



**Ayuntamiento
de
Arrúbal**



**REVISIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL
DE ARRÚBAL (LA RIOJA)
FASE: AVANCE**

MEMORIA JUSTIFICATIVA

ÍNDICE

1	CAPÍTULO I. CUESTIONES PRELIMINARES.	1
1.1	INTRODUCCIÓN.	1
2	CAPÍTULO II. TRAMITACIÓN	2
2.1	PLAN GENERAL MUNICIPAL.....	2
2.1.1	Contrato.....	2
2.1.2	Avance.....	2
2.2	PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.	2
3	CAPÍTULO III. CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.	3
3.1	JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PGM.	3
3.2	OBJETIVO PRINCIPAL.....	3
3.3	OBJETIVOS GENERALES.	3
3.4	OBJETIVOS PARTICULARES.....	4
3.5	LINEAS DE ACTUACIÓN TRANSVERSALES	7
3.5.1	A_SOSTENIBILIDAD SOCIAL: PARTICIPACION.	7
3.5.2	B_SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL Y LUCHA CONTRA EL CAMBIO CLIMÁTICO	7
3.5.3	C_VIVIENDA: COMPACIDAD, REGENERACIÓN Y DIVERSIDAD DE USOS.	7
3.5.4	D_CRITERIOS DE URBANISMO INCLUSIVO EN LOS ESPACIOS PÚBLICOS	8
3.5.5	E_GESTION Y PLANIFICACIÓN.....	8
3.5.6	F_ARRÚBAL SALUDABLE.....	8
4	CAPÍTULO IV. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES ADOPTADAS.	10
4.1	MODELO TERRITORIAL	10
4.1.1	El municipio y su proyección territorial	10
4.1.2	El municipio en el espacio de la Red Urbana de La Rioja Media.....	10
4.1.3	Modelo territorial propuesto.....	10
4.1.4	Coherencia respecto de la planificación territorial.	11
4.2	CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	12
4.3	ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA.....	12
4.3.1	_Sistema General de espacios libres públicos.	12
4.3.2	Sistema General de equipamientos.....	13
4.3.3	Sistema General de comunicaciones.....	13
4.3.4	Sistema General de infraestructuras.....	14
4.4	SUELO URBANO.	14
4.4.1	_Justificación de la delimitación del suelo urbano.....	14
4.4.2	Zonas de ordenación en suelo urbano.....	18
4.4.3	Justificación de la ordenación y gestión en suelo urbano.	19
4.4.4	_Coeficientes de ponderación en suelo urbano.	22
4.4.5	>>Justificación de la programación.....	22
4.5	SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.	23
4.5.1	FASE AVANCE: ALTERNATIVAS RESIDENCIALES	23
4.5.2	FASE AVANCE: ALTERNATIVAS INDUSTRIALES.	24
4.5.3	Justificación de la delimitación de los sectores de suelo urbanizable.	25
4.5.4	_Coeficientes de homogeneización de usos en suelo urbanizable delimitado.	27
4.5.5	_Aprovechamiento Medio del suelo urbanizable delimitado.....	27
4.6	SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.....	27
4.7	SUELO NO URBANIZABLE.	27
4.7.1	Suelo No urbanizable Especial.....	27
4.7.2	Suelo No urbanizable Genérico.....	30
4.8	VIVIENDAS Y POBLACIÓN PREVISTA.	31
4.8.1	_Justificación de la previsión de población y viviendas.....	31
4.8.2	Justificación del porcentaje de viviendas protegidas.	32
4.9	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO	33

4.9.1	Antecedentes. Catálogo en el planeamiento anterior.....	33
4.9.2	Modificaciones respecto del Catálogo previo.....	33
4.9.3	PROPUESTA DE CATÁLOGO	33
4.10	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.....	34
4.10.1	Abastecimiento de agua potable.....	34
4.10.2	Saneamiento.....	36
4.10.3	Suministro eléctrico.	37
4.10.4	Gas.....	38
4.11	ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL	40
4.11.1	Coherencia respecto de la planificación territorial.	40
4.11.2	Planeamiento supramunicipal. DPSNU.....	40
5	CAPÍTULO V. CUADROS DE SUPERFICIES.	41
5.1	_CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO.....	41
5.1.1	SUELO RESIDENCIAL	41
5.1.2	SUELO INDUSTRIAL	42
5.1.3	SUELO NO URBANIZABLE	42
6	CAPÍTULO VI. CUESTIONES FINALES.	43
6.1	SUSPENSIÓN DEL TRAMITACIÓN DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS	43
6.2	CONCLUSIÓN MEMORIA JUSTIFICATIVA: FASE AVANCE.....	44

1 CAPÍTULO I. CUESTIONES PRELIMINARES.

●Notas sobre la fase de Avance del Plan General Municipal.

Conforme al artículo 83 de la LOTUR 5/06 los trabajos de redacción del Plan han adquirido el suficiente desarrollo, por lo que formaliza el documento de Avance en el que se establecen los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales de la ordenación que sirvan para la redacción del Plan.

El documento se presenta sobre el formato que se entregará posteriormente para su aprobación inicial, por lo que es posible que, en determinados apartados, no tenga la suficiente definición, ya que se desarrollara posteriormente en la siguiente fase.

1.1 INTRODUCCIÓN.

El presente documento constituye la Memoria Justificativa de la Revisión y Adaptación del Plan General Municipal de Arrúbal a la Ley 5/2006, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (en adelante LOTUR). Se trata, por tanto, del documento que explica los criterios generales adoptados para establecer las determinaciones urbanísticas, y que justifica el cumplimiento de la normativa que resulta de aplicación.

Este documento consta de tres partes:

- Descripción y justificación de la tramitación realizada.
- Explicación de los objetivos del Plan General.
- Justificación de las determinaciones adoptadas y adecuación a la legislación vigente.

Se complementa además con un resumen de las superficies correspondientes a cada clase y calificación de suelo.

2 CAPÍTULO II. TRAMITACIÓN

2.1 PLAN GENERAL MUNICIPAL

2.1.1 Contrato.

- 1.- El Ayuntamiento de Arrúbal, Con fecha 6 de septiembre de 2024, redactó el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y Técnicas, las cuales fueron aprobadas mediante Resolución de Alcaldía n.º 199/2024 de fecha 6 de septiembre de 2024
- 2.- Con fecha 6 de septiembre de 2024, mediante Resolución de Alcaldía n.º 199/2024, se aprobó el expediente de contratación por procedimiento Abierto Simplificado, con varios criterios de adjudicación y tramitación ordinaria, para el contrato de servicios de "Revisión del Plan General Municipal de Arrúbal",
- 3.- Con fecha 15 de octubre de 2024, mediante Resolución de Alcaldía nº 226/2024 se adjudicó el contrato de servicios de "Revisión del Plan General a sociedad Loperena Portillo Arquitectos S.L.
- 4.- Con fecha 7 de noviembre de 2024 se firmó el **contrato** pertinente para la redacción de la Revisión del Plan General Municipal entre el Ayuntamiento de Arrúbal y la sociedad Loperena Portillo Arquitectos S.L.

2.1.2 Avance.

El presente documento se presenta para la tramitación del **Avance de la Revisión del Plan General Municipal**.

2.2 PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

El Plan General Municipal de Arrúbal 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. El citado Decreto ha sido modificado recientemente por el Decreto 26/2024, de 3 de septiembre.

En paralelo con la fase de Avance de la Revisión del Plan General Municipal, se tramitará el Documento Inicial Estratégico, cuyo objeto es iniciar el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) del PGM de Arrúbal.

3 CAPÍTULO III. CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

3.1 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PGM.

3.2 OBJETIVO PRINCIPAL.

En la base de todo planeamiento está el deseo de propiciar un entorno equilibrado y armonioso para que la población que desarrolla sus actividades en él alcance las mejores perspectivas de calidad de vida. Del planteamiento de este objetivo se desprende la previsión de suelo para el desarrollo urbanístico actual y futuro de cara a alcanzar las metas de orden y equilibrio, así como el establecimiento de medidas tendentes a la mejora del núcleo urbano existente.

Todas las propuestas de actuación que se realicen deberán tender a mejorar el entorno urbano y natural de Arrúbal teniendo presente que el fin último es incrementar la calidad de vida de sus habitantes que son los que desarrollan sus actividades en ella. Se trata de poner a los ciudadanos de Arrúbal como destinatarios últimos de las propuestas del PGM.

Entendemos que se debe dar un nuevo enfoque en la redacción del PGM. Con carácter general, los planeamientos urbanísticos redactados en los últimos años se han centrado en la previsión de nuevos desarrollos olvidándose en muchos casos de la intervención del núcleo actual. Entendemos que el nuevo Plan debe apostar por recuperar y mejorar el núcleo urbano existente mediante las oportunas operaciones de rehabilitación patrimonial y de regeneración urbana, sin olvidar por ello la necesidad de prever nuevos desarrollos residenciales, de actividad económica, etc.

Y todo ello, sin olvidar el imprescindible equilibrio dotacional y de sostenibilidad económica ambiental. De nada serviría realizar propuestas urbanísticas más o menos acertadas desde el punto de vista teórico si las mismas no pueden llegar a materializarse por su inviabilidad desde el punto de vista económico o porque se han minusvalorado los valores ambientales del territorio.

3.3 OBJETIVOS GENERALES.

En relación con estos principios de la legislación en materia de suelo y urbanismo, cabe destacar los siguientes objetivos generales a tener especialmente en cuenta en la revisión del PGM:

1. **Adaptarlo a la normativa actual** dado que desde la entrada en vigor del vigente Plan General han sido aprobadas distintas disposiciones legales y reglamentarias que afectan al régimen del suelo y el planeamiento urbanístico.

2. **Actualizarlo** de forma que responda tanto a las circunstancias de la realidad presente como a las expectativas y pretensiones futuras del municipio.

3. **Incidir en la mejora de la calidad de vida de los habitantes de Arrúbal** a través de las posibilidades que ofrece el planeamiento urbanístico como marco regulador de intensa incidencia en la transformación física y funcional de su municipio.

4. **Clarificarlo**, resolviendo, a partir de la experiencia acumulada, la problemática a veces surgida en su aplicación, buscando la utilidad y el servicio a los ciudadanos, y generando así un documento que sea claro y accesible para éstos.

5. **Adecuarlo al dinamismo del municipio**, configurando el PGM como un instrumento que defina un marco estable para el desarrollo del municipio, sin rigidez que puedan llegar a limitarlo, y con la flexibilidad necesaria para dar respuestas ágiles a la evolución de la sociedad.

6. **Considerar la realidad urbana/territorial de Arrúbal y su entorno**: la revisión debe tener en cuenta el potencial de Arrúbal y su entorno como Área industrial consolidada, así como área metropolitana de la ciudad de Logroño.

7. **Coordinarlo con otros planes y programas de carácter sectorial**, así como con los diversos proyectos estratégicos previstos sobre el territorio de la Comunidad de La Rioja, buscando la

integración sinérgica de las diferentes actuaciones y políticas incidentes sobre el mismo, y evitando conflictos y disfunciones entre ellas.

8. **Refundir en un documento único los desarrollos y las modificaciones** a las que se haya visto sometido el PGM desde su aprobación en el año 2003 y mientras se tramite la Revisión, clarificando la relación entre el nuevo PGM y el planeamiento de desarrollo aprobado, realizando en el marco de la revisión, mediante las posibilidades contempladas en la normativa de aplicación al respecto, aquellas actuaciones que resulten más adecuadas a tal fin.

9. Aprovechar la oportunidad instrumental del **uso de las nuevas tecnologías y su aplicación** a la actividad urbanística, colaborando, en caso de ser necesario, para la incorporación de la Revisión en un Sistema de Gestión del Territorio dentro del ámbito municipal, que conseguiría disponer del planeamiento actualizado.

3.4 OBJETIVOS PARTICULARES.

En el marco de los objetivos generales previamente referidos y de modo coherente con ellos, la revisión del PGM se plantea asimismo los siguientes objetivos particulares:

a) Establecer una ordenación que aproveche el potencial de Arrúbal y su entorno como zona residencial por su pertenencia al área metropolitana de Logroño para fomentarlo, a través de un análisis y diagnóstico de la actual realidad y expectativas de Arrúbal, enfocado a la toma de decisiones urbanísticas. Este análisis habrá de incidir especialmente en sus aspectos sociológicos, económicos, funcionales y ambientales. Sus conclusiones habrán de indicar potenciales y debilidades, constatar necesidades y demandas, y plantear consecuentemente actuaciones, debiendo ser además útiles para definir el modelo territorial que se proponga para Arrúbal, y la ordenación resultante.

b) Analizar y evaluar el desarrollo del planeamiento urbanístico objeto de revisión. Las conclusiones de lo anterior habrán de servir para definir el modelo territorial que se proponga para Arrúbal, y la ordenación resultante. En el marco de este objetivo, habrán de abordarse de forma particularizada:

b.1. los terrenos clasificados en el PGM objeto de revisión como Suelo Urbano Consolidado integrado en el núcleo urbano, analizándose y valorándose la necesidad de reconversión del suelo industrial en residencial o cuantas actuaciones se consideren necesarias, a través de la figura o actuación urbanística que se considere más adecuada al objetivo propuesto, siempre desde la perspectiva de la sencillez y eficacia de la gestión urbanística.

b.2. los terrenos clasificados en el PGM objeto de revisión como Suelo Urbano No Consolidado, con especial incidencia en las Unidades de Ejecución existentes. Analizándose y valorándose la necesidad de modificar las unidades existentes y la creación de nuevas unidades.

b.3. los terrenos clasificados en el PGM objeto de revisión como Urbanizable Delimitado, especialmente aquellos sectores con planeamiento aprobado definitivamente que no han sido ejecutados, analizándose y valorándose detalladamente si requieren un cambio del modelo actual.

b.4. los terrenos clasificados en el PGM objeto de revisión como Urbanizable No Delimitado, analizándose y valorándose detalladamente las implicaciones de toda índole derivadas de las determinaciones de ordenación a establecer sobre los mismos.

b.5. los terrenos clasificados en el PGM objeto de revisión como Suelo No Urbanizable, particularmente en atención a la entrada en vigor de la Directriz de Protección del Suelo No urbanizable de La Rioja y la futura Ley del Paisaje de La Rioja

c) Propiciar la regeneración y mejora de la ciudad construido. Partiendo del diagnóstico referido en el punto b) anterior, y de los objetivos que se concreten para la revisión, habrán de estudiarse y evaluarse las diversas posibilidades de intervención urbanística sobre la ciudad construida que resulten más adecuadas para regenerarla y mejorarla. Las conclusiones de lo anterior habrán de ser operativas tanto para la toma de decisiones al respecto, como para establecer las determinaciones de ordenación que resulten oportunas.

