



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE VILLAMEDIANA DE IREGUA

APROBACION PROVISIONAL SEGUNDA

MAYO 2013



CRONOLOGIA MEMORIA JUSTIFICATIVA
AYUNTAMIENTO DE VILLAMEDIANA DE IREGUA
LA RIOJA

REDACTOR:

ROBERTO GARCIA-BERLANGA
ARQUITECTO

COLABORADORES:

FRANCISCO JOSE FERNANDEZ
F&M ABOGADOS

EIN NAVARRA
CONSULTORIA S.L.

INDICE MEMORIA JUSTIFICATIVA

0. Antecedentes	5
1. Justificación del modelo propuesto en el Avance.....	6
1.1. Modelo municipal de ocupación del territorio y justificación de su adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio vigentes.	6
1.1.1 Definición del Modelo de Ocupación del Territorio del Avance de Villamediana de Iregua.....	6
1.1.2 Contenidos de la Propuesta de Modelo de Ocupación del Territorio del Avance de Villamediana de Iregua..	6
2. Justificación del modelo propuesto en el P.G.M. con motivo de la Primera Fase de Participación Ciudadana	15
2.1. RESULTADOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN SOCIAL EN VILLAMEDIANA DE IREGUA.....	15
2.2. EL NUEVO MODELO EN BASE A LOS RESULTADOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN EL AVANCE.....	19
2.3. INVENTARIO DE LA SITUACION ACTUAL, DE LA CAPACIDAD RESIDENCIAL EXISTENTE Y DE LOS DEFICITS DE DOTACION ACTUALES.	20
2.3.1. LA SITUACIÓN ACTUAL Y EL CRECIMIENTO DE VILLAMEDIANA DE IREGUA.	21
2.3.2. CAPACIDAD RESIDENCIAL PORMENORIZADA POR UNIDADES BÁSICAS Y UNIDADES ELEMENTALES.....	26
2.3.3. DÉFICITS DE DOTACIONES ACTUALES EN VILLAMEDIANA DE IREGUA.....	33
2.4. CONTENIDOS DEL PLAN GENERAL DE VILLAMEDIANA DE IREGUA	35
2.4.1. EL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE VILLAMEDIANA DE IREGUA CONCEBIDO COMO UN "PROYECTO DE FUTURO".....	35
2.5. MEMORIA JUSTIFICATIVA	39
2.5.1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.	39
2.5.2. JUSTIFICACIÓN DEL CRECIMIENTO PROPUESTO.	39
2.5.3. JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO, URBANIZABLE DELIMITADO Y DE LAS SUPERFICIES DE ZONAS VERDES Y DE EQUIPAMIENTO.	41
2.5.4. VALOR DEL APROVECHAMIENTO ASIGNADO Y COEFICIENTES DE USO.....	45
2.5.5. SISTEMA DE GESTIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.....	46
3. Justificación del modelo propuesto en el P.G.M. con motivo de la Segunda Fase de Participación Ciudadana	47
3.1. Resultado de la Segunda Fase de Participación Ciudadana	47
3.2. Bases de Partida.....	57
3.2.1. Estructura del documento del Plan General	57
3.2.2. Dinámica actual y previsiones.....	58
3.2.2.3. Actividad económica existente	58
3.2.2.4. Actividad económica deseable	59
3.2.2.5. Conclusiones parque residencial	60

3.2.2.6. Objetivos parque residencial	61
3.2.3. Condicionantes de la ejecución y desarrollo del planeamiento vigente	61
3.2.4. Compromisos y propuestas de actuación	63
3.2.5. Condicionantes territoriales	63
3.3. Criterios y objetivos del plan	64
3.4. Concreción del modelo. Justificación.....	66
4. Justificación del modelo propuesto en el P.G.M. con motivo de la Tercera Fase de Participación Ciudadana	69
4.1. Resultado de la Tercera Fase de Participación Ciudadana.....	69
4.2. Bases de Partida.....	77
4.3. Criterios y Objetivos del Plan	77
4.4. Concreción del Modelo	78
5. Justificación del modelo propuesto en el P.G.M. para la Aprobación Provisional y el Documento de subsanación de deficiencias en cumplimiento de informes sectoriales tras Aprobación Provisional	81
5.1. Antecedentes.....	81
5.2. Justificación del modelo propuesto en el P.G.M. con motivo de los informes Sectoriales.....	82
5.3. Bases de Partida.....	87
5.3.1. Estructura del documento del Plan General	87
5.3.2. Dinámica actual y previsiones.....	88
5.3.3. Actividad económica existente	89
5.3.4. Actividad económica deseable	89
5.3.5. Conclusiones parque residencial	90
5.3.6. Objetivos parque residencial	93
5.4.1. Condicionantes de la ejecución y desarrollo del planeamiento vigente.....	94
5.4.2. Compromisos y propuestas de actuación	96
5.4.3. Condicionantes territoriales	97
5.5. Criterios y objetivos del plan	97
5.6. Concreción del modelo. Justificación.....	99
5.7. Suelo no urbanizable	102
5.7.1. Criterios de ordenación	102
5.7.2. Marco legal	103
5.7.3. Suelo no urbanizable especial.....	104
5.7.3.1. Suelo especial por instrumentos de ordenación territorial o legislación sectorial (Art 45.a LOTUR) ...	104
5.7.3.2. Suelo especial por limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público (Art. 45c LOTUR)	104
5.7.4 Suelo no urbanizable genérico (SNUG)	105
5.7.4.1.- SNUG por valores significativos (Art. 46a) LOTUR).....	105

