
2	18-09-2020	2020005124	DON RAMÓN RUIZ MARRODAN.
3	21-09-2020	2020005233	DON VÍCTOR MANUEL SAN MATEO FERNÁNDEZ.
4	25-09-2020	2020005364	DON JOSÉ LUIS DE BLAS ESTEBAN.
5	26-09-2020	2020005377	DON JOSÉ IGNACIO DE CABO PASCUAL.
6	29-09-2020	2020005430	DON ALBERTO PASCUAL JAÉN.
7	29-09-2020	2020005431	DON ALFONSO GARRIDO GIL DE GÓMEZ.
8	29-09-2020	2020005432	DON OSCAR PÉREZ CARMONA.
9	30-09-2020	2020005436	DON JOSÉ EMILIO ARTACHO BARRASA.
10	30-09-020	2020005460	DON ALBERTO PASCUAL JAÉN.
11	30-09-2020	2020005461	DON FÉLIX MARTÍNEZ DE QUEL ABAD.
12	30-09-2020	2020005462	DON FÉLIX MARTÍNEZ DE QUEL ABAD.
13	30-09-2020	2020005463	DON FÉLIX MARTÍNEZ DE QUEL ABAD.
14	30-09-2020	2020005464	DON FÉLIX MARTÍNEZ DE QUEL ABAD.



ARNEDO
AYUNTAMIENTO

Plaza Ntra. Sra. de Vico, 14
26580 ARNEDO (La Rioja)
Teléfono: 941 385120
Fax: 941 385132

Secretaría General

15	01-10-2020	2020005472	DON JOSÉ ÁNGEL PUERTA ROYO.
16	01-10-020	2020005475	DON JOSÉ ANTONIO MORÓN RUBIO.
17	01-10-2020	2020005477	DON FRANCISCO JAVIER PUERTA GIL DE MURO
18	01-10-2020	2020005482	DON SANTIAGO ÁLVAREZ PELLEJERO.
19	01-10-2020	2020005489	DON FRANCISCO HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ.
20	01-10-2020	2020005490	COMUNIDAD DE VECINOS LA COSCOJOSA
21	01-10-2020	2020005495	DOÑA JULIA ABAD MURO.
22	01-10-2020	2020005500	CALZADOS HERGAR S.A.
23	02-10-2020	2020005505	DON JOSÉ IGNACIO BASOCO MARRODAN.
24	01-10-2020	2020005509	DOÑA ÁNGELES MARTÍNEZ SEGURA.
25	01-10-2020	2020005514	DOÑA ALICIA DOMÍNGUEZ ADÁN.
26	01-10-2020	2020005515	DON ALFONSO EGUIZABAL DOMÍNGUEZ.
27	01-10-2020	2020005517	DOÑA MARÍA PILAR MARTÍNEZ-LOSA ADÁN.
28	01-10-2020	2020005518	DON ALBERTO PASCUAL JAÉN.
29	01-10-2020	2020005521	DON SANTIAGO BRETÓN PÉREZ.
30	01-10-2020	2020005522	DON SERGIO HERNÁNDEZ RIVAS.
31	01-10-2020	2020005523	DOÑA NURIA HERRANZ PASCUAL.
32	01-10-2020	2020005525	DON JESÚS MARTÍNEZ GONZÁLEZ.
33	01-10-2020	2020005526	DOÑA NURIA HERRANZ PASCUAL.
34	01-10-2020	2020005529	DON JESÚS MARTÍNEZ GONZÁLEZ.
35	01-10-2020	2020005530	DON JOSÉ MARÍA RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ.
36	01-10-2020	2020005531	DON JESÚS MARTÍNEZ GONZÁLEZ
37	01-10-2020	2020005532	DON JESÚS MARTÍNEZ GONZÁLEZ
38	01-10-2020	2020005533	DON FÉLIX MARTÍNEZ DE QUEL ABAD.
39	01-10-2020	2020005534	DON DOMINGO EGUIZABAL CASTILLO.
40	01-10-2020	2020005535	DON LOZANO RICARDO DÍEZ DEL CORRAL.
41	01-10-2020	2020005537	DON CARMELO PÉREZ DE BLAS.
42	01-10-2020	2020005542	GESTIÓN UE-27 S.L.
43	01-10-2020	2020005545	DON MARIO HERCE LAGUNA.
44	01-10-2020	2020005546	DOÑA INMACULADA PÉREZ-ARADROS GARRIDO.

45	01-10-2020	2020005547	MADERAS SOLANA S.A.
46	01-10-2020	2020005049	CALZADOS HERGAR S.A.
47	01-10-2020	2020005552	DON PEDRO JOSÉ MARTÍNEZ LOZANO.

De acuerdo con el informe del equipo redactor registrado en el Ayuntamiento el 11 de noviembre de 2020 (nº registro 2020006862) y expuesto en comisión de seguimiento de la Revisión PGM de 24 de noviembre de 2020, y del informe de los servicios técnicos municipales y previo estudio y deliberación en la Comisión Informativa de Urbanismo, Industria y Comercio celebrada el 22 de noviembre de 2021, se sometieron a votación cada una de las alegaciones presentadas, adoptándose el criterio de proponer un Dictamen sobre la resolución de alegaciones conforme se detallaba para cada una de las alegaciones presentadas.

INFORME DEL EQUIPO REDACTOR:

ALEGACION N° 1.

Suscrita por D. José María de Blas Gómez, y domicilio a efectos de notificaciones en Arnedo (La Rioja).

ALEGA:

Que se mantenga la ordenación del planeamiento vigente, sin incluir las determinaciones de la modificación puntual aprobada inicialmente el 24 de junio de 2020 (BOR 3-7-2020) a instancias de la Bodega Cooperativa Nuestra Señora de Vico SC

INFORME:

La alegación es compleja e incluye diversas cuestiones de gestión y disciplina urbanística que no son objeto del planeamiento general. La modificación de la ordenación en este punto es una cuestión sobrevenida al procedimiento de tramitación del Plan General Municipal y se incluye en el mismo por haberse aprobado inicialmente la modificación puntual durante la última fase de redacción del documento de aprobación inicial del PGM. En este sentido, debe entenderse que la alegación se realiza más a la modificación puntual que al PGM y la resolución que adopte el Ayuntamiento y finalmente la COTUR al respecto es la que deberá incluirse en el documento para aprobación provisional.

En cuanto al fondo del asunto, no se observa que la nueva ordenación suponga una reducción de la calidad urbana de la zona. La superficie global de zonas verdes y edificabilidad se mantiene constante, resultando irrelevante que el acceso a la zona verde se desplace hacia el sur.

CONCLUSIÓN:

Se informa desfavorablemente la alegación, si bien la inclusión de la ordenación propuesta en la modificación puntual en el documento de aprobación provisional dependerá del estado de tramitación de la misma.

ALEGACION N.º 2.

Suscrita por D. Ramón Ruiz Marrodán, y domicilio en Arnedo (La Rioja).

ALEGA:

Que la ordenanza específica N.º 2 de la zona de ordenación U02 permite el uso de vivienda bajocubierta *“si se conecta con la planta inferior como mínimo en un 40% de la superficie útil de la vivienda”*. El alegante considera que esta ordenanza *“condiciona negativamente las posibles variaciones de las distribuciones, originando viviendas de excesiva superficie útil y por tanto de un precio muy elevado, reduciendo el espectro de futuros compradores”*. Propone que se permita el uso de vivienda en bajocubierta sin la citada limitación

INFORME:

Conforme se expone en la alegación, la ordenanza no resulta una novedad del Plan General aprobado inicialmente, sino que reproduce una ordenanza existente tanto en la zona 4 del PGM vigente como en todas aquellas en las que se permite el uso residencial (1 a 8). La redacción inicial no establecía el porcentaje de la vivienda que tenía que estar en planta baja, lo que debía dar lugar a situaciones pintorescas, que originaron la aprobación, a iniciativa municipal, de una modificación puntual en Julio de 2009 con la siguiente motivación: *“La imprecisión en la redacción de la norma ha favorecido una interpretación maliciosa por parte de las empresas constructoras y promotoras las cuales en su propio provecho vienen entendiendo que se podrá construir una vivienda independiente en el bajocubierta y que bastará, a efectos de su conexión con la planta inferior, la construcción de un mero recibidor en la planta inferior, siendo esta la única estancia vinculada en bajocubierta”*.

El uso del bajocubierta para usos residenciales es una práctica que incrementa el aprovechamiento de los solares a costa de reducir la calidad de las viviendas, tanto por la altura reducida de los espacios como por la mayor dificultad de realizar un aislamiento térmico correcto. Es práctica habitual en otros planeamientos limitar el uso de estas plantas a trasteros e instalaciones comunes. No obstante, la modificación de la ordenanza en este sentido hubiera supuesto la aparición de numerosas viviendas fuera de ordenación, por lo que ha optado por mantener la ordenanza conforme al planeamiento vigente.

Desde un punto de vista urbanístico no tiene ningún sentido permitir el uso residencial del bajocubierta, cuando existen otros mecanismos para aumentar la densidad cuando resulte necesario (como aumentar el número de plantas o incluir áticos) sin reducir la calidad de las viviendas.

CONCLUSIÓN:

Se informa desfavorablemente la alegación y se propone su desestimación.

ALEGACION N.º 3.

Suscrita por D. Víctor Manuel San Mateo Fernández, y domicilio a efectos de notificaciones en Arnedo (La Rioja).

ALEGA:

Que se clasifique el inmueble situado en la calle Sol, 90 como suelo urbano

INFORME:

El planeamiento vigente clasifica el inmueble como suelo no urbanizable. No obstante, el documento de aprobación inicial lo clasifica como suelo urbano, en la zona de ordenación U1 "Casco antiguo". Este cambio de clasificación se justifica en el apartado 12.2.1.1.J "Reconsideración de las parcelas de borde" de la memoria justificativa en base al cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 41 LOTUR para la clasificación de suelo urbano

CONCLUSIÓN:

Se informa favorablemente la alegación, aunque la estimación de la misma no supone ninguna modificación en el documento aprobado inicialmente.

ALEGACION N.º 4.

Suscrita por D. José Luis de Blas Esteban, con domicilio a efectos de notificaciones en Arnedo (La Rioja).

ALEGA:

Que se clasifique la totalidad del inmueble situado en la calle Trasguerras, 10 como suelo urbano, en la zona de ordenación U5 "Residencial unifamiliar agrupada"

INFORME:

Aunque en base a la estructura de la propiedad y a la realidad física de la parcela la petición es totalmente razonable, el alegante no tiene en cuenta que en el planeamiento vigente su parcela está clasificada parcialmente como suelo urbano y parcialmente como suelo urbanizable. La zona incluida en suelo urbanizable está sometida a un proceso de equidistribución y urbanización que ha comenzado ya con la aprobación del correspondiente plan parcial. En este momento, no es posible equiparar la clasificación de las dos partes de la parcela.

En este punto del núcleo urbano la Revisión del PGM se limita a trasladar las determinaciones de un planeamiento de desarrollo que se está desarrollando.

CONCLUSIÓN:

Se informa desfavorablemente la alegación y se propone su desestimación.

ALEGACIÓN N.º 5.

Suscrita por D. José Ignacio de Cabo Pascual, y domicilio a efectos de notificaciones en C/ Vía Norte, 26, 7º Dcha., 36204 Vigo.

ALEGACIÓN:

La alegación se refiera al ámbito delimitado como Unidad de Ejecución UE-7 "Farsia" del Suelo Urbano No Consolidado.

En la alegación se hace referencia a la tramitación de una Modificación Puntual del PGM vigente en este ámbito, que ha sido consensuada con el Ayuntamiento y cuyas determinaciones se han pretendido trasladar de manera literal al documento aprobado inicialmente. Con carácter general se señala que se han transcrito adecuadamente estas determinaciones, pero se señala que hay alguna contradicción en los datos de edificabilidad,

aprovechamientos y superficies, así como que no se ha señalado en la documentación gráfica el retranqueo de 1,50 m. de la planta de ático.

Por otra parte, se solicita que se incorporen en el Estudio Hidrológico e Hidráulico y en el Estudio Ambiental Estratégico alguna referencia a la Yasa de Santa Marina que atraviesa el ámbito y a los riesgos de desprendimiento, conforme a los estudios que acompañan la Modificación Puntual del PGM.

INFORME:

Tal y como se señala en la alegación, por parte del Ayuntamiento se acordó incorporar al documento del PGM para su Aprobación Inicial las determinaciones de la Modificación Puntual del PGM 2004 presentada por la Cooperativa Santa Marina. En el apartado 12.2.1.4 de la Memoria Justificativa, "Justificación de la ordenación y gestión en Suelo Urbano. Calle Farsia y Sacromonte" se señala al respecto:

E. "Reordenación integral de la unidad de ejecución UE-7 (actual UENC-6), conforme a la modificación puntual que se encuentra en tramitación. Se modifica la volumetría pasando a cuatro bloques de planta cuadrada y 6 alturas + ático que permiten mantener el trazado actual de la Yasa"

Se comprueba que con carácter general se ha incorporado al PGM la Modificación Puntual, si bien es cierto que hay algún desajuste en algún dato de superficies, edificabilidad y aprovechamientos. Tampoco se ha señalado en los planos el retranqueo de 1,50 m de la planta de ático

En la medida que el objetivo es trasladar directamente las determinaciones de la Modificación Puntual del PGM 2004 consensuada entre la Cooperativa Santa Marina y el Ayuntamiento, se deberán corregir las determinaciones de la Revisión del PGM que resulten contradictorias con la Modificación.

Por otra parte, se considera adecuado, dada la importancia de la Yasa Santa Marina y la cercanía del ámbito a las peñas, incorporar al Estudio Hidrológico e Hidráulico y en el Estudio Ambiental Estratégico alguna referencia a estos elementos, conforme a los estudios complementarios de la Modificación Puntual.

CONCLUSIÓN:

Se informa favorablemente la alegación y se propone su estimación.

ALEGACIÓN N.º 6.

Suscrita por D. Alberto Pascual Jaén, y domicilio a efectos de notificaciones en Arnedo.

ALEGACIÓN:

Se solicita que se incremente el número de plantas edificables en un solar ubicado en el Paseo de la Constitución 57, de PB+5 a PB+5+Ático.

El edificio actualmente existente en este solar data del año 1947. El mismo está fuera de ordenación (tanto en el PGM vigente como en la Revisión) en la medida que su alineación no se corresponde con la de las edificaciones colindantes.

El incremento del número de plantas se justifica en la necesidad de otorgar una mayor viabilidad económica de la actuación que permita acometer una actuación de interés para el municipio. Se señala que ya existen otros edificios similares en la zona en los que se permite una altura de la edificación de PB+5+Ático y que al retranquearse el ático respecto de la alineación de fachada la altura de la edificación a espacio público sería la misma.

ALEGACIÓN:

Una alegación similar se presentó durante el periodo de información pública del Avance, como sugerencia número 6. En el informe a esta sugerencia se decía que *“la sugerencia no es objeto de las determinaciones del Avance. No obstante, se considera adecuada y se puede tomar en consideración en la redacción del proyecto tramitable. Se informa favorablemente la sugerencia y se propone su estimación, si bien debe aclararse que ello no supone necesariamente la admisión de un número de plantas concreto, que deberá ser objeto de un estudio más pormenorizado.”*

La altura de la edificación determinada en el documento aprobado inicialmente supone un incremento del número de plantas respecto del planeamiento vigente, de PB+4 a PB+5.

El solar objeto de la alegación está integrado en una manzana en la que los edificios existentes tienen una altura de la edificación de 5 plantas: PB+4. El nuevo edificio se deberá adosar a los existentes y en la medida que se le otorgue un mayor número de plantas supone una distorsión en la medida que aparecerán unas medianeras vistas. No obstante, en la medida que se trata de un edificio en esquina que puede diseñarse como un elemento singular y que se puede dar un tratamiento adecuado a las medianeras que vana a quedar vistas, se puede admitir un incremento de una planta para favorecer la viabilidad de una actuación que sin duda supondrá una mejora de la ordenación urbana en una parte central del núcleo.

El número de plantas establecido en el documento aprobado inicialmente, PB+5, entendemos que es suficiente para posibilitar la actuación desde el punto de vista económico, dada la ubicación privilegiada del solar. Una mayor altura, PB+5+Ático, supondría una distorsión ambiental respecto del entorno edificado en PB+4.

CONCLUSIÓN:

Se informa desfavorablemente la alegación y se propone su desestimación.

ALEGACIÓN N.º 7.

Suscrita por D. Alberto Pascual Jaén, en representación de D. Alfonso Garrido Gil de Gómez, y domicilio en Arnedo.

ALEGACIÓN:

La alegación se refiere a la Unidad de Ejecución UE-6 Calle Parthenay de Suelo Urbano No Consolidado.

En la alegación se expone el devenir histórico de estos terrenos desde el punto de vista urbanístico desde el PGOU de 1989, la construcción de la “Urbanización Victoria”, la ejecución del muro de contención (año 2000) y el PGM 2004 que delimitaba la UENC-5 para la construcción de un bloque VPO.

El alegante se muestra conforme con el cambio de tipología al uso residencial de viviendas unifamiliares agrupadas, pero entiende que deberían modificarse los siguientes aspectos:

- Anchura de la calle. Plantea mantener el muro ejecutado tras el proceso urbanizador. Se considera que la anchura actual del vial (variable de 6,50 m. a 7,50 m.) es suficiente para una calle de un único sentido.
- Aumentar la edificabilidad propuesta. Se afirma que la forma irregular y el desnivel hacen inviable el aprovechamiento edificatorio de la parcela resultante.

INFORME:

El muro de contención existente supone un estrechamiento de la calle Pathernay e impide la ejecución de una acera a un lado de la calzada, tal y como se aprecia en las siguientes imágenes. Por otro lado, la anchura actual se considera insuficiente para un núcleo urbano de la entidad de Arnedo.

Entendemos adecuado mantener la anchura del vial prevista en el documento de aprobación inicial de cara a la continuidad de las alineaciones de las edificaciones en esta calle y para mejorar la movilidad en esta parte del núcleo.

En lo que se refiere a la inviabilidad de la actuación, no se justifica la misma. La forma de la Unidad, con zonas estrechas, y la topografía hace difícil poder materializar un mayor aprovechamiento.

CONCLUSIÓN:

Se informa desfavorablemente la alegación y se propone su desestimación.

ALEGACIÓN N.º 8.

Suscrita por D. Alberto Pascual Jaén, en representación de D. Óscar Pérez Carmona, con Arnedo.

ALEGACIÓN:

La propuesta de la Revisión del PGM de Arnedo 20-35, aprobada inicialmente, crea una nueva zona de protección arqueológica, denominada "Coronas" (Zona 18.07) afectando a la construcción de una vivienda unifamiliar que en la actualidad se está llevando a cabo en la parcela 2210 del polígono 11 de Arnedo. A su vez, se indica que la citada parcela se encuentra ajena a toda afección arqueológica según el planeamiento vigente.

La construcción de la citada vivienda unifamiliar autónoma en suelo urbanizable no delimitado cuenta con la autorización de la COTUR (remitida el 9 de octubre de 2018), conforme a lo establecido en el artículo 53 de la LOTUR, así como de la licencia de obras del Ayuntamiento de Arnedo (concedida el 22 de octubre de 2018).

Durante la construcción de la vivienda no se ha observado ningún tipo de resto arqueológico de interés por lo que se considera que ha habido un error al incluir en la citada parcela la afección de la zona arqueológica 18.07 "Coronas", y por ello, se solicita la exclusión de la parcela 2210 del polígono 11 de Arnedo del citado entorno arqueológico.

INFORME:

El artículo 1 de la Normativa del Catálogo establece que *“a efectos normativos, el P.G.M. de Arnedo recoge la relación de Bienes del Patrimonio Cultural Histórico y Artístico de La Rioja existentes en el término municipal al amparo de la Ley 7/2004, de 18 de octubre, de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja”*. Como elementos integrantes de este patrimonio se incluyen tanto el Patrimonio arquitectónico como el Patrimonio arqueológico.”

Respecto al patrimonio arqueológico, como no puede ser de otra forma, el PGM incluye aquellos yacimientos o restos arqueológicos de los cuales consta su existencia en el Inventario o carta arqueológica de La Rioja, correspondiente al término municipal de Arnedo, que obra en la Dirección General de Cultura.

Dicho lo cual, resulta evidente que la presente revisión del PGM de Arnedo debe incluir obligatoriamente todos los yacimientos arqueológicos recogidos en el Inventario arqueológico de su término municipal. Obviamente, dicho Inventario, aportado por la Dirección General de Cultura, está actualizado, y es por ello que en el mismo se incluyan yacimientos no recogidos en el planeamiento vigente, como es el caso de la zona arqueológica 18.07 “Coronas”, que afecta a la parcela 2210 del polígono 11 de Arnedo, objeto de la presente sugerencia. El PGM no puede obviar una determinación sectorial de rango superior.

La función del planeamiento general en este caso se limita a recoger las afecciones de carácter urbanístico y territorial existente en los entornos arqueológicos delimitados por el organismo sectorial competente en la Rioja en materia de cultura, organismo que, a su vez, deberá establecer los requisitos administrativos necesarios para la correcta ejecución de la vivienda unifamiliar autónoma en construcción.

El PGM no puede entrar a valorar si la inclusión de la citada parcela en dicha zona arqueológica pueda deberse a un error de la Dirección General de Cultura en la elaboración del Inventario Arqueológico del término municipal de Arnedo, o a otra casuística particular.

En el supuesto de que desde la Dirección General de Cultura se estimase que es un error la inclusión de la parcela objeto de la alegación en el ámbito de la zona arqueológica y procediese a una nueva delimitación de este ámbito, en el PGM se actualizaría esta delimitación.

El presente informe no condiciona la ejecución de la vivienda en construcción.

CONCLUSIÓN:

Se informa desfavorablemente la alegación y se propone su desestimación.

ALEGACIÓN N.º 9.

Suscrita por D. José Emilio Artacho Barrasa, en representación de Cooperativa de Viviendas Santa Marina de Arnedo, domicilio Logroño.

ALEGACIÓN:

La alegación se refiera al ámbito delimitado como Unidad de Ejecución UE-7 “Farsia” del Suelo Urbano No Consolidado.

En la alegación se hace referencia a la tramitación de una Modificación Puntual del PGM vigente en este ámbito, que ha sido consensuada con el Ayuntamiento y cuyas

determinaciones se han pretendido trasladar de manera literal al documento aprobado inicialmente. Con carácter general se señala que se han transcrito adecuadamente estas determinaciones, pero se señala que hay alguna contradicción en los datos de edificabilidad, aprovechamientos y superficies, así como que no se ha señalado en la documentación gráfica el retranqueo de 1,50 m. de la planta de ático.

Por otra parte, se solicita que se incorporen en el Estudio Hidrológico e Hidráulico y en el Estudio Ambiental Estratégico alguna referencia a la Yasa de Santa Marina que atraviesa el ámbito y a los riesgos de desprendimiento, conforme a los estudios que acompañan la Modificación Puntual del PGM.

INFORME:

Tal y como se señala en la alegación, por parte del Ayuntamiento se acordó incorporar al documento del PGM para su Aprobación Inicial las determinaciones de la Modificación Puntual del PGM 2004 presentada por la Cooperativa Santa Marina. En el apartado 12.2.1.4 de la Memoria Justificativa, "Justificación de la ordenación y gestión en Suelo Urbano. Calle Farsia y Sacromonte" se señala al respecto:

E. "Reordenación integral de la unidad de ejecución UE-7 (actual UENC-6), conforme a la modificación puntual que se encuentra en tramitación. Se modifica la volumetría pasando a cuatro bloques de planta cuadrada y 6 alturas + ático que permiten mantener el trazado actual de la Yasa"

Se comprueba que con carácter general se ha incorporado al PGM la Modificación Puntual, si bien es cierto que hay algún desajuste en algún dato de superficies, edificabilidad y aprovechamientos. Tampoco se ha señalado en los planos el retranqueo de 1,50 m de la planta de ático

En la medida que el objetivo es trasladar directamente las determinaciones de la Modificación Puntual del PGM 2004 consensuada entre la Cooperativa Santa Marina y el Ayuntamiento, se deberán corregir las determinaciones de la Revisión del PGM que resulten contradictorias con la Modificación.

Por otra parte, se considera adecuado, dada la importancia de la Yasa Santa Marina y la cercanía del ámbito a las peñas, incorporar al Estudio Hidrológico e Hidráulico y en el Estudio Ambiental Estratégico alguna referencia a estos elementos, conforme a los estudios complementarios de la Modificación Puntual.

CONCLUSIÓN:

Se informa favorablemente la alegación y se propone su estimación.

ALEGACIÓN N.º 10.

Suscrita por D. Carlos González Zorzano, abogado, con domicilio a efectos de notificaciones en, en representación de D. Francisco Hernández Hernández.

ALEGACIÓN:

El escrito presentado no es propiamente una alegación sino una solicitud de información en relación al tratamiento que la Revisión del PGM otorga a la parcela catastral 137 del polígono12.

Esta parcela estaba integrada en el PGM 2004 en el sector SR-4. En julio de 2010 los propietarios de la parcela firmaron un Convenio con el Ayuntamiento por el que los propietarios autorizaban la ocupación directa del terreno y el uso inmediato del mismo. Por su parte, el Ayuntamiento se comprometía a reconocer a los propietarios un aprovechamiento urbanístico de 2.128,21 m² de uso residencial y a adjudicar el mismo en un plazo de 4 años desde la aprobación del Convenio.