d) Posibilitar la integración armónica en la ordenación a establecer en materia de movilidad urbana, sostenibilidad y vivienda. Partiendo del análisis y diagnóstico referido en el punto b) anterior, de los objetivos que se concreten para la revisión, habrán de realizarse aquellas actuaciones y trabajos que resulten más adecuadas a tal fin. En todo caso en materia de vivienda se contemplará lo establecido en el Plan Estatal de vivienda vigente, así como las denominadas Agenda Local 21 y Agenda 2030.

e) Constituir un marco que posibilite y favorezca el desarrollo de proyectos estratégicos de la ciudad, actuales y futuros; como la Integración de la Red de Alta Velocidad Ferroviaria, etc. En relación con el último de los citados, y partiendo necesariamente del estudio informativo Corredor Cantábrico-Mediterráneo de alta velocidad. Tramo: Castejón-Logroño, aprobado provisionalmente, habrá de estudiarse la revisión de aquellos aspectos de la ordenación vigente fuera de su ámbito que sean susceptibles de contemplar las propuestas del mismo.

f) Potenciar la contribución de los Sistemas de espacios libres y espacios protegidos a la mejora de la calidad ambiental. En este sentido habrá de prestarse especial atención al desarrollo de una propuesta global para los sistemas de espacios libres y espacios protegidos del término municipal que, en el marco de la normativa de protección de estos últimos y complementariamente a otros sistemas dotacionales, sirva para potenciar las posibilidades de uso de dichos espacios, mejorar su calidad, y consecuentemente la calidad urbana de Arrúbal.

g) Procurar la adecuación de los Sistemas de viario, equipamientos-dotaciones y servicios urbanos (tanto locales como generales) a las necesidades y expectativas de los habitantes de Arrúbal. Partiendo de lo anteriormente expresado, habrán de analizarse Equipamientos-Dotaciones y de urbanización (viario y servicios urbanos), espacios e infraestructuras, de todo tipo, destinados a tales usos, existentes o previstos, y se valore, desde criterios de sostenibilidad, su adecuación tanto a las necesidades y expectativas de sus habitantes, como a las de las administraciones o entidades prestadoras de servicios.

De acuerdo con todo lo anterior, y de forma coherente con lo establecido en la normativa sectorial de aplicación, dicho estudio deberá desarrollar:

g.1. Para el viario y los servicios urbanos una propuesta de implantación, que revise, actualice y complete lo definido en el PGM objeto de revisión, reordenándose el espacio viario para favorecer la movilidad urbana, con objeto de favorecer desde el Plan General la recuperación de espacios urbanos para peatón y bicicleta y el uso del transporte colectivo, estableciendo en la misma las determinaciones que resulten necesarias.

g.2. Para los sistemas viarios de Equipamientos una propuesta estratégica y adaptativa que habrá de tener reflejo en la ordenación a establecer.

g.3. Para Equipamientos-Dotaciones una propuesta de reservas, que revise y analice la necesidad de nuevas reservas de suelo, ampliaciones o sustituciones de las existentes en el PGM objeto de revisión, estableciendo en la misma las determinaciones que resulten necesarias para dar servicio tanto a los actuales como a los futuros habitantes de la ciudad, proponiendo una red completa de equipamientos públicos.

g.4. Para infraestructuras una propuesta directora, que coordine y analice el plan director existente con la propuesta de Revisión, y además dimensione las reservas de suelo para que permitan incorporar nuevas infraestructuras, renovar y ampliar las existentes para dar servicio tanto a los actuales como a los futuros habitantes de la ciudad, proponiendo una red completa de actuaciones para infraestructuras, que habrá de tener reflejo en la ordenación a establecer.

h) Revisar la ordenación funcional de la ciudad (usos urbanísticos). En el marco de este objetivo, habrá realizarse una revisión de la ordenación incidente sobre los sistemas de vías públicas y las

actividades económicas, que sirva tanto a una integración funcional de ambas como al fomento de estas últimas.

i) Revisar su Normativa, actualizándola, adaptándola al marco legal de aplicación, clarificándola, simplificándola, y sintetizándola en la medida de lo posible, de acuerdo con su propia naturaleza urbanística, evitando la regulación de aspectos ajenos a la misma o que interfieran con lo establecido en otras Normas. En este sentido se redactará una Ordenanza de Urbanización que regule de una manera uniforme los contenidos de los proyectos de urbanización que se tramiten tanto por los particulares como el resto de las administraciones, con el objeto de homogeneizar las obras de urbanización, resolviéndose la problemática existente, sin perjuicio de la necesaria inclusión de otras ordenanzas y normativas que deban formar parte del documento de REVISIÓN

j) Revisar el Catálogo de Protección existente; actualizándolo, tanto en su documentación como en sus contenidos, adaptándolos a la situación actual y la normativa en caso de ser necesario, completándolos conforme a todo lo anterior, incluyéndose los inmuebles que se considere necesario, y garantizando en todo caso su coherencia con el resto de las determinaciones de ordenación establecidas.

k) Revisar su Estudio Económico, analizando y evaluando tanto el grado de ejecución y los resultados obtenidos del correspondiente al Plan objeto de revisión, como la de la actual coyuntura económica en la definición del modelo territorial que se proponga para Arrúbal, y la ordenación resultante.

l) Incorporar a la documentación del PGM las modificaciones y desarrollos del planeamiento.

m) Corregir y adaptar la cartografía y la ordenación del PGM vigente, corrigiéndose los errores existentes en la actualidad relativos a los fondos edificables irregulares, polilíneas de ámbitos que no coinciden con la cartografía y el catastro, etc.

n) Elaborar el Mapa de Ruido, conforme a la legislación vigente.

o) Elaborar los estudios de inundabilidad en caso de que las propuestas zonales de la Revisión así lo exijan, en idénticas condiciones a las anteriormente expresadas y particularmente conforme a las determinaciones y prescripciones de SOS RIOJA Y CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL EBRO.

A la consecución de estos objetivos, y a la de aquellos otros que se vayan concretando, con arreglo al análisis y diagnóstico de la actual situación a realizar en la propia revisión del PGM, y de acuerdo con lo establecido al respecto en la normativa de aplicación, habrá de responder la ordenación urbanística que se establezca para el término municipal de Arrúbal.

3.5 LINEAS DE ACTUACIÓN TRANSVERSALES

La propuesta tiene como base entre otras las siguientes líneas de actuación, que después se desarrollan en los apartados de Uso residencial, Equipamientos y zonas verdes.

3.5.1 A_SOSTENIBILIDAD SOCIAL: PARTICIPACION.

- Hacer a la ciudadanía participe en la creación de Ciudades para habitar: iniciación del Diseño urbano colectivo.
- Dar a conocer los criterios para un diseño sostenible y saludable de los entornos urbanos y espacios exteriores.
- Fomentar la integración de soluciones innovadoras en espacios exteriores.
- Reflexionar sobre el empoderamiento de las personas y sus consecuencias en el espacio urbano.
- Traccionar las nuevas metodologías de análisis y la digitalización como herramientas para el diseño de nuevos espacios.
- Dar a conocer tecnologías y productos que permitan nuevas funcionalidades.

¿Cómo crear interés en la ciudadanía para participar y diseñar el planeamiento?:

Muchas veces los planificadores no se acercan de la manera más adecuada a los ciudadanos porque tienden a usar un lenguaje muy burocrático y técnico que los vuelve más lejanos. Entonces, sobre esto, se propone generar un "compromiso atractivo" mediante actividades en las que los habitantes puedan participar y no simplemente escuchar una presentación.

3.5.2 B_SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL Y LUCHA CONTRA EL CAMBIO CLIMÁTICO

INFRAESTRUCTURA VERDE. Los espacios públicos verdes juegan un papel clave para reducir el carbono, así como en la regulación de la temperatura y los efectos de las islas de calor urbanas. Es la necesidad de introducir la naturaleza en la ciudad.

- Renaturalización: Mejora de las condiciones ambientales, mejorar el confort del espacio público en verano, mediante determinaciones sobre el espacio urbano público, por ejemplo, para garantizar un sombreado mínimo, un % de suelo permeable, etc.
- El control del ruido, la reducción de la vulnerabilidad a los efectos del cambio climático, la movilidad sostenible, la accesibilidad y la preservación del Paisaje.
- Facilitar el acceso a los servicios básicos mejorando la gestión del agua y los residuos.
- Es fundamental la modernización de los edificios para mejorar su eficiencia energética, promoviendo actuaciones de mejora de eficiencia energética. En promedio, alrededor del 40% del consumo total de energía en los países industrializados se utiliza para edificios. Es por eso que una mejora significativa de la eficiencia energética de los edificios tiene un impacto considerable en la evaluación global de una ciudad, municipio o distrito urbano en términos de energía. Debido a la larga vida útil de los edificios, un enfoque coherente es especialmente importante a este respecto.

3.5.3 C_VIVIENDA: COMPACIDAD, REGENERACIÓN Y DIVERSIDAD DE USOS.

- Residencial existente: Renovación y rehabilitación del parque de viviendas
- Arrúbal cuenta con un gran parque de viviendas anterior a 1970, por lo que se hay que promover la rehabilitación teniendo en cuenta la diversidad de usos –residencial o terciario, y especialmente para fomentar las áreas de actividad económica o de comercio de cercanía-, el crecimiento compacto y los principios de sostenibilidad urbana.

3.5.4 D_ CRITERIOS DE URBANISMO INCLUSIVO EN LOS ESPACIOS PÚBLICOS

- Garantizar la percepción de seguridad en los espacios urbanos mediante una adecuada iluminación y la máxima visibilidad en todo momento.
- Buscar la apropiación e identificación del espacio urbano por parte de la ciudadanía, mediante una clara señalización que permita orientarse sin dificultades, de manera que "plazas, calles y parques no sean espacios de nadie, sino de todas y todos"
- Determinaciones sobre el espacio urbano público que recojan estándares que regulen un espacio público amable, seguro para todas las edades y condiciones y que se cumpla la normativa vigente sobre el tema.
- Dotar a los itinerarios peatonales de bancos accesibles cada 50 metros y baños públicos. Emplear mobiliario urbano inclusivo, para garantizar que las `personas mayores, pequeñas, con discapacidades, etc. pueda utilizar todos los espacios públicos.
- Mejorar la calidad de vida de las personas que tienen responsabilidades de cuidado y, en especial, tener en cuenta las necesidades espaciales y urbanas de las personas en situación de vulnerabilidad, incluyendo sus limitaciones económicas. Planificar los espacios públicos, equipamientos y viviendas desde la perspectiva de género y la integración, de manera que sea posible compatibilizar las tareas cotidianas del cuidado y el trabajo remunerado en tiempos mínimos, en las franjas horarias requeridas, en condiciones de comodidad y seguridad, y con costes económicos asumibles.

3.5.5 E_ GESTION Y PLANIFICACIÓN.

- Adecuar el planeamiento al dinamismo del municipio, configurando el PGM como un instrumento que defina un marco estable para el desarrollo del municipio, sin rigidez que puedan llegar a limitarlo, y con la flexibilidad necesaria para dar respuestas ágiles a la evolución de la sociedad.
- Planificar para los resultados en lugar de los plazos.

La mayoría de los planes están pensados para implementarse en una cierta cantidad de años, que pueden ser 10, 20, 30 años o más, un período que comúnmente es justificado de acuerdo a las estimaciones de población. No obstante, estos números pasan a ser una proyección y no objetivos. Debemos planificar en relación a un nivel de población específico, independiente del tiempo que le tome al municipio alcanzar esta cantidad de habitantes. De esta manera, se vuelve más importante la naturaleza del crecimiento que la velocidad del mismo.

- Enfatizar en seguir adelante en cada paso, política y decisión.

Dar la suficiente importancia a la implementación y el seguimiento en relación a los temas de mantenimientos y operaciones. Para que esto sea posible, es necesario hacer cambios en la cultura organizacional, tener voluntad política para aplicar los cambios y, sobre todo, que el plan indique como "hacerlo real o que funcione" para que tenga una autorregulación, mediante un plan de viabilidad y sostenibilidad que sea objetivo y posible, hecho por técnicos con dilatada experiencia.

- Búsqueda de un plan ambicioso pero realista, poner adelante las necesidades y decisiones difíciles de la ciudad. Y calcular el costo real de las cosas.

3.5.6 F_ ARRÚBAL SALUDABLE

Incidir en la mejora de la calidad de vida de los habitantes de Arrúbal a través de las posibilidades que ofrece el planeamiento urbanístico como marco regulador de intensa incidencia en la transformación física y funcional de su municipio.

- Arrúbal debe estar pensada para el bienestar de su población, fomentando que los espacios verdes encargados de organizar del municipio sean espacios verdes de cercanía y que estén unidos entre sí, municipios pensados para andar.
- Dentro de la escala de la vivienda, el plan urbanístico debería promover que estas tuviesen balcones o terrazas, que además de agrandar la vivienda, acerca la vivienda a los espacios verdes, además de poder proporcionar sombreado a las ventanas del vecino inferior.

- Se incorporará de la perspectiva del envejecimiento en todas las escalas del modelo territorial y urbanístico.
- Fomento de la accesibilidad en los planes e instrumentos urbanísticos con diseños que incidan en entornos amigables, el transporte público, espacios al aire libre, equipamientos y edificios accesibles, seguros, libres de barreras y próximos.
- Favorecer el envejecimiento en el propio hogar fomentando la rehabilitación, adaptación de viviendas y la implantación de soluciones innovadoras para la mejora de la accesibilidad de las viviendas.
- Diseño de vivienda nueva y rehabilitada adaptada a personas mayores atendiendo a criterios de coste asequible, eficiencia energética, accesibilidad arquitectónica, social y de servicios
- Apoyo a iniciativas innovadoras de alojamiento: viviendas colaborativas, senior cohousing, residencias- viviendas con servicios.

4 CAPÍTULO IV. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES ADOPTADAS.

4.1 MODELO TERRITORIAL.

4.1.1 El municipio y su proyección territorial.

Suelo urbano y territorio son conceptos complementarios de una misma realidad. Ambos se conectan e interfieren con mayor o menor intensidad en virtud de la relevancia concreta de ambas realidades.