5.7.4.2.- SNUG por inadecuación para su desarrollo urbano (Art. 46b) LOTUR)	105
5.7.5 Afecciones en suelo No Urbanizable.....	106
5.8. Suelo urbano y urbanizable	106
5.8.1. Núcleo de Villamediana de Iregua	106
5.8.2. Área de actividades económicas.....	110
5.8.3. Evaluación del desarrollo planteado.....	110
5.8.4. Infraestructuras existentes y previstas	112
5.8.4.1. Red de abastecimiento de agua potable	112
5.8.4.2. Red de saneamiento.....	113
5.8.4.3. Red eléctrica.....	114
6. Justificación del modelo propuesto en el Texto Refundido del P.G.M.	115
6.1. Antecedentes	115
6.2. Justificación del modelo propuesto en el P.G.M. con motivo de los informes Sectoriales	116
6.3. Bases de Partida.....	118
6.3.1. Bases de Partida.....	118
6.3.2. Estructura del documento del Plan General	118
6.3.3. Dinámica actual y previsiones.....	119
6.3.4. Actividad económica existente	120
6.3.5. Actividad económica deseable	121
6.3.6. Conclusiones parque residencial	121
6.3.7. Objetivos parque residencial	125
6.4.1. Condicionantes de la ejecución y desarrollo del planeamiento vigente.....	126
6.4.2. Compromisos y propuestas de actuación	127
6.4.3. Condicionantes territoriales	128
6.5. Criterios y objetivos del plan	129
6.6. Concreción del modelo. Justificación.....	131
6.7. Suelo no urbanizable	134
6.7.1. Criterios de ordenación	134
6.7.2. Marco legal	135
6.7.3. Suelo no urbanizable especial.....	136
6.7.3.1. Suelo especial por legislación sectorial (Art 45.a LOTUR)	136
6.7.3.2. Suelo especial por dominio público (Art. 45c LOTUR).....	136
6.7.4 Suelo no urbanizable genérico (SNUG)	137
6.7.4.1.- SNUG por valores significativos (Art. 46a) LOTUR).....	137
6.7.4.2.- SNUG por inadecuación para su desarrollo urbano (Art. 46b) LOTUR)	137
6.7.5 Afecciones.....	138
6.8. Suelo urbano y urbanizable	138
6.8.1. Núcleo de Villamediana de Iregua	138
6.8.2. Área de actividades económicas.....	142

6.8.3. Evaluación del desarrollo planteado.....	143
6.8.4. Infraestructuras existentes y previstas	146
6.8.4.1. Red de abastecimiento de agua potable	146
6.8.4.2. Red de saneamiento.....	146
6.8.4.3. Red eléctrica.....	147
6.9. Justificación del cumplimiento de la LOTUR	148
6.9.1. Justificación de los art. 41 y 42 de la LOTUR.....	148
6.9.2. Justificación del art. 63b de la LOTUR.....	150
6.9.3. Justificación del art. 69 de la LOTUR.....	152
6.9.4. Justificación del art. 131 de la LOTUR.....	153

0. Antecedentes

La presente Memoria consiste en un compendio de los principales apartados de la Memoria Justificativa de toda la documentación presentada hasta la fase de Aprobación Provisional 2ª y tiene como objetivo establecer una explicación cronológica de todos los cambios que han ido surgiendo en el PGM durante su tramitación.

Hasta el momento actual han tenido lugar las siguientes fases de tramitación:

- **Avance de Planeamiento** y el **Informe de Sostenibilidad Previo** cuyo acuerdo de Información Pública fue publicado en el Boletín Oficial de la Rioja de 1 de diciembre de 2008.
- **Plan General Municipal de Villamediana aprobado inicialmente por 1ª vez e Informe de Sostenibilidad Ambiental** cuyo acuerdo de aprobación y de apertura del período de exposición al público fue publicado en el Boletín Oficial de la Rioja de 14 de julio de 2010.
- **Plan General Municipal de Villamediana aprobado inicialmente por 2ª vez e Informe de Sostenibilidad Ambiental** cuyo acuerdo de aprobación y de apertura del período de exposición al público fue publicado en el Boletín Oficial de la Rioja de 3 de junio de 2011.
- **Aprobación Provisional**, por acuerdo plenario en sesión extraordinaria de fecha 15 de Diciembre de 2011 y publicado en el Boletín Oficial de La Rioja el 20 de Enero de 2012.
- **Documento de subsanación de deficiencias en cumplimiento de informes sectoriales tras Aprobación Provisional**, por acuerdo plenario en sesión extraordinaria de fecha 21 de Febrero de 2013 y publicado en el Boletín Oficial de La Rioja el 25 de Febrero de 2013.
- **Texto Refundido** por acuerdo plenario en sesión extraordinaria de fecha 11 de Abril de 2013 y publicado en el Boletín Oficial de La Rioja el 15 de Abril de 2013.