Las aclaraciones que se solicitan son las siguientes:

a.- Salvo error u omisión, no se tiene constancia de que se haya aprobado ningún instrumento de equidistribución.

b.- Tras el cambio de denominación del sector SR-4 a S-2 Reyes Católicos:

1. Que el cambio de denominación y la aprobación del PGM no afecta la Convenio de julio 2020.
2. Datos catastrales concretos de la parcela donde se ubicarán los 2.218,21 m² de uso residencial y ubicación de la parcela.
3. Plazo para la adjudicación del aprovechamiento.
4. Indemnización o compensación prevista por el incumplimiento del plazo de 4 años previsto en el Convenio para la adjudicación del aprovechamiento.

INFORME:

El PGM aprobado inicialmente reconoce la existencia de los distintos Convenios por los que el Ayuntamiento procedió a la ocupación directa de los terrenos que el PGM 2004 clasificada como Sistema General de Equipamientos en el sector SR-4, y en los que se ha construido la Plaza de Totos y la Piscina Climatizada.

Se transcribe a continuación el apartado 13.4 de la Memoria Justificativa:

13.4.- Reconocimiento de aprovechamiento derivado de actuaciones anteriores.

El PGM 2004 delimitaba como Sistema General de Equipamiento incluido en el sector SR-4 unos terrenos sobre los que el Ayuntamiento de Arnedo ya ha actuado, promoviendo sobre los mismos la construcción de la Plaza de Toros y la Piscina Climatizada. Estos equipamientos ya están edificados y urbanizados, por lo que pasan a clasificarse en la Revisión del PGM como Suelo Urbano Consolidado.

Para llevar a cabo esa actuación, desde el Ayuntamiento se siguió un doble procedimiento, según fuese el caso de la Plaza de Toros o la Piscina Climatizada.

Para los terrenos en los que se ubica la Plaza de Toros (salvo la parcela 123) se han suscrito convenios de cesión de uso, según los cuales, los propietarios tienen reconocido el derecho a hacer efectivo el aprovechamiento que les corresponde en el SR-4. Este aprovechamiento es igual al producto de la superficie de cada parcela, por el Aprovechamiento Medio del antiguo SR-4 (0,75 m²/m²) por el 90% (se descuenta la cesión del 10% de aprovechamiento). En el siguiente cuadro se señala la relación de las parcelas objeto de convenio de cesión de uso con la superficie afectada según medición topográfica:

PARCELA	SUPERF. (m2)
118	1.576,09
119	525,00
120	484,24
121	341,69
122	2.135,32
117	873,31
124	648,96
167	708,95
169	648,96
1.802	574,36
128	523,20
1.801	137,77
1.804	275,36
TOTAL	9.453,21

Aprovechamiento correspondiente a estos propietarios:
 $9.453,21 \text{ m}^2 \times 0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 90\% = 6.381,92 \text{ m}^2$

Por otra parte, para los terrenos en los que se ubica la Piscina Climatizada y la parcela ubicada en el ámbito de la Plaza de Toros que no fue objeto de convenio de cesión de uso (parcela 123), el Ayuntamiento actuó mediante ocupación directa. Para ello, se suscribieron convenios de reconocimiento del aprovechamiento urbanístico de cada propietario, que ya está inscrito en el registro de la propiedad. Este aprovechamiento es igual a la superficie de cada parcela por $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$ (Aprovechamiento Medio del antiguo SR-4) por 90% (aprovechamiento patrimonializable). Estos datos se reflejan en el siguiente cuadro:

ÁMBITO	PARCELA	APROV. (m2)
PLAZA TOROS	123	1.027,35
	135	863,49
PISCINA	134-B	1.226,42
	137	2.128,21
	131-132	358,26
	130	191,81
	143	1.035,71
	127	414,09
	129	262,47
	128	274,45
	145	148,94
	133	601,20
	144	432,70
	146	248,23
	TOTAL	9.213,33

Se debe por tanto reconocer dentro del ámbito del antiguo SR-4, delimitado en la Revisión del PGM como S-2 "Reyes Católicos", los derechos reconocidos (aprovechamiento

urbanístico) a los propietarios de los terrenos en los que se han ubicado la Plaza de Toros y la Piscina Climatizada, mediante convenios de cesión de uso o de ocupación directa. El aprovechamiento es el siguiente:

- Plaza de Toros: 6.381,92 m²t
- Piscina Climatizada: 9.213,33 m²t
- **Total: 15.595,25 m²t**

Este aprovechamiento correspondiente a los propietarios de estos ámbitos, derivado de actuaciones anteriores realizadas por el Ayuntamiento, se descuenta de la superficie edificable máxima en el S-2 "Reyes Católicos" de cara al cálculo del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Delimitado."

Por otra parte, en la normativa urbanística se incorpora este reconocimiento de derechos. En la ficha urbanística del sector S-2 Reyes Católicos se determina lo siguiente:

"Se adjudicarán dentro del sector, en la parte ubicada al norte de la Av. de los Reyes Católicos, los derechos correspondientes a los propietarios de los terrenos en los que se ubican la Plaza de Toros y la Piscina Climatizada, equivalentes a 15.595 m² edificables, conforme a lo desarrollado en el apartado 13.4 de la Memoria del PGM."

Por último, en la tabla del cálculo del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Delimitado se recoge lo siguiente:

"De cara al cálculo del AM, se descuenta de la superficie edificable total en el S-2 Reyes Católicos (116138 m² x 0,75 m²t/m² = 87.104 m²t) la superficie edificable correspondiente a los propietarios de los terrenos en los que se ubican la Plaza de Toros y la Piscina Climatizada (15.595 m²t)"

De lo expuesto se puede concluir que **la Revisión del PGM reconoce los derechos de los propietarios afectados por los Convenios para la ocupación directa de los terrenos que el PGM 2004 clasificada como Sistema General de Equipamientos en el sector SR-4.**

En relación a las aclaraciones que se solicitan, aunque algunas de las mismas no tienen relación con el contenido del PGM, se informe lo siguiente:

- a.- No se ha aprobado ningún instrumento de equidistribución del sector SR-4.
- b.- Tras el cambio de denominación del sector SR-4 a S-2 Reyes Católicos:
 1. El cambio de denominación del sector y la aprobación del PGM no afecta al reconocimiento de los derechos de los propietarios afectados por los Convenios. En concreto, a la parcela objeto de la alegación se le reconocen los 2.218,21 m²t de uso residencial previstos.
 2. No cabe aportar datos catastrales concretos de la parcela donde se ubicarán los 2.218,21 m²t de uso residencial y ubicación de la parcela, en la medida que no se ha redactado el instrumento de equidistribución correspondiente.
 3. La normativa urbanística del sector S-2 Reyes Católicos establece los siguientes plazos:
 - a. 10 años para la aprobación del Plan Parcial
 - b. 15 años para la finalización de las obras de urbanización y edificación

4. No es objeto del PGM establecer posibles indemnizaciones o compensaciones por el incumplimiento del plazo de 4 años previsto en el Convenio para la adjudicación del aprovechamiento.

CONCLUSIÓN:

No cabe informar favorable o desfavorablemente la alegación ni proponer su estimación o desestimación, en la medida que no se trata tanto de una alegación como de una solicitud de información.

La Revisión del PGM reconoce los derechos de los propietarios afectados por los Convenios para la ocupación directa de los terrenos que el PGM 2004 clasificada como Sistema General de Equipamientos en el sector SR-4.

ALEGACION N.º 11.

Suscrita por D. David Ruiz Martínez y D. Alberto Pascual Jaén, con domicilio a efectos de notificaciones Arnedo (La Rioja).

ALEGAN:

Se proponen cuatro modificaciones concretas de la normativa urbanística:

1. Incremento de la altura máxima de plantas alzadas
2. Criterio para computar los vuelos cerrados
3. Sustitución de bajocubierta por ático
4. Posibilidad de construir viviendas interiores

INFORME:

1. La altura máxima de las plantas alzadas está determinada en el apartado de observaciones de las fichas 1 a 8 del planeamiento vigente y se ha reproducido en las zonas de ordenación U01, U02 y U03 del documento de aprobación inicial. Se considera que la alegación justifica acertadamente la necesidad de incrementar la altura de las plantas alzadas de 300 a 310 cm, debido a las nuevas necesidades derivadas de los requerimientos de calidad de las nuevas viviendas.
2. El planeamiento vigente regula los vuelos cerrados en el artículo 159.2.e: *“No se podrán disponer cuerpos volados cerrados en una longitud superior al 50% de la correspondiente a la fachada del edificio, medida en horizontal, multiplicado por el número de plantas excluida la baja y siempre manteniendo una distancia de la medianería igual o mayor que el saliente”*. Esta norma se reproduce textualmente en el artículo 184.2.a del documento aprobado inicialmente. La alegación no justifica la razón de modificar este artículo y se limita a exponer que es una situación *“ya contemplada en la actualidad”*. No se observan motivos para el cambio de criterio
3. Se considera, con carácter general, que el uso de vivienda en el bajocubierta es una práctica que incrementa el aprovechamiento de los solares a costa de reducir la calidad de las viviendas, tanto por la altura reducida de los espacios como por la mayor dificultad de realizar un aislamiento térmico correcto. Es práctica habitual en otros planeamientos limitar el uso de estas plantas a trasteros e instalaciones comunes. No obstante, se ha optado por mantener la ordenanza conforme al planeamiento vigente para evitar situaciones de fuera de ordenación. Esto no puede traducirse en ningún

modo en la posibilidad de elevar una planta de ático con carácter general en todo el núcleo urbano, lo que supondría un incremento de densidad de población sin ningún tipo de control

4. La determinación del artículo 124 del documento de aprobación inicial de que todas las viviendas deben ser exteriores no está contemplada en el planeamiento vigente y se incluye para mejorar la calidad residencial y evitar las infraviviendas. No obstante, en aquellos puntos del núcleo en los que existan patios interiores con dimensiones suficientes, cabría permitir la ubicación de viviendas sin ninguna estancia a espacio público, dado que en estos supuestos se podrían asegurar las características de soleamiento, ventilación, etc.
Se propone sustituir la obligatoriedad de que todas las viviendas sean exteriores por la determinación de que todas las viviendas tengan afrontación a espacio público exterior o a espacio privado interior (patio) con una dimensión mínima que permita inscribir un círculo de diámetro 20 m.

CONCLUSIÓN:

Se informa favorablemente la alegación de forma parcial, únicamente en lo que se refiere al incremento de altura máxima de las plantas alzadas y a permitir las viviendas interiores siempre que den a un patio en el que se pueda inscribir un círculo de 20 m. de diámetro. Se informan desfavorablemente el resto de propuestas.

Se propone la estimación parcial de la alegación conforme a lo expuesto.

ALEGACIÓN N.º 12.

Suscrita por D. Alberto Pascual Jaén, y domicilio a efectos de notificaciones en Arnedo, en representación de D. Félix Martínez de Quel Abad, y domicilio en Arnedo.

ALEGACIÓN:

La alegación se refiere a la Unidad de Ejecución UE-13 de Suelo Urbano.

En concreto, se solicita que se incluya dentro del ámbito de la Unidad una pequeña superficie, 35 m², de forma triangular.

Se adjuntó acuerdo del Ayuntamiento de 24 de septiembre de 1920 de concesión del terreno.

INFORME:

La delimitación de la Unidad debe ajustarse a las propiedades afectadas. No tiene sentido dejar una pequeña porción de una propiedad privada, a la que se le asigna un uso de vial público, fuera del ámbito de la Unidad sin establecer un mecanismo para obtener este terreno.

CONCLUSIÓN:

Se informa favorablemente la alegación y se propone su estimación.

ALEGACIÓN N.º 13.

Suscrita por D. Alberto Pascual Jaén, y domicilio a efectos de notificaciones Arnedo, en representación de D. Félix Martínez de Quel Abad, y domicilio en Arnedo.

ALEGACIÓN:

La alegación se refiere a un terreno ubicado en las calles San Blas y Este.

En el planeamiento vigente se contempla colmatar con edificación este terreno, cerrando la manzana edificada.

Una propuesta similar se trasladó al Avance de la Revisión del PGM. Durante el periodo de sugerencias del Avance se propuso por parte del alegante recortar la longitud del nuevo edificio para respetar las luces y vistas de un edificio existente.

En el documento del PGM aprobado inicialmente ha desaparecido la posibilidad de edificar en estos terrenos dejándolos como vial público y espacio libre privado. Esta modificación no está justificada.

Se propone mantener la edificación de un bloque residencial de PB+4 que complete la trama urbana, respetando las luces y vistas de la edificación existente y tapando las medianeras actuales.

INFORME:

Tal y como se puede comprobar en las siguientes imágenes del catastro urbano y foto aérea, la mayor parte de la superficie donde se propone la construcción de un bloque residencial no se corresponde con la franja de terreno propiedad del alegante sino con un patio interior, de propiedad privada, con uso privativo de la Comunidad de Vecinos de la manzana.

En este sentido, la construcción del bloque supondría la desaparición de este espacio libre privado, actualmente en uso, así como la disminución de las condiciones de iluminación y ventilación de las viviendas existentes que dan a ese espacio.

Para mejorar el orden urbano se podrán arbitrar otras medidas que permitan ocultar las medianeras existentes, permitiendo un tratamiento de las mismas o la apertura de huecos, sin necesidad de afectar al espacio libre privado.

Desde el PGM se deberán establecer los mecanismos para conseguir que el espacio triangular de escasa dimensión objeto de la alegación, de propiedad privada, se integre en el espacio libre público y permita una ampliación de la acera en este punto del núcleo.

CONCLUSIÓN:

Se informa desfavorablemente la alegación y se propone su desestimación.

ALEGACION N° 14.

Suscrita por D. David Ruiz Martínez y D. Alberto Pascual Jaén, en representación de Félix Martínez de Quel Abad, con domicilio a efectos de notificaciones en Arnedo (La Rioja).

ALEGAN:

Se solicita la modificación de la delimitación de la unidad de ejecución UE-26.

INFORME:

Conforme se expone en el apartado 12.2.1.5 de la memoria justificativa, el avance proponía inicialmente la ampliación del suelo urbano en esta zona incluyendo en el mismo a la urbanización La Coscojosa. Tras el periodo de información pública, se propone una ampliación más ambiciosa que incluye la Bodega "Marques de Atrio" y la urbanización "La Cerrada". Dado que se considera que todo el ámbito tiene la consideración de suelo urbano no consolidado se proponen tres unidades de ejecución para su desarrollo: Las unidades UE-25 y UE-27 corresponden con las dos urbanizaciones existentes y el resto queda incluido en la UE-26.

Los alegantes exponen acertadamente que la mezcla de usos distintos (industrial y residencial) en la misma unidad de ejecución no favorece el desarrollo de la misma, por los diferentes intereses de los propietarios. Aunque no se menciona expresamente, en la alegación se excluyen los terrenos situados al norte de la unidad, que podrían tener la consideración de suelo urbano consolidado. Todos estos factores aconsejan revisar la delimitación de la unidad de ejecución y dividirla en tres partes, de las que la zona norte tendría la consideración de suelo urbano consolidado, la zona central de suelo urbano no consolidado de uso residencial y la zona sur, suelo urbano no consolidado de uso industrial. Otra cuestión que se plantea en la alegación, aunque de forma indirecta, es la clasificación de las zonas de elevada pendiente situadas entre las parcelas de topografía más llana y susceptibles de aprovechamiento urbanístico. Estas zonas, tomadas aisladamente, no tienen carácter urbano, pero no parece lógico dejar "islas" de suelo no urbanizable entre ámbitos de suelo urbano. Es una cuestión que deberá analizarse con detalle

CONCLUSIÓN:

Se informa favorablemente la alegación, en el sentido de modificar la delimitación de la unidad de ejecución UE-27, aunque ello no quiere decir que deba aceptarse exactamente la nueva delimitación propuesta.

ALEGACIÓN N.º 15.

Suscrita por D. José Ángel Puerta Royo.

ALEGACIÓN:

La alegación se refiere a una parcela clasificada en el planeamiento vigente como Suelo Urbano No Consolidado, dentro del PERI-6, que en el documento del PGM aprobado inicialmente ha pasado a clasificarse como Suelo No Urbanizable.

Se solicita que la parcela mantenga su clasificación como Suelo Urbano, al contar con las condiciones establecidas en el art. 41.1.a de la LOTUR para ser objeto de esta clasificación: acceso rodado desde la malla urbana e infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

Se entiende que hay un agravio comparativo con otras parcelas también afectadas por la inundabilidad del río Cidacos que no se han pasado al Suelo No Urbanizable.

Se cita el Anexo VI del Decreto 2/2019, de 25 de enero, INUNCAR, según el cual cabe excepcionar de clasificar como Suelo No Urbanizable los terrenos que anteriormente al proceso de elaboración del PGM se encontraban en situación de urbanos o urbanizables.

Por último, se afirma que no se ha tenido en cuenta la revisión y actualización de los mapas de peligrosidad y riesgo, delimitación del dominio público hidráulico y zona de flujo preferente de Demarcación Hidrográfica del Ebro.

En la alegación se solicita subsidiariamente que, si los terrenos no se clasifican como Suelo Urbano, se establezca un régimen específico para las construcciones existentes de manera que las mismas no se consideren Fuera de Ordenación.

INFORME:

Los criterios técnicos básicos de protección civil en materia de inundabilidad se recogen en el Anexo VI del Decreto 2/2019, de 25 de enero, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de La Rioja ante inundaciones (INUNCAR), estableciéndose las limitaciones en los usos del suelo en zona inundable, según las clasificaciones urbanísticas (suelos urbanos, suelos urbanizables y suelos no urbanizables). Los mismos se integran en el apartado VII del Anexo V, del Documento de Recomendaciones Técnicas de aplicación de la LOTUR 5/2006.

Este Decreto integra la legislación hidráulica estatal (Texto Refundido de la Ley de Aguas, Ley 11/2005 y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, Real Decreto 849/1986 y sus posteriores modificaciones) y desarrolla en detalle los usos permitidos en la zona inundable para el territorio de la Comunidad Autónoma de La Rioja y sus condiciones.

Conforme a este último criterio se define que *“la línea de limitaciones urbanísticas es la envolvente exterior de la T-100, la T-500 en su isobata de 0,40 m y la T-500 en su isolínea de 1 m/s”*. Esta línea de limitaciones urbanísticas es la que se ha tenido en cuenta para la clasificación del suelo en el PGM en el ámbito objeto de la alegación y en todo el término municipal.

Por otra parte, en relación a la clasificación del suelo establecida en el planeamiento vigente, debe tenerse en cuenta que el PGM 2004 clasificaba estos terrenos como Suelo Urbano No Consolidado, conforme al artículo 42 de la LOTUR, en la medida que los mismos estaban sometidos a un proceso integral de urbanización. La actuación sobre los mismos para urbanizar y edificar estaba condicionada a la tramitación previa de un planeamiento de desarrollo, tramitación que a lo largo de estos años no se ha realizado. No es el caso de otros terrenos, como por ejemplo las parcelas en las que se ubica el IES Virgen de Vico o el CP Antonio Delgado Calvete, afectadas sólo parcialmente por la línea de limitaciones urbanísticas y que ya tienen la consideración de Suelo Urbano Consolidado, al contar con condiciones óptimas de accesos, conexión a las infraestructuras, etc. En este sentido, entendemos que no cabe alegar un agracio comparativo dado que son situaciones distintas.

En relación a los nuevos mapas de inundación que se aportan, cabe señalar por una parte que no se han tenido en cuenta los nuevos mapas de peligrosidad y riesgo de inundación del 2º Ciclo elaborados por la CHE porque los mismos están todavía en fase de tramitación y no están aprobados a día de hoy. Pero por encima de esto, hay que señalar que para la redacción del PGM se han tenido en cuenta, por su mayor exactitud, precisión y detalle, las determinaciones del PGM respecto a este riesgo, se basan en el Estudio de Inundabilidad encargado por el Ayuntamiento de Arnedo en 2014 y elaborado por la Ingeniería



ARNEDO
AYUNTAMIENTO

Plaza Ntra. Sra. de Vico, 14
26580 ARNEDO (La Rioja)
Teléfono: 941 385120
Fax: 941 385132

Secretaría General

Berceo. Hay que tener presente, y así se recoge también en el estudio de inundabilidad del PGM, que *"como consecuencia de esta mayor precisión, las láminas de inundación obtenidas en el estudio de Berceo, son menores que en el estudio de la CHE"*. El Estudio de Inundabilidad de 2014 es un documento más preciso en la medida que se ha realizado de manera específica y exhaustivas para el ámbito del núcleo urbano de Arnedo, pudiendo ser utilizado de conformidad con lo dispuesto en el Punto 1.- *Estudios de inundabilidad, afecciones o riesgos*, párrafo 1 del Anexo VI del Decreto 2/2019 (INUNCAR) señalado anteriormente, que textualmente dispone: "Se utilizará la información sobre inundabilidad disponible en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) o se elaborarán específicamente estudios de inundabilidad, de afecciones o de riesgos a efectos de evaluación ambiental, ordenación territorial, urbanismo u otras materias afectables por el riesgo".

La línea de limitaciones urbanísticas no es regular, ni puede serlo pues depende de la topografía, el trazado irregular del cauce del río, etc. Esta línea va dejando zonas no inundables que en la ordenación no se han incluido en el Suelo Urbano en aras a obtener una ordenación regular y coherente.

Conforme a lo expuesto, si bien los terrenos están clasificados en el PGM vigente como Suelo Urbano No Consolidado y podrían tener condiciones para ser merecedores de esta clasificación en otras circunstancias (no afección de la inundabilidad del río Cidacos), en aplicación de las legislaciones de rango superior sobre inundabilidad y de los criterios técnicos básicos de protección civil en materia de inundabilidad del Anexo VI del Decreto 2/2019, de 25 de enero, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de La Rioja ante inundaciones (INUNCAR), no cabe clasificar los mismos como Suelo Urbano.

En relación a la solicitud de establecer un régimen singular para las edificaciones existentes en este ámbito, entendemos que en la medida que los terrenos están clasificados como Suelo No Urbanizable se debe aplicar a las mismas el régimen que establece la Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja (DPSNU), recientemente aprobada, que se incorpora a la normativa del PGM. En concreto, el artículo 284 de la Normativa Urbanística establece lo siguiente:

"Artículo 284. Fuera de ordenación.

- 1. Las actividades, usos, construcciones, instalaciones e infraestructuras, que a la entrada en vigor del presente PGM, resultaran disconformes con las determinaciones en él establecidas, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación y les será de aplicación el régimen que para esta situación regula la Ley 5/2006 (LOTUR) o legislación que la sustituya.*
- 2. Las actividades, usos, construcciones e infraestructuras, de utilidad pública, o vinculadas a una actividad económica que tanto a la entrada en vigor de la Directriz, como durante su vigencia estén en funcionamiento continuado, se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen, así como su ampliación en un máximo del cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida existente.*
- 3. Si para llevar a cabo la ampliación prevista en el apartado anterior, se justifica la imposibilidad de su ejecución conforme a las condiciones de edificación establecidas para ese uso, se exceptuará su cumplimiento, siempre que dicha ampliación cuente con todos los informes sectoriales favorables, con carácter previo a su autorización.*

4. *Para justificar la vinculación de una determinada actividad, uso, construcción e instalación a una actividad económica, se deberá aportar la documentación fiscal necesaria para justificar la existencia de dicha actividad desde la entrada en vigor del PGM y sin interrupción hasta el momento de solicitar las actuaciones previstas en este artículo.”*

No vemos justificado establecer una excepción para las edificaciones objeto de la alegación, excepción que en su caso debería hacerse extensiva al enorme número de edificaciones existentes en el Suelo No Urbanizable de Arnedo, contraviniendo las determinaciones de las DPSNU:

CONCLUSIÓN:

Se informa desfavorablemente la alegación y se propone su desestimación.

ALEGACION N° 16.

Suscrita por D. José Antonio y Don Diego Morón Rubio, respectivamente y domicilio a efectos de notificaciones en Arnedo (La Rioja).

ALEGAN:

1. Modificación del límite del suelo urbano en la parcela 929 del polígono 10
2. Clasificación de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución UE27 como suelo urbano consolidado incrementando la edificabilidad de 0,35 m²/m² a 0,60 m²/m²
3. Supresión de la unidad de ejecución UE27

INFORME:

1. La parcela 929 tiene una superficie de 13.333 m² y la vivienda se encuentra situada en la zona sur, que es la que se ha clasificado como suelo urbano. La alegación solicita que se incluya en el suelo urbano una zona situada al norte de la vivienda que se encuentra incorporada a la misma con carácter de dependencias auxiliares. Es una modificación de detalle perfectamente compatible con la ordenación planteada en la zona.
2. El alegante aplica de forma errónea el artículo 41.1.a LOTUR, que no es condición para la categorización del suelo sino para su clasificación. Los terrenos incluidos en la unidad de ejecución UE-27 cumplen tanto la condición a) como la b) del artículo 41.1 LOTUR y por lo tanto se les ha asignado la clasificación del suelo urbano en lugar de la de suelo no urbanizable que les otorga el planeamiento vigente. Otra cosa es la categoría (consolidado o no consolidado) que se define en el artículo 42 LOTUR de la siguiente forma: “a) *Tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos que el planeamiento defina expresamente como tales por estar sometidos a procesos integrales de urbanización, a procesos integrales de renovación o a procesos de reforma interior.* b) *El resto de suelo urbano tendrá la consideración de suelo urbano consolidado*”.