Existen distintos contextos territoriales en los que queda incluido el término municipal desde la Gran Región que constituye el eje del Ebro, hasta la comarca de Logroño, pasando por la Región, Cuenca media del Ebro, y la subregión o Rioja Media.

Sin embargo, y teniendo presente las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo alcanzado en los últimos años por las distintas comunidades autónomas y con el fin de acotar el tema y en aras de la mayor practicidad de este tipo de documentos, el PGM deberá centrar el contexto territorial comarcal, realizada a tal efecto en la Estrategia Territorial de La Rioja (en adelante ETR). Es desde este ámbito, y desde el papel que el mismo va a desempeñar en el contexto de la Comunidad riojana, donde deben situarse los objetivos, necesidades y propuestas surgidas desde el planeamiento municipal de Arrúbal.

4.1.2 El municipio en el espacio de la Red Urbana de La Rioja Media.

Arrúbal es uno de los núcleos que forman parte de este ámbito agro-urbano-industrial de gran dinamicidad que es La Rioja Media. Su influencia obedece a la cercanía a la capital de la Comunidad Autónoma y a contar con un importante número de infraestructuras viarias que han potenciado la actividad económica.

Se constituye como un núcleo pequeño de La Rioja Media. Su situación estratégica como punto de conexión de Logroño hacia el Este contribuye a su importante desarrollo económico, aunque desde el punto de vista residencial, este ha sido menor.

La comarca en general y Arrúbal en particular experimentaron durante esta última década una considerable reactivación económica, que al igual que en el contexto general estatal se vio drásticamente frenada con la llegada de la crisis económica.

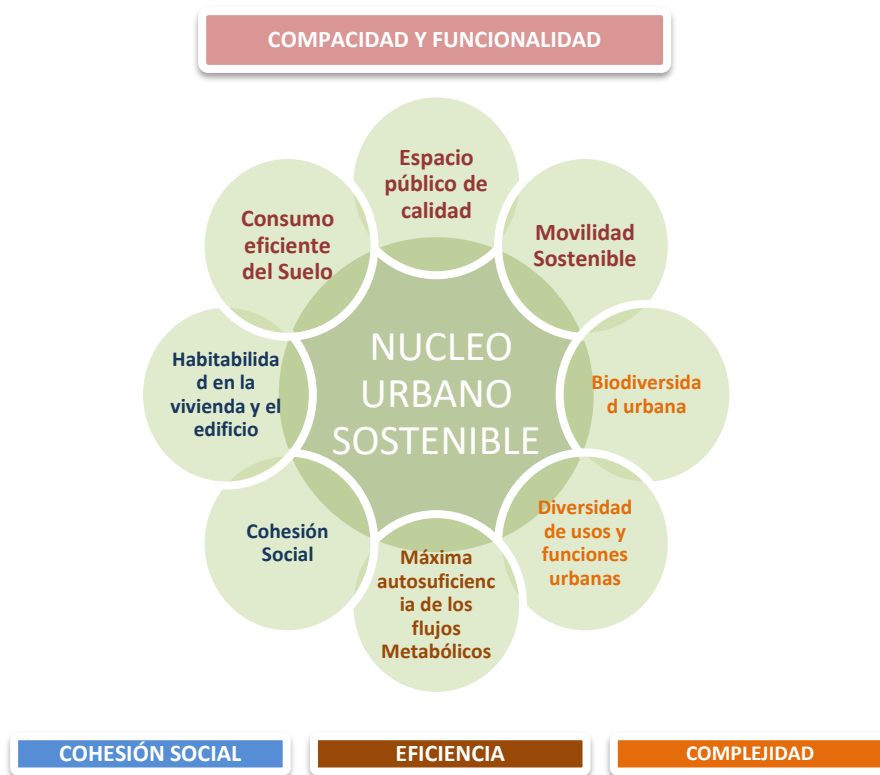
En este contexto coyuntural de desaceleración económica es donde se enmarca el nuevo proceso de redacción del planeamiento de la ciudad, que no puede condicionar por completo los planteamientos a proponer para la misma, los cuales deben anteponer los objetivos de sostenibilidad en todos los órdenes, social, económico y urbanístico y ambiental.

4.1.3 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 un núcleo difuso, 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.



4.1.4 Coherencia respecto de la planificación territorial.

La ETR es el instrumento de planificación estratégica de La Rioja que comprende el conjunto de criterios, directrices y guías de actuación sobre la ordenación física del territorio, los recursos naturales, las infraestructuras, el desarrollo espacial y urbano, las actividades económicas y residenciales, los grandes equipamientos y la protección del patrimonio cultural.

El modelo territorial actual de La Rioja se fundamenta en la caracterización de sus principales variables: la población, con tendencia a concentrarse en las zonas urbanas, destacando el papel cada vez más relevante del área metropolitana; la dimensión económica, con un incremento del peso específico del sector servicios, en concreto del turismo, y la reducción del sector agrario; la dimensión social, con nuevas formas de vida que suponen una demanda de nuevos servicios; el Valle del Ebro, como potente eje de comunicación y la relevancia del Medio Natural, con el incremento y mejora de los espacios naturales.

La ETR propone 80 directrices asentadas sobre cinco ejes: medio físico, ordenación del sistema de asentamientos y ciudades, sistema de infraestructuras y transporte, nuevas necesidades sociales y dotaciones públicas y patrimonio cultural.

Las directrices y medidas propuestas van orientadas a conseguir una región más cohesionada, atractiva y solidaria en la que se preserven los espacios y elementos de especial valor histórico, estético y ecológico y que apuesta por el desarrollo sostenible.

La ETR plantea un modelo de desarrollo territorial basado en la idea de Ciudad-Región que considera cuatro espacios bien definidos para la base de toda intervención o consideración territorial:

- Metropolitano, constituido por Logroño y su área de influencia. Es aquí donde se enmarca la planificación urbanística de Arrúbal.
- Serrano, que integra al 90% de las áreas de montaña
- La Rioja Alta, espacio de gran tradición vinícola e importante carácter cultural
- Red Urbana de La Rioja Baja, ámbito de gran dinamismo.

4.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El Plan General Municipal clasifica la totalidad de los terrenos del municipio de Arrúbal en una de las siguientes categorías: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

El suelo urbano se delimita de acuerdo con el desarrollo urbano existente, y creando un ámbito coherente, dentro de las condiciones que marca el artículo 41 de la LOTUR.

El Plan General clasifica los terrenos correspondientes al suelo no urbanizable, diferenciando entre los suelos que requieren una especial protección, y aquellos que merecen una protección genérica.

Por último, se clasifican como suelo urbanizable delimitado los terrenos previstos para el desarrollo urbano.

El nuevo Plan mantiene la superficie de terrenos clasificados como suelo urbanizable delimitado respecto al PGM 2004, incrementándolo levemente para poder obtener nuevos suelos dotacionales.

4.3 ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 63.b de la LOTUR, este Plan General Municipal define la estructura general y orgánica del territorio, en particular, mediante los siguientes sistemas generales:

- Sistema general de espacios libres públicos
- Sistema general de equipamientos
- Sistema general de comunicaciones
- Sistema general de infraestructuras

4.3.1 Sistema General de espacios libres públicos.

El sistema general de espacios libres públicos está constituido por aquellas espacios libres públicos, parques y zonas verdes que están al servicio de todo el núcleo urbano.

4.3.1.1 Sistema General de espacios libres públicos- Zona verde.

Se justifica la obligación de que los Planes Generales incluyan sistemas generales de espacios libres públicos destinados a parques y zonas verdes en una proporción no inferior 5 m²/habitante previsto tanto en suelo urbano como urbanizable delimitado.

Sistema General de espacios libres públicos- Zona verde.						
Población actual						568
Capacidad de Habitantes en el suelo urbano CONSOLIDADO no construido						1.092
Capacidad de Habitantes en el suelo urbano no consolidado						749
Capacidad de población del suelo urbanizable					(El sistema general de zonas verdes se justifica en cada Sector)	
TOTAL HABITANTES		(suelo urbano)				2.409
Sistema General de Zonas Verde (m ²)			5	m ² /hab	min.	12.045
TOTAL SISTEMA GENERAL ZONAS VERDES PROPUESTO						17493

4.3.2 Sistema General de equipamientos.

El sistema general de equipamientos y servicios está constituido por aquellas dotaciones e instalaciones que están al servicio de todo el núcleo urbano.

Están considerados dentro de este grupo las dotaciones educativas, asistenciales, religiosas, sanitarias, deportivas, etc., que por su tamaño y destino se consideran al servicio de toda la población. Se incluyen dotaciones tanto de carácter público como privado.

4.3.3 Sistema General de comunicaciones.

El sistema general de comunicaciones está constituido por la red de carreteras regionales y estatales, y la red ferroviaria que atraviesan el municipio de Arrúbal.

Su trazado se ha detallado gráficamente, junto con el resto de sistemas generales (equipamientos y zonas libres públicas). Se han incluido tanto las carreteras existentes (distinguiendo las travesías de las que discurren por suelo no urbanizable) como las carreteras previstas cuyo trazado se conoce mediante estudio informativo aprobado.

Son las siguientes:

Carreteras: Red Nacional

Las dos principales vías de comunicación de La Rioja discurren por el término municipal de Arrúbal:

- o AP-68 Autopista Vasco-aragonesa
- o N-232

El trazado de ambas es paralelo al Ebro de tal manera que, en algunos puntos, discurre a poca distancia la una de la otra.

Carreteras: Red Autonómica

- o LR-459: es una de las dos principales entradas al polígono de El Sequero así como a Arrúbal. (en amarillo)

Actualmente el acceso es a través del polígono (en rojo), pero actualmente está en construcción un nuevo acceso desde la N-232 y A-68 (en amarillo)



El plan vigente establece las alineaciones de las edificaciones en el tramo urbano de la carretera:

Plano 3, suelo urbano: Alineaciones y Rasantes. Gestión . Febrero 2003

**Red ferroviaria.**

La actual línea ferroviaria Castejón de Ebro-Bilbao discurre por el término municipal.

La línea cuenta con diez estaciones operativas dentro del territorio de la Comunidad Autónoma de La Rioja una de las cuales se sitúa en el casco urbano y la estación intermodal de El Sequero.

4.3.4 Sistema General de infraestructuras.

El sistema general de infraestructuras está constituido por las infraestructuras energéticas y de instalaciones básicas:

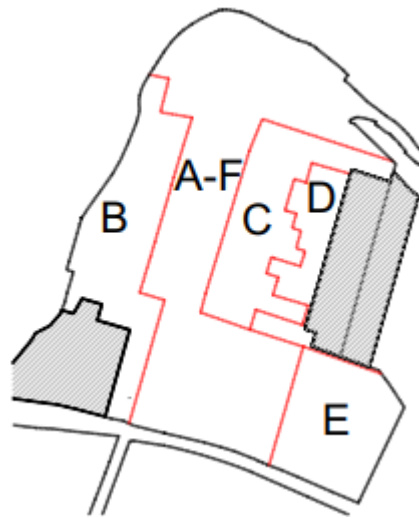
- Abastecimiento.
- Saneamiento de vertidos.
- Tratamiento y eliminación de residuos sólidos.
- Suministro de energía eléctrica.
- Red de gas

4.4 SUELO URBANO.**4.4.1 Justificación de la delimitación del suelo urbano.**

Se justifica la delimitación del suelo urbano aplicando la metodología del anexo nº 3 de las NUR.

En el plano I-05 se justifica gráficamente la delimitación del Suelo Urbano, junto con las siguientes tablas justificativas:

ZONA	SUPERFICIE ZONAS	SUP TOTAL PARCELAS (m2)	SUPERFICIE PARCELAS EDIFICADAS	OCUPACIÓN PARCELA	SUELO URBANO
A-F	131.514	50.791,00	27.977	55%	SI
B	47.641	19.967	13.881	70%	SI
C	40.029	27.186	25.318	93%	SI
D	19.288	10.058	0	UE-8 15 URBANIZADA	SI
E	34.785	23.751	21.402	90%	SI
TOTAL	273.257	131.753	88.578	67%	



Análisis detallado por manzanas

A						
A1	1	668				
A2	1	483				
A3	1	901				
A4	1	1836	180			dotacion
A5	1	1543	295			dotacion
A6	1	930				
A7	1	1715				
A8	1	425				
A9	1	828	112	3	11	
A10	1	902				
A11	1	1270	376	6	21	
A12	1	1784	174	6	21	
A13	1	1544				
A14	1	1611				
A15	1	1713				
A16	1	1568				
A17	1	1234				
A18	1	842				
A19	1	2058				
A20	1	1270				
A21	1	813				
A22	1	2039				
		27977	1137	15	52,5	0

B						
B1	2	832				
B2	2	2163	299	3	11	
B3	2	2412	253	3	11	
B4	2	2671				
B5	2	1402	376	6	21	
B6	2	1710				
B7	3		1175	24	84	
B8	3	562	521	12	42	
B9	5		345			
B10	5	329	645	9	32	
B11	4		1036	24	84	
B12	4	1059				
B13	3		1436	18	63	
B14	2	741				
		13881	6086	99	347	0

C						
C1	2	4067				
C2	2	1398				
C3	2	2138				
C4	2	1761				
C5	2	3490				
C6	2	2670	730	15	53	
C7	2	1475	0			
C8	2	1711				
C9	8	2159				
C9	2	742				
D1 (parcial)	3	450				
D3 (parcial)	3	1072				
D4 (parcial)	3	957				
D5 (parcial)	3	1228	1138	12	42	
		25318	1868	27	95	0

D ANTIGUAS UNIDADES UE 8 Y UE 15 YA URBANIZADAS								
	D1 (parcial)	3		1739	36	126		
	D2	3		2493	42	147		
	D3 (parcial)	3		358	6	21		
	D4 (parcial)	3		3375	30	105		
	D5 (parcial)	3		1460	18	63		
	D6			346	15	53		
	D7			287	3	11		
				0	10058	150	525	0

E							
	E1	5		2349	6	21	
	E2	8	21402				2864
			21402	2349	6	21	2864

F							
	F1	4		2479	28	98	
	F2	4		6928	66	231	
	F3	4		5813	60	210	
	F4	4		1517	20	70	
	F5	5		2465	7	25	
	F6	4		1083	12	42	
	F7	2		1392	21	74	
	F8	8					8073
			0	21677	214	749	8073

TOTAL			88.578	43.175	511	1.789	10.937
--------------	--	--	---------------	---------------	------------	--------------	---------------

4.4.2 Zonas de ordenación en suelo urbano.

Se establece una altura genérica de Baja+ 2 con altura de comisa de 10 metros, para el suelo urbano de uso residencial.