1. Justificación del modelo propuesto en el Avance

1.1. Modelo municipal de ocupación del territorio y justificación de su adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio vigentes.

El Modelo de Ocupación del Territorio viene a resumir los planteamientos de las Alternativas, pero que se trata en todo caso de un modelo abierto a modificaciones o incorporaciones posteriores que puedan mejorar o enriquecer sus objetivos de sostenibilidad ambiental, sociocultural y socioeconómica.

1.1.1 Definición del Modelo de Ocupación del Territorio del Avance de Villamediana de Iregua.

Una vez analizadas las Operaciones Estructurantes y las Alternativas planteadas el Ayuntamiento ha seleccionado aquellas operaciones más interesantes contenidas en las Alternativas tras ponderar cualitativamente sus contenidos.

De todo ello resulta un Modelo Provisional que viene a recoger los planteamientos municipales manifestados a través de las reuniones de seguimiento de los trabajos de redacción del Plan General.

El Modelo de **Ocupación del Territorio** que viene a resumir los planteamientos de las Alternativas, pero que se trata en todo caso de un modelo abierto a modificaciones o incorporaciones posteriores que puedan mejorar o enriquecer sus objetivos de sostenibilidad ambiental, sociocultural y socioeconómica.

El "Modelo de Ocupación del Territorio" del Avance del Plan General se representa en los Planos Normativos 1 a 4, y sus contenidos son los siguientes:

1.1.2 Contenidos de la Propuesta de Modelo de Ocupación del Territorio del Avance de Villamediana de Iregua.

Modelo de ocupación del territorio propuesto. (Planos Normativos 1 a 4)

Se plantea un modelo de desarrollo con dos tipos de contenidos estructurantes: los de Rango Local y los de Rango Metropolitano.

A) Contenidos de rango local en el Modelo de Ocupación del Territorio.

Los contenidos de rango local planteados en el Modelo de Ocupación del Territorio para el Avance del Plan General de Villamediana de Iregua son los siguientes:

1. *Las operaciones de crecimiento interior del núcleo urbano de carácter residencial (colectivo o unifamiliar).*
 - o *Los Nuevos Desarrollos Urbanos.*
 - *Sectores S1A y S1B al norte del núcleo.*
 - *Sectores S2A y S2b al este del núcleo.*
 - *Sector S5 al sur del núcleo.*
2. *Las operaciones para implantar actividades económicas y almacenes.*
 - o *El Área para Actividades Económicas.*
 - *Sector S3A al sur del núcleo.*
 - *Sector S3B al sur del núcleo.*
3. *Las operaciones internas destinadas a mejorar las conexiones viarias entre zonas urbanas a través de la meseta donde se asienta el núcleo.*
 - o *La Vía Urbana Este (SG-2, SG-3, SG-4) asociada a los Nuevos Desarrollos Urbanos.*
4. *Las operaciones destinadas a mejorar los estándares de zonas verdes y equipamiento urbano.*
 - o *Sistemas Generales para la implantación de zonas verdes o equipamiento.*
 - *Sistema General SG-1 ó "Anillo Verde", situado al sur del núcleo.*
5. *Las actuaciones previstas para implantar y desarrollar Sistemas de Protección de la Naturaleza en orden a una adecuada integración ambiental.*
 - o *Elementos de protección de la Naturaleza insertos en las actuaciones urbanas. Tienen carácter de Sistema General.*
 - *SPN-1, situado al norte del núcleo.*
 - *SPN-2, situado al noreste del núcleo.*
6. *Las actuaciones integradoras de asentamientos dispersos a través de la mejora de infraestructuras viarias y de servicios*

B) Contenidos de rango metropolitano en el Modelo de Ocupación del Territorio.

Los contenidos de rango local planteados en el Modelo de Ocupación del Territorio para el Avance del Plan General de Villamediana de Iregua son los siguientes:

7. *La Conexión con la AP-68 y la creación de un Área de Oportunidad.*
 - *Sectores S4-A y S4B para el Área de Oportunidad.*
8. *El Corredor Viario Sur.*
9. *La Variante Este.*

Descripción de los contenidos del Modelo de Ocupación del Territorio propuesto.

Contenido 1. Operaciones de crecimiento interior del núcleo urbano de carácter residencial (colectivo o unifamiliar).

Nuevos Desarrollos Urbanos.

- Sectores S1A y S1B al norte del núcleo.
- Sectores S2A y S2b al este del núcleo.
- Sector S3 al sur del núcleo.

Sectores S1A y S1B:

En estos Sectores se plantea lo siguiente:

- a) *Crear un nuevo espacio de centralidad en la zona más próxima al nodo de acceso al núcleo urbano a través de la rotonda norte de acceso al mismo.*
- b) *Crear una serie de **espacios dotacionales y un sistema de zonas verdes en el nuevo espacio de centralidad** que permitan superar los déficits actuales y cohesionar las preexistencias urbanas con los nuevos desarrollos de este entorno basados en un nuevo sistema de valores a través del concepto de sostenibilidad que preserve y potencie su carácter ambiental, histórico y cultural.*
- c) *Plantear una conexión urbana desde el espacio anterior mediante un **nuevo sistema viario** que enlace con la parte alta de la meseta de Villamediana.*

Para desarrollar esta acción se han grafiado dos Sectores denominados **Sector S1A y S1B**, cuyas características principales son las siguientes:

Sector S1A.