En este caso, se estima que esta zona requiere un proceso integral de urbanización: No hay separación entre el tráfico rodado y peatonal, el alumbrado público es escaso o inexistente... Por otra parte existen viales aún no aparecen reflejados en el catastro y cuya propiedad resulta, por lo tanto, discutible. Por todo ello se considera que la clasificación adecuada de estos terrenos, es la de suelo urbano no consolidado. En relación a la solicitud de incremento de edificabilidad, no se observa que exista justificación alguna para ello. La edificabilidad asignada (0,35 m²/m²) es similar a la del

resto de parcelas de este uso en el municipio y resulta superior a la existente en la actualidad, lo que permite un margen para posibles ampliaciones en todas las parcelas, como se observa en el cuadro inferior:

Referencia catastral	Superficie	Edificación	Edificabilidad
000303000WM77C0001ZX	2.046 m ²	643 m ²	0,31 m ² /m ²
000303300WM77C0001WX	1.869 m ²	304 m ²	0,16 m ² /m ²
000303500WM77C0001BX	1.853 m ²	197 m ²	0,11 m ² /m ²
000303400WM77C0001AX	1.551 m ²	290 m ²	0,29 m ² /m ²
000303600WM77C0001YX	1.907 m ²	470 m ²	0,24 m ² /m ²
000303200WM77C0001HX	1.576 m ²	474 m ²	0,30 m ² /m ²
000303100WM77C0001UX	1.643 m ²	293 m ²	0,17 m ² /m ²
26018A010009560000OR	1.631 m ²	344 m ²	0,21 m ² /m ²
002300400WM77E0001UJ	2.700 m ²	546 m ²	0,20 m ² /m ²
26018A010009290000OE	2.800 m ²	588 m ²	0,21 m ² /m ²

- Una vez expuestas las razones para no modificar la categoría asignada por el documento de aprobación inicial, no parece discutible la conveniencia de la delimitación de una unidad de ejecución

CONCLUSIÓN:

Se informa favorablemente la alegación de forma parcial, en lo relativo a la modificación del límite del suelo urbano en la parcela 929 del polígono 19 y desfavorablemente en el resto de las cuestiones planteadas.

ALEGACIÓN N.º 17.

Suscrita por D. Francisco Javier Puerta Gil de Muro, y domicilio a efectos de notificaciones en Arnedo.

ALEGACIÓN:

La alegación se refiere a una parcela clasificada en el planeamiento vigente como Suelo Urbano No Consolidado, dentro del PERI-6, que en el documento del PGM aprobado inicialmente ha pasado a clasificarse como Suelo No Urbanizable.

Se solicita que la parcela mantenga su clasificación como Suelo Urbano, al contar con las condiciones establecidas en el art. 41.1.a de la LOTUR para ser objeto de esta clasificación: acceso rodado desde la malla urbana e infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y suministro de energía eléctrica. La clasificación del suelo como Suelo Urbano no puede ser un acto discrecional, tal y como se refleja en la jurisprudencia que se aporta.

Se entiende que hay un agravio comparativo con otras parcelas también afectadas por la inundabilidad del río Cidacos que no se han pasado al Suelo No Urbanizable.

La zona está prácticamente colmatada de edificación. En su momento se llegó a realizar una cesión al Ayuntamiento de parte de los terrenos para ejecutar un vial de 9 m. de anchura. Además, el Ayuntamiento ha llegado a girar contribuciones especiales para el suministro de agua y saneamiento.

No es prudente remitir el desarrollo de la zona a la tramitación de un PERI, vista la imposibilidad de tramitar el mismo a lo largo de los años en los que ha estado vigente el PGM 2004, cuando además se entiende que los terrenos tienen las condiciones para que sean clasificados como Suelo Urbano Consolidado.

Por todo ello, se propone clasificar este ámbito como Suelo Urbano Consolidado, con un régimen urbanístico propio y una edificabilidad mínima de 0,60 m²/m² sobre la superficie de parcela neta.

INFORME:

Los criterios técnicos básicos de protección civil en materia de inundabilidad se recogen en el Anexo VI del Decreto 2/2019, de 25 de enero, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de La Rioja ante inundaciones (INUNCAR), estableciéndose las limitaciones en los usos del suelo en zona inundable, según las clasificaciones urbanísticas (suelos urbanos, suelos urbanizables y suelos no urbanizables). Los mismos se integran en el apartado VII del Anexo V, del Documento de Recomendaciones Técnicas de aplicación de la LOTUR 5/2006.

Este Decreto integra la legislación hidráulica estatal (Texto Refundido de la Ley de Aguas, Ley 11/2005 y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, Real Decreto 849/1986 y sus posteriores modificaciones) y desarrolla en detalle los usos permitidos en la zona inundable para el territorio de la Comunidad Autónoma de La Rioja y sus condiciones.

Conforme a este último criterio se define que *"la línea de limitaciones urbanísticas es la envolvente exterior de la T-100, la T-500 en su isobata de 0,40 m y la T-500 en su isolínea de 1 m/s"*. Esta línea de limitaciones urbanísticas es la que se ha tenido en cuenta para la clasificación del suelo en el PGM en el ámbito objeto de la alegación y en todo el término municipal.

Por otra parte, en relación a la clasificación del suelo establecida en el planeamiento vigente, debe tenerse en cuenta que el PGM 2004 clasificaba estos terrenos como Suelo Urbano No Consolidado, conforme al artículo 42 de la LOTUR, en la medida que los mismos estaban sometidos a un proceso integral de urbanización. La actuación sobre los mismos para urbanizar y edificar estaba condicionada a la tramitación previa de un planeamiento de desarrollo, tramitación que a lo largo de estos años no se ha realizado. No es el caso de otros terrenos, como por ejemplo las parcelas en las que se ubica el IES Virgen de Vico o el CP Antonio Delgado Calvete, afectadas sólo parcialmente por la línea de limitaciones urbanísticas y que ya tienen la consideración de Suelo Urbano Consolidado, al contar con condiciones óptimas de accesos, conexión a las infraestructuras, etc. En este sentido, entendemos que no cabe alegar un agracio comparativo dado que son situaciones distintas.

Para la redacción del PGM se han tenido en cuenta, por su mayor exactitud, precisión y detalle, las determinaciones del PGM respecto a este riesgo, se basan en el Estudio de Inundabilidad encargado por el Ayuntamiento de Arnedo en 2014 y elaborado por la Ingeniería Berceo. Hay que tener presente, y así se recoge también en el estudio de inundabilidad del PGM, que *"como consecuencia de esta mayor precisión, las láminas de inundación obtenidas en el estudio de Berceo, son menores que en el estudio de la CHE"*. El Estudio de Inundabilidad de 2014 es un documento más preciso en la medida que se ha realizado de manera específica y exhaustivas para el ámbito del núcleo urbano de Arnedo, pudiendo ser utilizado de conformidad con lo dispuesto en el Punto 1.- *Estudios de inundabilidad, afecciones o riesgos*, párrafo 1 del Anexo VI del Decreto 2/2019 (INUNCAR) señalado anteriormente, que textualmente dispone: *"Se utilizará la información sobre inundabilidad disponible en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) o se elaborarán específicamente"*

estudios de inundabilidad, de afecciones o de riesgos a efectos de evaluación ambiental, ordenación territorial, urbanismo u otras materias afectables por el riesgo.

La línea de limitaciones urbanísticas no es regular, ni puede serlo pues depende de la topografía, el trazado irregular del cauce del río, etc. Esta línea va dejando zonas no inundables que en la ordenación no se han incluido en el Suelo Urbano en aras a obtener una ordenación regular y coherente.

Conforme a lo expuesto, si bien los terrenos están clasificados en el PGM vigente como Suelo Urbano No Consolidado y podrían tener condiciones para ser merecedores de esta clasificación en otras circunstancias (no afección de la inundabilidad del río Cidacos), en aplicación de las legislaciones de rango superior sobre inundabilidad y de los criterios técnicos básicos de protección civil en materia de inundabilidad del Anexo VI del Decreto 2/2019, de 25 de enero, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de La Rioja ante inundaciones (INUNCAR), no cabe clasificar los mismos como Suelo Urbano.

Lo que entendemos no cabe en ningún caso es clasificar estos terrenos como Suelo Urbano Consolidado, de Actuación Directa, en la medida que para el desarrollo de los mismos es necesario realizar un proceso integral de renovación o reforma interior, por lo que en aplicación del artículo 42 de la LOTUR en el supuesto de que pudiesen clasificarse como Suelo Urbano se debería mantener la categoría prevista en el planeamiento vigente de Suelo Urbano No Consolidado.

CONCLUSIÓN:

Se informa desfavorablemente la alegación y se propone su desestimación.

ALEGACIÓN N.º 18.

Suscrita por D. Santiago Álvarez Pellejero, y otros cuatro, y domicilio a efectos de notificaciones Arnedo.

ALEGACIÓN:

La alegación se refiere a una parcela ubicada en el Paseo de la Constitución 148 en la que actualmente se encuentra una nave en planta baja.

Se solicita que se asigne a esta parcela un uso de vivienda unifamiliar aislada o pareada, con una edificabilidad de 0,35 m²/m². Esta edificabilidad aplicada a la superficie total de la parcela, antes de la cesión prevista para suelo público, supone reconocer una superficie máxima edificable de 732 m² x 0,35 m²/m² = 256,20 m².

INFORME:

Lo solicitado en la alegación se corresponde con lo establecido en el documento del PGM aprobado inicialmente.

La parcela objeto de la alegación está clasificada como Suelo Urbano Consolidado dentro del ámbito de ordenación directa UO5 "Residencial Unifamiliar Aislada". Se considera adecuado sustituir el uso de la nave actual por el de vivienda unifamiliar, acorde con el entorno y que supone una mejora de la ordenación urbana en un punto de acceso al núcleo

En esta zona se permite la construcción de viviendas unifamiliares aisladas o pareadas. La superficie mínima de la parcela es de 500 m², salvo parcelas con una superficie menor con anterioridad a la entrada en vigor del PGM 2004.

La edificabilidad máxima establecida para esta zona es de 0,35 m²t/m². El plan no determina la superficie máxima edificable en cada parcela, sino un coeficiente de edificabilidad (en este caso 0,35 m²t/m²) aplicable a la superficie total de la misma.

CONCLUSIÓN:

Se informa favorablemente la alegación y se propone su estimación.

ALEGACIÓN N.º 19.

Suscrita por D. Francisco Hernández Hernández, con domicilio a efectos de notificaciones en Logroño.

El contenido de esta alegación es similar a la presentada como número 10, por el abogado D. Carlos González Zorzano, en representación de este propietario.

ALEGACIÓN:

El escrito presentado no es propiamente una alegación sino una solicitud de información en relación al tratamiento que la Revisión del PGM otorga a la parcela catastral 137 del polígono 12.

Esta parcela estaba integrada en el PGM 2004 en el sector SR-4. En julio de 2010 los propietarios de la parcela firmaron un Convenio con el Ayuntamiento por el que los propietarios autorizaban la ocupación directa del terreno y el uso inmediato del mismo. Por su parte, el Ayuntamiento se comprometía a reconocer a los propietarios un aprovechamiento urbanístico de 2.128,21 m²t de uso residencial y a adjudicar el mismo en un plazo de 4 años desde la aprobación del Convenio.

Las aclaraciones que se solicitan son las siguientes:

a.- Salvo error u omisión, no se tiene constancia de que se haya aprobado ningún instrumento de equidistribución.

b.- Tras el cambio de denominación del sector SR-4 a S-2 Reyes Católicos:

1. Que el cambio de denominación y la aprobación del PGM no afecta la Convenio de julio 2020.
2. Datos catastrales concretos de la parcela donde se ubicarán los 2.218,21 m²t de uso residencial y ubicación de la parcela.
3. Plazo para la adjudicación del aprovechamiento.
4. Indemnización o compensación prevista por el incumplimiento del plazo de 4 años previsto en el Convenio para la adjudicación del aprovechamiento.

Se solicita que se reconozca que el convenio de referencia sigue vigente y que se considere preferente el aprovechamiento urbanístico que está pendiente de desarrollo conforme al citado convenio.

INFORME:

El PGM aprobado inicialmente reconoce la existencia de los distintos Convenios por los que el Ayuntamiento procedió a la ocupación directa de los terrenos que el PGM 2004 clasificada como Sistema General de Equipamientos en el sector SR-4, y en los que se ha construido la Plaza de Totos y la Piscina Climatizada.

Se transcribe a continuación el apartado 13.4 de la Memoria Justificativa:

13.4.- Reconocimiento de aprovechamiento derivado de actuaciones anteriores.

El PGM 2004 delimitaba como Sistema General de Equipamiento incluido en el sector SR-4 unos terrenos sobre los que el Ayuntamiento de Arnedo ya ha actuado, promoviendo sobre los mismos la construcción de la Plaza de Toros y la Piscina Climatizada. Estos equipamientos ya están edificados y urbanizados, por lo que pasan a clasificarse en la Revisión del PGM como Suelo Urbano Consolidado.

Para llevar a cabo esa actuación, desde el Ayuntamiento se siguió un doble procedimiento, según fuese el caso de la Plaza de Toros o la Piscina Climatizada.

Para los terrenos en los que se ubica la Plaza de Toros (salvo la parcela 123) se han suscrito convenios de cesión de uso, según los cuales, los propietarios tienen reconocido el derecho a hacer efectivo el aprovechamiento que les corresponde en el SR-4. Este aprovechamiento es igual al producto de la superficie de cada parcela, por el Aprovechamiento Medio del antiguo SR-4 (0,75 m²/m²) por el 90% (se descuenta la cesión del 10% de aprovechamiento). En el siguiente cuadro se señala la relación de las parcelas objeto de convenio de cesión de uso con la superficie afectada según medición topográfica:

PARCELA	SUPERF. (m2)
118	1.576,09
119	525,00
120	484,24
121	341,69
122	2.135,32
117	873,31
124	648,96
167	708,95
169	648,96
1.802	574,36
128	523,20
1.801	137,77
1.804	275,36
TOTAL	9.453,21

*Aprovechamiento correspondiente a estos propietarios:
9.453,21 m² x 0,75 m²/m² x 90% = 6.381,92 m²*

Por otra parte, para los terrenos en los que se ubica la Piscina Climatizada y la parcela ubicada en el ámbito de la Plaza de Toros que no fue objeto de convenio de cesión de uso (parcela 123), el Ayuntamiento actuó mediante ocupación directa. Para ello, se suscribieron convenios de reconocimiento del aprovechamiento urbanístico de cada propietario, que ya está

inscrito en el registro de la propiedad. Este aprovechamiento es igual a la superficie de cada parcela por 0,75 m²/m² (Aprovechamiento Medio del antiguo SR-4) por 90% (aprovechamiento patrimonializable). Estos datos se reflejan en el siguiente cuadro:

ÁMBITO	PARCELA	APROV. (m ² t)
PLAZA TOROS	123	1.027,35
	135	863,49
PISCINA	134-B	1.226,42
	137	2.128,21
	131-132	358,26
	130	191,81
	143	1.035,71
	127	414,09
	129	262,47
	128	274,45
	145	148,94
	133	601,20
	144	432,70
	146	248,23
	TOTAL	9.213,33

Se debe por tanto reconocer dentro del ámbito del antiguo SR-4, delimitado en la Revisión del PGM como S-2 "Reyes Católicos", los derechos reconocidos (aprovechamiento urbanístico) a los propietarios de los terrenos en los que se han ubicado la Plaza de Toros y la Piscina Climatizada, mediante convenios de cesión de uso o de ocupación directa. El aprovechamiento es el siguiente:

- Plaza de Toros: 6.381,92 m²t
- Piscina Climatizada: 9.213,33 m²t
- **Total: 15.595,25 m²t**

Este aprovechamiento correspondiente a los propietarios de estos ámbitos, derivado de actuaciones anteriores realizadas por el Ayuntamiento, se descuenta de la superficie edificable máxima en el S-2 "Reyes Católicos" de cara al cálculo del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Delimitado."

Por otra parte, en la normativa urbanística se incorpora este reconocimiento de derechos. En la ficha urbanística del sector S-2 Reyes Católicos se determina lo siguiente:

"Se adjudicarán dentro del sector, en la parte ubicada al norte de la Av. de los Reyes Católicos, los derechos correspondientes a los propietarios de los terrenos en los que se ubican la Plaza de Toros y la Piscina Climatizada, equivalentes a 15.595 m² edificables, conforme a lo desarrollado en el apartado 13.4 de la Memoria del PGM."

Por último, en la tabla del cálculo del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Delimitado se recoge lo siguiente:

"De cara al cálculo del AM, se descuenta de la superficie edificable total en el S-2 Reyes Católicos (116138 m² x 0,75 m²t/m² = 87.104 m²t) la superficie edificable correspondiente a los propietarios de los terrenos en los que se ubican la Plaza de Toros y la Piscina Climatizada (15.595 m²t)"

De lo expuesto se puede concluir que **la Revisión del PGM reconoce los derechos de los propietarios afectados por los Convenios para la ocupación directa de los terrenos que el PGM 2004 clasificada como Sistema General de Equipamientos en el sector SR-4.**

En relación a las aclaraciones que se solicitan, aunque algunas de las mismas no tienen relación con el contenido del PGM, se informe lo siguiente:

a.- No se ha aprobado ningún instrumento de equidistribución del sector SR-4.

b.- Tras el cambio de denominación del sector SR-4 a S-2 Reyes Católicos:

1. El cambio de denominación del sector y la aprobación del PGM no afecta al reconocimiento de los derechos de los propietarios afectados por los Convenios. En concreto, a la parcela objeto de la alegación se le reconocen los 2.218,21 m² de uso residencial previstos.
2. No cabe aportar datos catastrales concretos de la parcela donde se ubicarán los 2.218,21 m² de uso residencial y ubicación de la parcela, en la medida que no se ha redactado el instrumento de equidistribución correspondiente.
3. La normativa urbanística del sector S-2 Reyes Católicos establece los siguientes plazos:
 - a. 10 años para la aprobación del Plan Parcial
 - b. 15 años para la finalización de las obras de urbanización y edificación
4. No es objeto del PGM establecer posibles indemnizaciones o compensaciones por el incumplimiento del plazo de 4 años previsto en el Convenio para la adjudicación del aprovechamiento.

CONCLUSIÓN:

No cabe informar favorable o desfavorablemente la alegación ni proponer su estimación o desestimación, en la medida que no se trata tanto de una alegación como de una solicitud de información.

La Revisión del PGM reconoce los derechos de los propietarios afectados por los Convenios para la ocupación directa de los terrenos que el PGM 2004 clasificada como Sistema General de Equipamientos en el sector SR-4.

ALEGACION N° 20.

Suscrita por los ocho propietarios de la Comunidad de Propietarios de la Coscojosa, y domicilio a efectos de notificaciones en Camino de Coscojosa s/n, Arnedo (La Rioja).

ALEGAN:

1. Clasificación de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución UE27 como suelo urbano consolidado incrementando la edificabilidad de 0,35 m²/m² a 0,60 m²/m²
2. Supresión de la unidad de ejecución UE27
3. Modificación del límite del suelo urbano en la parcela 957 del polígono 10

INFORME:

1. Los alegantes aplican de forma errónea el artículo 41.1.a LOTUR, que no es condición para la categorización del suelo sino para su clasificación. Los terrenos incluidos en la unidad de ejecución UE-27 cumplen tanto la condición a) como la b) del artículo 41.1 LOTUR y por lo tanto se les ha asignado la clasificación del suelo urbano en lugar de la de suelo no urbanizable que les otorga el planeamiento vigente. Otra cosa es la categoría (consolidado o no consolidado) que se define en el artículo 42 LOTUR de la siguiente forma: “a) *Tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos que el planeamiento defina expresamente como tales por estar sometidos a procesos integrales de urbanización, a procesos integrales de renovación o a procesos de reforma interior.* b) *El resto de suelo urbano tendrá la consideración de suelo urbano consolidado*”.

En este caso, se estima que esta zona requiere un proceso integral de urbanización: No hay separación entre el tráfico rodado y peatonal, el alumbrado público es escaso o inexistente... Por otra parte, existen viales que no aparecen reflejados en el catastro y cuya titularidad resulta, por lo tanto, discutible. Por todo ello se considera que la clasificación adecuada de estos terrenos, es la de suelo urbano no consolidado.

En relación a la solicitud de incremento de edificabilidad, no se observa que exista justificación alguna para ello. La edificabilidad asignada (0,35 m²/m²) es similar a la del resto de parcelas de este uso en el municipio y resulta superior a la materializada en la actualidad, lo que permite un margen para posibles ampliaciones en todas las parcelas, como se comprueba en el cuadro inferior:

Referencia catastral	Superficie	Edificación	Edificabilidad
000303000WM77C0001ZX	2.046 m ²	643 m ²	0,31 m ² /m ²
000303300WM77C0001WX	1.869 m ²	304 m ²	0,16 m ² /m ²
000303500WM77C0001BX	1.853 m ²	197 m ²	0,11 m ² /m ²
000303400WM77C0001AX	1.551 m ²	290 m ²	0,29 m ² /m ²
000303600WM77C0001YX	1.907 m ²	470 m ²	0,24 m ² /m ²
000303200WM77C0001HX	1.576 m ²	474 m ²	0,30 m ² /m ²
000303100WM77C0001UX	1.643 m ²	293 m ²	0,17 m ² /m ²
26018A010009560000OR	1.631 m ²	344 m ²	0,21 m ² /m ²
002300400WM77E0001UJ	2.700 m ²	546 m ²	0,20 m ² /m ²
26018A010009290000OE	2.800 m ²	588 m ²	0,21 m ² /m ²

2. Una vez expuestas las razones para no modificar la categoría asignada por el documento de aprobación inicial, no parece discutible la conveniencia de la delimitación de una unidad de ejecución
3. La parcela 957 tiene una superficie de 3.052 m² y se ha clasificado como suelo urbano la zona sur, con una superficie aproximada de 2.100 m². Los alegantes solicitan que se incluya en el suelo urbano la totalidad de la parcela, puesto que en la zona norte se encuentran situados elementos comunes de la urbanización (depósito de agua y casetas de bombeo). Se trata de una modificación de detalle perfectamente compatible con la ordenación planteada en la zona. Se propone calificar esta zona como equipamiento privado y definir un vial de acceso a la misma.

CONCLUSIÓN:

Se informa favorablemente la alegación de forma parcial, en lo relativo a la modificación del límite del suelo urbano en la parcela 957 del polígono 19 y desfavorablemente en el resto de las cuestiones planteadas.

ALEGACIÓN N.º 21.

Suscrita por Dña. Julia Abad Muro.

ALEGACIÓN:

La alegación se refiere a una parcela clasificada en el planeamiento vigente como Suelo Urbano No Consolidado, dentro del PERI-6, que en el documento del PGM aprobado inicialmente ha pasado a clasificarse como Suelo No Urbanizable.

Se solicita que la parcela mantenga su clasificación como Suelo Urbano, al contar con las condiciones establecidas en el art. 41.1.a de la LOTUR para ser objeto de esta clasificación: acceso rodado desde la malla urbana e infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

Se entiende que hay un agravio comparativo con otras parcelas también afectadas por la inundabilidad del río Cidacos que no se han pasado al Suelo No Urbanizable.

Se cita el Anexo VI del Decreto 2/2019, de 25 de enero, INUNCAR, según el cual cabe excepcionar de clasificar como Suelo No Urbanizable los terrenos que anteriormente al proceso de elaboración del PGM se encontraban en situación de urbanos o urbanizables.

Por último, se afirma que no se ha tenido en cuenta la revisión y actualización de los mapas de peligrosidad y riesgo, delimitación del dominio público hidráulico y zona de flujo preferente de Demarcación Hidrográfica del Ebro.

En la alegación se solicita subsidiariamente que, si los terrenos no se clasifican como Suelo Urbano, se establezca un régimen específico para las construcciones existentes de manera que las mismas no se consideren Fuera de Ordenación.

INFORME:

Los criterios técnicos básicos de protección civil en materia de inundabilidad se recogen en el Anexo VI del Decreto 2/2019, de 25 de enero, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de La Rioja ante inundaciones (INUNCAR), estableciéndose las limitaciones en los usos del suelo en zona inundable, según las clasificaciones urbanísticas (suelos urbanos, suelos urbanizables y suelos no urbanizables). Los mismos se integran en el apartado VII del Anexo V, del Documento de Recomendaciones Técnicas de aplicación de la LOTUR 5/2006.

Este Decreto integra la legislación hidráulica estatal (Texto Refundido de la Ley de Aguas, Ley 11/2005 y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, Real Decreto 849/1986 y sus posteriores modificaciones) y desarrolla en detalle los usos permitidos en la zona inundable para el territorio de la Comunidad Autónoma de La Rioja y sus condiciones.

Conforme a este último criterio se define que *“la línea de limitaciones urbanísticas es la envolvente exterior de la T-100, la T-500 en su isobata de 0,40 m y la T-500 en su isolinia de 1 m/s”*. Esta línea de limitaciones urbanísticas es la que se ha tenido en cuenta para la

clasificación del suelo en el PGM en el ámbito objeto de la alegación y en todo el término municipal.