Conforme se detalla en el plano correspondiente, se han considerado las siguientes zonas de Ordenación en el suelo urbano.

4.4.2.1 CASCO TRADICIONAL (Z-1R)

Incluye aquellas parcelas que constituyen el asentamiento histórico y tradicional del núcleo.

4.4.2.2 EXTENSIVO CASCO. (Z-2R y Z-3R)

Zona contigua al casco tradicional, con baja ocupación y desestructuradas. Con 16 metros de fondo desde alineación, que amplía los límites del casco al Este y Sur del mismo.

Terrenos perimetrales al núcleo, desestructurados, hacia los que se pretende orientar el crecimiento. Se propone la consolidación libre de parcela con una ocupación del 75%, garantizando la tipología de vivienda asociada a espacio libre complementario.

4.4.2.3 ENSANCHE. DENSIDAD MEDIA (Z-4R)

junto a la entrada al casco por la Calle Mayor. Se propone la consolidación libre de parcela con una ocupación del 75%, garantizando la tipología de vivienda asociada a espacio libre complementario, con una altura máxima de 13 m, en B+3.

4.4.2.4 ENSANCHE. DENSIDAD BAJA (Z-5R)

Compuesta por viviendas, con tipología de baja , ocupación máxima del 60% y altura máxima B+1.

4.4.2.5 BODEGAS TRADICIONALES (Z-6)

Incluye la zona de ladera, con bodegas tradicionales, buscando su rehabilitación y conservación.

4.4.2.6 DOTACIONES (Z-7)

Zona dotacional tanto pública como privada.

4.4.2.7 ESPACIO LIBRE PÚBLICO (Z-8)

Zonas de espacio libre público, tanto peatonal, verde como viario.

4.4.2.8 ESPACIO LIBRE PRIVADO (Z-9)

Zonas no edificables privadas.

Se proyecta igualmente mantener el tipo edificatorio de suelo urbano y uso industrial del Polígono Sequero:

4.4.2.9 Zona Industria ZI-11

1.- El Sequero incluye aquellas parcelas del Polígono que pertenecen al término municipal de Arrúbal, aptas para el desarrollo industrial.

ZI-11.1 Industria Grande

ZI-11.2 Industria Mediana

ZI-11.1 Industria Pequeña

4.4.2.10 Zona Industria ZI-12

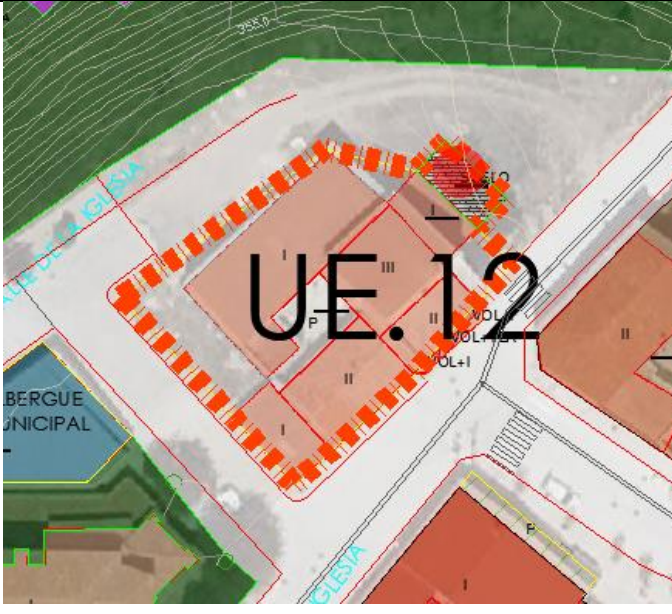

- ZI-12.1 Industria Adosada
- ZI-12.2 Industria Media Aislada
- ZI-12.3 Industria General Aislada
- ZI-12.4 Industria General Aislada B

4.4.3 Justificación de la ordenación y gestión en suelo urbano.

En el presente apartado se justifica la ordenación y gestión propuesta para el suelo urbano en relación a las previsiones del Plan vigente y del Avance de 2024.

4.4.3.1 UNIDADES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

4.4.3.1.1 UE-12

Planeamiento vigente	Planeamiento propuesto
	
<p>El objetivo de la unidad es la obtención del espacio para conexión de espacio de uso público, dejando fuera de ordenación 1 edificio.</p>	<p>Se consolidan los edificios, excepto el que ya estaba fuera de ordenación. Este pasa a estar en el sistema general de espacios públicos.</p>

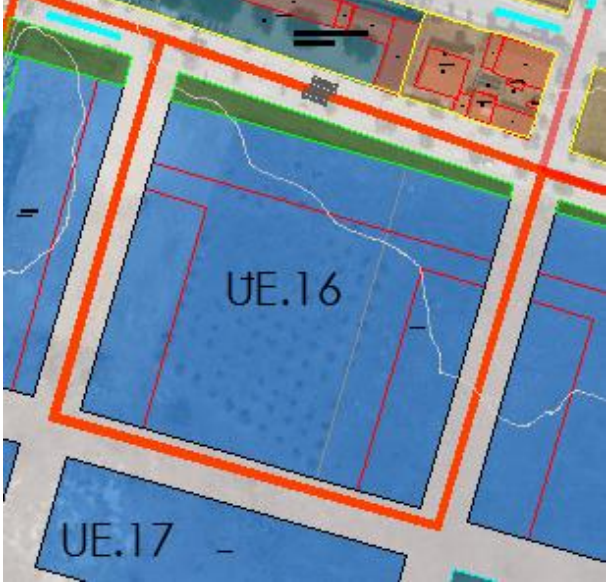
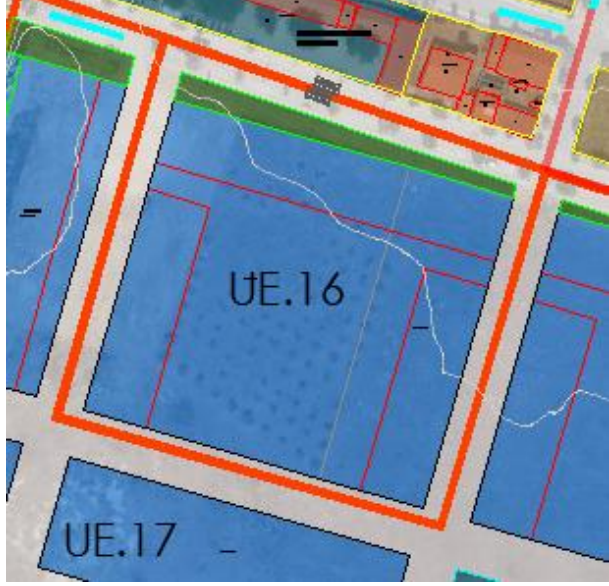
4.4.3.1.2 UE-13	
Planeamiento vigente	Planeamiento propuesto
<p>El objetivo de la unidad es la obtención del espacio central, para uso público, dejando fuera de ordenación 3 edificios.</p>	<p>Se consolidan los edificios, excepto los 3 que ya estaban fuera de ordenación. Estos pasan a estar en el sistema general de espacios públicos.</p>

4.4.3.1.3 UE-14	
Planeamiento vigente	Planeamiento propuesto
<p>El objetivo de la unidad es la obtención del espacio para conexión de espacio de uso público, dejando fuera de ordenación 2 edificios.</p>	<p>Se consolidan los edificios, excepto los 2 que ya estaban fuera de ordenación. Estos pasan a estar en el sistema general de espacios públicos.</p>

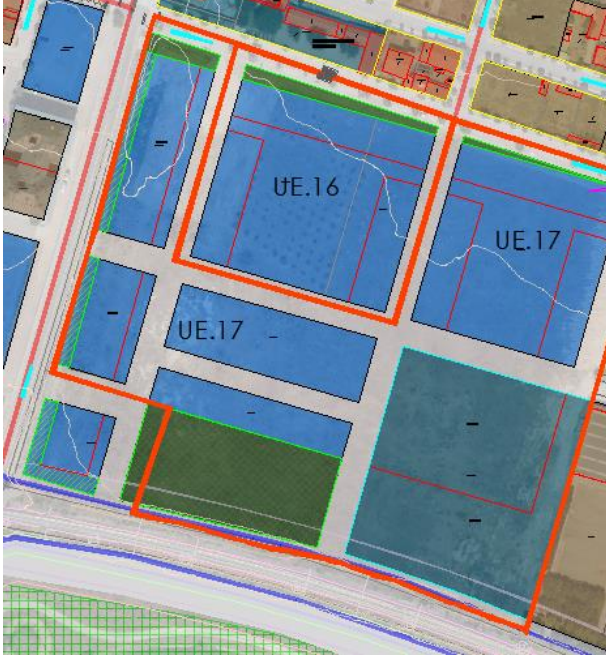
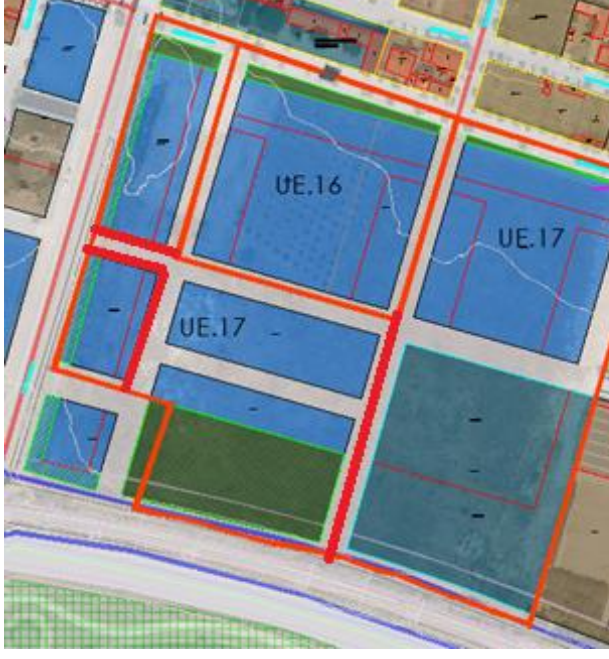
4.4.3.2 UNIDADES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Las unidades UE-16 y 17 ya son consideradas en la modificación puntual 1.

4.4.3.2.1 UE-16

Planeamiento vigente	Planeamiento propuesto
	
<p>El objetivo de la unidad es</p>	<p>Se mantienen las características de la unidad</p>

4.4.3.2.2 UE-17

Planeamiento vigente	Planeamiento propuesto
	
<p>El objetivo de la unidad es el crecimiento y ampliación de la trama urbana.</p>	<p>Se mantienen las características de la unidad</p>

4.4.4 Coeficientes de ponderación en suelo urbano.

Realizado un análisis de mercado se han obtenido los siguientes valores:

Usos Pormenorizados	V _v (€/m ² c)
Unifamiliar Aislada	1.445,00
Vivienda colectiva	1.350,00
Vivienda VP	1.192,00
Garaje Almacén Pb	773,00
Actividad Económica	750,00
Dotacional Privado	900,00
Comercial	750,00
Suelo Libre	42,70

Los coeficientes de ponderación entre las siguientes zonas de ordenación se resumen en la siguiente tabla:

Usos Pormenorizados	coef
Unifamiliar Aislada	1,00
Vivienda colectiva	1,00
Vivienda VP	0,86
Garaje Almacén Pb	0,85
Actividad Económica	0,75
Dotacional Privado	0,75
Comercial	0,75

4.4.5 >>Justificación de la programación.

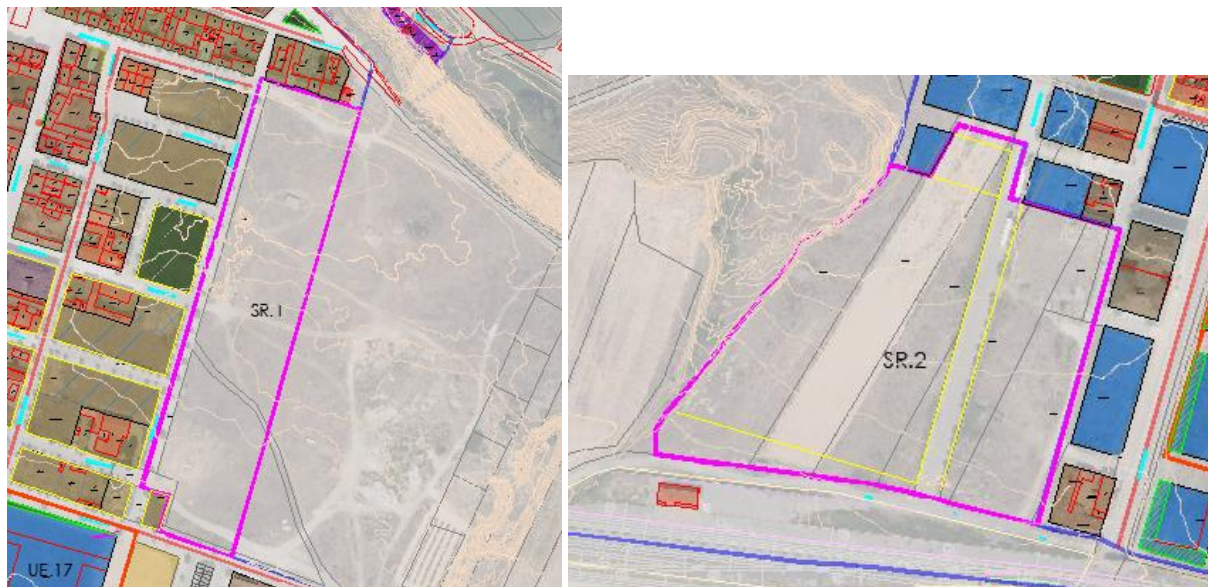
Este apartado se desarrollará en la fase siguiente, para la aprobación inicial del PGM.