En el Sector S1A se plantea un desarrollo para Villamediana que pretende ser un nuevo espacio de centralidad urbana donde se plantean varios espacios urbanos y dotaciones de zonas verdes, aparcamientos y demás equipos públicos.

Los usos lucrativos básicos son los de residencial colectivo en edificios de B+3 con comercios en plantas bajas.

La magnitud aproximada del aprovechamiento del Sector es de 438 viviendas (libres y VPO) y 14.600 m² de comercial. Otros datos sobre el Sector se pueden deducir de la MSE que se expone al final de este apartado.

Sector S1B.

En el Sector S1B se plantea un desarrollo para Villamediana que completa al nuevo espacio de centralidad urbana planteado en el Sector S1A. En el Sector S1B se plantean varios espacios urbanos y dotaciones de zonas verdes, aparcamientos y demás equipos públicos.

Los usos lucrativos básicos son los de residencial unifamiliar en edificios de B+1 y residencial colectivo en varias torres de B+3, ubicadas junto a los espacios libres propuestos con plantas bajas para el uso comercial.

La magnitud aproximada del aprovechamiento del Sector es de 188 viviendas unifamiliares y de 186 viviendas (libres y VPO) y 6.200 m² de comercial. Otros datos sobre el Sector se pueden deducir de la MSE que se expone al final de este apartado.

Sectores S2A y S2B:

En estos Sectores se plantea lo siguiente:

- a) *Crear un desarrollo lineal de “ciudad jardín” donde se desarrollan varios espacios urbanos y sus dotaciones de zonas verdes, aparcamientos y demás equipos públicos junto a un Sistema General denominado SG2 que, al igual que sucede con las zonas verdes previstas en S1A y S1B, cubre los déficits de espacios libres de su entorno urbano actual.*
- b) *Conseguir a través del desarrollo anterior **una banda ó anillo verde** paralelo a la variante de Villamediana , que sirva de desahogo para esta parte de la ciudad.*

Para desarrollar esta acción se han grafiado dos Sectores denominados **Sector S2A y S2B**, cuyas características principales son las siguientes:

Sector S2A.

En el Sector S2-A se plantea para Villamediana un desarrollo lineal de “ciudad jardín” donde se desarrollan varios espacios urbanos y sus dotaciones de zonas verdes, aparcamientos y demás equipos públicos junto al Sistema General SG-2.

Los usos lucrativos básicos son los de residencial unifamiliar en edificios de B+1.

La magnitud aproximada del aprovechamiento del Sector es de 200 viviendas unifamiliares (libres y VPO). Otros datos sobre el Sector se pueden deducir de la MSE que se expone al final de este apartado.

Sector S2B.

En el Sector S2-B se plantea para Villamediana un desarrollo lineal de “ciudad jardín” donde se desarrollan varios espacios urbanos y sus dotaciones de zonas verdes, aparcamientos y demás equipos públicos junto al Sistema General SG-2.

Los usos lucrativos básicos son los de residencial unifamiliar en edificios de B+1.

La magnitud aproximada del aprovechamiento del Sector es de 150 viviendas unifamiliares (libres y VPO). Otros datos sobre el Sector se pueden deducir de la MSE que se expone al final de este apartado.

Sector S5:

- c) *Crear un desarrollo al noreste del núcleo que complete el espacio comprendido entre el nuevo equipamiento planteado para el Sistema General SG-5 y el suelo urbano consolidado.*

Para desarrollar esta acción se ha grafiado un Sector denominado **Sector S5**, cuyas características principales son las siguientes:

Sector S5.

En el Sector S5 se plantea un desarrollo para Villamediana que completa el espacio situado al norte del SG-5, donde se plantean varios espacios urbanos y dotaciones de zonas verdes, aparcamientos y demás equipos públicos.

Los usos lucrativos básicos son los de residencial colectivo en edificios de B+3 con comercios en plantas bajas.

La magnitud aproximada del aprovechamiento del Sector es de 150 viviendas (libres y VPO). Otros datos sobre el Sector se pueden deducir de la MSE que se expone al final de este apartado.

Contenido 2. Operaciones para implantar Actividades Económicas y Almacenes.

Área para Actividades Económicas.

- *Sector S3A, al sur del núcleo.*
- *Sector S3B, al sur del núcleo.*

Sector S3A:

En este Sector se plantea lo siguiente:

- a) *Desarrollar un espacio para actividades económicas a ubicar en un lugar poco sensible desde el punto de vista ambiental pero dotado de suficiente accesibilidad.*

Para desarrollar esta acción se ha grafiado un Sector denominado **Sector S3A**, cuyas características principales son las siguientes:

Sector S3A

El Sector S3A plantea desarrollar un espacio para actividades económicas en un lugar poco sensible desde el punto de vista ambiental pero dotado de suficiente accesibilidad.