Por otra parte, en relación a la clasificación del suelo establecida en el planeamiento vigente, debe tenerse en cuenta que el PGM 2004 clasificaba estos terrenos como Suelo Urbano No Consolidado, conforme al artículo 42 de la LOTUR, en la medida que los mismos estaban sometidos a un proceso integral de urbanización. La actuación sobre los mismos para urbanizar y edificar estaba condicionada a la tramitación previa de un planeamiento de desarrollo, tramitación que a lo largo de estos años no se ha realizado. No es el caso de otros terrenos, como por ejemplo las parcelas en las que se ubica el IES Virgen de Vico o el CP Antonio Delgado Calvete, afectadas sólo parcialmente por la línea de limitaciones urbanísticas y que ya tienen la consideración de Suelo Urbano Consolidado, al contar con condiciones óptimas de accesos, conexión a las infraestructuras, etc. En este sentido, entendemos que no cabe alegar un agracio comparativo dado que son situaciones distintas.

En relación a los nuevos mapas de inundación que se aportan, cabe señalar por una parte que no se han tenido en cuenta los nuevos mapas de peligrosidad y riesgo de inundación del 2º Ciclo elaborados por la CHE porque los mismos están todavía en fase de tramitación y no están aprobados a día de hoy. Pero por encima de esto, hay que señalar que para la redacción del PGM se han tenido en cuenta, por su mayor exactitud, precisión y detalle, las determinaciones del PGM respecto a este riesgo, se basan en el Estudio de Inundabilidad encargado por el Ayuntamiento de Arnedo en 2014 y elaborado por la Ingeniería Berceo. Hay que tener presente, y así se recoge también en el estudio de inundabilidad del PGM, que *"como consecuencia de esta mayor precisión, las láminas de inundación obtenidas en el estudio de Berceo, son menores que en el estudio de la CHE"*. El Estudio de Inundabilidad de 2014 es un documento más preciso en la medida que se ha realizado de manera específica y exhaustivas para el ámbito del núcleo urbano de Arnedo, pudiendo ser utilizado de conformidad con lo dispuesto en el Punto 1.- *Estudios de inundabilidad, afecciones o riesgos*, párrafo 1 del Anexo VI del Decreto 2/2019 (INUNCAR) señalado anteriormente, que textualmente dispone: "Se utilizará la información sobre inundabilidad disponible en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) o se elaborarán específicamente estudios de inundabilidad, de afecciones o de riesgos a efectos de evaluación ambiental, ordenación territorial, urbanismo u otras materias afectables por el riesgo".

La línea de limitaciones urbanísticas no es regular, ni puede serlo pues depende de la topografía, el trazado irregular del cauce del río, etc. Esta línea va dejando zonas no inundables que en la ordenación no se han incluido en el Suelo Urbano en aras a obtener una ordenación regular y coherente.

Conforme a lo expuesto, si bien los terrenos están clasificados en el PGM vigente como Suelo Urbano No Consolidado y podrían tener condiciones para ser merecedores de esta clasificación en otras circunstancias (no afección de la inundabilidad del río Cidacos), en aplicación de las legislaciones de rango superior sobre inundabilidad y de los criterios técnicos básicos de protección civil en materia de inundabilidad del Anexo VI del Decreto 2/2019, de 25 de enero, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de La Rioja ante inundaciones (INUNCAR), no cabe clasificar los mismos como Suelo Urbano.

En relación a la solicitud de establecer un régimen singular para las edificaciones existentes en este ámbito, entendemos que en la medida que los terrenos están clasificados como Suelo No Urbanizable se debe aplicar a las mismas el régimen que establece la Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja (DPSNU), recientemente aprobada, que se incorpora a la normativa del PGM. En concreto, el artículo 284 de la Normativa Urbanística establece lo siguiente:

“Artículo 284. Fuera de ordenación.

- 5. Las actividades, usos, construcciones, instalaciones e infraestructuras, que a la entrada en vigor del presente PGM, resultaran disconformes con las determinaciones en él establecidas, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación y les será de aplicación el régimen que para esta situación regula la Ley 5/2006 (LOTUR) o legislación que la sustituya.*
- 6. Las actividades, usos, construcciones e infraestructuras, de utilidad pública, o vinculadas a una actividad económica que tanto a la entrada en vigor de la Directriz, como durante su vigencia estén en funcionamiento continuado, se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen, así como su ampliación en un máximo del cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida existente.*
- 7. Si para llevar a cabo la ampliación prevista en el apartado anterior, se justifica la imposibilidad de su ejecución conforme a las condiciones de edificación establecidas para ese uso, se exceptuará su cumplimiento, siempre que dicha ampliación cuente con todos los informes sectoriales favorables, con carácter previo a su autorización.*
- 8. Para justificar la vinculación de una determinada actividad, uso, construcción e instalación a una actividad económica, se deberá aportar la documentación fiscal necesaria para justificar la existencia de dicha actividad desde la entrada en vigor del PGM y sin interrupción hasta el momento de solicitar las actuaciones previstas en este artículo.”*

No vemos justificado establecer una excepción para las edificaciones objeto de la alegación, excepción que en su caso debería hacerse extensiva al enorme número de edificaciones existentes en el Suelo No Urbanizable de Arnedo, contraviniendo las determinaciones de las DPSNU:

CONCLUSIÓN:

Se informa desfavorablemente la alegación y se propone su desestimación.

ALEGACIÓN N.º 22.

Suscrita por D. Basilio García Morón, en representación de Calzados Hergar S.A., y domicilio a efectos de notificaciones en Av. de la Industria 4, 26580 Arnedo.

Se contesta como una única alegación a dos escritos presentados por el mismo propietario en relación a un mismo ámbito, alegando dos aspectos distintos.

ALEGACIÓN:

La alegación se refiere al ámbito delimitado como PERI-1, clasificado como Suelo Urbano No Consolidado.

El alegante manifiesta su conformidad con la propuesta del PGM en cuanto a uso, tipología y aprovechamiento. No obstante, considera que se deben modificar dos aspectos para facilitar la viabilidad de la actuación:

- a) Incrementar el plazo establecido para la aprobación del Plan Especial en 10 años, a un plazo de 15 a 20 años. La actual situación económica y social aconseja por motivos de prudencia no condicionar la sustitución del uso actual industrial al residencial en un corto espacio de tiempo.
- b) Incrementar la delimitación del ámbito hacia el sur, incluyendo los terrenos que en el PGM vigente están clasificados como Suelo Urbanizable. Aunque los mismos están afectados por la inundabilidad del río Cidacos, se estima que con la ejecución de la presa de Enciso se reducirá este riesgo. En consonancia con los terrenos contiguos del sector Entreviñas se propone configurar un cinturón verde de transición entre el Suelo Urbano y el Suelo No Urbanizable.

INFORME:

- a) La delimitación de los PERIs en el límite sudeste del núcleo urbano (PERI-1 y PER-2) excluyendo estos dos ámbitos de la delimitación del sector S-2 Entreviñas se ha realizado para facilitar la viabilidad del traslado de las instalaciones industriales y no dificultar su funcionamiento hasta el momento del traslado. De esta manera también se facilita el desarrollo del sector al eliminar cargas por indemnizaciones. En consonancia con este criterio y a la vista de la actual inestabilidad económica y social, se considera adecuado ampliar el plazo para la aprobación del planeamiento de desarrollo de 10 a 15 años.
- b) El límite sur del PERI-1 se ha ajustado a la realidad catastral y a las parcelas actualmente ocupadas por las edificaciones e instalaciones de uso industrial.

Los terrenos ubicados al sur están, en su gran mayoría, afectados por las limitaciones urbanísticas por inundabilidad.

Los criterios técnicos básicos de protección civil en materia de inundabilidad se recogen en el Anexo VI del Decreto 2/2019, de 25 de enero, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de La Rioja ante inundaciones (INUNCAR), estableciéndose las limitaciones en los usos del suelo en zona inundable, según las clasificaciones urbanísticas (suelos urbanos, suelos urbanizables y suelos no urbanizables). Los mismos se integran en el apartado VII del Anexo V, del Documento de Recomendaciones Técnicas de aplicación de la LOTUR 5/2006.

Este Decreto integra la legislación hidráulica estatal (Texto Refundido de la Ley de Aguas, Ley 11/2005 y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, Real Decreto 849/1986 y sus posteriores modificaciones) y desarrolla en detalle los usos permitidos en la zona inundable para el territorio de la Comunidad Autónoma de La Rioja y sus condiciones.

Conforme a este último criterio se define que *“la línea de limitaciones urbanísticas es la envolvente exterior de la T-100, la T-500 en su isobata de 0,40 m y la T-500 en su isolinia de 1 m/s”*. Esta línea de limitaciones urbanísticas es la que se ha tenido en cuenta para la clasificación del suelo en el PGM en el ámbito objeto de la alegación y en todo el término municipal.

La línea de limitaciones urbanísticas no es regular, ni puede serlo pues depende de la topografía, el trazado irregular del cauce del río, etc. Esta línea va dejando zonas no inundables que en la ordenación no se han incluido en el Suelo Urbano en aras a obtener una ordenación regular y coherente.

CONCLUSIÓN:

Se informa parcialmente favorable la alegación y se propone su estimación parcial, únicamente en el aspecto de aumentar el plazo del planeamiento de desarrollo del PERI-1 de 10 a 15 Años.

ALEGACION N° 23.

Suscrita por José Ignacio Basoco Marrodán y domicilio a efectos de notificaciones en Paseo de la Constitución 106, 1ªA, Arnedo (La Rioja) en su propio nombre y en el de Pedro Basoco Marrodán, Alicia Basoco Marrodán y Alicia Marrodán Uribe.

ALEGAN:

Cambio de calificación de las parcelas situadas en los nº 11, 13 y 15 de Avenida de Logroño, de Industrial a residencial conservando su clasificación como suelo urbano consolidado.

INFORME:

En este punto el documento aprobado inicialmente mantiene la clasificación y calificación del planeamiento vigente, que se corresponde además con la realidad física. La propuesta de cambio de calificación realizada por los propietarios es muy interesante, puesto que ofrece buenas oportunidades para mejorar la imagen urbana en un punto singular.

No obstante, el cambio en la ordenación planteado supone poner en marcha un proceso integral de renovación urbana que conllevará un cambio de categoría del suelo, de consolidado a no consolidado, conforme al artículo 42 LOTUR. La delimitación de una unidad de ejecución que incluya, además de las parcelas de los alegantes, la situada en el camino San Román 8 (A) permitiría regularizar la geometría de la construcción propuesta (cuyo fondo es excesivo para una crujía con una sola fachada) y articular correctamente la ampliación del camino de San Román en todo su trazado

CONCLUSIÓN:

Se informa favorablemente la alegación de forma parcial, en lo relativo a la modificación de la calificación de las parcelas de uso industrial a residencial. Se propone la delimitación de una unidad de ejecución y la determinación de nuevos parámetros urbanísticos para conseguir un mejor aprovechamiento de las nuevas edificaciones y una buena integración en el entorno.

ALEGACIÓN N.º 24.

Suscrita por Dña. Mª Ángeles Martínez Segura.

ALEGACIÓN:

La alegación se refiere a una parcela clasificada en el planeamiento vigente como Suelo Urbano No Consolidado, dentro del PERI-6, que en el documento del PGM aprobado inicialmente ha pasado a clasificarse como Suelo No Urbanizable.

Se solicita que la parcela mantenga su clasificación como Suelo Urbano, al contar con las condiciones establecidas en el art. 41.1.a de la LOTUR para ser objeto de esta clasificación:

acceso rodado desde la malla urbana e infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

Se entiende que hay un agravio comparativo con otras parcelas también afectadas por la inundabilidad del río Cidacos que no se han pasado al Suelo No Urbanizable.

Se cita el Anexo VI del Decreto 2/2019, de 25 de enero, INUNCAR, según el cual cabe excepcionar de clasificar como Suelo No Urbanizable los terrenos que anteriormente al proceso de elaboración del PGM se encontraban en situación de urbanos o urbanizables.

Por último, se afirma que no se ha tenido en cuenta la revisión y actualización de los mapas de peligrosidad y riesgo, delimitación del dominio público hidráulico y zona de flujo preferente de Demarcación Hidrográfica del Ebro.

En la alegación se solicita subsidiariamente que, si los terrenos no se clasifican como Suelo Urbano, se establezca un régimen específico para las construcciones existentes de manera que las mismas no se consideren Fuera de Ordenación.

INFORME:

Los criterios técnicos básicos de protección civil en materia de inundabilidad se recogen en el Anexo VI del Decreto 2/2019, de 25 de enero, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de La Rioja ante inundaciones (INUNCAR), estableciéndose las limitaciones en los usos del suelo en zona inundable, según las clasificaciones urbanísticas (suelos urbanos, suelos urbanizables y suelos no urbanizables). Los mismos se integran en el apartado VII del Anexo V, del Documento de Recomendaciones Técnicas de aplicación de la LOTUR 5/2006.

Este Decreto integra la legislación hidráulica estatal (Texto Refundido de la Ley de Aguas, Ley 11/2005 y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, Real Decreto 849/1986 y sus posteriores modificaciones) y desarrolla en detalle los usos permitidos en la zona inundable para el territorio de la Comunidad Autónoma de La Rioja y sus condiciones.

Conforme a este último criterio se define que *“la línea de limitaciones urbanísticas es la envolvente exterior de la T-100, la T-500 en su isobata de 0,40 m y la T-500 en su isolínea de 1 m/s”*. Esta línea de limitaciones urbanísticas es la que se ha tenido en cuenta para la clasificación del suelo en el PGM en el ámbito objeto de la alegación y en todo el término municipal.

Por otra parte, en relación a la clasificación del suelo establecida en el planeamiento vigente, debe tenerse en cuenta que el PGM 2004 clasificaba estos terrenos como Suelo Urbano No Consolidado, conforme al artículo 42 de la LOTUR, en la medida que los mismos estaban sometidos a un proceso integral de urbanización. La actuación sobre los mismos para urbanizar y edificar estaba condicionada a la tramitación previa de un planeamiento de desarrollo, tramitación que a lo largo de estos años no se ha realizado. No es el caso de otros terrenos, como por ejemplo las parcelas en las que se ubica el IES Virgen de Vico o el CP Antonio Delgado Calvete, afectadas sólo parcialmente por la línea de limitaciones urbanísticas y que ya tienen la consideración de Suelo Urbano Consolidado, al contar con condiciones óptimas de accesos, conexión a las infraestructuras, etc. En este sentido, entendemos que no cabe alegar un agravio comparativo dado que son situaciones distintas.

En relación a los nuevos mapas de inundación que se aportan, cabe señalar por una parte que no se han tenido en cuenta los nuevos mapas de peligrosidad y riesgo de inundación del 2º Ciclo elaborados por la CHE porque los mismos están todavía en fase de tramitación y



ARNEDO
AYUNTAMIENTO

Plaza Ntra. Sra. de Vico, 14
26580 ARNEDO (La Rioja)
Teléfono: 941 385120
Fax: 941 385132

Secretaría General

no están aprobados a día de hoy. Pero por encima de esto, hay que señalar que para la redacción del PGM se han tenido en cuenta, por su mayor exactitud, precisión y detalle, las determinaciones del PGM respecto a este riesgo, se basan en el Estudio de Inundabilidad encargado por el Ayuntamiento de Arnedo en 2014 y elaborado por la Ingeniería Berceo. Hay que tener presente, y así se recoge también en el estudio de inundabilidad del PGM, que *"como consecuencia de esta mayor precisión, las láminas de inundación obtenidas en el estudio de Berceo, son menores que en el estudio de la CHE"*. El Estudio de Inundabilidad de 2014 es un documento más preciso en la medida que se ha realizado de manera específica y exhaustivas para el ámbito del núcleo urbano de Arnedo, pudiendo ser utilizado de conformidad con lo dispuesto en el Punto 1.- *Estudios de inundabilidad, afecciones o riesgos*, párrafo 1 del Anexo VI del Decreto 2/2019 (INUNCAR) señalado anteriormente, que textualmente dispone: "Se utilizará la información sobre inundabilidad disponible en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) o se elaborarán específicamente estudios de inundabilidad, de afecciones o de riesgos a efectos de evaluación ambiental, ordenación territorial, urbanismo u otras materias afectables por el riesgo".

La línea de limitaciones urbanísticas no es regular, ni puede serlo pues depende de la topografía, el trazado irregular del cauce del río, etc. Esta línea va dejando zonas no inundables que en la ordenación no se han incluido en el Suelo Urbano en aras a obtener una ordenación regular y coherente.

Conforme a lo expuesto, si bien los terrenos están clasificados en el PGM vigente como Suelo Urbano No Consolidado y podrían tener condiciones para ser merecedores de esta clasificación en otras circunstancias (no afección de la inundabilidad del río Cidacos), en aplicación de las legislaciones de rango superior sobre inundabilidad y de los criterios técnicos básicos de protección civil en materia de inundabilidad del Anexo VI del Decreto 2/2019, de 25 de enero, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de La Rioja ante inundaciones (INUNCAR), no cabe clasificar los mismos como Suelo Urbano.

En relación a la solicitud de establecer un régimen singular para las edificaciones existentes en este ámbito, entendemos que en la medida que los terrenos están clasificados como Suelo No Urbanizable se debe aplicar a las mismas el régimen que establece la Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja (DPSNU), recientemente aprobada, que se incorpora a la normativa del PGM. En concreto, el artículo 284 de la Normativa Urbanística establece lo siguiente:

"Artículo 284. Fuera de ordenación.

9. *Las actividades, usos, construcciones, instalaciones e infraestructuras, que a la entrada en vigor del presente PGM, resultaran disconformes con las determinaciones en él establecidas, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación y les será de aplicación el régimen que para esta situación regula la Ley 5/2006 (LOTUR) o legislación que la sustituya.*

10. *Las actividades, usos, construcciones e infraestructuras, de utilidad pública, o vinculadas a una actividad económica que tanto a la entrada en vigor de la Directriz, como durante su vigencia estén en funcionamiento continuado, se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen, así como su ampliación en un máximo del cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida existente.*

11. *Si para llevar a cabo la ampliación prevista en el apartado anterior, se justifica la imposibilidad de su ejecución conforme a las condiciones de edificación establecidas*

para ese uso, se exceptuará su cumplimiento, siempre que dicha ampliación cuente con todos los informes sectoriales favorables, con carácter previo a su autorización.

12. Para justificar la vinculación de una determinada actividad, uso, construcción e instalación a una actividad económica, se deberá aportar la documentación fiscal necesaria para justificar la existencia de dicha actividad desde la entrada en vigor del PGM y sin interrupción hasta el momento de solicitar las actuaciones previstas en este artículo.”

No vemos justificado establecer una excepción para las edificaciones objeto de la alegación, excepción que en su caso debería hacerse extensiva al enorme número de edificaciones existentes en el Suelo No Urbanizable de Arnedo, contraviniendo las determinaciones de las DPSNU:

CONCLUSIÓN:

Se informa desfavorablemente la alegación y se propone su desestimación.

ALEGACIÓN N.º 25.

Suscrita por Dña. Alicia Domínguez Adán.

ALEGACIÓN:

La alegación se refiere a una parcela clasificada en el planeamiento vigente como Suelo Urbano No Consolidado, dentro del PERI-6, que en el documento del PGM aprobado inicialmente ha pasado a clasificarse como Suelo No Urbanizable.

Se solicita que la parcela mantenga su clasificación como Suelo Urbano, al contar con las condiciones establecidas en el art. 41.1.a de la LOTUR para ser objeto de esta clasificación: acceso rodado desde la malla urbana e infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

Se entiende que hay un agravio comparativo con otras parcelas también afectadas por la inundabilidad del río Cidacos que no se han pasado al Suelo No Urbanizable.

Se cita el Anexo VI del Decreto 2/2019, de 25 de enero, INUNCAR, según el cual cabe excepcionar de clasificar como Suelo No Urbanizable los terrenos que anteriormente al proceso de elaboración del PGM se encontraban en situación de urbanos o urbanizables.

Por último, se afirma que no se ha tenido en cuenta la revisión y actualización de los mapas de peligrosidad y riesgo, delimitación del dominio público hidráulico y zona de flujo preferente de Demarcación Hidrográfica del Ebro.

En la alegación se solicita subsidiariamente que, si los terrenos no se clasifican como Suelo Urbano, se establezca un régimen específico para las construcciones existentes de manera que las mismas no se consideren Fuera de Ordenación.

INFORME:

Los criterios técnicos básicos de protección civil en materia de inundabilidad se recogen en el Anexo VI del Decreto 2/2019, de 25 de enero, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de La Rioja ante inundaciones

(INUNCAR), estableciéndose las limitaciones en los usos del suelo en zona inundable, según las clasificaciones urbanísticas (suelos urbanos, suelos urbanizables y suelos no urbanizables). Los mismos se integran en el apartado VII del Anexo V, del Documento de Recomendaciones Técnicas de aplicación de la LOTUR 5/2006.

Este Decreto integra la legislación hidráulica estatal (Texto Refundido de la Ley de Aguas, Ley 11/2005 y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, Real Decreto 849/1986 y sus posteriores modificaciones) y desarrolla en detalle los usos permitidos en la zona inundable para el territorio de la Comunidad Autónoma de La Rioja y sus condiciones.

Conforme a este último criterio se define que *“la línea de limitaciones urbanísticas es la envolvente exterior de la T-100, la T-500 en su isobata de 0,40 m y la T-500 en su isolinia de 1 m/s”*. Esta línea de limitaciones urbanísticas es la que se ha tenido en cuenta para la clasificación del suelo en el PGM en el ámbito objeto de la alegación y en todo el término municipal.

Por otra parte, en relación a la clasificación del suelo establecida en el planeamiento vigente, debe tenerse en cuenta que el PGM 2004 clasificaba estos terrenos como Suelo Urbano No Consolidado, conforme al artículo 42 de la LOTUR, en la medida que los mismos estaban sometidos a un proceso integral de urbanización. La actuación sobre los mismos para urbanizar y edificar estaba condicionada a la tramitación previa de un planeamiento de desarrollo, tramitación que a lo largo de estos años no se ha realizado. No es el caso de otros terrenos, como por ejemplo las parcelas en las que se ubica el IES Virgen de Vico o el CP Antonio Delgado Calvete, afectadas sólo parcialmente por la línea de limitaciones urbanísticas y que ya tienen la consideración de Suelo Urbano Consolidado, al contar con condiciones óptimas de accesos, conexión a las infraestructuras, etc. En este sentido, entendemos que no cabe alegar un agracio comparativo dado que son situaciones distintas.

En relación a los nuevos mapas de inundación que se aportan, cabe señalar por una parte que no se han tenido en cuenta los nuevos mapas de peligrosidad y riesgo de inundación del 2º Ciclo elaborados por la CHE porque los mismos están todavía en fase de tramitación y no están aprobados a día de hoy. Pero por encima de esto, hay que señalar que para la redacción del PGM se han tenido en cuenta, por su mayor exactitud, precisión y detalle, las determinaciones del PGM respecto a este riesgo, se basan en el Estudio de Inundabilidad encargado por el Ayuntamiento de Arnedo en 2014 y elaborado por la Ingeniería Berceo. Hay que tener presente, y así se recoge también en el estudio de inundabilidad del PGM, que *“como consecuencia de esta mayor precisión, las láminas de inundación obtenidas en el estudio de Berceo, son menores que en el estudio de la CHE”*. El Estudio de Inundabilidad de 2014 es un documento más preciso en la medida que se ha realizado de manera específica y exhaustivas para el ámbito del núcleo urbano de Arnedo, pudiendo ser utilizado de conformidad con lo dispuesto en el Punto 1.- *Estudios de inundabilidad, afecciones o riesgos*, párrafo 1 del Anexo VI del Decreto 2/2019 (INUNCAR) señalado anteriormente, que textualmente dispone: *“Se utilizará la información sobre inundabilidad disponible en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) o se elaborarán específicamente estudios de inundabilidad, de afecciones o de riesgos a efectos de evaluación ambiental, ordenación territorial, urbanismo u otras materias afectables por el riesgo”*.

La línea de limitaciones urbanísticas no es regular, ni puede serlo pues depende de la topografía, el trazado irregular del cauce del río, etc. Esta línea va dejando zonas no inundables que en la ordenación no se han incluido en el Suelo Urbano en aras a obtener una ordenación regular y coherente.

Conforme a lo expuesto, si bien los terrenos están clasificados en el PGM vigente como Suelo Urbano No Consolidado y podrían tener condiciones para ser merecedores de esta clasificación en otras circunstancias (no afección de la inundabilidad del río Cidacos), en aplicación de las legislaciones de rango superior sobre inundabilidad y de los criterios técnicos básicos de protección civil en materia de inundabilidad del Anexo VI del Decreto 2/2019, de 25 de enero, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de La Rioja ante inundaciones (INUNCAR), no cabe clasificar los mismos como Suelo Urbano.

En relación a la solicitud de establecer un régimen singular para las edificaciones existentes en este ámbito, entendemos que en la medida que los terrenos están clasificados como Suelo No Urbanizable se debe aplicar a las mismas el régimen que establece la Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja (DPSNU), recientemente aprobada, que se incorpora a la normativa del PGM. En concreto, el artículo 284 de la Normativa Urbanística establece lo siguiente:

“Artículo 284. Fuera de ordenación.