4.5 SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

4.5.1 FASE AVANCE: ALTERNATIVAS RESIDENCIALES

4.5.1.1 ALTERNATIVA 1 MANTENER LOS SECTORES Y SU EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD.

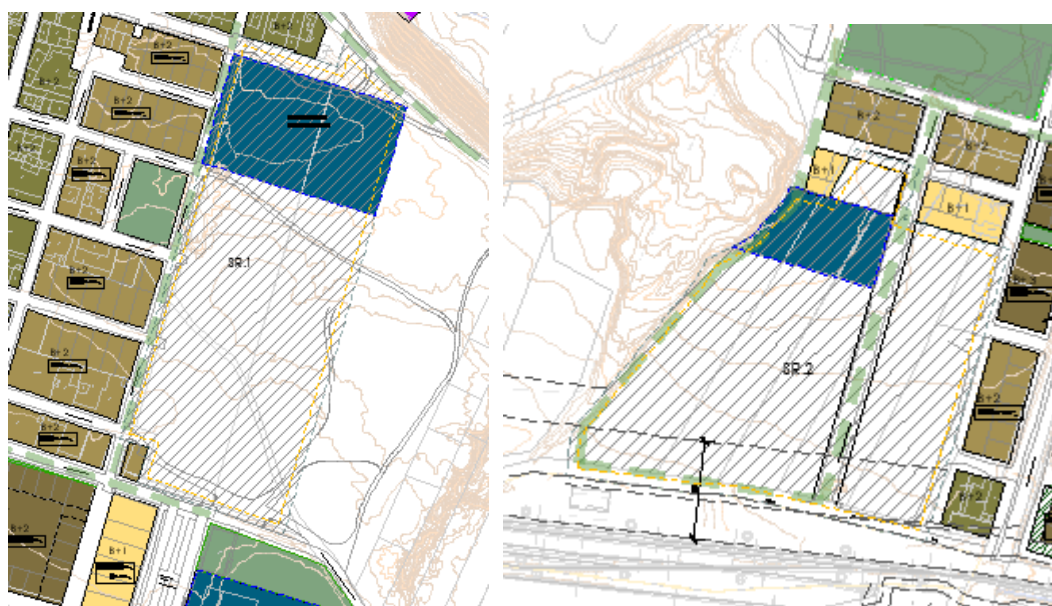
La alternativa 1 mantiene los dos sectores residenciales con las mismas características de superficie, densidad y edificabilidad.



4.5.1.2 ALTERNATIVA 2 MANTENER LOS SECTORES Y AUMENTAR LA EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD.

La alternativa 2 mantiene los dos sectores residenciales con las mismas características de superficie, pero aumenta su densidad y edificabilidad, para mejorar su viabilidad y sostenibilidad urbana, para tener y mantener los servicios urbanos suficientes.

4.5.1.3 ALTERNATIVA 3 CREACION DE UN SISTEMA GENERAL DOTACIONAL.



La alternativa 3 aumenta en superficie uno de los dos sectores residenciales lo suficiente para poder incorporar un sistema general Dotacional, como por ej. la residencia de ancianos, aumenta su densidad y edificabilidad, para mejorar su viabilidad y sostenibilidad urbana, para tener y mantener los servicios urbanos suficientes.

4.5.1.4 CONCLUSIÓN

Se opta por la alternativa 3, por ser la que consigue incorporar el Sistema General Dotacional, dentro de unos parámetros de sostenibilidad social, económica y ambiental.

4.5.2 FASE AVANCE: ALTERNATIVAS INDUSTRIALES.



El área de actividad económica se divide en 3 zonas:

1_ Suelo Urbano del Polígono Industrial El Sequero,

2_ Ampliación del Polígono Industrial El Sequero. FASE 1, que recientemente se ha modificado, para reconvertirlo en huertas solares, para solucionar el problema de asentamientos del terreno que no es compatible con su uso industrial.

3_ Ampliación del Polígono Industrial El Sequero. FASE 2. Desarrollado mediante un Plan Parcial como suelo industrial, para suelo industrial.

Tras los problemas de asentamientos detectados en la fase 1 de la ampliación, se están barajando 3 alternativas de desarrollo:

4.5.2.1 ALTERNATIVA 1, USO INDUSTRIAL

La alternativa 1, mantiene el uso industrial, solo sería posible si un estudio geotécnico garantizase esta alternativa.

4.5.2.2 ALTERNATIVA 2: USO HUERTA SOLAR

La alternativa 2, aumenta el uso fotovoltaico aprobado para la fase 2, es la opción más segura, ya que no es posible garantizar que no vaya a haber asentamientos. Desde el punto de vista de la sostenibilidad, no es la más adecuada, ya que hipoteca esta parte del terreno, y no crea la misma riqueza social que puede crear la industria.

4.5.2.3 ALTERNATIVA 3, USO INDUSTRIAL PARCIAL COMPATIBLE CON HUERTA SOLAR

La alternativa 3, mantiene el uso industrial, allí donde lo permita un estudio geotécnico, dejando el resto compatible con las infraestructuras fotovoltaicas.

4.5.2.4 CONCLUSIÓN

Se opta por la alternativa 3, por ser la que consigue unos mejores parámetros de sostenibilidad social, económica y ambiental.

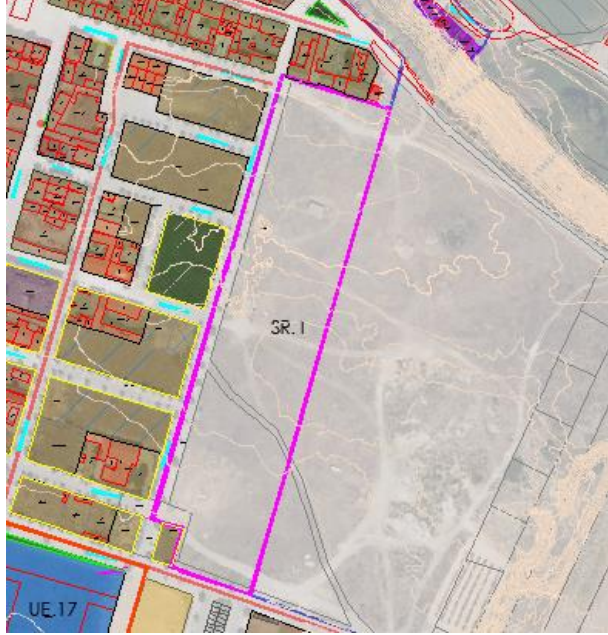

4.5.3 Justificación de la delimitación de los sectores de suelo urbanizable.

Los objetivos concretos del planeamiento para los sectores residenciales son


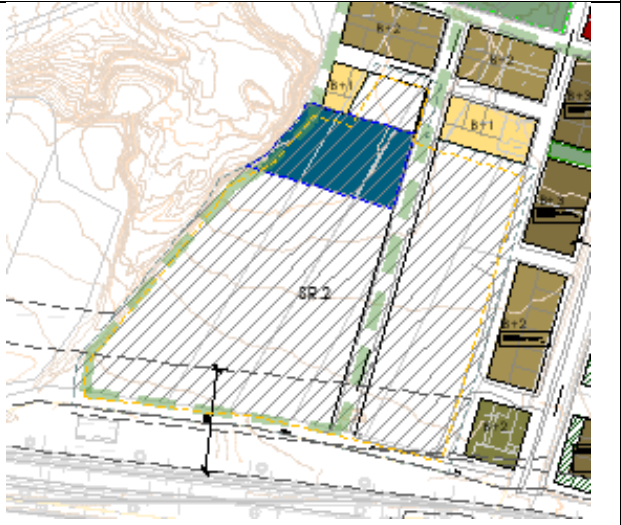
1. -La prolongación de la trama urbana con unas trazas claras, que garanticen las mejores conexiones con el casco actual.
- 2-La elección de usos y tipologías adecuadas para conseguir un desarrollo homogéneo y adaptado al núcleo rural de Arrúbal.
- 3.-La obtención de suelo para espacios libres públicos destinados a sistemas generales de zonas verdes.
- 5.-La apertura de nuevas calles que faciliten la relación entre las diferentes zonas, tanto existentes como de nueva creación, con un estudio pormenorizado del parcelario que facilite dicha tarea.

A continuación, se señalan otros objetivos específicos.

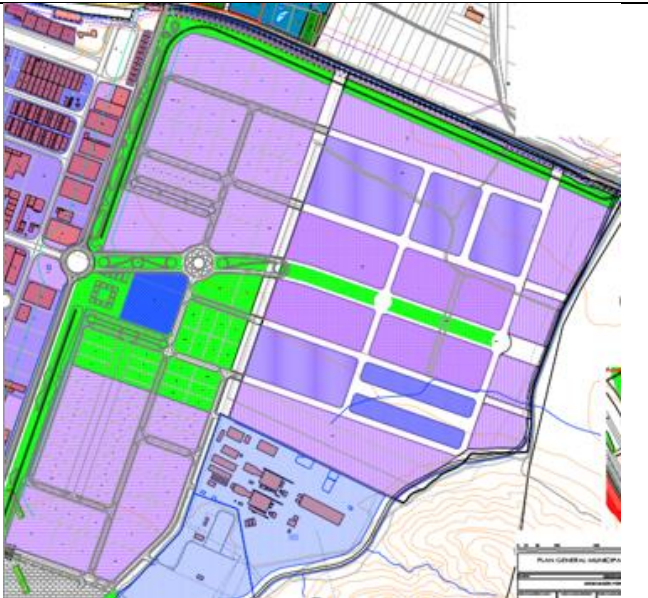
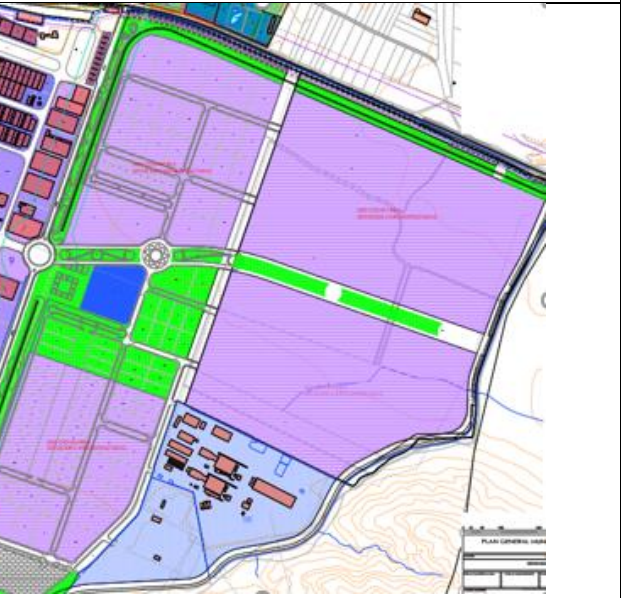
4.5.3.1 SR.1 Residencial

Planeamiento vigente	Planeamiento propuesto
	
<p>Además el objetivo del sector es la ampliación de la trama urbana en el entorno Este.</p>	<p>Se aumenta el tamaño del sector, y se aumenta la altura máxima permitida, y se propone la calificación de terrenos dotacionales como sistema General, para permitir la creación de una residencia de ancianos que configure nuevos conceptos de calidad de vida a los habitantes de Arrúbal. El sistema de Gestión será público-privado.</p>

4.5.3.2 SR.2 Residencial

Planeamiento vigente	Planeamiento propuesto
	
<p>El objetivo de la unidad es completar la trama urbana hasta el límite de la estación de tren</p>	<p>Se mantiene, el límite de la unidad ,incluyendo una conexión noroeste, con el eje verde perimetral, Se propone una mayor altura y edificabilidad.</p>

4.5.3.3 SI.1- Industrial. Plan Parcial. Fase 2.

Planeamiento vigente	Planeamiento propuesto
	
<p>El objetivo de la unidad es completar la trama urbana industrial hasta el límite municipal de Arrúbal.</p>	<p>Debido a los problemas geológicos de asentamientos, se apuesta por un uso de grandes industrias compatible con infraestructuras, para permitir campos fotovoltaicos, en el caso de que no sea apto para industria, total o parcialmente.</p>

4.5.4 Coeficientes de homogeneización de usos en suelo urbanizable delimitado.

Uso Residencial: 1,00 m²h/m²

Uso Industrial: 1,00 m²h/m²

4.5.5 Aprovechamiento Medio del suelo urbanizable delimitado.

El Aprovechamiento Medio de cada sector es el resultado de dividir el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento entre su superficie total.

Conforme al artículo 127.3 de la LOTUR 5/2006 el Aprovechamiento Medio de todos los sectores no es inferior en más de un 25% al más alto de los mismos (al tratarse de un municipio entre 1.000 y 10.000 habitantes).

En el siguiente cuadro, se señala el Aprovechamiento Medio de cada sector:

SUELO URBANIZABLE						
Sector	Superficie (m2)	Edificabilidad	Edificabilidad (Densidad Viv/Ha	Viviendas	Habitantes
S1	34.192	0,45	15.386	35	120	419
S2	24.736	0,5	12.368	40	99	346
Capacidad de población en suelo urbanizable		0,05	Diferencia	10,0%	219	765

4.6 SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.

La Revisión del presente Plan General Municipal no clasifica suelo urbanizable en la categoría no delimitado, ya que no se prevé necesaria más ampliaciones del mismo en caso de demanda de suelo residencial.

4.7 SUELO NO URBANIZABLE.

La entrada en vigor de la Ley 5/2006, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, introdujo cambios en la regulación de las categorías del Suelo No Urbanizable, con respecto a la legislación anterior. La Revisión del Plan General adapta la categorización del suelo no urbanizable a la citada ley, y establece la categorización del SNU en dos categorías de acuerdo con los artículos 45 (Suelo No Urbanizable Especial) y 46 (Suelo No Urbanizable Genérico) de la LOTUR.

En esta propuesta de Revisión del Plan General Municipal se plantea, además, una clara diferenciación entre las categorías en que se divide el Suelo No Urbanizable, y las afecciones derivadas de la legislación sectorial, conforme se detalla y propone en los apartados siguientes.

4.7.1 Suelo No urbanizable Especial.

La Ley 5/2006, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, acota los suelos que deben clasificarse como Suelo No Urbanizable Especial dentro de los tres supuestos:

- Situación 1. Los que se encuentren sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los distintos instrumentos de ordenación territorial o la legislación sectorial en razón de sus valores paisajísticos, históricos arqueológicos, científicos, ambientales o culturales (Art. 45.a).
- Situación 2. Los terrenos que por sus características geotécnicas o morfológicas desaconsejen su destino a aprovechamientos urbanísticos para evitar riesgos ciertos de erosión, hundimiento, inundación o cualquier otro tipo de calamidad (Art. 45.b).
- Situación 3. Los sometidos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público cuando las leyes que los establecen así lo exigen o excluyan cualquier uso urbano de los mismos (Art. 45.c).

Conforme a lo establecido en el artículo 45.a) de la LOTUR, en la presente propuesta se establecen las siguientes clasificaciones de Suelo No Urbanizable Especial:



- Suelos incluidos en la Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja:
 - o Riberas de Interés Ecológico y Ambiental. Área de Ordenación: Río Ebro, RR-10
 - o Espacio Agrario de Interés. Área de Ordenación: Área Agraria de Agoncillo-Arrubal, EA-04.
- Suelos de protección de cauces y riberas, establecido en la legislación sectorial forestal y del medio natural.