La magnitud aproximada del aprovechamiento del Sector es de 466.025 m2 de este uso. Otros datos sobre el Sector S3A se pueden deducir de la MSE que se expone al final de este apartado.

Sector S3B:

En este Sector se plantea lo siguiente:

- a) *Desarrollar un espacio para actividades económicas a ubicar en un lugar poco sensible desde el punto de vista ambiental pero dotado de suficiente accesibilidad.*

Para desarrollar esta acción se ha grafiado un Sector denominado **Sector S3B**, cuyas características principales son las siguientes:

Sector S3B

El Sector S3A plantea desarrollar un espacio para actividades económicas en un lugar poco sensible desde el punto de vista ambiental pero dotado de suficiente accesibilidad.

La magnitud aproximada del aprovechamiento del Sector es de 106.118 m² de este uso. Otros datos sobre el Sector S3B se pueden deducir de la MSE que se expone al final de este apartado.

Contenido 3. *Las operaciones internas destinadas a mejorar las conexiones viarias entre zonas urbanas a través de la meseta donde se asienta el núcleo.*

- *La Vía Urbana Este asociada a los Nuevos Desarrollos Urbanos.*

<i>Vía Urbana Este asociada a los Nuevos Desarrollos Urbanos.</i>
--

Esta vía ha sido incluida para su gestión parte dentro del Sector S5 y en parte del suelo urbano no consolidado y el resto como Sistema General Viario SG-2, SG-3 y SG-4 adscritos al Área de Reparto.

- *Sistema General Viario SG-2, al este del núcleo.*
- *Sistema General Viario SG-3, al este del núcleo.*
- *Sistema General Viario SG-4, al este del núcleo.*

Contenido 4. *Las operaciones destinadas a mejorar los estándares de zonas verdes y equipamiento urbano.*

- o *Sistemas Generales para la implantación de zonas verdes o equipamiento.*
 - *Sistema General SG-1 ó "Anillo Verde", situado al sur del núcleo.*

<i>Sistema General SG-1 ó "Anillo Verde".</i>
--

Estos sistemas se incluyen para su gestión como Sistemas Generales de Zonas Verdes.

Contenido 5. *Las actuaciones previstas para implantar y desarrollar Sistemas de Protección de la Naturaleza en orden a una adecuada integración ambiental.*

- o *Elementos de protección de la Naturaleza insertos en las actuaciones urbanas. Tienen carácter de Sistema General.*
 - *SPN-1, situado al norte del núcleo.*
 - *SPN-2, situado al noreste del núcleo.*

<i>Sistema General SPN-1 y SPN-2, de "Protección de la Naturaleza".</i>
--

Estos sistemas se incluye para su gestión como Sistemas Generales de Espacio Libre para Protección de la Naturaleza.

Contenido 6. *Las actuaciones integradoras de asentamientos dispersos a través de la mejora de infraestructuras viarias y de servicios*

Actuaciones integradoras de asentamientos dispersos a través de la mejora de infraestructuras viarias y de servicios.

Estas actuaciones se plantearán en las determinaciones pormenorizadas del Plan General. Tratan de plantear para estas zonas el desarrollo de varias "Actuaciones Integradoras sobre Asentamientos Dispersos" que permita una mínima integración de los Asentamientos Dispersos de Ladera que existen al sur del casco urbano. Para ello se plantea la creación de ciertas infraestructuras "blandas" que permitan permeabilizar el territorio de la zona donde se ubican estos asentamientos de manera que se evite la fragmentación del territorio que producen estas actuaciones y que se creen unas mínimas infraestructuras o servicios para las mismas.

Contenido 7. La Conexión con la AP-68 y la creación de un Área de Oportunidad.

- Sector S4-A para el Área de Oportunidad.
- Sector S4-B para el Área de Oportunidad.

Conexión con la AP-68 y Área de Oportunidad.

Estas actuaciones son de rango metropolitano, por lo cual su implementación queda fuera del alcance del Plan General, y se plantea a modo de sugerencia hacia otros niveles de planeamiento y por tanto queda supeditada a lo que decidan las autoridades competentes en la materia.

No obstante lo dicho, estamos convencidos de que la realización de esta conexión viaria es solo cuestión de tiempo.

Esta Operación Estructurante consta de dos componentes distintas pero asociadas.

Componente 1.

La **primera** de estas componentes es la conexión de la vía de acceso entre Villamediana y Logroño con la AP-68 mediante un enlace compuesto de una gran rotonda que canalice el tráfico en todas direcciones y que permita la incorporación y salida a la AP-68 con los requisitos técnicos necesarios.

Esta idea no es nueva, ya ha sido barajada en otras alternativas y estudios de planificación urbana o territorial y ha respondido a la necesidad de dotar de accesibilidad a esta zona de Logroño, especialmente para el acceso al nuevo hospital y otros lugares significativos de esta ciudad. Por ello su planteamiento había consistido en un enlace en T, para atender especialmente la conexión con Logroño.

En el planteamiento que aquí se realiza es un enlace de dos vías y cuatro sentidos, porque entendemos que es necesario dotar de accesibilidad y permeabilidad al tráfico de paso, al metropolitano y al local de este entorno.