13. Las actividades, usos, construcciones, instalaciones e infraestructuras, que a la entrada en vigor del presente PGM, resultaran disconformes con las determinaciones en él establecidas, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación y les será de aplicación el régimen que para esta situación regula la Ley 5/2006 (LOTUR) o legislación que la sustituya.

14. Las actividades, usos, construcciones e infraestructuras, de utilidad pública, o vinculadas a una actividad económica que tanto a la entrada en vigor de la Directriz, como durante su vigencia estén en funcionamiento continuado, se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen, así como su ampliación en un máximo del cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida existente.

15. Si para llevar a cabo la ampliación prevista en el apartado anterior, se justifica la imposibilidad de su ejecución conforme a las condiciones de edificación establecidas para ese uso, se exceptuará su cumplimiento, siempre que dicha ampliación cuente con todos los informes sectoriales favorables, con carácter previo a su autorización.

16. Para justificar la vinculación de una determinada actividad, uso, construcción e instalación a una actividad económica, se deberá aportar la documentación fiscal necesaria para justificar la existencia de dicha actividad desde la entrada en vigor del PGM y sin interrupción hasta el momento de solicitar las actuaciones previstas en este artículo.”

No vemos justificado establecer una excepción para las edificaciones objeto de la alegación, excepción que en su caso debería hacerse extensiva al enorme número de edificaciones existentes en el Suelo No Urbanizable de Arnedo, contraviniendo las determinaciones de las DPSNU:

CONCLUSIÓN:

Se informa desfavorablemente la alegación y se propone su desestimación.

ALEGACIÓN N.º 26.

Suscrita por D. Alfonso Eguizábal Domínguez.

ALEGACIÓN:

La alegación se refiere a una parcela clasificada en el planeamiento vigente como Suelo Urbano No Consolidado, dentro del PERI-6, que en el documento del PGM aprobado inicialmente ha pasado a clasificarse como Suelo No Urbanizable.

Se solicita que la parcela mantenga su clasificación como Suelo Urbano, al contar con las condiciones establecidas en el art. 41.1.a de la LOTUR para ser objeto de esta clasificación: acceso rodado desde la malla urbana e infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

Se entiende que hay un agravio comparativo con otras parcelas también afectadas por la inundabilidad del río Cidacos que no se han pasado al Suelo No Urbanizable.

Se cita el Anexo VI del Decreto 2/2019, de 25 de enero, INUNCAR, según el cual cabe excepcionar de clasificar como Suelo No Urbanizable los terrenos que anteriormente al proceso de elaboración del PGM se encontraban en situación de urbanos o urbanizables.

Por último, se afirma que no se ha tenido en cuenta la revisión y actualización de los mapas de peligrosidad y riesgo, delimitación del dominio público hidráulico y zona de flujo preferente de Demarcación Hidrográfica del Ebro.

En la alegación se solicita subsidiariamente que, si los terrenos no se clasifican como Suelo Urbano, se establezca un régimen específico para las construcciones existentes de manera que las mismas no se consideren Fuera de Ordenación.

INFORME:

Los criterios técnicos básicos de protección civil en materia de inundabilidad se recogen en el Anexo VI del Decreto 2/2019, de 25 de enero, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de La Rioja ante inundaciones (INUNCAR), estableciéndose las limitaciones en los usos del suelo en zona inundable, según las clasificaciones urbanísticas (suelos urbanos, suelos urbanizables y suelos no urbanizables). Los mismos se integran en el apartado VII del Anexo V, del Documento de Recomendaciones Técnicas de aplicación de la LOTUR 5/2006.

Este Decreto integra la legislación hidráulica estatal (Texto Refundido de la Ley de Aguas, Ley 11/2005 y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, Real Decreto 849/1986 y sus posteriores modificaciones) y desarrolla en detalle los usos permitidos en la zona inundable para el territorio de la Comunidad Autónoma de La Rioja y sus condiciones.

Conforme a este último criterio se define que *“la línea de limitaciones urbanísticas es la envolvente exterior de la T-100, la T-500 en su isobata de 0,40 m y la T-500 en su isolinia de 1 m/s”*. Esta línea de limitaciones urbanísticas es la que se ha tenido en cuenta para la clasificación del suelo en el PGM en el ámbito objeto de la alegación y en todo el término municipal.

Por otra parte, en relación a la clasificación del suelo establecida en el planeamiento vigente, debe tenerse en cuenta que el PGM 2004 clasificaba estos terrenos como Suelo Urbano No Consolidado, conforme al artículo 42 de la LOTUR, en la medida que los mismos estaban sometidos a un proceso integral de urbanización. La actuación sobre los mismos para urbanizar y edificar estaba condicionada a la tramitación previa de un planeamiento de desarrollo, tramitación que a lo largo de estos años no se ha realizado. No es el caso de otros



ARNEDO
AYUNTAMIENTO

Plaza Ntra. Sra. de Vico, 14
26580 ARNEDO (La Rioja)
Teléfono: 941 385120
Fax: 941 385132

Secretaría General

terrenos, como por ejemplo las parcelas en las que se ubica el IES Virgen de Vico o el CP Antonio Delgado Calvete, afectadas sólo parcialmente por la línea de limitaciones urbanísticas y que ya tienen la consideración de Suelo Urbano Consolidado, al contar con condiciones óptimas de accesos, conexión a las infraestructuras, etc. En este sentido, entendemos que no cabe alegar un agracio comparativo dado que son situaciones distintas.

En relación a los nuevos mapas de inundación que se aportan, cabe señalar por una parte que no se han tenido en cuenta los nuevos mapas de peligrosidad y riesgo de inundación del 2º Ciclo elaborados por la CHE porque los mismos están todavía en fase de tramitación y no están aprobados a día de hoy. Pero por encima de esto, hay que señalar que para la redacción del PGM se han tenido en cuenta, por su mayor exactitud, precisión y detalle, las determinaciones del PGM respecto a este riesgo, se basan en el Estudio de Inundabilidad encargado por el Ayuntamiento de Arnedo en 2014 y elaborado por la Ingeniería Berceo. Hay que tener presente, y así se recoge también en el estudio de inundabilidad del PGM, que *"como consecuencia de esta mayor precisión, las láminas de inundación obtenidas en el estudio de Berceo, son menores que en el estudio de la CHE"*. El Estudio de Inundabilidad de 2014 es un documento más preciso en la medida que se ha realizado de manera específica y exhaustivas para el ámbito del núcleo urbano de Arnedo, pudiendo ser utilizado de conformidad con lo dispuesto en el Punto 1.- *Estudios de inundabilidad, afecciones o riesgos*, párrafo 1 del Anexo VI del Decreto 2/2019 (INUNCAR) señalado anteriormente, que textualmente dispone: *"Se utilizará la información sobre inundabilidad disponible en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) o se elaborarán específicamente estudios de inundabilidad, de afecciones o de riesgos a efectos de evaluación ambiental, ordenación territorial, urbanismo u otras materias afectables por el riesgo"*.

La línea de limitaciones urbanísticas no es regular, ni puede serlo pues depende de la topografía, el trazado irregular del cauce del río, etc. Esta línea va dejando zonas no inundables que en la ordenación no se han incluido en el Suelo Urbano en aras a obtener una ordenación regular y coherente.

Conforme a lo expuesto, si bien los terrenos están clasificados en el PGM vigente como Suelo Urbano No Consolidado y podrían tener condiciones para ser merecedores de esta clasificación en otras circunstancias (no afección de la inundabilidad del río Cidacos), en aplicación de las legislaciones de rango superior sobre inundabilidad y de los criterios técnicos básicos de protección civil en materia de inundabilidad del Anexo VI del Decreto 2/2019, de 25 de enero, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de La Rioja ante inundaciones (INUNCAR), no cabe clasificar los mismos como Suelo Urbano.

En relación a la solicitud de establecer un régimen singular para las edificaciones existentes en este ámbito, entendemos que en la medida que los terrenos están clasificados como Suelo No Urbanizable se debe aplicar a las mismas el régimen que establece la Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja (DPSNU), recientemente aprobada, que se incorpora a la normativa del PGM. En concreto, el artículo 284 de la Normativa Urbanística establece lo siguiente:

"Artículo 284. Fuera de ordenación.

17.Las actividades, usos, construcciones, instalaciones e infraestructuras, que a la entrada en vigor del presente PGM, resultaran disconformes con las determinaciones en él establecidas, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación y les será de aplicación el régimen que para esta situación regula la Ley 5/2006 (LOTUR) o legislación que la sustituya.

18. Las actividades, usos, construcciones e infraestructuras, de utilidad pública, o vinculadas a una actividad económica que tanto a la entrada en vigor de la Directriz, como durante su vigencia estén en funcionamiento continuado, se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen, así como su ampliación en un máximo del cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida existente.

19. Si para llevar a cabo la ampliación prevista en el apartado anterior, se justifica la imposibilidad de su ejecución conforme a las condiciones de edificación establecidas para ese uso, se exceptuará su cumplimiento, siempre que dicha ampliación cuente con todos los informes sectoriales favorables, con carácter previo a su autorización.

20. Para justificar la vinculación de una determinada actividad, uso, construcción e instalación a una actividad económica, se deberá aportar la documentación fiscal necesaria para justificar la existencia de dicha actividad desde la entrada en vigor del PGM y sin interrupción hasta el momento de solicitar las actuaciones previstas en este artículo."

No vemos justificado establecer una excepción para las edificaciones objeto de la alegación, excepción que en su caso debería hacerse extensiva al enorme número de edificaciones existentes en el Suelo No Urbanizable de Arnedo, contraviniendo las determinaciones de las DPSNU:

CONCLUSIÓN:

Se informa desfavorablemente la alegación y se propone su desestimación.

ALEGACIÓN N.º 27.

Suscrita por Dña. Pilar Martínez Losa.

ALEGACIÓN:

La alegación se refiere a una parcela clasificada en el planeamiento vigente como Suelo Urbano No Consolidado, dentro del PERI-6, que en el documento del PGM aprobado inicialmente ha pasado a clasificarse como Suelo No Urbanizable.

Se solicita que la parcela mantenga su clasificación como Suelo Urbano, al contar con las condiciones establecidas en el art. 41.1.a de la LOTUR para ser objeto de esta clasificación: acceso rodado desde la malla urbana e infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

Se entiende que hay un agravio comparativo con otras parcelas también afectadas por la inundabilidad del río Cidacos que no se han pasado al Suelo No Urbanizable.

Se cita el Anexo VI del Decreto 2/2019, de 25 de enero, INUNCAR, según el cual cabe excepcionar de clasificar como Suelo No Urbanizable los terrenos que anteriormente al proceso de elaboración del PGM se encontraban en situación de urbanos o urbanizables.

Por último, se afirma que no se ha tenido en cuenta la revisión y actualización de los mapas de peligrosidad y riesgo, delimitación del dominio público hidráulico y zona de flujo preferente de Demarcación Hidrográfica del Ebro.

En la alegación se solicita subsidiariamente que, si los terrenos no se clasifican como Suelo Urbano, se establezca un régimen específico para las construcciones existentes de manera que las mismas no se consideren Fuera de Ordenación.

INFORME:

Los criterios técnicos básicos de protección civil en materia de inundabilidad se recogen en el Anexo VI del Decreto 2/2019, de 25 de enero, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de La Rioja ante inundaciones (INUNCAR), estableciéndose las limitaciones en los usos del suelo en zona inundable, según las clasificaciones urbanísticas (suelos urbanos, suelos urbanizables y suelos no urbanizables). Los mismos se integran en el apartado VII del Anexo V, del Documento de Recomendaciones Técnicas de aplicación de la LOTUR 5/2006.

Este Decreto integra la legislación hidráulica estatal (Texto Refundido de la Ley de Aguas, Ley 11/2005 y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, Real Decreto 849/1986 y sus posteriores modificaciones) y desarrolla en detalle los usos permitidos en la zona inundable para el territorio de la Comunidad Autónoma de La Rioja y sus condiciones.

Conforme a este último criterio se define que *"la línea de limitaciones urbanísticas es la envolvente exterior de la T-100, la T-500 en su isobata de 0,40 m y la T-500 en su isolinia de 1 m/s"*. Esta línea de limitaciones urbanísticas es la que se ha tenido en cuenta para la clasificación del suelo en el PGM en el ámbito objeto de la alegación y en todo el término municipal.

Por otra parte, en relación a la clasificación del suelo establecida en el planeamiento vigente, debe tenerse en cuenta que el PGM 2004 clasificaba estos terrenos como Suelo Urbano No Consolidado, conforme al artículo 42 de la LOTUR, en la medida que los mismos estaban sometidos a un proceso integral de urbanización. La actuación sobre los mismos para urbanizar y edificar estaba condicionada a la tramitación previa de un planeamiento de desarrollo, tramitación que a lo largo de estos años no se ha realizado. No es el caso de otros terrenos, como por ejemplo las parcelas en las que se ubica el IES Virgen de Vico o el CP Antonio Delgado Calvete, afectadas sólo parcialmente por la línea de limitaciones urbanísticas y que ya tienen la consideración de Suelo Urbano Consolidado, al contar con condiciones óptimas de accesos, conexión a las infraestructuras, etc. En este sentido, entendemos que no cabe alegar un agracio comparativo dado que son situaciones distintas.

En relación a los nuevos mapas de inundación que se aportan, cabe señalar por una parte que no se han tenido en cuenta los nuevos mapas de peligrosidad y riesgo de inundación del 2º Ciclo elaborados por la CHE porque los mismos están todavía en fase de tramitación y no están aprobados a día de hoy. Pero por encima de esto, hay que señalar que para la redacción del PGM se han tenido en cuenta, por su mayor exactitud, precisión y detalle, las determinaciones del PGM respecto a este riesgo, se basan en el Estudio de Inundabilidad encargado por el Ayuntamiento de Arnedo en 2014 y elaborado por la Ingeniería Berceo. Hay que tener presente, y así se recoge también en el estudio de inundabilidad del PGM, que *"como consecuencia de esta mayor precisión, las láminas de inundación obtenidas en el estudio de Berceo, son menores que en el estudio de la CHE"*. El Estudio de Inundabilidad de 2014 es un documento más preciso en la medida que se ha realizado de manera específica y exhaustivas para el ámbito del núcleo urbano de Arnedo, pudiendo ser utilizado de conformidad con lo dispuesto en el Punto 1.- *Estudios de inundabilidad, afecciones o riesgos*, párrafo 1 del Anexo VI del Decreto 2/2019 (INUNCAR) señalado anteriormente, que textualmente dispone: *"Se utilizará la información sobre inundabilidad disponible en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) o se elaborarán específicamente"*

estudios de inundabilidad, de afecciones o de riesgos a efectos de evaluación ambiental, ordenación territorial, urbanismo u otras materias afectables por el riesgo”.

La línea de limitaciones urbanísticas no es regular, ni puede serlo pues depende de la topografía, el trazado irregular del cauce del río, etc. Esta línea va dejando zonas no inundables que en la ordenación no se han incluido en el Suelo Urbano en aras a obtener una ordenación regular y coherente.

Conforme a lo expuesto, si bien los terrenos están clasificados en el PGM vigente como Suelo Urbano No Consolidado y podrían tener condiciones para ser merecedores de esta clasificación en otras circunstancias (no afección de la inundabilidad del río Cidacos), en aplicación de las legislaciones de rango superior sobre inundabilidad y de los criterios técnicos básicos de protección civil en materia de inundabilidad del Anexo VI del Decreto 2/2019, de 25 de enero, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de La Rioja ante inundaciones (INUNCAR), no cabe clasificar los mismos como Suelo Urbano.

En relación a la solicitud de establecer un régimen singular para las edificaciones existentes en este ámbito, entendemos que en la medida que los terrenos están clasificados como Suelo No Urbanizable se debe aplicar a las mismas el régimen que establece la Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja (DPSNU), recientemente aprobada, que se incorpora a la normativa del PGM. En concreto, el artículo 284 de la Normativa Urbanística establece lo siguiente:

“Artículo 284. Fuera de ordenación.

- 21.Las actividades, usos, construcciones, instalaciones e infraestructuras, que a la entrada en vigor del presente PGM, resultaran disconformes con las determinaciones en él establecidas, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación y les será de aplicación el régimen que para esta situación regula la Ley 5/2006 (LOTUR) o legislación que la sustituya.*
- 22.Las actividades, usos, construcciones e infraestructuras, de utilidad pública, o vinculadas a una actividad económica que tanto a la entrada en vigor de la Directriz, como durante su vigencia estén en funcionamiento continuado, se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen, así como su ampliación en un máximo del cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida existente.*
- 23.Si para llevar a cabo la ampliación prevista en el apartado anterior, se justifica la imposibilidad de su ejecución conforme a las condiciones de edificación establecidas para ese uso, se exceptuará su cumplimiento, siempre que dicha ampliación cuente con todos los informes sectoriales favorables, con carácter previo a su autorización.*
- 24.Para justificar la vinculación de una determinada actividad, uso, construcción e instalación a una actividad económica, se deberá aportar la documentación fiscal necesaria para justificar la existencia de dicha actividad desde la entrada en vigor del PGM y sin interrupción hasta el momento de solicitar las actuaciones previstas en este artículo.”*

No vemos justificado establecer una excepción para las edificaciones objeto de la alegación, excepción que en su caso debería hacerse extensiva al enorme número de edificaciones existentes en el Suelo No Urbanizable de Arnedo, contraviniendo las determinaciones de las DPSNU:

CONCLUSIÓN:

Se informa desfavorablemente la alegación y se propone su desestimación.

ALEGACIÓN N.º 28.

Suscrita por D. Alberto Pascual Jaén.

ALEGACIÓN:

La alegación se refiere al ámbito delimitado como UE-2, clasificado como Suelo Urbano No Consolidado. Este ámbito se corresponde con la UE-1 del SR-2 del PGM 2004, sector que fue objeto de un Plan Parcial definitivamente aprobado y del que se han desarrollado dos de las tres Unidades de Ejecución establecidas.

En la alegación se solicita que se modifiquen las siguientes determinaciones de la Unidad:

- a) Clasificación del ámbito como Suelo Urbano Consolidado, al entender que reúne los requisitos establecidos en el art. 41 de la LOTUR (accesos y servicios).
- b) Reducción o eliminación de la franja de zona verde pública prevé junto a la Av. de Numancia con el carácter de Sistema General. No es necesario para cumplimentar los estándares exigibles al conjunto del plan (14,09 m²/hab > 5 m²/hab) y se entiende que no es aprovechable al estar junto a una carretera y tener una topografía accidentada. Se quedaría como una "jardinera larga". De este modo se incrementaría la superficie edificable lo que permitiría compensar las grandes cesiones y costes de urbanización, reducir los fueros de ordenación y las demoliciones.
- c) Incrementar los plazos previstos para el desarrollo de la Unidad: cesión y equidistribución de 1 a 5 años y ejecución de la urbanización y edificación de 5 a 10 años.
- d) Reducir la anchura de la calle de borde que separa la Unidad del convento de Las Clarisas, que se considera excesiva. Se reducen de este modo los costes de urbanización y se reducen los fueros de ordenación y demoliciones.
- e) Distribuir los costes de urbanización del vial suroeste de borde con el PERI-3.
- f) Se afirma estar de acuerdo con el Sistema de Actuación previsto en el PGM para el desarrollo de esta Unidad mediante Compensación y con la evaluación económica estimada. No obstante, se hacen una serie de observaciones a tener en cuenta para el futuro desarrollo de la Unidad: proindivisos, superficies aportadas, aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, etc.

INFORME:

El PGM traslada para este ámbito las determinaciones de ordenación de un Plan Parcial definitivamente aprobado y parcialmente desarrollado. Dos de las tres Unidades de Ejecución del sector SR-2 del PGM vigente ya están urbanizadas y edificadas. Recientemente, el Ayuntamiento ha puesto en marcha los instrumentos de gestión urbanística para culminar el desarrollo de la única Unidad del antiguo SR-2 pendiente de ejecutar.

En este sentido, entendemos que deben cambiarse las "reglas del juego" de una actuación global para esta zona que ha venido y sigue desarrollándose, reduciendo anchura de viales, cambiando las cesiones previstas, etc. Entendemos que debe mantenerse el planeamiento de

desarrollo aprobado y en ejecución que está dando unos buenos resultados desde el punto de vista de ordenación urbana de este parte del núcleo.

En relación a los aspectos que se alegan cabe señalar:

- a) El ámbito está sometido a un proceso integral de renovación o reforma interior por lo que en aplicación del art. 42 de la LOTUR debe clasificarse como Suelo Urbano No Consolidado.
- b) La zona verde ejecutada junto a la Av. de Numancia no es un resto, sino que aporta calidad urbana a esta entrada al núcleo por lo que entendemos debe mantenerse. La ratio de 5 m²/hab. establecido es un mínimo, pudiéndose superar cuando, como es el caso, las circunstancias lo aconsejan.
- c) Esta Unidad es la única que está pendiente de un sector que lleva muchos años en desarrollo. En este sentido, entendemos que no deben ampliarse los plazos establecidos, en orden a poder completar la trama urbana de esta parte del núcleo.
- d) La anchura prevista en el Plan Parcial, que supone un acceso principal al núcleo desde la Av. de Numancia, similar a la C/ Antonio Miralles, se considera adecuada.
- e) No cabe imputar los costes de urbanización de una Unidad de Ejecución en desarrollo de un Plan Parcial aprobado definitivamente a otro ámbito fuera de su delimitación.
- f) Las observaciones que se realizan en este punto no se refieren a determinaciones del PGM. Se trata de "*observaciones para que se tengan en cuenta más adelante*". En este sentido, no son objeto de este informe.

CONCLUSIÓN:

Se informa desfavorablemente la alegación y se propone su desestimación.

ALEGACIÓN N.º 29.

Suscrita por D. Santiago Bretón Pérez.

ALEGACIÓN:

La alegación se refiere a una parcela clasificada en el planeamiento vigente como Suelo Urbano No Consolidado, dentro del PERI-6, que en el documento del PGM aprobado inicialmente ha pasado a clasificarse como Suelo No Urbanizable.

Se solicita que la parcela mantenga su clasificación como Suelo Urbano, al contar con las condiciones establecidas en el art. 41.1.a de la LOTUR para ser objeto de esta clasificación: acceso rodado desde la malla urbana e infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

Se entiende que hay un agravio comparativo con otras parcelas también afectadas por la inundabilidad del río Cidacos que no se han pasado al Suelo No Urbanizable.

Se cita el Anexo VI del Decreto 2/2019, de 25 de enero, INUNCAR, según el cual cabe excepcionar de clasificar como Suelo No Urbanizable los terrenos que anteriormente al proceso de elaboración del PGM se encontraban en situación de urbanos o urbanizables.

Por último, se afirma que no se ha tenido en cuenta la revisión y actualización de los mapas de peligrosidad y riesgo, delimitación del dominio público hidráulico y zona de flujo preferente de Demarcación Hidrográfica del Ebro.

En la alegación se solicita subsidiariamente que, si los terrenos no se clasifican como Suelo Urbano, se establezca un régimen específico para las construcciones existentes de manera que las mismas no se consideren Fuera de Ordenación.

INFORME:

Los criterios técnicos básicos de protección civil en materia de inundabilidad se recogen en el Anexo VI del Decreto 2/2019, de 25 de enero, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de La Rioja ante inundaciones (INUNCAR), estableciéndose las limitaciones en los usos del suelo en zona inundable, según las clasificaciones urbanísticas (suelos urbanos, suelos urbanizables y suelos no urbanizables). Los mismos se integran en el apartado VII del Anexo V, del Documento de Recomendaciones Técnicas de aplicación de la LOTUR 5/2006.

Este Decreto integra la legislación hidráulica estatal (Texto Refundido de la Ley de Aguas, Ley 11/2005 y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, Real Decreto 849/1986 y sus posteriores modificaciones) y desarrolla en detalle los usos permitidos en la zona inundable para el territorio de la Comunidad Autónoma de La Rioja y sus condiciones.

Conforme a este último criterio se define que "*la línea de limitaciones urbanísticas es la envolvente exterior de la T-100, la T-500 en su isobata de 0,40 m y la T-500 en su isolinia de 1 m/s*". Esta línea de limitaciones urbanísticas es la que se ha tenido en cuenta para la clasificación del suelo en el PGM en el ámbito objeto de la alegación y en todo el término municipal.

Por otra parte, en relación a la clasificación del suelo establecida en el planeamiento vigente, debe tenerse en cuenta que el PGM 2004 clasificaba estos terrenos como Suelo Urbano No Consolidado, conforme al artículo 42 de la LOTUR, en la medida que los mismos estaban sometidos a un proceso integral de urbanización. La actuación sobre los mismos para urbanizar y edificar estaba condicionada a la tramitación previa de un planeamiento de desarrollo, tramitación que a lo largo de estos años no se ha realizado. No es el caso de otros terrenos, como por ejemplo las parcelas en las que se ubica el IES Virgen de Vico o el CP Antonio Delgado Calvete, afectadas sólo parcialmente por la línea de limitaciones urbanísticas y que ya tienen la consideración de Suelo Urbano Consolidado, al contar con condiciones óptimas de accesos, conexión a las infraestructuras, etc. En este sentido, entendemos que no cabe alegar un agracio comparativo dado que son situaciones distintas.