Conforme a lo establecido en el artículo 45.b) de la LOTUR, se determinan las subcategorías:

- Suelo No Urbanizable Especial por riesgo de inundación, la totalidad de la llanura de inundación, es decir, la delimitada por la lámina de inundación con periodo de retorno de 500 años será el parámetro de inundabilidad que defina esta subcategoría de suelo no urbanizable. Por otro lado, serán consideradas como afecciones otro tipo de parámetros referidos a estas zonas donde la repercusión del riesgo de inundabilidad será considerado con mayor definición, y en concreto, la Zona de Flujo Preferente, y la línea que limita a los desarrollos urbanísticos en la zona de influencia del río Ebro, que 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/sg.
- Suelos que presentan riesgos por inestabilidad del terreno. Si bien es cierto que se han constatado zonas que han padecido procesos de hundimiento del terreno, estos se han producido mayormente en suelos que han vivido procesos de urbanización o edificación. Este es el motivo por el que la mayor parte de los suelos con dicho riesgo tienen la clasificación de suelo urbano o urbanizable

Por último, conforme a lo establecido en el artículo 45.c) de la LOTUR, que recoge los terrenos sometidos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público, se consideran las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable:

- Cauces fluviales, donde se incluyen, además del cauce del río Ebro, el resto de barrancos, y demás cauces menores del Dominio Público Hidráulico. El DPH, se encuentra sometido a las limitaciones y servidumbres de la legislación sectorial en materia de Agua, y su delimitación estimada para el río Ebro, es la aportada por el Organismo de Cuenca (CHE). Con carácter general se establece una banda de protección de 15 metros medidos a partir del límite del cauce, para el resto de elementos de la red hidrográfica.

- Red de carreteras de competencia estatal y autonómica. Se corresponde con los suelos ocupados por las carreteras, hasta el límite marcado por la línea de dominio público establecida en las legislaciones sectoriales vigentes.
- Red de ferrocarril. Se corresponde con los suelos ocupados por red ferroviaria actual, así como la futura red del Tren de Alta Velocidad contemplada en el estudio informativo aprobado definitivamente, hasta el límite marcado por la línea de dominio público establecida en la legislación sectorial vigente.

En la categorización del SNU (delimitación de subcategorías) del término municipal de Arrúbal, ningún terreno puede pertenecer a más de una subcategoría, y por tanto, alguna de ellas incluirá más de una de las realidades descritas en el artículo 45 de la LOTUR. Es el caso del entorno fluvial del río Ebro, donde debido a su complejidad territorial y ambiental, presenta ámbitos que engloba en una misma subcategoría realidades de las tres situaciones descritas en el citado artículo.

De este modo, las subcategorías de Suelo no Urbanizable Especial ascienden a ocho y son las siguientes:

- **De protección del Dominio Público Hidráulico en área inundable del Río Ebro. SNUEsp: DPH/AI.**
La subcategoría incluye el ámbito delimitado por el organismo de Cuenca Hidrográfica como DPH y la zona inundable del río Ebro en dicho entorno, en término municipal de Arrúbal. Por lo que respecta a su inclusión en zona inundable, significar que es el ámbito de mayor riesgo por su pertenencia y proximidad a cauce fluvial.
- **De protección del Dominio Público Hidráulico, área inundable y por la DPSNU “Riberas de Interés Ecológico y Ambiental del Río Ebro”. SNUEsp: DPH/AI/RR-10.**
Esta subcategoría incluye el complejo y diverso entorno del sistema fluvial del río Ebro, y engloba en sí misma las tres situaciones por las que un suelo debe ser clasificado SNU Especial. De este modo, concierne y protege al Dominio Público Hidráulico, los valores naturales y forestales existentes y potenciales de los cauces y riberas del río Ebro (ámbito incluido en la DPSNU como Riberas de Interés Ecológico y Ambiental), y los suelos con riesgo de inundación.
- **De protección del Dominio Público Hidráulico, área inundable y por la DPSNU “Área agraria de Agoncillo-Arrúbal”. SNUEsp: DPH/AI/EA-04.**
A diferencia del caso anterior incluye en la zona de influencia del sistema fluvial del Ebro (zona de DPH en ámbito inundable) el espacio ordenado por la DPSNU, el Área Agraria de Agoncillo y Arrúbal, EA-04, con parte de su entorno de huertas tradicionales.
- **De protección de otros Cauces y Riberas. SNUEsp: CA.**
Abarca el resto de la red hidrográfica del término municipal de Arrúbal; barrancos y otros cursos menores que se hallan distribuidas sobre su territorio, e incluye de todos estos cauces el Dominio Público Hidráulico. Para todos ellos, incluso los no grafiados en la documentación gráfica, se ha considerado un entorno de servidumbre de 15 metros, en suelo no urbanizable, a cada lado de su cauce.
- **De protección por la DPSNU “Área agraria de Agoncillo-Arrúbal” en áreas inundables. SNUEsp: AI/EA-04.**
Incluye en zona inundable, fuera del DPH, el espacio ordenado por la DPSNU, Área Agraria de Agoncillo y Arrúbal, EA-04.
- **De protección por la DPSNU “Área agraria de Agoncillo-Arrúbal”. SNUEsp: EA-04.**
Constituye el espacio ordenado por la DPSNU, Área Agraria de Agoncillo y Arrúbal, EA-04, fuera de la zona inundable.
- **De protección de Carreteras. SNUEsp: CAR.**
Red de carreteras de competencia estatal y autonómica. Se corresponde con los suelos ocupados por las carreteras, hasta el límite marcado por la línea de dominio público establecida en las legislaciones sectoriales vigentes.
- **De protección de la Red Ferroviaria. SNUEsp: FER.**

Se corresponde con los suelos ocupados por red ferroviaria actual, así como la futura red del Tren de Alta Velocidad contemplada en el estudio informativo aprobado definitivamente, hasta el límite marcado por la línea de dominio público establecida en la legislación sectorial vigente.

4.7.2 Suelo No urbanizable Genérico.

La Ley 5/2006, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, acota los suelos que deben clasificarse como Suelo No Urbanizable Genérico dentro de los dos supuestos:

- Situación 1. Supuestos en las que concurren los valores referidos en el artículo anterior (se entiende que hace referencia al punto "a" del artículo 45; valores paisajísticos, históricos arqueológicos, científicos, ambientales o culturales), introduciendo criterios nuevos como son los valores agrícolas, forestal o ganadero o con riquezas naturales, todo ello suficientemente justificado).
- Situación 2. Aquellos suelos que por su ubicación y características o por los costes desproporcionados que exige su aprovechamiento urbanístico, resulten inadecuados para el desarrollo urbano (Art. 46.b).

Las subcategorías de Suelo no Urbanizable Genérico ascienden a cinco. Dentro del primer apartado (situación 1) se incluyen:

- **De protección de Vegetación de Interés. SNUGen: VEG.**

Se corresponden con ámbitos de vegetación que Incluyen zonas de hábitats de Interés Comunitario, los cuales quedan fuera de otros espacios naturales protegidos. Se localizan en la parte meridional del municipio en torno al barranco Trashumo.

- **De protección Forestal. SNUGen: FOR.**

Suelos ocupados por otras masas de vegetación incluidas en el mapa forestal de La Rioja (bosques de repoblación, pinares secundarios y matorrales).

- **De protección por su Valor Ambiental y Paisajístico. SNUGen: AMPA.**

Entornos que cuentan con relevante valor ambiental y paisajístico por su diversidad fisiográfica y biológica, donde coexisten preferentemente, vegetación de pastos y matorral.

Las subcategorías de Suelo no Urbanizable Genérico ascienden a cinco.

Dentro del segundo apartado (situación 2) se incluyen:

- **De protección por su Inadecuación al Desarrollo Urbanístico. SNUGen: IDU.**

Se corresponde con el suelo común del Municipio cuyo uso característico es el agrícola de carácter extensivo. El PGM determina que este suelo, debido a su ubicación y al modelo de desarrollo territorial y urbano elegido para Arrúbal resulta inadecuado para el desarrollo urbanístico. No obstante, este suelo es el menos restrictivo para acoger los usos propios del medio rustico ligados a la actividad agrícola ganadera, y con carácter general los usos inapropiados para su localización en los núcleos urbanos.

- **De protección por su Inadecuación al Desarrollo Urbanístico. Entorno de Núcleo Urbano. SNUGen: IDU-ENU.**

Son aquellos suelos que por su ubicación colindante a los nuevos desarrollos urbanos planificados deben preservarse de usos y ocupaciones inadecuados en orden a no comprometer la estructura y la imagen del modelo de núcleo urbano compacto y sostenible elegido para Arrúbal.

4.8 VIVIENDAS Y POBLACIÓN PREVISTA.

4.8.1 Justificación de la previsión de población y viviendas.

4.8.1.1 Tabla resumen:

POBLACION					Habitantes
Población actual					568
Capacidad de Habitantes en el suelo urbano CONSOLIDADO no construido					1.092
Capacidad de Habitantes en el suelo urbano no consolidado					749
Capacidad de población del suelo urbanizable					785
TOTAL HABITANTES					3.194

4.8.1.2 Capacidad del suelo urbano consolidado no construido

CAPACIDAD SUELO URBANO CONSOLIDADO NO CONSTRUIDO				
ZONA	Parcelas Edificadas	Parcelas libres	Viviendas	Habitantes
A	27.977	1.137	15	53
B	13.881	6.086	99	347
C	25.318	1.868	27	95
D	0	30.174	150	525
E		2.349	21	74
			0	0
	0	0	0	0
				0
TOTAL	Capacidad de Incremento de población en suelo		312	1.092

(ver el detalle de las viviendas por zona en el plano justificativo y en el apartado de Justificación del suelo urbano de la presente memoria)

4.8.1.3 Capacidad suelo urbano no consolidado

CAPACIDAD SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				
ZONA	Parcelas Edificadas	Parcelas libres	Viviendas	Habitantes
F	0	21677	214	749
TOTAL	0	21.677	214	749

(ver el detalle de las viviendas por zona en el plano justificativo y en el apartado de Justificación del suelo urbano de la presente memoria)

4.8.1.4 Capacidad del suelo urbanizable

SUELO URBANIZABLE						
Sector	Superficie (m2)	Edificabilidad	Edificabilidad (Densidad Viv/Ha	Viviendas	Habitantes
S1	34.192	0,45	15.386	35	120	419
S2	26.135	0,5	13.068	40	105	366
TOTAL	60.327	0,05	Diferencia	10,0%	224	785

4.8.2 Justificación del porcentaje de viviendas protegidas.

El artículo 20 del TRLSR de 2015, establece como criterio **básico** de utilización de suelo, la obligación de la Comunidad Autónoma de establecer una reserva de viviendas de protección pública con un estándar mínimo del 30% de la edificabilidad residencial en actuaciones de nueva urbanización y el 10% en actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

Tal como regula la Disposición Transitoria Primera 1 del TRLSR de 2015, en los supuestos en que las Comunidades Autónomas no hubieren establecido **reservas iguales** (30% en Actuaciones de nueva urbanización y 10% en actuación de reforma y renovación) o superiores a las establecidas por el art. 20.b), **será directamente aplicable la reserva del 30%** referida a actuaciones de nueva urbanización.

La legislación de la Comunidad Autónoma, LOTUR 5/2006, establece en su art. 69:

1. Los planes generales municipales deberán incluir determinaciones para asegurar una reserva para vivienda protegida de como mínimo el **30%** de las viviendas previstas por la ordenación urbanística en la delimitación de nuevos sectores de suelo urbanizable.

No obstante, en aquellos municipios con población inferior a los 5.000 habitantes y superior a los 1.000 se podrá fijar una reserva inferior aunque superior al **10%** en función de la actividad urbanística del municipio.

En los municipios con población inferior a 1.000 habitantes no será obligatorio realizar dicha reserva.

La Revisión del PGM propone la delimitación de **2 sectores** de suelo urbanizable residencial. Para ellos, se establece en la normativa urbanística la obligatoriedad de destinar un mínimo de un **10% del número total de viviendas** al régimen de protección pública, cumpliendo las determinaciones del art. 69 LOTUR y art. 20.b) y TRLSR de 2015.

La propuesta del PGM en relación a la reserva de viviendas protegidas se ajusta a lo establecido por la legislación.

4.9 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

4.9.1 Antecedentes. Catálogo en el planeamiento anterior.

El Plan General Municipal incorpora un Catálogo de edificios y elementos protegidos y una normativa específica de protección del patrimonio, tanto arquitectónico como arqueológico

PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

- IGLESIA EL SALVADOR

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

- CALZADA ROMANA
- CAMPOSANTO
- LA MIRALBUENA
- EL PILAR

4.9.2 Modificaciones respecto del Catálogo previo.

Se propone ampliar incluir en el catálogo el CAMINO DE SANTIAGO O RUTA JACOBEA

4.9.3 PROPUESTA DE CATÁLOGO

4.9.3.1 Patrimonio arquitectónico.

- IGLESIA EL SALVADOR

4.9.3.2 Patrimonio arqueológico.

- CALZADA ROMANA
- CAMPOSANTO
- LA MIRALBUENA
- EL PILAR

4.9.3.3 Patrimonio cultural

- CAMINO DE SANTIAGO O RUTA JACOBEA

4.10 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

4.10.1 Abastecimiento de agua potable.

La descripción del sistema de abastecimiento del municipio se incluye en la memoria informativa de la revisión del PGM, en la cual se indica que el municipio forma parte del sistema Bajo Iregua, dentro del Plan Director de Abastecimiento de agua a poblaciones 2016-2027.

4.10.1.1 Situación actual del municipio

El agua del sistema Bajo Iregua proviene de la planta potabilizadora situada en las proximidades del núcleo de Viguera, diseñada para tratar un caudal de 1.400 m³/h, con posibilidades de ampliación en función de las necesidades del futuro hasta 2.100 m³/h.