Caben dos posibilidades en el diseño del enlace: una consiste en mantener la autopista sin modificar y con su rasante actual y ubicar el resto de las vías sobre un anillo elevado incluyendo los carriles de incorporación. La otra posibilidad es elevar la rasante de la autopista en el tramo y crear el anillo a nivel del terreno.

Componente 2

La **segunda** de estas partes consiste en crear un "Área de Oportunidad" en el enclave que resulta al norte de este enlace en el término de Villamediana.

Al realizarse la operación anterior de enlace con la AP-68, esta zona concreta, que ahora está destinada por el planeamiento a actividades económicas, pasa a ocupar un lugar estratégico relevante en el contexto del AAMM de Logroño dada la accesibilidad que adquiere, la centralidad de su ubicación y el efecto “escaparate” que esta zona obtendría desde la autopista y otras vías.

Estas circunstancias unidas a que puede ser la puerta de acceso al “Parque del Iregua” es por lo que entendemos que el uso a que destine debe responder a esa cualidad posicional y que podría albergar actividades incluso de rango metropolitano con elevado valor simbólico y constituir algún tipo de “hito” o albergar algún elemento o edificación significativo.

Para desarrollar esta acción se ha grafiado un Sector denominado **Sector S4A, Sector S4B**, cuyas características principales son las siguientes:

Sector S4A y Sector S4B

Los Sectores S4-A y S4-B plantean el desarrollo de un “**Área de Oportunidad**” junto a la actual conexión con Logroño.

La magnitud aproximada del aprovechamiento de los Sectores es de 54.163 m2 de actividad terciaria para el Sector S4-A y 31.963 m2 de actividad terciaria para el Sector S4-B. Otros datos sobre estos Sectores se pueden deducir de la MSE que se expone al final de este apartado.

Contenido 8. El Corredor Viario Sur.

El Corredor Viario Sur.

Esta propuesta es una reserva de terreno para la creación de un corredor viario por el sur del Término Municipal que lo recorre en sentido este-oeste que en todo caso tiene carácter provisional en función de lo que decidan los Departamentos responsables de Carreteras.

Este corredor viario es una operación de rango metropolitano y su origen son los estudios para trazado de alternativas viarias en el AAMM de Logroño elaborado por el Ministerio de Fomento, donde se plantea una vía denominada “Corredor Sur” que discurre por el sur del núcleo de Villamediana en una banda muy amplia de terreno.

Dado la amplitud del trazado previsto y teniendo en cuenta que esta vía podría dar lugar a afecciones importantes para la funcionalidad tanto de los SN como de los SH de Villamediana, se ha estudiado cual es el trazado idóneo a través de este municipio en caso de que se materialice esta propuesta.

Por tanto lo que se plantea en esta OPE es tan solo la reserva mediante la calificación adecuada de los terrenos más apropiados para que se pudiera implantar esta infraestructura, de modo que se evitasen las afecciones negativas sobre los sistemas asociados y se potenciara la funcionalidad del conjunto. Nos encontramos por tanto ante una propuesta que lo que pretende es no hipotecar los posibles desarrollos futuros tanto de la vía que se analiza como de los demás desarrollos de todo tipo que se pudieran plantear en el Término de Villamediana y en su entorno.

Contenido 9. La Variante Este.

La Variante Este.

Esta propuesta pretende evitar la interferencia de tráfico que supone la actual ronda de circunvalación oeste de Villamediana. Para ello se plantea una vía de circunvalación por el este del núcleo urbano a través de la meseta sobre la cual se apoya este núcleo y también tiene carácter provisional en función de lo que decidan los Departamentos responsables de Carreteras.

Se pretende que esta vía sustituya a la actual circunvalación oeste para canalizar el tráfico metropolitano y, de esta manera, reservar la vía actual para el tráfico urbano y transformarla paulatinamente en una vía urbana mediante operaciones de rediseño urbano (que potencien el tráfico radial de Villamediana con otras calles que crucen la vía a través de varias rotondas además de las existentes y reduzcan la velocidad y la intensidad de uso).

El acceso a esta vía desde el entorno de Logroño debe realizarse desde un nodo de alta accesibilidad, como es el planteado en el número 7 anterior, a través de la rotonda de distribución de movimientos de este punto.

Al igual que la anterior, se trata de una reserva de terrenos para evitar que se edifique en la banda de protección.

2. Justificación del modelo propuesto en el P.G.M. con motivo de la Primera Fase de Participación Ciudadana

2.1. RESULTADOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN SOCIAL EN VILLAMEDIANA DE IREGUA.

En este Apartado se tratan de concretar los resultados del Modelo de Participación Social (MPS) de Villamediana de Iregua a partir de las sugerencias planteadas al Avance del documento y al Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA Previo).

Resultados del Proceso de Participación Ciudadana.

En el proceso de participación ciudadana, se han obtenido una serie de resultados que han servido de base para construir el Modelo del Plan General Municipal de Villamediana de Iregua.