En relación a los nuevos mapas de inundación que se aportan, cabe señalar por una parte que no se han tenido en cuenta los nuevos mapas de peligrosidad y riesgo de inundación del 2º Ciclo elaborados por la CHE porque los mismos están todavía en fase de tramitación y no están aprobados a día de hoy. Pero por encima de esto, hay que señalar que para la redacción del PGM se han tenido en cuenta, por su mayor exactitud, precisión y detalle, las determinaciones del PGM respecto a este riesgo, se basan en el Estudio de Inundabilidad encargado por el Ayuntamiento de Arnedo en 2014 y elaborado por la Ingeniería Berceo. Hay que tener presente, y así se recoge también en el estudio de inundabilidad del PGM, que "*como consecuencia de esta mayor precisión, las láminas de inundación obtenidas en el estudio de Berceo, son menores que en el estudio de la CHE*". El Estudio de Inundabilidad de 2014 es un documento más preciso en la medida que se ha realizado de manera específica y exhaustivas para el ámbito del núcleo urbano de Arnedo, pudiendo ser utilizado de conformidad con lo dispuesto en el Punto 1.- *Estudios de inundabilidad, afecciones o riesgos*, párrafo 1 del Anexo VI del Decreto 2/2019 (INUNCAR) señalado anteriormente, que textualmente dispone: "*Se utilizará la información sobre inundabilidad disponible en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) o se elaborarán específicamente*

estudios de inundabilidad, de afecciones o de riesgos a efectos de evaluación ambiental, ordenación territorial, urbanismo u otras materias afectables por el riesgo”.

La línea de limitaciones urbanísticas no es regular, ni puede serlo pues depende de la topografía, el trazado irregular del cauce del río, etc. Esta línea va dejando zonas no inundables que en la ordenación no se han incluido en el Suelo Urbano en aras a obtener una ordenación regular y coherente.

Conforme a lo expuesto, si bien los terrenos están clasificados en el PGM vigente como Suelo Urbano No Consolidado y podrían tener condiciones para ser merecedores de esta clasificación en otras circunstancias (no afección de la inundabilidad del río Cidacos), en aplicación de las legislaciones de rango superior sobre inundabilidad y de los criterios técnicos básicos de protección civil en materia de inundabilidad del Anexo VI del Decreto 2/2019, de 25 de enero, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de La Rioja ante inundaciones (INUNCAR), no cabe clasificar los mismos como Suelo Urbano.

En relación a la solicitud de establecer un régimen singular para las edificaciones existentes en este ámbito, entendemos que en la medida que los terrenos están clasificados como Suelo No Urbanizable se debe aplicar a las mismas el régimen que establece la Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja (DPSNU), recientemente aprobada, que se incorpora a la normativa del PGM. En concreto, el artículo 284 de la Normativa Urbanística establece lo siguiente:

“Artículo 284. Fuera de ordenación.

- 25.Las actividades, usos, construcciones, instalaciones e infraestructuras, que a la entrada en vigor del presente PGM, resultaran disconformes con las determinaciones en él establecidas, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación y les será de aplicación el régimen que para esta situación regula la Ley 5/2006 (LOTUR) o legislación que la sustituya.*
- 26.Las actividades, usos, construcciones e infraestructuras, de utilidad pública, o vinculadas a una actividad económica que tanto a la entrada en vigor de la Directriz, como durante su vigencia estén en funcionamiento continuado, se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen, así como su ampliación en un máximo del cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida existente.*
- 27.Si para llevar a cabo la ampliación prevista en el apartado anterior, se justifica la imposibilidad de su ejecución conforme a las condiciones de edificación establecidas para ese uso, se exceptuará su cumplimiento, siempre que dicha ampliación cuente con todos los informes sectoriales favorables, con carácter previo a su autorización.*
- 28.Para justificar la vinculación de una determinada actividad, uso, construcción e instalación a una actividad económica, se deberá aportar la documentación fiscal necesaria para justificar la existencia de dicha actividad desde la entrada en vigor del PGM y sin interrupción hasta el momento de solicitar las actuaciones previstas en este artículo.”*

No vemos justificado establecer una excepción para las edificaciones objeto de la alegación, excepción que en su caso debería hacerse extensiva al enorme número de edificaciones existentes en el Suelo No Urbanizable de Arnedo, contraviniendo las determinaciones de las DPSNU:

CONCLUSIÓN:

Se informa desfavorablemente la alegación y se propone su desestimación.

ALEGACION N° 30.

Suscrita por Don Sergio Hernández Rivas.

ALEGAN:

Que se delimite una unidad de ejecución para la gestión de las parcelas de referencia.

INFORME:

Se trata de una zona que ha sufrido cambios considerables en relación al planeamiento vigente, que dispone parte de la zona residencial sobre el barranco Cuenca y no resuelve los accesos. El avance proponía la clasificación de toda la zona como sistema general de zonas libres públicas y la ordenación incluida en el documento de aprobación inicial proviene de una sugerencia de los propietarios durante la fase de información pública, que combina acertadamente el uso residencial con acceso desde la calle Herce con las zonas verdes públicas junto al Paseo de la Constitución.

La propuesta de delimitación de una unidad de ejecución es completamente lógica y coherente con la ordenación planteada en el documento de aprobación inicial

CONCLUSIÓN:

Se informa favorablemente y se propone la estimación de la alegación.

ALEGACION N° 31.

Suscrita por Don Sergio Hernández Rivas.

ALEGAN:

Que se modifique el fondo edificable de las parcelas situadas en los números 16 y 18 de la calle Carrera para ajustarlos a la realidad.

INFORME:

El planeamiento vigente define un fondo irregular para esta manzana, que parece ajustarse a la topografía. El documento de aprobación inicial propone definir un fondo constante. Idéntico al de las viviendas de nueva construcción existentes en el nº 14, calificando el terreno entre la edificación y la peña como espacio libre privado, para que los edificios no se adosen a la pared vertical de roca como parece ser la propuesta del planeamiento vigente

El alegante expone que el edificio situado en el nº 16/18 se encuentra en la fase final de la construcción, con licencia otorgada en base al planeamiento vigente. Aun así, se respeta un espacio libre privado en la trasera, conforme al planteamiento del documento de aprobación inicial. Resulta evidente que debe modificarse este documento para adaptarlo a la edificación en construcción que, de otra forma, quedaría en situación de fuera de ordenación

CONCLUSIÓN:

Se informa favorablemente y se propone la estimación de la alegación.

ALEGACIÓN N.º 32.

Suscrita por Don Sergio Hernández Rivas, en nombre propio y en representación de la sociedad Ruíz de la Torre SL.

ALEGACIÓN:

Se propone una ampliación de la delimitación del sector S-5 "El Campillo Ampliación II" hacia el Este, para incluir las parcelas colindantes y la subestación eléctrica existente, así como el camino existente. En concreto se propone incluir las parcelas 145, 146, 147, 150, 227, 228, 229 y 230.

Con la inclusión del camino se puede mejorar la circulación dentro del polígono. Por otra parte, la inclusión de la subestación eléctrica favorece el suministro eléctrico subterráneo.

ALEGACIÓN:

La inclusión del camino existente en el límite sur se considera adecuada en la medida que permite su reurbanización y mejora la vialidad rodada dentro del nuevo polígono industrial.

Entendemos que no está justificada la inclusión de la subestación eléctrica existente en el sector y su clasificación como Suelo Urbanizable. Este tipo de instalación tiene cabida en el Suelo No Urbanizable como infraestructura de rango comarcal. Por otra parte, su inclusión supone una carga al sector en la medida que no incluye nuevos terrenos donde materializar el aprovechamiento urbanístico y sí mayores costes de urbanización.

El suministro eléctrico a un polígono industrial no tiene por qué realizarse de manera subterránea y más cuando se trata de un polígono alejado del núcleo urbano residencial.

Se propone incluir únicamente dentro del sector el camino, por ser un límite físico existente reconocible, y las parcelas catastrales 145, 146, 147 y 156. De este modo se otorga una mayor superficie al nuevo polígono industrial, con lo que se consigue potenciar el objetivo de favorecer el desarrollo de actividades económicas fuera del núcleo residencial.

CONCLUSIÓN:

Se informa parcialmente favorable la alegación y se propone su estimación de manera parcial, únicamente en el sentido de incluir las parcelas catastrales números 145, 146, 147 y 156 dentro de la delimitación del sector S-5 "El Campillo Ampliación II".

ALEGACION N.º 33.

Suscrita por Don Jesús Martínez González.

ALEGAN:

Que se modifique el fondo de la parcela de referencia para ajustarlo a la realidad física y al parcelario catastral

INFORME:

El documento de aprobación inicial reproduce la alineación del planeamiento vigente, que no coincide con el límite de la propiedad ni con la realidad física

No existen razones para mantener la alineación del planeamiento vigente. Se estima que la alegación es razonable y útil para ajustar las determinaciones urbanísticas del planeamiento a la realidad simplificando la gestión posterior.

CONCLUSIÓN:

Se informa favorablemente y se propone la estimación de la alegación.

ALEGACIÓN N.º 34.

Suscrita por Doña Nuria Herranz Pascual.

ALEGACIÓN:

La alegación se refiere a la Unidad de Ejecución UE-15 de Suelo Urbano No Consolidado del PGM 2004, sobre la que se está tramitando una Modificación Puntual del PGM, aprobada provisionalmente en septiembre de 2020 y remitida a la COTUR para su Aprobación Definitiva. Las determinaciones de esta Modificación Puntual se han incorporado a la Revisión del PGM en el ámbito delimitado como UE-10:

Una vez aprobada definitivamente la Modificación Puntual del PGM 2004, las "nuevas determinaciones" de la Revisión del PGM no supondrán modificación del régimen urbanístico vigente. Se solicita por ello que una vez que se produzca esta Aprobación Definitiva se levante la suspensión tramitación de planeamiento de desarrollo y concesión de licencias, para que pueda continuarse con el desarrollo urbanístico de la Unidad.

INFORME:

El artículo 82.2 de la LOTUR establece que el acuerdo de Aprobación Inicial del PGM determina por sí solo la suspensión de la tramitación de planeamiento de desarrollo, así como del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición, con el fin de estudiar su formulación o reforma, en las áreas del municipio en las que las determinaciones del nuevo planeamiento suponen modificación del régimen urbanístico vigente.

El PGM aprobado inicialmente transcribe para este ámbito las determinaciones urbanísticas de la Modificación Puntual del PGM 2004 en la UE-15, ya aprobada provisionalmente. Una vez se produzca la Aprobación Definitiva de esta Modificación el supuesto previsto en el artículo 82.2 no es de aplicación en la medida que las determinaciones del nuevo planeamiento (la Revisión del PGM) no supondrán modificación del régimen urbanístico vigente (la Modificación del PGM 2004 en la UE-15).

El planeamiento urbanístico es algo vivo, en permanente desarrollo. No se puede paralizar la actividad urbanística e inmobiliaria de un municipio porque se esté tramitando un nuevo planeamiento general.

CONCLUSIÓN:

Se informa favorablemente la alegación y se propone su estimación.

ALEGACION N° 35.

Suscrita por Don Jesús Martínez González.

ALEGAN:

En relación con la parcela situada en Avenida de Numancia, 25 (A) de referencia catastral 3049101WM7734S0001ID y la nº 967 del polígono 10 (26018A010009670000OU) se solicita:

1. Categorización de la totalidad de las dos parcelas como suelo urbano consolidado.
2. Subsidiariamente, categorización de la parcela nº 25 (A) de Avenida de Numancia y de la zona norte de la parcela 967 del polígono 10 como suelo urbano consolidado y del resto de la parcela 967 como suelo urbano consolidado pero excluyéndola de la unidad de ejecución UE-26
3. incremento de los parámetros máximos de edificabilidad y ocupación establecidos en el documento de aprobación inicial (0,35 m²/m² y 20%) hasta 0,40 m²/m² y 35% con una altura máxima de 10 metros en lugar de los 8 metros actuales.

INFORME:

Como se expone acertadamente en la alegación, el planeamiento vigente clasifica la parcela situada en Avenida de Numancia como suelo urbano consolidado y la otra como suelo no urbanizable. En el avance del Plan General Municipal, a la vez que se propone clasificar como suelo urbano la urbanización La Coscojosa se plantea la clasificación de la zona norte de la parcela 967 del polígono 10 como suelo urbano. En el documento de aprobación inicial se opta por una ampliación más ambiciosa, incluyendo además la urbanización La Cerrada, la bodega Marques del Atrio y los terrenos situados entre la misma y el núcleo urbano y delimitando tres unidades de ejecución para el desarrollo de todo el ámbito.

Ciertamente, considerada de forma individual, resulta discutible remitir a la parcela situada en Avenida de Numancia, 25 a un proceso integral de urbanización y puede reconsiderarse la categoría de la misma, así como la de la zona norte de la parcela 967 del polígono 10. El resto de esta parcela, sin embargo, tiene las mismas condiciones que el resto de los terrenos de la UE-26 y requiere su urbanización completa por lo que la categoría de suelo urbano no consolidado se ajusta a sus características plenamente.

En relación a la solicitud de incremento de la edificabilidad, ocupación y altura, debe considerarse que el planeamiento vigente establece, para la zona de ordenación "residencial unifamiliar aislada" una altura máxima idéntica de 8 metros y parámetros de edificabilidad y ocupación distintos en función de las parcelas: la edificabilidad máxima es 0,35 o 0,40 m²/m² y la ocupación máxima, 20% o 35%. Debe indicarse que existe una parcela (Via Crucis, 137) con esta calificación que no tiene señaladas edificabilidad ni ocupación, lo que deberá corregirse. Los parámetros parecen ser función del tamaño de la parcela y de las tipologías preexistentes. Según la documentación catastral, la parcela situada en Avenida de Numancia tiene una superficie de 2.825 m² y 568 m² edificadas de los que 195 m² están en planta baja. La edificabilidad actual es por lo tanto 0,20 m²/m² y la ocupación, 6,9%, existiendo margen para posibles ampliaciones. No se encuentra justificación al incremento de la edificabilidad ni de la ocupación y menos aún al incremento de la altura.

CONCLUSIÓN:

Se informa favorablemente de forma parcial la alegación en lo relativo a la clasificación de la parcela situada en Avenida de Numancia 25 (A) y de la zona norte de la parcela 967 del polígono 10 como suelo urbano consolidado. El resto de la alegación se informa desfavorablemente, aunque conforme a lo indicado en respuesta a la alegación nº 14, se propone reconsiderar la delimitación de la unidad de ejecución UE-26 en dos partes, separando los usos industriales de los residenciales

ALEGACION N° 36.

Suscrita por Don José María Rodríguez Fernández.

ALEGA:

Que en calidad de propietario de la parcela 504 del polígono 10 solicita que se modifique la delimitación del sector SR-1 excluyendo del mismo un paso que sirve de acceso a la citada parcela

INFORME:

El sector SR-1, delimitado en el planeamiento vigente se encuentra en un avanzado estado de tramitación, habiéndose aprobado el plan parcial en Diciembre de 2006 (BOR 5-6-2008) Las obras de urbanización han comenzado y recientemente, en Julio de 2020 se ha aprobado una modificación del plan parcial (BOR 14-8-2020).

No se considera proporcional suspender todas las actuaciones realizadas hasta la fecha en el sector SR-1 para resolver el acceso a la parcela de referencia. El documento de aprobación inicial, tal como consta en el apartado 12.2.1.5.C de la memoria justificativa propone solucionar el problema delimitando una unidad de ejecución: *“Delimitación de una nueva unidad de ejecución (UE-1) para urbanizar el tramo del barranco Cubero, dar acceso y servicios a las parcelas nº 504 y 578 del polígono 10 y Avenida de Numancia, 16K y completar la urbanización del frente de la Avenida.”*

CONCLUSIÓN:

Se informa desfavorablemente y se propone la desestimación de la alegación.

ALEGACIÓN N.º 37.

Suscrita por Don Jesús Martínez González, en representación de la mercantil Jefeda S.L. y otros propietarios incluidos en el PERI-2.

ALEGACIÓN:

La alegación se refiere al ámbito delimitado como PERI-2 de Suelo Urbano No consolidado en el que actualmente se ubican las instalaciones de la empresa Jefeda S.L.

Conforme al objetivo del PGM de delimitar un ámbito específico para facilitar la sustitución del uso industrial por un uso residencial se proponen dos cambios:

- a) Excluir de la delimitación del PERI-2 la parcela en la que actualmente se ubica un edificio de uso residencial de PB+3, que no pertenece a las instalaciones de Jefeda S.L.
- b) Ajustar la delimitación del PERI-2 a la realidad física de la parcela de Jefeda S.L.

INFORME:

La delimitación de un ámbito específico, denominado PERI-2, a desarrollar mediante un planeamiento de desarrollo al margen del sector S-3 "Entreviñas" se ha realizado para facilitar la sustitución del uso industrial actual por un uso residencial y no comprometer la viabilidad económica, tanto del PERI-2 como del S-3. En base a este objetivo, debe incluirse en el ámbito del PERI-2 la totalidad de la superficie de la parcela de la empresa Jefeda S.L., ajustando el límite respecto del catastro en el que se aprecia un error.

En relación al edificio residencial de PB+3 y una edificación en PB con uso comercial (en mal estado), deberá ser el Plan Especial que se deberá tramitar para el desarrollo de este ámbito, el que analice si de cara a una ordenación conjunta del área se deben mantener o es preferible su sustitución. La delimitación del PERI-2 debe obedecer al objetivo de conseguir una ordenación coherente y homogénea en esta zona y no ceñirse a los límites físicos, irregulares, de la parcela de la empresa Jefeda S.L.

Por otra parte, estas edificaciones que se solicita excluir del PERI-2 afrontan a un espacio público que debe ser objeto de reurbanización y no están integradas en la trama urbana, por lo que entendemos no deben clasificarse como Suelo Urbano Consolidado

CONCLUSIÓN:

Se informa favorablemente la alegación de manera parcial, únicamente en el sentido de ajustar el límite norte del PERI-2 a la realidad física de la parcela de Jefeda S.L.

Se propone su estimación parcial conforme a lo expuesto.

ALEGACIÓN N.º 38.

Suscrita por Don Jesús Martínez González, y domicilio a efectos de notificaciones en Paseo de la Constitución 47, 26580 Arnedo, en representación de la mercantil "Estación de Servicio Carmina S.L.U."

ALEGACIÓN:

La mercantil es propietaria de la parcela de forma trapezoidal ubicada al Este de las instalaciones que posee en la Av. de Quel 42-46.

La Revisión del PGM destina asigna a este terreno un uso de vial público. Se propone sustituir este uso por el Industrial, similar a las parcelas del entorno, para poder llevar a cabo una ampliación de las instalaciones de la Estación de Servicio.

Dada la forma de cuña de la parcela se propone establecer una alineación interior máxima para la edificación y dejar el resto de la parcela como suelo libre privado.

INFORME:

El uso de vial público previsto en el documento aprobado inicialmente no aporta ningún beneficio al núcleo en la medida que se trata de un espacio residual entre carreteras. Por otro lado, la obtención de este terreno, de propiedad privada, supone una carga económica para el Ayuntamiento en la medida que no se ha previsto mecanismo de equidistribución para su obtención de manera libre y gratuita.

El uso previsto es acorde con los existentes en la zona y permite dotar a la Estación de Servicio de un espacio donde desarrollar instalaciones complementarias.

La propuesta presentada favorece la reurbanización de un espacio residual, sin uso alguno, dotando de una mejor imagen a una de las principales entradas al núcleo urbano.

CONCLUSIÓN:

Se informa favorablemente la alegación y se propone su estimación.

ALEGACION N° 39.

Suscrita por Don Félix Martínez de Quel en representación de la familia Sandoval y de María Soledad Ruiz Cabello.

ALEGA:

Que se suprima el pasaje en planta baja entre las calles Orenzana y del Silo de la nueva ordenación prevista para la unidad de ejecución UE-5.

INFORME:

Conforme se expone en la alegación, la ordenación vigente consiste en dos bloques paralelos que permiten la unión de la calle Orenzana con la calle del Silo. Esta ordenación se conserva en el avance y se modifica en el documento de aprobación inicial conforme a una propuesta de los propietarios, debido al escaso aprovechamiento de la unidad de ejecución. No obstante, en la respuesta a la sugerencia se advierte del problema que supone la configuración de una calle en fondo de saco, razón por la que se incluye el pasaje en planta baja en el documento de aprobación inicial.

La alegación plantea problemas topográficos y de seguridad. En relación a los primeros, tal como se observa en la documentación gráfica, la cota actual de la calle Orenzana es muy similar a la de Paseo de la Constitución (+536,60 aprox), aunque el terreno natural y el edificio de la calle del Silo tengan una cota superior. No se observa ningún problema en conectar ambos viales sin ningún tipo de barrera arquitectónica, dando a la calle del Silo carácter peatonal con una sección transversal que resuelva el desnivel entre los edificios existentes y las cotas actuales de los viales. En relación a la seguridad, se considera que el pasaje es una solución mejor que la calle en fondo de saco.

CONCLUSIÓN:

Se informa desfavorablemente y se propone la desestimación de la alegación.

En esta alegación el Arquitecto municipal considera que en el Informe presentado se propone la desestimación de la alegación y considero que ciertamente como se propone el pasaje planteado puede llegar a ser un problema para la seguridad y además dichos espacios resultan difíciles de mantener para el Ayuntamiento y costosos, pueden llegar a ser espacios sucios, más aún teniendo en cuenta que no es en toda la planta baja. Al construir en todo la planta baja se viabiliza económicamente la actuación al incrementar la superficie edificable en planta

baja; considero no es necesario en este punto concreto del municipio un pasaje por lo que pongo dicha alegación nº 39 **SE ESTIME**.

ALEGACIÓN N.º 40.

Suscrita por Don Domingo Eguizábal Castillo.

ALEGACIÓN:

La alegación se refiere a una parcela clasificada en el planeamiento vigente como Suelo Urbano No Consolidado, dentro del PERI-6, que en el documento del PGM aprobado inicialmente ha pasado a clasificarse como Suelo No Urbanizable.

Se solicita que la parcela mantenga su clasificación como Suelo Urbano, al contar con las condiciones establecidas en el art. 41.1.a de la LOTUR para ser objeto de esta clasificación: acceso rodado desde la malla urbana e infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

Se entiende que hay un agravio comparativo con otras parcelas también afectadas por la inundabilidad del río Cidacos que no se han pasado al Suelo No Urbanizable.

Se cita el Anexo VI del Decreto 2/2019, de 25 de enero, INUNCAR, según el cual cabe excepcionar de clasificar como Suelo No Urbanizable los terrenos que anteriormente al proceso de elaboración del PGM se encontraban en situación de urbanos o urbanizables.

Por último, se afirma que no se ha tenido en cuenta la revisión y actualización de los mapas de peligrosidad y riesgo, delimitación del dominio público hidráulico y zona de flujo preferente de Demarcación Hidrográfica del Ebro.

En la alegación se solicita subsidiariamente que, si los terrenos no se clasifican como Suelo Urbano, se establezca un régimen específico para las construcciones existentes de manera que las mismas no se consideren Fuera de Ordenación.

INFORME:

Los criterios técnicos básicos de protección civil en materia de inundabilidad se recogen en el Anexo VI del Decreto 2/2019, de 25 de enero, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de La Rioja ante inundaciones (INUNCAR), estableciéndose las limitaciones en los usos del suelo en zona inundable, según las clasificaciones urbanísticas (suelos urbanos, suelos urbanizables y suelos no urbanizables). Los mismos se integran en el apartado VII del Anexo V, del Documento de Recomendaciones Técnicas de aplicación de la LOTUR 5/2006.

Este Decreto integra la legislación hidráulica estatal (Texto Refundido de la Ley de Aguas, Ley 11/2005 y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, Real Decreto 849/1986 y sus posteriores modificaciones) y desarrolla en detalle los usos permitidos en la zona inundable para el territorio de la Comunidad Autónoma de La Rioja y sus condiciones.

Conforme a este último criterio se define que *“la línea de limitaciones urbanísticas es la envolvente exterior de la T-100, la T-500 en su isobata de 0,40 m y la T-500 en su isolínea de 1 m/s”*. Esta línea de limitaciones urbanísticas es la que se ha tenido en cuenta para la clasificación del suelo en el PGM en el ámbito objeto de la alegación y en todo el término municipal.

Por otra parte, en relación a la clasificación del suelo establecida en el planeamiento vigente, debe tenerse en cuenta que el PGM 2004 clasificaba estos terrenos como Suelo Urbano No Consolidado, conforme al artículo 42 de la LOTUR, en la medida que los mismos estaban sometidos a un proceso integral de urbanización. La actuación sobre los mismos para urbanizar y edificar estaba condicionada a la tramitación previa de un planeamiento de desarrollo, tramitación que a lo largo de estos años no se ha realizado. No es el caso de otros terrenos, como por ejemplo las parcelas en las que se ubica el IES Virgen de Vico o el CP Antonio Delgado Calvete, afectadas sólo parcialmente por la línea de limitaciones urbanísticas y que ya tienen la consideración de Suelo Urbano Consolidado, al contar con condiciones óptimas de accesos, conexión a las infraestructuras, etc. En este sentido, entendemos que no cabe alegar un agracio comparativo dado que son situaciones distintas.