La previsión de la demanda total estimada de Arrúbal para el año 2030 según el Plan Director es de 285.920 m³/año, desglosada según la siguiente tabla:

Tabla 16. Demanda total del sistema Bajo Iregua (2030)

MUNICIPIO	DEMANDA POBLACIONAL (m ³ /año)	DEMANDA INDUSTRIAL (m ³ /año)	DEMANDA GANADERA (m ³ /año)	DEMANDA TOTAL (m ³ /año)
AGONCILLO	106.842	363.942	12.374	483.158
RECAJO	26.710		3.094	29.804
ALBELDA DE IREGUA	432.869	177.246	135.664	745.779
ALBERITE	204.747		7.662	212.409
ARRÚBAL	52.690	231.398	1.832	285.920
CLAVISO	10.136		1.031	11.167

Además del mencionado Plan Director de abastecimiento autonómico, se han consultado 2 documentos elaborados en fechas recientes y relativos al abastecimiento:

- Proyecto del nuevo depósito regulador de abastecimiento de agua de Arrúbal (abril de 2023)
- Plan director de las redes de distribución de agua y saneamiento del polígono industrial del Sequero (octubre de 2024)

En el primero de ellos, para el dimensionamiento del depósito se han utilizado los criterios de incremento de población del 69% previsto en el Plan Director 2016-2027 y de dotación media de 240 l/hab-día resultando un consumo anual de:

$$V \text{ anual} = 537 \times 1,69 \times 0,24 \times 365 = 79.205 \text{ m}^3$$

Esta sería la demanda poblacional prevista para el municipio, que como puede comprobarse es superior a los 52.690 m³ del Plan Director 2016-2027, lo cual es lógico dado que se ha calculado con el mismo incremento poblacional pero 10 años más tarde.

Para estimar la demanda industrial del polígono El Sequero, en el Plan Director del mismo elaborado en 2024 se han utilizado los consumos reales facturados, considerándose un consumo medio de 2.028 m³/día.

Según los datos reales de facturación, en el año 2023 el consumo total del polígono industrial fue de 675.212 m³, de los cuales 428.649 m³ correspondieron al término municipal de Arrúbal. Pese a la disminución de consumos en el polígono debida a la crisis económica de los últimos años, este consumo es muy superior a la demanda estimada por el Plan director 2016-2027.

Por otro lado el Plan Director del polígono analiza las demandas futuras, incluyendo los desarrollos previstos en los planeamientos de Agoncillo y Arrúbal. En el caso de Arrúbal contempla los consumos del Sector 3 (actual) y el Sector 4 (Fase 1 de la ampliación) considerando que este último al tener el doble de superficie que el 3 va a tener también el doble de consumo.

Tal y como se explica en el apartado correspondiente de esta memoria, la propuesta de revisión del Plan Municipal contempla destinar la Fase 1 de la ampliación del polígono ya construida a instalaciones fotovoltaicas y usos industriales que cuenten con un estudio geotécnico favorable que analice los problemas de asentamientos que han impedido su desarrollo.

Esto significa que la demanda estimada de agua en la Fase 1 sea muy baja, concentrándose en la Fase 2 de la ampliación propuesta en la presente revisión del Plan Municipal y por tanto las estimaciones del Plan Director del polígono están sobredimensionadas.

4.10.1.2 Estimación de la demanda futura

Para la presente revisión del Plan Municipal se han considerado las siguientes demandas futuras, correspondientes a la ejecución completa de los desarrollos previstos, cuyo horizonte temporal se desconoce. Obviamente la ejecución de dichos desarrollos se realizará de forma progresiva, con tiempo suficiente para ir adaptando las infraestructuras en caso necesario.

Demanda poblacional

Según el último padrón municipal de 2024 (Fuente: INE) el municipio tiene 565 habitantes y con la ejecución completa de los desarrollos propuestos en la presente revisión del PGM se estima una población futura de 3.194 habitantes, lo que supone un incremento de 2.629 habitantes.

Teniendo en cuenta que para los municipios menores de 50.000 habitantes la dotación total media prevista en el Plan Hidrológico vigente (Ebro 2022-2027) es de 340 l/hab-día y que el Plan Director 2016-2027 consideraba una demanda poblacional para Arrúbal de 310 l/hab-día que se encuentra dentro del rango aceptado por el Plan Hidrológico, se calcula una demanda poblacional futura de:

$$3.194 \times 0,31 = 990,14 \text{ m}^3/\text{día} \times 365 = 361.400 \text{ m}^3/\text{año}.$$

Demanda ganadera

La actividad ganadera del municipio es cada vez menor, siendo la actividad industrial el principal motor económico del municipio, por lo que se estima suficiente con considerar una demanda ganadera de 2.000 m³/año.

Demanda industrial

El consumo actual del polígono industrial perteneciente a Arrúbal (Sector 3) es de 428.649 m³/año y está completamente desarrollado, por lo que se considera suficiente con estimar una demanda para este sector de 450.000 m³/año en previsión de posibles cambios de actividad o nuevos usos.

La Fase 1 de la ampliación va a tener un consumo muy inferior al esperado al dedicarse en su práctica mayoría a plantas solares fotovoltaicas, excepto algunos usos industriales en zonas sin problemas geotécnicos. La superficie de esta Fase 1 (Sector 4) es similar a la del Sector 3, por lo que considerando que la implantación de usos industriales se va a restringir a un 30% de su superficie como máximo se estima una demanda futura de $0,3 \times 450.000 = 125.000 \text{ m}^3/\text{año}$.

Por último se encuentra la Fase 2 de la ampliación propuesta en la presente revisión del Plan Municipal, tiene una superficie similar a la del Sector 3, por lo que se estima la misma demanda futura de 450.000 m³/año.

Demanda total

En base a todo lo anterior, la demanda total futura se estima en:

$$361.400 + 2.000 + 450.000 + 125.000 + 450.000 = \mathbf{1.388.400 \text{ m}^3/\text{año} = 3.804 \text{ m}^3/\text{día}}$$

4.10.1.3 Estimación de la demanda futura

La demanda futura del municipio se abastecerá íntegramente desde el Sistema Bajo Iregua que gestiona el Consorcio de Aguas y Residuos de la Rioja, cuya ETAP tiene una capacidad actual es de 1.400 m³/h (33.600 m³/día = 12.264.000 m³/año) y está prevista una posible ampliación hasta 2.100 m³/h (50.400 m³/día = 18.396.000 m³/año)

Aunque aumenten las demandas futuras del resto de municipios que lo componen, el Sistema Bajo Iregua tiene capacidad más que suficiente para acoger el incremento de demanda previsto en Arrúbal.

Por otro lado, el municipio cuenta con una capacidad de almacenamiento de 14.000 m³ para el polígono industrial y de 600 m³ para la demanda urbana, que de forma combinada es casi 4 veces superior a la demanda diaria estimada (3.804 m³/día) contando con una amplia capacidad de reserva. Por ello, no se considera necesario ejecutar ningún nuevo depósito.

4.10.1.4 Recomendaciones y propuestas del presente Plan

Como se ha mencionado en el apartado anterior, el municipio cuenta con capacidad de almacenamiento más que suficiente, teniendo en cuenta los criterios habituales de diseño de depósitos (demanda media diaria, reserva averías, reserva incendios...)

Sin embargo, en caso de querer suministrar agua potable al núcleo de Arrúbal desde los depósitos del polígono industrial, dado el elevado volumen de estos, debe tenerse en cuenta el tiempo de retención para garantizar que la calidad del agua que llegue a los puntos de consumo cumpla con los criterios de calidad de la legislación vigente (Real decreto 3/2023).

Para ello existen varias alternativas:

- Adecuar el llenado de uno de los depósitos al consumo para reducir el tiempo de retención.
- Compartimentar el depósito.
- Instalar un sistema de potabilización automático en la salida del depósito para garantizar la dosificación correcta en el agua.

4.10.2 Saneamiento.

Al igual que con el abastecimiento, la descripción del sistema de saneamiento del municipio se incluye en la memoria informativa de la revisión del PGM, en la cual se indica que el municipio forma parte del sistema Bajo Iregua, dentro del Plan Director de Saneamiento y Depuración 2016-2027 de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

4.10.2.1 Situación actual del municipio

Las aguas residuales del núcleo urbano de Arrúbal y su parte correspondiente del polígono El Sequero son tratadas en la EDAR de Agoncillo-Arrúbal situada en el término municipal de este último.

Tanto el casco urbano como el polígono industrial cuentan con redes separativas, aunque en el primero algunos colectores de pluviales que no tienen posibilidad de vertido a cauce están conectados a la red de fecales, funcionando como una red unitaria.

El polígono industrial cuenta con un canal perimetral que discurre por el borde oeste y norte al que desaguan los colectores de pluviales y que a su vez vierte sus aguas en el barranco de Valderresa que está canalizado desde la autopista AP-68 hasta la vía del FFCC y tras cruzar esta discurre de nuevo por su curso natural hasta el río Ebro.

Todas las aguas de la red de fecales son transportadas por gravedad mediante los colectores existentes hasta la EDAR de Agoncillo – Arrúbal, en cuya entrada existe una arqueta con un aliviadero para limitar el caudal máximo de entrada en episodios de excesivas precipitaciones. Las aguas que entran a la EDAR se conducen hasta un pozo de bombeo equipado con 5 bombas de 16 kW y 375 m³/h de caudal unitario.

El tratamiento aplicado en la EDAR es el de fangos activados con aireación prolongada. Dichos fangos son deshidratados y almacenados adecuadamente hasta su utilización en agricultura como enmienda orgánica del suelo.

El agua una vez tratada se vierte directamente al río Ebro.

Arrúbal tiene delegadas en el Consorcio de Aguas y Residuos de La Rioja sus competencias en materia de control de vertidos por lo que la gestión y mantenimiento de la EDAR le corresponde al Consorcio. La explotación de las instalaciones de depuración se lleva a cabo mediante contratos externos con empresas especializadas.

4.10.2.2 Estimación de la demanda futura

En el apartado de abastecimiento se ha estimado que la demanda futura total del municipio de Arrúbal es de 3.804 m³/día, a la cual habría que descontar los consumos que no se vierten a la red de saneamiento.

No obstante, para mayor garantía se considera que el volumen diario de la red de saneamiento será igual al consumo de abastecimiento.

4.10.2.3 Satisfacción de la demanda futura

La EDAR de Arrúbal-Agoncillo lleva en funcionamiento desde julio de 2002 y sus parámetros de diseño son los siguientes:

Población (Hab. equivalentes)	36.000 h
Caudal Medio Diario	9.000 m ³ /día
Caudal Horario Medio Diario	375 m ³ /hora
DBO5 Agua Bruta	240 mg/l
S.S. Agua Bruta	270 mg/l
N-NTK Agua Bruta	21 mg/l
DBO5 Agua Tratada	20 mg/l
S.S. Agua Tratada	25 mg/l
Sequedad del Fango	> 20 %

Según el Plan General del municipio de Agoncillo el volumen a tratar en la EDAR es de 3.200 m³/día y el de la presente revisión del Plan Municipal de Arrúbal se ha estimado en 3.804 m³/día lo que hace un total de 7.004 m³/día, por lo que la EDAR tiene capacidad (9.000 m³/día) más que suficiente para acoger el incremento previsto en ambos municipios sin necesidad de ninguna ampliación.

4.10.2.4 Recomendaciones y propuestas del presente Plan

Una vez comprobado que la EDAR tiene capacidad suficiente para acoger el volumen previsto, el principal problema a tener en cuenta en las redes de saneamiento 'unitarias' es que en los episodios de precipitación se supera el caudal punta máximo de las EDAR debido al aporte de las aguas pluviales de aquellas zonas cuyas redes no se han podido separar por no existir un colector de pluviales general con vertido a cauce.

Para evitar esto es necesario ejecutar medidas para la gestión de estas aguas pluviales (aliviaderos, tanques de tormentas...) o ejecutar nuevos colectores de pluviales con salida a cauce y así evitar su conexión a la red de fecales.

El Plan Director de Saneamiento y Depuración 2016-2027 cuenta entre sus programas de actuación el de gestión de aguas de tormenta, cuyo objetivo es minimizar el volumen de vertidos contaminantes realizados por los sistemas unitarios en tiempos de lluvia.

4.10.3 Suministro eléctrico.

Tal y como se menciona en la memoria informativa, el municipio de Arrúbal cuenta con múltiples infraestructuras energéticas en el término municipal y alrededores:

- Central térmica de ciclo combinado de 800 MW de potencia.
- Varias centrales hidroeléctricas en el río Ebro (Viana I, Viana II y Mendavia)
- Varias plantas solares fotovoltaicas y un parque eólico.
- Líneas aéreas de alta tensión (400 kV, 220 kV, 66 kV y 13,6 kV) y subterráneas en los tramos urbanos y el polígono industrial.

- Subestaciones eléctricas y centros de transformación, así como las líneas de media y baja tensión de suministro a los puntos de consumo.

4.10.3.1 Previsión de la demanda futura y justificación del suministro.

La demanda energética de los desarrollos previstos en el presente Plan se definirá en los proyectos de urbanización y/o ejecución correspondientes a cada desarrollo, indicando si es necesaria la modificación o ampliación de las infraestructuras.

Dada la amplia red de distribución existente, no se considera 'a priori' necesaria la ejecución de ninguna nueva línea o STR. No es posible justificar la capacidad real de estas líneas, ya que es un dato que las compañías no comparten, limitándose a ampliar sus instalaciones o solicitar nuevas infraestructuras a los promotores conforme se van desarrollando las actuaciones urbanísticas.

Al desarrollarse los sectores previstos será necesario instalar nuevos centros de transformación, pero esto forma parte de los proyectos de ejecución.

En cuanto a la justificación del suministro, la existencia de la Central Térmica de Arrúbal garantiza por sí sola la capacidad de suministro eléctrico del municipio. Pero además, el municipio cuenta con otras fuentes de generación de energía (fotovoltaica, hidroeléctrica y eólica) y la revisión del Plan contempla la ejecución de nuevas instalaciones fotovoltaicas y una planta de hidrógeno en la Fase 1 de ampliación del polígono.

Por tanto, dada la cantidad de fuentes de energía y la amplia red de distribución existente en el municipio, se considera que el suministro eléctrico futuro está completamente garantizado.

4.10.3.2 Gestión de las Infraestructuras.

Red de Alta tensión

En el caso de modificaciones y/o ampliaciones de la red territorial de alta tensión, tanto los proyectos como la ejecución de las obras, las realizará la propia compañía distribuidora a cargo del promotor.

Lo mismo sucede en el caso de la conexión entre las nuevas redes y las antiguas.

Red de Media y Baja Tensión

Para la ejecución de líneas de media y baja tensión, es el promotor del desarrollo el que asume los costes de diseño y ejecución, para posteriormente ceder la explotación y mantenimiento a la compañía distribuidora.