El resultado de la Participación Ciudadana es el siguiente:

Se han presentado un total de **40 Sugerencias al Avance** suscritas por una o varias personas que suman un total de **778 personas** que firman las sugerencias.

En su mayor parte las sugerencias se refieren a cuestiones generales y proporcionan una opinión clara sobre cada uno de los contenidos del Avance. Dado que algunas de las cuestiones planteadas son coincidentes, se ha clasificado los contenidos de las sugerencias de carácter general en **23 Propuestas** con mayor o menor nivel de apoyo entre éstas.

Las Propuestas, sintetizadas, presentan los siguientes contenidos:

- 1) *ELIMINAR EL S-3 E IMPLANTAR LAS ACTIVIDADES ECONOMICAS AL NORTE Y AL ESTE DEL NUCLEO URBANO.*
- 2) *ATENDER LA DEMANDA DE RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD ENTRE VILLAMEDIANA DE IREGUA Y ALBERITE.*
- 3) *RETOMAR LA IDEA DE CREAR EL PARQUE DE LA NATURALEZA EN TORNO AL IREGUA.*
- 4) *ELIMINAR EL SG-1 Y SUSTITUIR POR ZONAS VERDES AL SERVICIO DE LOS DESARROLLOS URBANOS.*
- 5) *REDUCIR EL CRECIMIENTO RESIDENCIAL PLANTEADO A VALORES RAZONABLES.*
- 6) *EJECUTAR LA CONEXIÓN VIARIA A TRAVÉS DE LA MESETA.*
- 7) *RECUPERAR LAS ACTUACIONES INTEGRADORAS EN LOS ASENTAMIENTOS DISPERSOS.*
- 8) *ANALIZAR CON CUIDADO EL TRAZADO DE LA VARIANTE ESTE Y SU NECESIDAD.*
- 9) *DESPLAZAR EL TRAZADO DE LA VARIANTE SUR HACIA ALBERITE.*
- 10) *MANTENER LAS EDIFICACIONES PREEXISTENTES.*
- 11) *DISTRIBUCION EQUILIBRADA DE LOS BENEFICIOS Y CARGAS.*

- 12) PLANTEAR EL ANTIGUO SECTOR R-7 COMO URBANIZABLE.*
- 13) TRANSFORMAR LA CIRCUNVALACION EN RONDA URBANA.*
- 14) ORDENAR Y MEJORAR EL BARRIO DE LA RIBAZA Y RESOLVER SUS PROBLEMAS.*
- 15) CONEXIÓN VIARIA DE LA MESETA Y LOS DESARROLLOS DEBEN SER RESPETUOSOS CON EL MEDIO.*
- 16) INTEGRAR ZV EN LOS DESARROLLOS URBANOS.*
- 17) PLANTEAR MODELO DE MOVILIDAD SOSTENIBLE BASADO EN LA BICICLETA.*
- 18) AJUSTAR CON PRECISION LOS LÍMITES DEL SUELO URBANO.*
- 19) MEJORAR LA CONEXIÓN DE LA LR-250 CON LA AUTOPISTA AP-68.*
- 20) PLANTEAR LA VARIANTE ESTE PARA PERMITIR LA ACTUAL CIRCUNVALACION COMO URBANA.*
- 21) PERMITIR APROVECHAMIENTO EN TORNO AL PARQUE DEL IREGUA.*
- 22) PLANTEAR EL SECTOR S-4 COMO RESIDENCIAL COMPATIBLE CON TERCIARIO.*
- 23) PLANTEAR LA OPCIÓN CERO.*

A continuación se relacionan en el cuadro adjunto donde se señalan los contenidos principales o propuestas de cada sugerencia y el número de personas que la suscriben.