En relación a los nuevos mapas de inundación que se aportan, cabe señalar por una parte que no se han tenido en cuenta los nuevos mapas de peligrosidad y riesgo de inundación del 2º Ciclo elaborados por la CHE porque los mismos están todavía en fase de tramitación y no están aprobados a día de hoy. Pero por encima de esto, hay que señalar que para la redacción del PGM se han tenido en cuenta, por su mayor exactitud, precisión y detalle, las determinaciones del PGM respecto a este riesgo, se basan en el Estudio de Inundabilidad encargado por el Ayuntamiento de Arnedo en 2014 y elaborado por la Ingeniería Berceo. Hay que tener presente, y así se recoge también en el estudio de inundabilidad del PGM, que *"como consecuencia de esta mayor precisión, las láminas de inundación obtenidas en el estudio de Berceo, son menores que en el estudio de la CHE"*. El Estudio de Inundabilidad de 2014 es un documento más preciso en la medida que se ha realizado de manera específica y exhaustiva para el ámbito del núcleo urbano de Arnedo, pudiendo ser utilizado de conformidad con lo dispuesto en el Punto 1.- *Estudios de inundabilidad, afecciones o riesgos*, párrafo 1 del Anexo VI del Decreto 2/2019 (INUNCAR) señalado anteriormente, que textualmente dispone: *"Se utilizará la información sobre inundabilidad disponible en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) o se elaborarán específicamente estudios de inundabilidad, de afecciones o de riesgos a efectos de evaluación ambiental, ordenación territorial, urbanismo u otras materias afectables por el riesgo"*.

La línea de limitaciones urbanísticas no es regular, ni puede serlo pues depende de la topografía, el trazado irregular del cauce del río, etc. Esta línea va dejando zonas no inundables que en la ordenación no se han incluido en el Suelo Urbano en aras a obtener una ordenación regular y coherente.

Conforme a lo expuesto, si bien los terrenos están clasificados en el PGM vigente como Suelo Urbano No Consolidado y podrían tener condiciones para ser merecedores de esta clasificación en otras circunstancias (no afección de la inundabilidad del río Cidacos), en aplicación de las legislaciones de rango superior sobre inundabilidad y de los criterios técnicos básicos de protección civil en materia de inundabilidad del Anexo VI del Decreto 2/2019, de 25 de enero, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de La Rioja ante inundaciones (INUNCAR), no cabe clasificar los mismos como Suelo Urbano.

En relación a la solicitud de establecer un régimen singular para las edificaciones existentes en este ámbito, entendemos que en la medida que los terrenos están clasificados como Suelo No Urbanizable se debe aplicar a las mismas el régimen que establece la Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja (DPSNU), recientemente aprobada, que se

incorpora a la normativa del PGM. En concreto, el artículo 284 de la Normativa Urbanística establece lo siguiente:

“Artículo 284. Fuera de ordenación.

29.Las actividades, usos, construcciones, instalaciones e infraestructuras, que a la entrada en vigor del presente PGM, resultaran disconformes con las determinaciones en él establecidas, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación y les será de aplicación el régimen que para esta situación regula la Ley 5/2006 (LOTUR) o legislación que la sustituya.

30.Las actividades, usos, construcciones e infraestructuras, de utilidad pública, o vinculadas a una actividad económica que tanto a la entrada en vigor de la Directriz, como durante su vigencia estén en funcionamiento continuado, se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen, así como su ampliación en un máximo del cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida existente.

31.Si para llevar a cabo la ampliación prevista en el apartado anterior, se justifica la imposibilidad de su ejecución conforme a las condiciones de edificación establecidas para ese uso, se exceptuará su cumplimiento, siempre que dicha ampliación cuente con todos los informes sectoriales favorables, con carácter previo a su autorización.

32.Para justificar la vinculación de una determinada actividad, uso, construcción e instalación a una actividad económica, se deberá aportar la documentación fiscal necesaria para justificar la existencia de dicha actividad desde la entrada en vigor del PGM y sin interrupción hasta el momento de solicitar las actuaciones previstas en este artículo.”

No vemos justificado establecer una excepción para las edificaciones objeto de la alegación, excepción que en su caso debería hacerse extensiva al enorme número de edificaciones existentes en el Suelo No Urbanizable de Arnedo, contraviniendo las determinaciones de las DPSNU:

CONCLUSIÓN:

Se informa desfavorablemente la alegación y se propone su desestimación.

ALEGACIÓN N.º 41.

Suscrita por Don Ricardo Díez del Corral Lozano en representación de la mercantil “Zancisquerra S.L.”

ALEGACIÓN:

La alegación se refiere al sector S-1 “Yasa de Santa María” de Suelo Urbanizable Delimitado. Se hacen notar dos aspectos:

- a) El PGM ha incorporado este sector como un sector en ejecución, en la medida que cuenta con un Plan Parcial aprobado definitivamente y en desarrollo. En relación a esto se comunica que el Pleno del Ayuntamiento de 30 de julio de 2020 acordó la aprobación definitiva de una Modificación del Plan Parcial (BOR 14.08.2020).
- b) En lo referente al artículo 145.4 “Costes de la urbanización. Garantías”, en lo concerniente a la fianza que debe presentarse para llevar a cabo una edificación

cuando todavía no ha finalizado la urbanización de la totalidad del sector, se solicita que la fianza que se debe exigir sea el 100% de la cantidad no satisfecha o no entregada a la Junta de Compensación, a la hora de solicitar la oportuna licencia de construcción.

INFORME:

En el apartado 13.1.1 de la Memoria Justificativa “Sectores previstos en el planeamiento vigente” se recoge que *“el sector SR-1 se mantiene como un sector en ejecución, en la medida que cuenta con un Plan Parcial aprobado definitivamente y está siendo objeto de desarrollo en estos momentos, en paralelo con la tramitación del nuevo PGM. Se denomina S1 Yasa de Santa María”*. Por otra parte, en el apartado 13.5 “Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Delimitado” se especifica que *“para el cálculo del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado se han contado todos los sectores a excepción del sector S-1 “Yasa de Santa María”, al tratarse de un sector en ejecución, cuyas determinaciones se mantienen.”*

En la medida que la Revisión del PGM incorpora un sector en ejecución, las determinaciones vigentes para el mismo deben ser las más actualizadas. En este sentido, las recientemente aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento como Modificación del Plan Parcial.

Por lo que se refiere a la fianza para asegurar la ejecución de las obras de urbanización en caso de simultanearlas con las obras de edificación, los promotores que quieran adelantar las obras de edificación a la terminación de las obras de urbanización deberán presentar las garantías suficientes ante el Ayuntamiento para que la administración pueda asegurar la correcta culminación de la urbanización, con independencia de los compromisos privados que se hayan alcanzado o no con la Junta de Compensación.

CONCLUSIÓN:

Se informa favorablemente la alegación de manea parcial, únicamente en el sentido de incorporar las determinaciones de la reciente Modificación del Plan Parcial del SR-1 al PGM para que el mismo esté actualizado y se propone su estimación.

Se propone la estimación parcial de la alegación en el sentido expuesto en este informe.

ALEGACIÓN N.º 42.

Suscrita por Don Ramón Ruíz Marrodán, en representación de los propietarios de 8 parcelas ubicadas en el paraje de Renocal.

ALEGACIÓN:

Se solicita que se modifique la clasificación del suelo de unos terrenos ubicados en el paraje de Renocal, de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano, para completar la “fachada industrial” del Polígono existente. De este modo se podrían unir las instalaciones de varias industrias con afrontación a esta calle.

La nueva Unidad se limitaría a la parte de los terrenos más cercana a la calle Renocal, para no verse afectadas las futuras edificaciones por la inundabilidad del río Cidacos.

INFORME:

El PGM consolida las instalaciones existentes al sur de la calle Renocal y prevé una nueva Unidad de Ejecución, UE-21, al final de la calle. La zona intermedia, objeto de la alegación, no se incluyó al estar afectada por la inundabilidad del río Cidacos.

No obstante, tal y como se puede apreciar en los planos del PGM y del Estudio Hidrológico e Hidráulico, la parte más cercana a la calle Renocal está fuera de la línea de limitaciones urbanísticas. Debe tenerse en cuenta además que esta línea no es regular sino que está condicionada por la topografía del terreno y el trazado del cauce del río.

La inclusión de una franja de terreno de escasa anchura junto a la calle Renocal dentro del Suelo Urbano No Consolidado permitiría la reurbanización de esta calle en este tramo (muy necesaria dado su mal estado), generar una fachada continua del polígono y "cerrar" la trama urbana.

Esta medida deberá ir acompañada de la obligatoriedad de establecer medidas de corrección en el límite sur de la Unidad para limitar el riesgo de inundación. Para ello, se deberá prever una zona verde pública en la parte posterior de la Unidad con un tratamiento de mota o similar.

CONCLUSIÓN:

Se informa favorablemente la alegación y se propone su estimación.

ALEGACION N° 43.

Suscrita por Don Manuel Gutiérrez Stampa en representación de las mercantiles Gestión UE-27 SL y Promorent Sagags SL.

ALEGA:

1. Exclusión de los inmuebles situados en los números 33 y 37 de la calle Eliseo Lerena de la unidad de ejecución por su carácter de suelo urbano consolidado
2. Incremento de la edificabilidad de la UE-14, tanto en relación al fondo edificable (de 12 a 14 metros) como al número de plantas (de B+4 a B+6)

INFORME:

Con carácter previo, debe indicarse que la ampliación de la anchura de la calle Eliseo Lerena es un elemento irrenunciable del planeamiento vigente, que se mantiene en el documento de aprobación inicial. La existencia de unas edificaciones que no mantienen la alineación de los edificios recientemente construidos, en una de las principales calles de acceso al núcleo urbano, supone una distorsión del orden urbano que debe corregirse.

1. El plan vigente delimita una unidad de ejecución UE-27 de la que excluye los dos inmuebles mencionados en la alegación. No obstante, estos edificios quedan en situación de fuera de ordenación, obligados a la cesión y urbanización de más de un 30% de su superficie. Aunque no estén incluidos en una unidad de ejecución resulta dudosa su condición de suelo urbano consolidado conforme al artículo 44.2.b) LOTUR: *"Los propietarios de suelo urbano consolidado deberán:... b) Ceder los terrenos que queden fuera de las alineaciones establecidas por el planeamiento siempre que no superen el 10% de la superficie total de la finca."* Aunque los inmuebles están

edificados y disponen de servicios, no lo están conforme al planeamiento vigente y requieren un proceso integral de urbanización y renovación que incluye su derribo y la cesión y urbanización de una proporción muy considerable de su superficie.

La exclusión de estos inmuebles de la UE-27 en la práctica hace inviable la ampliación de la anchura de la calle Eliseo Lerena, como se ha demostrado durante la vigencia del actual planeamiento.

2. Los alegantes exponen su desacuerdo con la memoria de viabilidad incluida en el documento de aprobación inicial. Evidentemente, esta memoria tiene un carácter generalista, al incluir todas las actuaciones urbanísticas previstas en el planeamiento y carece del grado de detalle propio de un estudio pormenorizado realizado por los propietarios o promotores interesados en el desarrollo de un ámbito concreto. En este sentido, se considera que los costes extraordinarios que deben soportar los promotores en relación a las indemnizaciones a propietarios e inquilinos justifican el incremento de la edificabilidad. No obstante, la alegación no pondera ni justifica la propuesta de incremento tanto del fondo edificable como del número de plantas. En el primer caso, la amplitud del patio de manzana permite alcanzar sin problemas el fondo de 14 metros solicitado sin que exista un impacto negativo en la imagen urbana ni en la calidad de las viviendas. El incremento del número de plantas debe analizarse con más detenimiento, pudiendo plantearse como alternativa la construcción de dos áticos retranqueados, al igual que en la unidad de ejecución UE-13

CONCLUSIÓN:

Se informa favorablemente de forma parcial en lo relativo al incremento del fondo edificable y del número de plantas, aunque se propone que las dos últimas sean áticos retranqueados (B+4+2A). El resto de la alegación se informa desfavorablemente.

Se propone la estimación parcial de la alegación conforme a lo expuesto en este informe.

ALEGACION N° 44.

Suscrita por Don Mario Herce Laguna, en representación de la Plataforma de Edificación Passivhaus.

ALEGA:

Que se establezcan "*obligaciones mínimas para destinar un porcentaje del uso del suelo a nuevos edificios y a rehabilitaciones que obtengan una certificación independiente y reconocida de máxima eficiencia energética, superior al mínimo normativo nacional*". Se adjunta además un documento genérico denominado "*Propuesta de medidas para fomentar edificaciones Passivhaus*" que contiene 7 apartados

INFORME:

La falta de concreción de la alegación hace muy difícil que sea tomada en consideración en este periodo de información pública. Se mezclan cuestiones que exceden el ámbito del planeamiento, como la modificación de la LFOTU de Navarra y que deberían plantearse, en su caso, al Gobierno de La Rioja para una posible modificación de la LOTUR, con asuntos de planeamiento de desarrollo, como la normativa del Plan Parcial SD3 de

Villamediana. Otros temas como las bonificaciones del IBI, ICIO o del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales quedan muy alejadas de las fronteras del planeamiento urbanístico

En cuanto al fondo de la alegación, debe considerarse que la entrada en vigor del Código Técnico de la Edificación ha supuesto una mejora considerable en la calidad de la edificación y en el ahorro energético en las viviendas. Estos objetivos son sin duda muy loables, pero la alegación no justifica en modo alguno la razón de que deban realizarse mayores esfuerzos en Arnedo que en el resto de localidades de La Rioja

CONCLUSIÓN:

Se informa desfavorablemente la alegación y se propone su desestimación

ALEGACIÓN N.º 45.

Suscrita por Doña Inmaculada Pérez-Aradrós Garrido.

ALEGACIÓN:

La alegación se refiere a una parcela clasificada en el planeamiento vigente como Suelo Urbano No Consolidado, dentro del PERI-6, que en el documento del PGM aprobado inicialmente ha pasado a clasificarse como Suelo No Urbanizable.

Se solicita que la parcela mantenga su clasificación como Suelo Urbano, al contar con las condiciones establecidas en el art. 41.1.a de la LOTUR para ser objeto de esta clasificación: acceso rodado desde la malla urbana e infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

Se entiende que hay un agravio comparativo con otras parcelas también afectadas por la inundabilidad del río Cidacos que no se han pasado al Suelo No Urbanizable.

Se cita el Anexo VI del Decreto 2/2019, de 25 de enero, INUNCAR, según el cual cabe excepcionar de clasificar como Suelo No Urbanizable los terrenos que anteriormente al proceso de elaboración del PGM se encontraban en situación de urbanos o urbanizables.

Por último, se afirma que no se ha tenido en cuenta la revisión y actualización de los mapas de peligrosidad y riesgo, delimitación del dominio público hidráulico y zona de flujo preferente de Demarcación Hidrográfica del Ebro.

En la alegación se solicita subsidiariamente que, si los terrenos no se clasifican como Suelo Urbano, se establezca un régimen específico para las construcciones existentes de manera que las mismas no se consideren Fuera de Ordenación.

INFORME:

Los criterios técnicos básicos de protección civil en materia de inundabilidad se recogen en el Anexo VI del Decreto 2/2019, de 25 de enero, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de La Rioja ante inundaciones (INUNCAR), estableciéndose las limitaciones en los usos del suelo en zona inundable, según las clasificaciones urbanísticas (suelos urbanos, suelos urbanizables y suelos no urbanizables). Los mismos se integran en el apartado VII del Anexo V, del Documento de Recomendaciones Técnicas de aplicación de la LOTUR 5/2006.

Este Decreto integra la legislación hidráulica estatal (Texto Refundido de la Ley de Aguas, Ley 11/2005 y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, Real Decreto 849/1986 y sus posteriores modificaciones) y desarrolla en detalle los usos permitidos en la zona inundable para el territorio de la Comunidad Autónoma de La Rioja y sus condiciones.

Conforme a este último criterio se define que *“la línea de limitaciones urbanísticas es la envolvente exterior de la T-100, la T-500 en su isobata de 0,40 m y la T-500 en su isolínea de 1 m/s”*. Esta línea de limitaciones urbanísticas es la que se ha tenido en cuenta para la clasificación del suelo en el PGM en el ámbito objeto de la alegación y en todo el término municipal.

Por otra parte, en relación a la clasificación del suelo establecida en el planeamiento vigente, debe tenerse en cuenta que el PGM 2004 clasificaba estos terrenos como Suelo Urbano No Consolidado, conforme al artículo 42 de la LOTUR, en la medida que los mismos estaban sometidos a un proceso integral de urbanización. La actuación sobre los mismos para urbanizar y edificar estaba condicionada a la tramitación previa de un planeamiento de desarrollo, tramitación que a lo largo de estos años no se ha realizado. No es el caso de otros terrenos, como por ejemplo las parcelas en las que se ubica el IES Virgen de Vico o el CP Antonio Delgado Calvete, afectadas sólo parcialmente por la línea de limitaciones urbanísticas y que ya tienen la consideración de Suelo Urbano Consolidado, al contar con condiciones óptimas de accesos, conexión a las infraestructuras, etc. En este sentido, entendemos que no cabe alegar un agracio comparativo dado que son situaciones distintas.

En relación a los nuevos mapas de inundación que se aportan, cabe señalar por una parte que no se han tenido en cuenta los nuevos mapas de peligrosidad y riesgo de inundación del 2º Ciclo elaborados por la CHE porque los mismos están todavía en fase de tramitación y no están aprobados a día de hoy. Pero por encima de esto, hay que señalar que para la redacción del PGM se han tenido en cuenta, por su mayor exactitud, precisión y detalle, las determinaciones del PGM respecto a este riesgo, se basan en el Estudio de Inundabilidad encargado por el Ayuntamiento de Arnedo en 2014 y elaborado por la Ingeniería Berceo. Hay que tener presente, y así se recoge también en el estudio de inundabilidad del PGM, que *“como consecuencia de esta mayor precisión, las láminas de inundación obtenidas en el estudio de Berceo, son menores que en el estudio de la CHE”*. El Estudio de Inundabilidad de 2014 es un documento más preciso en la medida que se ha realizado de manera específica y exhaustivas para el ámbito del núcleo urbano de Arnedo, pudiendo ser utilizado de conformidad con lo dispuesto en el Punto 1.- *Estudios de inundabilidad, afecciones o riesgos*, párrafo 1 del Anexo VI del Decreto 2/2019 (INUNCAR) señalado anteriormente, que textualmente dispone: *“Se utilizará la información sobre inundabilidad disponible en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) o se elaborarán específicamente estudios de inundabilidad, de afecciones o de riesgos a efectos de evaluación ambiental, ordenación territorial, urbanismo u otras materias afectables por el riesgo”*.

La línea de limitaciones urbanísticas no es regular, ni puede serlo pues depende de la topografía, el trazado irregular del cauce del río, etc. Esta línea va dejando zonas no inundables que en la ordenación no se han incluido en el Suelo Urbano en aras a obtener una ordenación regular y coherente.

Conforme a lo expuesto, si bien los terrenos están clasificados en el PGM vigente como Suelo Urbano No Consolidado y podrían tener condiciones para ser merecedores de esta clasificación en otras circunstancias (no afección de la inundabilidad del río Cidacos), en aplicación de las legislaciones de rango superior sobre inundabilidad y de los criterios técnicos básicos de protección civil en materia de inundabilidad del Anexo VI del Decreto 2/2019, de 25



ARNEDO
AYUNTAMIENTO

Plaza Ntra. Sra. de Vico, 14
26580 ARNEDO (La Rioja)
Teléfono: 941 385120
Fax: 941 385132

Secretaría General

de enero, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de la Comunidad Autónoma de La Rioja ante inundaciones (INUNCAR), no cabe clasificar los mismos como Suelo Urbano.

En relación a la solicitud de establecer un régimen singular para las edificaciones existentes en este ámbito, entendemos que en la medida que los terrenos están clasificados como Suelo No Urbanizable se debe aplicar a las mismas el régimen que establece la Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja (DPSNU), recientemente aprobada, que se incorpora a la normativa del PGM. En concreto, el artículo 284 de la Normativa Urbanística establece lo siguiente:

“Artículo 284. Fuera de ordenación.

33.Las actividades, usos, construcciones, instalaciones e infraestructuras, que a la entrada en vigor del presente PGM, resultaran disconformes con las determinaciones en él establecidas, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación y les será de aplicación el régimen que para esta situación regula la Ley 5/2006 (LOTUR) o legislación que la sustituya.

34.Las actividades, usos, construcciones e infraestructuras, de utilidad pública, o vinculadas a una actividad económica que tanto a la entrada en vigor de la Directriz, como durante su vigencia estén en funcionamiento continuado, se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen, así como su ampliación en un máximo del cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida existente.

35.Si para llevar a cabo la ampliación prevista en el apartado anterior, se justifica la imposibilidad de su ejecución conforme a las condiciones de edificación establecidas para ese uso, se exceptuará su cumplimiento, siempre que dicha ampliación cuente con todos los informes sectoriales favorables, con carácter previo a su autorización.

36.Para justificar la vinculación de una determinada actividad, uso, construcción e instalación a una actividad económica, se deberá aportar la documentación fiscal necesaria para justificar la existencia de dicha actividad desde la entrada en vigor del PGM y sin interrupción hasta el momento de solicitar las actuaciones previstas en este artículo.”

No vemos justificado establecer una excepción para las edificaciones objeto de la alegación, excepción que en su caso debería hacerse extensiva al enorme número de edificaciones existentes en el Suelo No Urbanizable de Arnedo, contraviniendo las determinaciones de las DPSNU:

CONCLUSIÓN:

Se informa desfavorablemente la alegación y se propone su desestimación.

ALEGACION N° 46.

Suscrita por Don Ramón Ruiz Marrodán, en representación de la mercantil Maderas Solana S.A.

ALEGA:

Supresión de la unidad de ejecución UE-23

INFORME:

Los argumentos del alegante no son acertados, puesto que la propiedad de los terrenos no está relacionada con su categoría. La unidad de ejecución UE-23 se delimita para proceder a la continuación del vial existente y en este sentido, resulta irrelevante la propiedad de las parcelas

No obstante, a la vista de la alegación y de la parcelación existente, puede deducirse que las parcelas 815, 816, 817, 818 y 819 del polígono 13 forman parte de parcelas clasificadas como suelo urbano, con acceso y servicios desde la carretera de Préjano, y que la diferencia de clasificación se debe a que el límite del suelo urbano en el planeamiento vigente se trazó mediante una línea paralela a la carretera en lugar de seguir la parcelación previa. La clasificación de estas parcelas como suelo urbano no requiere, por lo tanto, la prolongación del viario, cuya utilidad radica en dar acceso a los sectores que se delimiten en su día en el suelo urbanizable previsto para la ampliación del polígono a largo plazo. En base a esta argumentación, pueden clasificarse estas parcelas como suelo urbano consolidado y suprimir la unidad de ejecución, aunque ello conlleva necesariamente la modificación del límite del suelo urbano de forma que se excluyan los terrenos necesarios para la ampliación del viario, que se clasificarán como suelo urbanizable

CONCLUSIÓN:

Se informa favorablemente, siempre que se proceda a la modificación del límite del suelo urbano excluyendo del mismo los terrenos necesarios para la prolongación del vial existente.

ALEGACIÓN N.º 47.

Suscrita por Doña Nuria Herranz Pascual, en representación de Pedro José Martínez Lozano.

ALEGACIÓN:

Se propone la delimitación de un sector de suelo urbanizable residencial localizado al sur del núcleo urbano y del río Cidacos en el paraje de Planarresano.

La justificación de la alegación se sustenta en criterios tales como las características naturales de los terrenos, las edificaciones existentes (principalmente viviendas unifamiliares aisladas), las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y electricidad, las condiciones urbanísticas del planeamiento vigente (Suelo Urbanizable No Delimitado), el interés general de la actuación prevista, la adecuación de la nueva ordenación a las determinaciones recogidas en el Plan General Vigente y a las determinaciones legales de la LOTUR, y la coherencia de la propuesta con las afecciones de carácter ambiental y paisajístico.

Dicha delimitación implica modificar la clasificación de suelo propuesta en la fase de Aprobación Inicial de la Revisión del PGM, que clasifica este entorno como Suelo No Urbanizable por su inadecuación al modelo de desarrollo urbanístico.

INFORME:

Esta alegación ya fue contestada tras la exposición pública de la fase de Avance de la Revisión del PGM (Sugerencia N.º 32).

La propuesta de un nuevo sector de Suelo Urbanizable con un uso residencial de baja densidad, al sur del río Cidacos, sin conexión con el núcleo residencial existente, va en contra de uno de los objetivos primordiales de la Revisión del PGM que es la apuesta por un modelo de ciudad compacta y sostenible. El río Cidacos es una barrera física claramente reconocible que entendemos debe marcar el límite para nuevos crecimientos urbanos de carácter residencial.