Previamente a la ejecución de las obras, el promotor deberá presentar a la compañía distribuidora el correspondiente proyecto constructivo, el cual, cumplirá lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Alta y Baja Tensión y la Normativa propia de la compañía.

Una vez aprobado dicho proyecto, el promotor podrá acometer las obras.

4.10.4 Gas.

La Central térmica de Arrúbal se abastece directamente desde el gasoducto que discurre por el sur del municipio proveniente del yacimiento de Viura mediante una derivación de alta presión (AO 20" MPB: 72 bar) que discurre en dirección noreste hasta la central.

El polígono industrial cuenta con una red de gas de alta presión (MPA: 16 bar) compuesta por tuberías de acero de 6" y 4" que se abastece desde la Estación de Regulación y Medida (ERM) existente al norte del polígono, junto al camino Camilo Jose Cela, en TM de Agoncillo.

El casco urbano de Arrúbal por su parte, se abastece desde la red del polígono industrial mediante una red de media presión (MPA: 150 mbar) formada por tuberías de PE Ø90 a 200 mm.

4.10.4.1 Previsión de la demanda futura y justificación del suministro.

Al igual que ocurre con la energía eléctrica, la demanda de gas de los desarrollos previstos en el presente Plan se definirá en los proyectos de urbanización y/o ejecución correspondientes a cada desarrollo, indicando si es necesaria la modificación o ampliación de las infraestructuras.

A la vista de la red de distribución existente, no se considera 'a priori' necesario el refuerzo de ningún tramo de la red. La capacidad real de estas líneas es un dato que las compañías no comparten, limitándose a ampliar sus instalaciones o solicitar nuevas infraestructuras a los promotores conforme se van desarrollando las actuaciones urbanísticas.

Las instalaciones necesarias para aquellos usuarios que lo requieran se definirán en los proyectos de ejecución.

En cuanto a la justificación del suministro, dada la existencia del gasoducto proveniente del cercano yacimiento de gas de Viura y la red de distribución existente en el municipio, se considera que el suministro futuro de gas está completamente garantizado.

4.10.4.2 Gestión de las Infraestructuras.

En el caso de modificaciones y/o ampliaciones de la red de distribución, tanto los proyectos como la ejecución de las obras, las realizará la propia compañía distribuidora a cargo del promotor.

Lo mismo sucede en el caso de la conexión entre las nuevas redes y las antiguas.

Para la ejecución de nuevas líneas e infraestructuras es el promotor del desarrollo el que asume los costes de diseño y ejecución, para posteriormente ceder la explotación y mantenimiento a la compañía distribuidora.

Previamente a la ejecución de las obras, el promotor deberá presentar a la compañía distribuidora el correspondiente proyecto constructivo, el cual, cumplirá lo dispuesto en la legislación vigente y en la Normativa Técnica de la compañía.

Una vez aprobado dicho proyecto, el promotor podrá acometer las obras.

4.11 ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL.

4.11.1 Coherencia respecto de la planificación territorial.

La ETR es el instrumento de planificación estratégica de la Rioja que comprende el conjunto de criterios, directrices y guías de actuación sobre la ordenación física del territorio, los recursos naturales, las infraestructuras, el desarrollo espacial y urbano, las actividades económicas y residenciales, los grandes equipamientos y la protección del patrimonio cultural.

El modelo territorial actual de la Rioja se fundamenta en la caracterización de sus principales variables: la población, con tendencia a concentrarse en las zonas urbanas, destacando el papel cada vez más relevante del área metropolitana; la dimensión económica, con un incremento del peso específico del sector servicios, en concreto del turismo, y la reducción del sector agrario; la dimensión social, con nuevas formas de vida que suponen una demanda de nuevos servicios; el Valle del Ebro, como potente eje de comunicación y la relevancia del Medio Natural, con el incremento y mejora de los espacios naturales.

La ETR propone 80 directrices asentadas sobre cinco ejes: medio físico, ordenación del sistema de asentamientos y ciudades, sistema de infraestructuras y transporte, nuevas necesidades sociales y dotaciones públicas y patrimonio cultural.

Las directrices y medidas propuestas van orientadas a conseguir una región más cohesionada, atractiva y solidaria en la que se preserven los espacios y elementos de especial valor histórico, estético y ecológico y que apuesta por el desarrollo sostenible.

La ETR plantea un modelo de desarrollo territorial basado en la idea de Ciudad-Región que considera cuatro espacios bien definidos para la base de toda intervención o consideración territorial:

- Metropolitano, constituido por Logroño y su área de influencia. Es en esta área en la que se ubica el municipio de Arrúbal.
- Serrano, que integra al 90% de las áreas de montaña
- La Rioja Alta, espacio de gran tradición vinícola e importante carácter cultural
- Red Urbana de la Rioja Baja, ámbito de gran dinamismo. Arnedo queda incluido en este espacio.

4.11.2 Planeamiento supramunicipal. DPSNU.

La Revisión del Plan General Municipal recoge los siguientes espacios de ordenación delimitados por instrumentos de ordenación del territorio de rango superior, en concreto, por la Directriz de Protección del Suelo No urbanizable de La Rioja:

- EA-04 Área Agraria de Agoncillo Arrúbal
- RR-10 Río Ebro

5 CAPÍTULO V. CUADROS DE SUPERFICIES.

5.1 CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO.

Clase y categoría	Superficie	Porcentaje
SUELO URBANO		
Suelo Urbano Consolidado	1.900.465 m ²	24,95%
Suelo Urbano No Consolidado	46.532 m ²	0,61%
Total Suelo Urbano	1.946.997 m²	25,56%
SUELO URBANIZABLE		
Suelo Urbanizable Delimitado	743.433 m ²	9,76%
Suelo Urbanizable No Delimitado	0 m ²	0,00%
Total Suelo Urbanizable	743.433 m²	9,76%
SUELO NO URBANIZABLE		
Suelo No Urbanizable Genérico		0,00%
Suelo No Urbanizable Especial		0,00%
Total Suelo No Urbanizable	4.926.693 m²	64,68%
TOTAL TERMINO MUNICIPAL	7.617.123 m²	100,00%

5.1.1 SUELO RESIDENCIAL

Clase y categoría	Superficie	Porcentaje
SUELO URBANO RESIDENCIAL		
Suelo Urbano Consolidado	228.372 m ²	68,12%
Suelo Urbano No Consolidado	46.532 m ²	13,88%
Total Suelo Urbano	274.904 m²	82,00%
SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL		
Suelo Urbanizable Delimitado	60.327 m ²	18,00%
Suelo Urbanizable No Delimitado	0 m ²	0,00%
Total Suelo Urbanizable	60.327 m²	18,00%
TOTAL SUELO RESIDENCIAL	335.231 m²	100,00%

Sector	Superficie (m2)
S1	34.192
S2	26.135
TOTAL	60.327

5.1.2 SUELO INDUSTRIAL

Clase y categoría	Superficie	Porcentaje
SUELO URBANO INDUSTRIAL		
Suelo Urbano Consolidado	1.672.093 m ²	71,00%
Suelo Urbano No Consolidado	0 m ²	0,00%
Total Suelo Urbano	1.672.093 m²	71,00%
SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL		
Suelo Urbanizable Delimitado	683.106 m ²	29,00%
Suelo Urbanizable No Delimit	0 m ²	0,00%
Total Suelo Urbanizable	683.106 m²	29,00%
TOTAL SUELO INDUSTRIAL	2.355.199 m²	100,00%

5.1.3 SUELO NO URBANIZABLE

Cuadro de superficies de las zonas de ordenación en suelo no urbanizable:

CATEGORÍAS	Superficie	Porcentaje
SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL	3.465.622 m2	70,34%
De protección del Dominio Público Hidráulico en área inundable del Río Ebro. SNUEsp: DPH/AI.	281.008 m2	5,70%
De protección del Dominio Público Hidráulico, área inundable y por la DPSNU "Riberas de Interés Ecológico y Ambiental del Río Ebro". SNUEsp: DPH/AI/RR-10.	154.716 m2	3,14%
De protección del Dominio Público Hidráulico, área inundable y por la DPSNU "Área agraria de Agoncillo-Arrúbal". SNUEsp: DPH/AI/EA-04.	146.435 m2	2,97%
De protección de otros Cauces y Riberas. SNUEsp: CA.	70.813 m2	1,44%
De protección por la DPSNU "Área agraria de Agoncillo-Arrúbal" en áreas inundables. SNUEsp: AI/EA-04	2.347.869 m2	47,66%
De protección por la DPSNU "Área agraria de Agoncillo-Arrúbal". SNUEsp: EA-04.	322.974 m2	6,56%
De protección de Carreteras. SNUEsp: CAR.	71.373 m2	1,45%
De protección de la Red Ferroviaria. SNUEsp: FER.	70.434 m2	1,43%
SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO	1.461.071m2	29,66%
De protección de Vegetación de Interés. SNUGen: VEG.	27.469 m2	0,56%
De protección Forestal. SNUGen: FOR.	176.734 m2	3,59%
De protección por su Valor Ambiental y Paisajístico. SNUGen: AMPA.	814.957 m2	16,54%
De protección por su Inadecuación al Desarrollo Urbanístico. SNUGen: IDU.	252.793 m2	5,13%
De protección por su Inadecuación al Desarrollo Urbanístico. Entorno de Núcleo Urbano. SNUGen: IDU-ENU.	189.118 m2	3,84%
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	4.926.693 m2	100,00%

6 CAPÍTULO VI. CUESTIONES FINALES.

6.1 SUSPENSIÓN DEL TRAMITACIÓN DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

De acuerdo con el Artículo 82. Suspensión de la tramitación del planeamiento de desarrollo y del otorgamiento de licencias.

1. La Administración competente para la aprobación inicial del Plan General Municipal podrá acordar, con anterioridad a ésta, la suspensión de la tramitación del planeamiento de desarrollo así como del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición en ámbitos determinados, con el fin de estudiar su formulación o reforma. Dicho acuerdo habrá de publicarse en el «Boletín Oficial de La Rioja» y, al menos, en uno de los diarios de mayor difusión en la Comunidad.

2. El acuerdo de aprobación inicial del Plan General Municipal determinará por sí solo la suspensión a que se refiere el párrafo anterior en aquellas áreas del territorio objeto de planeamiento cuando las nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

Constituyen modificación del régimen urbanístico las determinaciones que comporten:

- a) Cambio en la clasificación de suelo.
- b) Afectación de terrenos a sistemas generales.
- c) Modificación de los usos globales admitidos en un sector.
- d) Modificación de las condiciones de edificabilidad, volumen y ocupación de una zona.

3. En los casos previstos en los apartados precedentes será necesario señalar expresamente las áreas afectadas por la suspensión confeccionando un plano de delimitación en el que quedarán graficadas a escala adecuada y con detalle y claridad suficientes.

4. La suspensión a que se refiere el número 1 se extinguirá, en todo caso, en el plazo de un año. Si se hubiera producido dentro de ese plazo el acuerdo de aprobación inicial, la suspensión se mantendrá para las áreas cuyas nuevas determinaciones de planeamiento supongan la modificación del régimen urbanístico y sus efectos se extinguirán definitivamente transcurridos dos años desde el acuerdo de suspensión adoptado para estudiar el planeamiento o su reforma. Si la aprobación inicial se produce una vez transcurrido el plazo del año, la suspensión derivada de esta aprobación inicial tendrá también la duración máxima de un año.

Si con anterioridad al acuerdo de aprobación inicial no se hubiese adoptado el acuerdo a que se refiere el número 1 de este artículo, la suspensión determinada por dicha aprobación inicial tendrá una duración máxima de dos años.

En cualquier caso, la suspensión se extingue con la aprobación definitiva del planeamiento.

5. Extinguidos los efectos de la suspensión en cualquiera de los supuestos previstos, no podrán acordarse nuevas suspensiones en el plazo de tres años, por idéntica finalidad.

6. Acordada la suspensión o la aprobación inicial del plan que lleve consigo este efecto, la Administración competente ordenará la interrupción de los procedimientos de tramitación del planeamiento de desarrollo y de otorgamiento de licencias, así como la notificación del acuerdo a quienes hubiesen formulado el planeamiento derivado en tramitación o tuvieran presentadas solicitudes de licencia con anterioridad a la fecha de su adopción.

7. Quienes hubiesen formulado el planeamiento derivado en tramitación o tuvieran presentadas solicitudes de licencia con anterioridad a la publicación de la suspensión, tendrán derecho a ser indemnizados del coste oficial de los proyectos y a la devolución, en su caso, de las tasas e impuestos municipales.

8. La tramitación de planes parciales que incorporen al proceso de desarrollo urbanístico ámbitos de suelo urbanizable no delimitado se someterá al régimen de suspensión de licencias previsto en este artículo.

.....

Con el Avance no se suspende automáticamente la tramitación del planeamiento de desarrollo y del otorgamiento de licencias, posibilidad contemplada en el artículo 82.1 de la LOTUR. (debe acordarse expresamente). Si no se acuerda con el Avance, la suspensión de licencias es automática en el momento de aprobación inicial del PGM de manera que esta suspensión pudiese establecerse con un plazo de dos años (art. 82.4 LOTUR).

Por todo ello **se propone la suspensión** de la tramitación del planeamiento de desarrollo y del otorgamiento de licencias en los ámbitos del **suelo urbanizable residencial SR.1 y SR.2**.

6.2 CONCLUSIÓN MEMORIA JUSTIFICATIVA: FASE AVANCE.

El presente documento de Proyecto Tramitable del PGM incluye todos los contenidos de un documento de estas características.

Conforme al art. 61.2 de la LOTUR 5/2006 se ha clasificado el suelo de todo el término municipal estableciendo el régimen jurídico correspondiente de todo el territorio, se han definido los elementos fundamentales de la estructura orgánica adoptada para la ordenación del territorio y se han establecido las determinaciones orientadas a promover su desarrollo y ejecución. Todo ello en consonancia con los instrumentos de ordenación territorial de rango superior y las legislaciones sectoriales de referencia.

La documentación del PGM se ajusta a lo establecido en el art. 73 de la LOTUR 5/2006 y a las legislaciones urbanísticas vigentes.

En conclusión, cabe afirmar que se ha completado lo previsto en la LOTUR 5/2006 y en el Pliego de Prescripciones Técnicas del trabajo, para que este documento se pueda tramitar en la **FASE DE AVANCE**.

Por ello se firma el presente documento en

ARRÚBAL, marzo de 2025

Luis Turiel Díaz
Arquitecto Director

Mikel Zabalza Zamarbide
Arquitecto.