Se transcribe a continuación el apartado 9.3 “Modelo territorial propuesto” de la Memoria Justificativa:

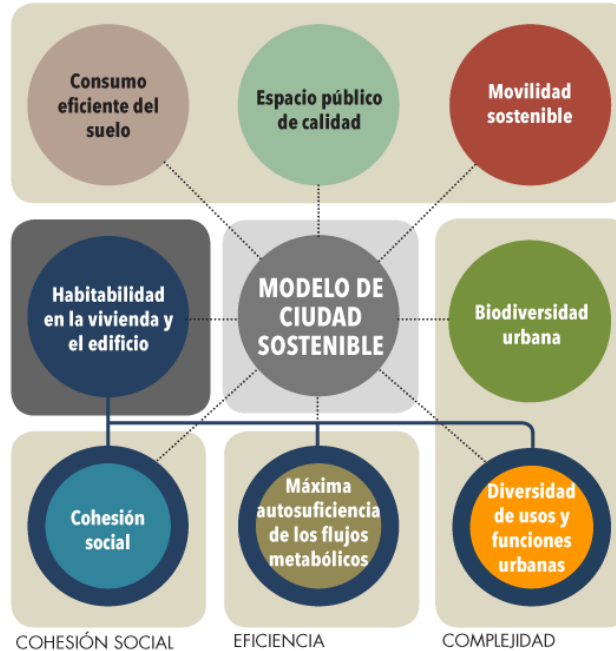
“9.3.-Modelo territorial propuesto.

El actual modelo de desarrollo basado casi exclusivamente en el consumo de recursos, se muestra claramente insostenible. Este crecimiento expansivo y acelerado de los sistemas urbanos y el aumento de la utilización de bienes, con la consecuente producción de contaminantes y residuos, son los principales elementos que incrementan la presión sobre los sistemas de soporte que proporcionan energía y materiales a las ciudades.

La tendencia actual de producir urbanización consiste, en buena parte, en crear una ciudad difusa, donde se separen las funciones de la ciudad en áreas distintas entre sí y, por tanto, requieren largos desplazamientos para cubrir dichas funciones. Solo en el área de movilidad, la ciudad difusa provoca un aumento de emisiones de gases a la atmósfera de superficie expuesta a niveles de ruido inadmisibles, de accidentes y de horas laborales perdidas en desplazamientos. Aparte de en el transporte, la ciudad difusa crea serias disfunciones en términos de complejidad (genera espacios monofuncionales), deficiencia (el consumo de recursos es elevado) y de estabilidad y cohesión social (segrega la población según sus rentas).

Es necesario ir hacia otro modelo que dé respuesta a las disfunciones que las ciudades actuales presentan y que aborden los retos de la sociedad actual: las relaciones con la sostenibilidad y la entrada en la sociedad de la información y el conocimiento. El modelo de ciudad compacta y diversa es el que mejor se posiciona en este proceso hacia la sostenibilidad en la era de la información. Este modelo permite concebir un aumento de la complejidad de sus partes internas, que es la base para mantener una vida social cohesionada y una plataforma económica competitiva. Al mismo tiempo ahorra suelos, energía y recursos materiales y contribuye a la preservación de los sistemas agrícolas y naturales.”

COMPACIDAD Y FUNCIONALIDAD



Por otra parte, el objetivo particular número 3 recogido en el apartado 6 de la Memoria Justificativa apuesta por:

“Propiciar la regeneración y mejora de la ciudad construida. Frente a los planeamientos de otras épocas que se centraban en potenciar nuevos desarrollos, el PGM debe mirar hacia dentro, fomentando la rehabilitación y regeneración de la ciudad actual.”

Respecto de la clasificación del Suelo, es cierto que el vigente PGM clasifica estos terrenos como Suelo Urbanizable No Delimitado. El planeamiento vigente clasifica el Suelo No Urbanizable bajo la consideración del RDL 4/2000, de 23 de junio, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y los transportes, que modificaba la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen de Suelo y Valoraciones. Aquella circunstancia implicaba que todo aquel suelo que no incorporase valor alguno susceptible de especial protección, quedaría clasificado como urbanizable no delimitado (SUND) y podría ser desarrollado en las condiciones fijadas en la propia Ley, y esa es la causa de la gran superficie de SUND categorizado por el planeamiento vigente y por la que en Arnedo no se haya categorizado absolutamente nada de Suelo no Urbanizable Genérico (si bien el SUND transitoriamente fuera regulado de facto como tal).

La situación actual, tras la crisis económica a nivel global, y sus repercusiones directas en el sector inmobiliario, es muy distinta, y, de hecho, se ha redactado numerosa legislación sectorial tanto territorial, urbanística y ambiental, por la que se prioriza un modelo de desarrollo sostenible a todos los niveles. Categorizar el Suelo no Urbanizable, tanto Especial como Genérico, en función de lo establecido en la LOTUR de 2006, constituye una modificación esencial que debe ser acometida en esta revisión.

Planteamientos de nuevos desarrollos residenciales de baja densidad, como es el ejemplo que aquí se trata, no contribuyen a la sostenibilidad del medio, al derivarse de los mismos una necesidad de transporte, consumo desorbitado de recursos energéticos, ocupación del suelo, etc. La sostenibilidad de las propuestas del Plan desde todo punto de vista (ambiental, económico, etc.) debe ser una premisa inalterable y de partida del PGM.

Por ello, se propone eliminar suelos clasificados en el planeamiento vigente como Urbanizables No Delimitados para acoger desarrollos residenciales a medio-largo plazo, como es el caso del sector aquí planteado, y clasificar estos suelos como Suelo no Urbanizable por su Inadecuación al Modelo de Desarrollo Urbanístico.

En resumidas cuentas, con la propuesta de no plantear nuevos crecimientos se está minimizando el consumo de suelo, que se considera, además de un recurso económico, uno de los más valiosos elementos naturales de los que disponemos.

El nuevo PGM no pretende una alteración sustancial del modelo territorial propuesto por el Plan actual, sino una actualización del mismo a la normativa urbanística vigente, a la realidad actual de la ciudad y su entorno, y al marco socio-económico en que nos encontramos. La Revisión del PGM plantea un modelo de ciudad compacto y sostenible, evitando la dispersión y el modelo expansionista tradicional.

CONCLUSIÓN:

Se informa desfavorablemente la alegación y se propone su desestimación.

INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES:

El informe conjunto emitido por el Arquitecto Municipal y el TAG de Urbanismo en fecha 11 de noviembre de 2021 y 12 de noviembre de 2021, respectivamente, en el que se indica que coinciden con los criterios de resolución propuestos en la propuesta del Equipo redactor, con las excepciones que se indican a continuación:

1.- Alegación nº 39 suscrita por Don Félix Martínez de Quel en relación a la supresión del pasaje de planta baja entre las calles Orenzana y del Silo según la ordenación prevista en la UE-5.

En el Informe presentado se propone la desestimación de la alegación y considero que ciertamente como se propone el pasaje planteado puede llegar a ser un problema para la seguridad y además dichos espacios resultan difíciles de mantener para el Ayuntamiento y costosos, pueden llegar a ser espacios sucios, más aun teniendo en cuenta que no es en toda la planta baja. Al construir en todo la planta baja se viabiliza económicamente la actuación al incrementar la superficie edificable en planta baja; considero no es necesario en este punto concreto del municipio un pasaje por lo que propongo dicha alegación nº 39 **SE ESTIME.**

Considero importante para claridad del expediente realizar la siguiente aclaración en relación a lo siguiente:

2.- Alegaciones número 10 y 19, suscritas por Don Francisco Hernández Hernández.

Se trata de unos escritos, repetidos, que no son propiamente una alegación sino una solicitud de información en relación a la parcela catastral 137 del polígono. Se trata de una de las parcelas que han sido ocupadas previamente por el Ayuntamiento mediante un convenio, incluidas como Sistema General en el antiguo sector SR-4, para la construcción

de la Plaza de Toros y Piscina Climatizada. Se pide que se reconozcan y mantengan los derechos de los propietarios afectados por esta ocupación directa.

En el informe del equipo redactor se señala que la Revisión del PGM reconoce los derechos de los propietarios afectados por los Convenios para la ocupación directa de los terrenos que el PGM 2004 clasificada como Sistema General de Equipamientos en el sector SR-4. Se transcribe el apartado 13.4 de la Memoria Justificativa del documento aprobado inicialmente en el que se explica el mecanismo previsto para el reconocimiento de estos derechos.

En el informe posterior del Servicio de Urbanismo del Gobierno de La Rioja, de fecha 04.03.2021, se afirma que es correcto mantener estos derechos pero se cuestiona el mecanismo empleado. En concreto, en el punto 16 de las consideraciones se señala que no es correcta la asignación directa de edificabilidad realizada, disminuyendo el aprovechamiento del nuevo sector S-2.

Para el cálculo del aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado se deberá tener en cuenta el aprovechamiento objetivo de todos los sectores conforme al artículo 127.4 de la LOTUR, incluyendo el aprovechamiento que corresponda a los antiguos propietarios del Sistema General del SR-4.

El equipo redactor ha realizado una propuesta que mantiene los derechos de los propietarios afectados y se ajusta a lo requerido por el Servicio de Urbanismo y considero es correcta. Transcribo la misma:

El PGM 2004 estableció como Sistema General de Equipamiento incluido en el sector SR-4 unos terrenos sobre los que el Ayuntamiento de Arnedo ya ha actuado, promoviendo sobre los mismos la construcción de la Plaza de Toros y la Piscina Climatizada

Para llevar a cabo esa actuación, desde el Ayuntamiento se siguió un doble procedimiento, según fuera la Plaza de Toros o la Piscina Climatizada.

Para los terrenos en los que se ubica la Plaza de Toros (salvo la parcela 123) se han suscrito convenios de cesión de uso, según los cuales, los propietarios tienen reconocido el derecho a hacer efectivo el aprovechamiento que les corresponde en el SR-4. Este aprovechamiento es igual al producto de la superficie de cada parcela, por el Aprovechamiento Medio del antiguo SR-4 (0,75 m²/m²) por el 90% (se descuenta la cesión del 10% de aprovechamiento). En el siguiente cuadro se señala la relación de las parcelas objeto de convenio de cesión de uso con la superficie afectada según medición topográfica:

PARCELA	SUPERF. (m2)
118	1.576,09
119	525,00
120	484,24
121	341,69
122	2.135,32
117	873,31
124	648,96
167	708,95
169	648,96
1.802	574,36
128	523,20
1.801	137,77
1.804	275,36
TOTAL	9.453,21

Aprovechamiento correspondiente a estos propietarios:
 $9.453,21 \text{ m}^2 \times 0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 90\% = 6.381,92 \text{ m}^2$

Por otra parte, para los terrenos en los que se ubica la Piscina Climatizada y la parcela ubicada en el ámbito de la Plaza de Toros que no fue objeto de convenio de cesión de uso (parcela 123), el Ayuntamiento actuó mediante ocupación directa. Para ello, se suscribieron convenios de reconocimiento del aprovechamiento urbanístico de cada propietario, que ya está inscrito en el registro de la propiedad. Este aprovechamiento es igual a la superficie de cada parcela por 0,75 m²/m² (Aprovechamiento Medio del antiguo SR-4) por 90% (aprovechamiento patrimonializable). Estos datos se reflejan en el siguiente cuadro:

ÁMBITO	PARCELA	APROV. (m2t)
PLAZA TOROS	123	1.027,35
	135	863,49
PISCINA	134-B	1.226,42
	137	2.128,21
	131-132	358,26
	130	191,81
	143	1.035,71
	127	414,09
	129	262,47
	128	274,45
	145	148,94
	133	601,20
	144	432,70
	146	248,23
	TOTAL	9.213,33

En la Revisión del PGM se reconoce dentro del ámbito del antiguo SR-4, delimitado en la Revisión del PGM como S-2 "Reyes Católicos", los derechos reconocidos (aprovechamiento urbanístico) a los propietarios de los terrenos en los que se han ubicado la Plaza de Toros y la Piscina Climatizada, mediante convenios de cesión de uso o de ocupación directa. El aprovechamiento es el siguiente:

- Plaza de Toros: 6.381,92 m²t
- Piscina Climatizada: 9.213,33 m²t
- **Total: 15.595,25 m²t**

Estos terrenos se clasifican como Sistema General de Equipamientos incluidos en el sector S-2 "Reyes Católicos" del Suelo Urbanizable Delimitado. El aprovechamiento correspondiente a los propietarios de estos terrenos, igual que al del resto de propietarios cuyos terrenos se clasifican como Suelo Urbanizable Delimitado, es el 90% del aprovechamiento medio (igual para todo el SUD) por la superficie de su terreno (art. 128.3.a. LOTUR). La diferencia entre el aprovechamiento subjetivo resultante y el reconocido en su momento por el Ayuntamiento mediante los convenios suscritos de cesión de uso o convenios de reconocimiento del aprovechamiento (en el caso de ocupación directa), se compensará por parte del Ayuntamiento en el correspondiente instrumento de gestión de desarrollo del sector S-2 con el 10% de aprovechamiento municipal.

La conclusión del informe a las alegaciones 10 y 19 es correcta: La Revisión del Plan General Municipal reconoce los derechos de los propietarios afectados por los Convenios para la ocupación directa de los terrenos que el Plan General Municipal 2004 clasificada como Sistema General de Equipamientos en el sector SR-4. **Pero el mecanismo de cómo se realiza este reconocimiento de derechos, debe realizarse conforme a la nueva propuesta del equipo redactor que se ha transcrito De este modo, se da una respuesta a mi juicio adecuada al requerimiento del Servicio de Urbanismo y se cumple el artículo 127.4 de la LOTUR.**

Con fecha 23 de noviembre de 2021 se emite nota de conformidad por el Secretario General del Ayuntamiento de Arnedo considerando adecuado el informe emitido por el TAG de Urbanismo por considerar que el mismo y la propuesta formulada cumplen con la normativa aplicable.

SEGUNDO.- PROPUESTA DE RESOLUCIÓN DE LOS INFORMES SECTORIALES EMITIDOS.

En la tramitación para la aprobación inicial del Documento de Revisión del PGM, que comprende, formando parte del mismo, el Estudio Ambiental Estratégico, fueron solicitados los informes sectoriales procedentes que se especifican en el Bloque I del documento de recomendaciones Técnicas sobre la interpretación y aplicación del artículo 22 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Constan emitidos los siguientes:

Nº	FECHA	Nº REGISTRO	ENTIDAD
1	5-10-2020	2020005564	Infraestructuras. Carreteras (Gobierno de La Rioja)
2	16-10-2020	2020005824	D.G. Patrimonio del Estado



ARNEDO
AYUNTAMIENTO

Plaza Ntra. Sra. de Vico, 14
26580 ARNEDO (La Rioja)
Teléfono: 941 385120
Fax: 941 385132

Secretaría General

3	27-10-2020	2020006059	D.G. Calidad Ambiental y Recursos Hídricos (Gobierno de La Rioja)(Evaluación Ambiental Estratégica)
4	10-11-2020	2020006476	Consorcio de Aguas y Residuos de La Rioja
5	10-11-2020	2020006484	SOS Rioja
6	16-11-2020	2020006603	Ministerio de Defensa
7	10-12-2020	2020007166	Consejo superior del Patrimonio Cultural Histórico Artístico de La Rioja
8	17-03-2021	2021001980	Secretaria de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales. Informe primero e informe favorable tras la presentación de documentación.
9	9-04-2021	2021002680	Política Territorial, Urbanismo y Vivienda (Gobierno de La Rioja)

Los informes sectoriales, por su especificidad, se refieren a aspectos puntuales del PGM relacionados con las competencias de la entidad informante.

Con excepción del Informe del Servicio de Urbanismo y Vivienda de la Dirección General de Política Territorial, urbanismo y Vivienda del Gobierno de La Rioja, que tiene el carácter de informe urbanístico previo a la aprobación definitiva del PGM, competencia del Gobierno de La Rioja, y que abarca diversos aspectos del Plan, el resto de informes se refiere a aspectos singulares.

Con carácter general se puede afirmar que en ningún informe sectorial se discuten o se ponen en duda los planteamientos generales del PGM, limitándose a dar el visto bueno en su totalidad o, en algunos casos, a requerir algún cambio puntual.

Se acuerda introducir en el plan las modificaciones de obligado cumplimiento requeridas en los informes sectoriales.

TERCERO. TRAMITACIÓN CORRESPONDIENTE A LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

El Plan General Municipal de Arnedo se halla a nivel estatal en el ámbito de aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, según se establece en su artículo 6 "Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica". Del mismo modo, a nivel autonómico lo está del Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo del Título I "Intervención Administrativa" de la Ley 6/2017, de 8 de mayo, de protección del medio ambiente de la Rioja, como así se establece en su artículo 10.

De esta forma, el 18 de diciembre de 2018 el Ayuntamiento de Arnedo solicitó al Órgano Ambiental el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria. La documentación aportada a este respecto se correspondía con la prevista en los artículos 7 y

12 del Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, para el desarrollo de la fase de consultas recogida en el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

Con fechas 9 y 10 de enero de 2019, el Órgano Ambiental procedió a la solicitud de informes a las diversas administraciones públicas afectadas y realizó consultas al público interesado. Posteriormente, dicho órgano emitió el documento de Alcance para la elaboración del preceptivo Estudio ambiental Estratégico, Expediente EAE N° 56/2018, que tuvo su entrada en el citado Ayuntamiento con fecha 21 de marzo de 2019. El documento de Alcance de la EAEO de la Revisión del PGM de Arnedo fue realizado conforme a los artículos 17 a 19 de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, así como al artículo 12 del Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, ya citado.

Según establece el artículo 17 de la Ley 21/2013, se determina un plazo máximo de 15 meses desde la recepción del documento de Alcance para la redacción del Estudio Ambiental Estratégico y la realización de la información pública y consultas previstas en los artículos 20, 21, 22 y 23 de la citada Ley.

Como consecuencia del carácter riguroso de la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental en cuanto a la determinación de plazos establecidos en el procedimiento ambiental (plazo máximo de quince meses para elaborar el EsAE y para la información pública y consultas previstas), el Director General de Calidad Ambiental y Agua, mediante Resolución de 4 de septiembre de 2020, dio por desistido y procedió al archivo del expediente de evaluación ambiental estratégica ordinaria del PGM de Arnedo (expediente EAE nº 56/2018). En dicha Resolución se acordó, además, el archivo de las actuaciones llevadas a cabo en el expediente de referencia, disponiendo la conservación de los actos y trámites correspondientes a los artículos 18 y 19 de la Ley 21/2013, y proceder a la apertura de un nuevo expediente de evaluación ambiental estratégica ordinaria para el PGM de Arnedo, en el que se incorporen los actos y trámites citados anteriormente (expediente nº 24/2020). Con ello se concedió al Ayuntamiento de Arnedo un plazo de quince meses para la realización de los trámites previstos en el nuevo expediente.

El Ayuntamiento de Arnedo Pleno en sesión de fecha 27 de agosto de 2020, acordó aprobar el documento de Revisión del PGM, presentado con fecha 17 de agosto de 2020, formando parte del mismo el Estudio Ambiental Estratégico, elaborado conforme a las determinaciones del documento de alcance de la Evaluación Ambiental en expediente EAE 56/2018. Así mismo se acordó someter el expediente de Revisión del PGM, que comprende el EsAE, a información pública por plazo de un mes, en lo que respecta al documento urbanístico, y de 45 días hábiles en el caso del Estudio Ambiental Estratégico, contados ambos a partir del día siguiente a la publicación de su anuncio en el Boletín Oficial de la Rioja (BOR nº 115, de 2 de septiembre de 2020).

Durante el periodo de información pública el EAE no se ha presentado ninguna alegación al mismo por lo que únicamente deberán introducirse las modificaciones que deriven de los informes sectoriales recibidos y de los propios cambios en el PGM para su aprobación provisional.

CUARTO.- MODIFICACIONES A INCORPORAR EN EL DOCUMENTO DEL PGM APROBADO CONFORME A SUGERENCIAS REALIZADAS POR LA COMISION DE PLANEAMIENTO Y PERSONAL TECNICO DEL AYUNTAMIENTO

Dos cambios en los artículos:

- En el artículo 190. Condiciones generales de fachadas. En su punto 6 dice: "Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las

determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio y ejecutarlo en su totalidad, siempre que no se superen las proporciones máximas de vuelos cerrados permitidos. No se admitirá la ejecución por partes del proyecto."

Se propone que quede de la siguiente forma: Condiciones generales de fachadas. En su punto 6 dice: "Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio pudiendo ser ejecutado de forma individual, siempre que no se superen las proporciones máximas de vuelos cerrados permitidos y ajustado el proyecto conjunto."

- En el artículo 325. Condiciones estéticas y constructivas. Adaptación al paisaje. En su punto 10, dice: "Para que una parcela sea edificable debe limitar con espacio público. No se permiten las servidumbres de paso a fincas con el fin de evitar su edificación. "

Se propone que quede de la siguiente forma el punto 10 del artículo 325: "Para que una parcela sea edificable debe limitar con espacio público, bien directamente bien a través de un camino privado (servidumbre de paso constituida) que enlace con camino público."

A la vista de ello, la Comisión de Urbanismo, Industria y Comercio, por mayoría absoluta con los 5 votos a favor de los miembros del PSOE (5) y 5 abstenciones (3 de los miembros del PP (2,5), 1 de Ciudadanos (0,5) y 1 de PR (0,5) propone al Pleno la adopción del siguiente,

SE ACUERDA

PRIMERO.- Que evacuado el trámite de información pública de la aprobación inicial se propone estimar o desestimar las alegaciones presentadas en base a la propuesta del equipo redactor y al informe de los Técnicos municipales referido a las alegaciones nº 10, 19 y 39, en el sentido expuesto en el apartado primero de la exposición de motivos del presente acuerdo.

SEGUNDO.- Resolver las cuestiones planteadas en los informes sectoriales y en el informe del Servicio de Urbanismo de la COTUR conforme consta en el apartado segundo de la exposición de motivos del presente acuerdo.

TERCERO.- Como consecuencia de los informes sectoriales, sugerencias de la Comisión de Seguimiento y las alegaciones recibidas durante el periodo de exposición pública del Plan tras su Aprobación Inicial, a los que se ha hecho alusión en los apartados precedentes, se han introducido una serie de cambios en la documentación de la revisión del Plan General.

La nueva documentación adaptada a las alegaciones estimadas, informes sectoriales y errores detectados ha sido presentada en el Ayuntamiento con RGE 2021006597, de 20.10.2021.

Algunas alteraciones de la documentación se consideran substanciales, en la medida que afectan a la clasificación del suelo y el aprovechamiento medio, y a través del presente acto se procede a su aprobación.

Estos cambios son:

- a. Clasificación como Suelo Urbano Consolidado del ámbito delimitado como UE-23 en el polígono industrial Planarresano.
- b. Delimitación de nuevas Unidades de Ejecución: UE-23, UE-26A, UE-26B, UE-28 y UE-29 en el Suelo Urbano No Consolidado.
- c. Exclusión del Suelo Urbano de los ámbitos delimitados como PERI-3 y PERI-4, que pasan a clasificarse como Suelo Urbanizable Delimitado (S-6 “Av. Numancia”) y Suelo No Urbanizable, respectivamente.
- d. Ampliación del S-2 “Reyes Católicos” con la inclusión de los terrenos de la Plaza de Toros e instalaciones deportivas que han sido objeto de ocupación previa con reconocimiento de derechos.
- e. Ampliación del S-5 “El Campillo Ampliación II” hacia el Este.
- f. Modificación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Delimitado.

Estos cambios se recogen en los siguientes documentos del PGM que son los que será objeto de nueva exposición pública:

- Memoria Justificativa.
- Normativa Urbanística.
- Documentos Económicos.
- Catálogo.
- Anexo: Reajuste límites espacios de ordenación de la DPSNU.
- Planos de propuesta:

- o P-1.a. Ordenación General
- o P-1.b. Gestión General
- o P-2.1. a P-2.14. Ordenación y Gestión Pormenorizada
- o P-3. Clasificación del Suelo y Categorización del SNU
- o P-3.1 a P-3.4. Clasificación del Suelo y Categorización del SNU
- o P-4. Sistemas Generales
- o P-5.1.1 Infraestructuras generales. Energía eléctrica. Iberdrola
- o P-5.1.2 Infraestructuras generales. Energía eléctrica. Ruíz de la Torre
- o P-5.2. Infraestructuras generales. Abastecimiento
- o P-5.3.1 Infraestructuras generales. Saneamiento (general)
- o P-5.3.2 Infraestructuras generales. Saneamiento (detalle)
- o P-6. Limitaciones urbanísticas por inundabilidad
- o P.7.1. Zonificación acústica. Núcleo urbano
- o P.7.2. Zonificación acústica. Actuaciones exteriores

CUARTO.- Someter la documentación señalada en el apartado anterior al trámite de segunda información pública, por el plazo de VEINTE DÍAS, conforme a lo dispuesto en el artículo 87 de la Ley 5/2006, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, mediante anuncio en el Boletín Oficial de La Rioja, Tablón de Edictos y en un Diario de difusión local, con carácter previo a la Aprobación Provisional de la Revisión del Plan General Municipal.

Este segundo periodo de información pública se limita a los cambios substanciales introducidos respecto del documento aprobado inicialmente.

QUINTO.- Notifíquese la resolución adoptada a los alegantes, como acto de trámite, y dese traslado al equipo redactor a los efectos oportunos

El Pleno de este Ayuntamiento aprueba por mayoría absoluta, la anterior propuesta en los términos en que ha sido formulada.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, expido, firmo y sello la presente, con el visto bueno del Sr. Alcalde.