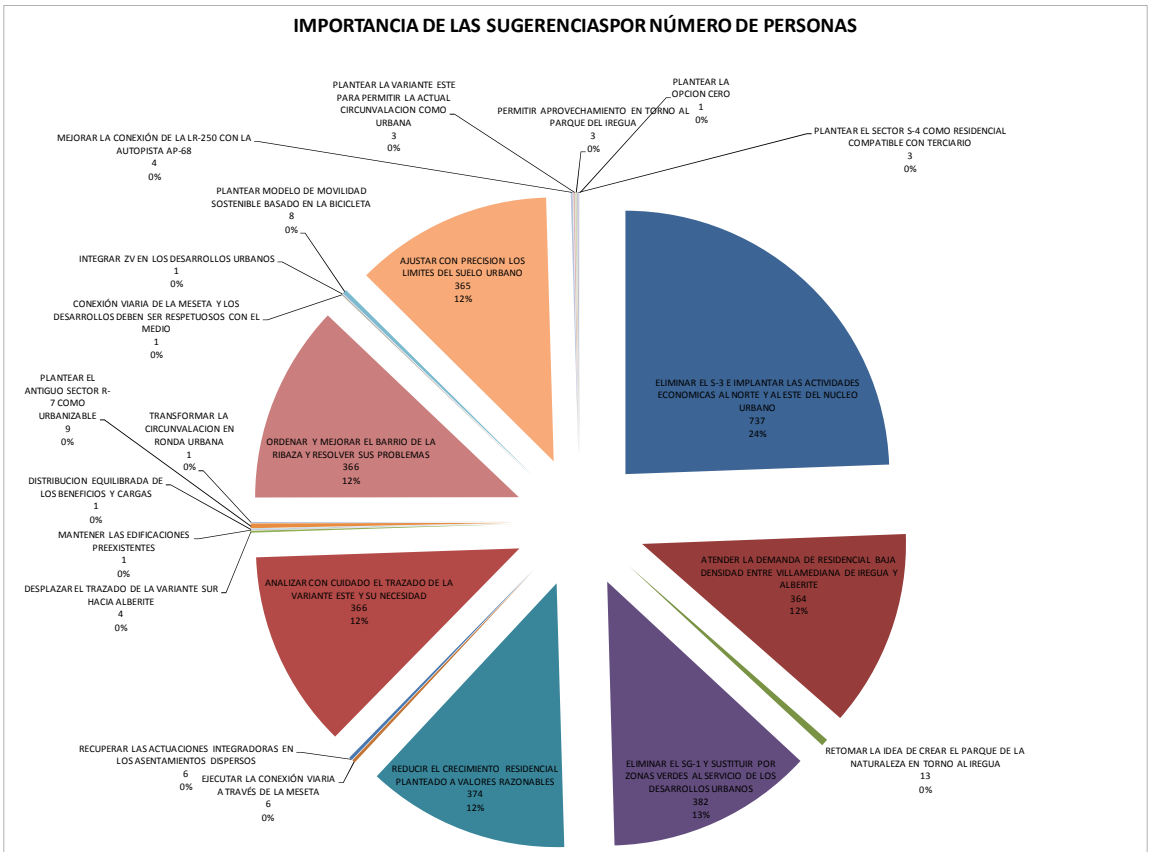
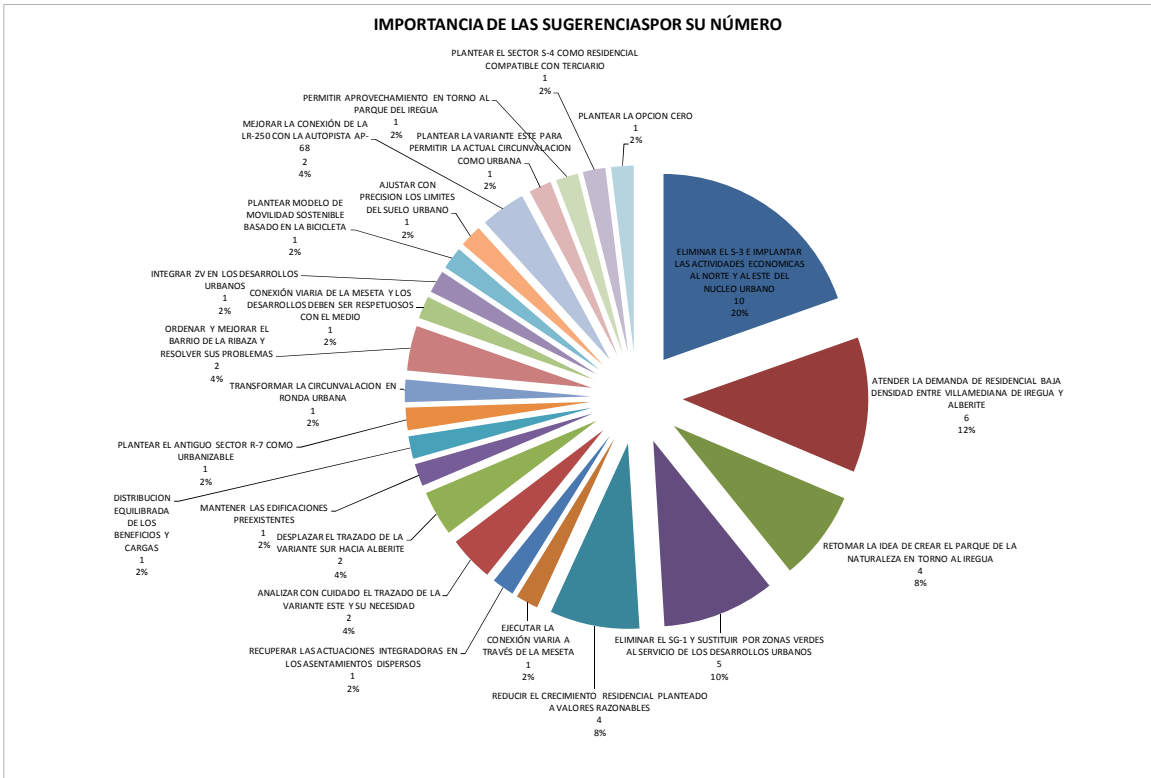
Junto a este cuadro se adjuntan unas gráficas que expresan tales contenidos en función del número de sugerencias que los contienen y también según el número de personas que las suscriben.

Plan General Municipal de Villamediana de Iregua
Aprobación Provisional Segunda

Cronología Memoria justificativa.

Mayo de 2013

SUGERENCIAS AL AVANCE: VILLAMEDIANA DE IREGUA		1	2	3-33-34-36	4	5	6	7	8	*09-10	11	12	13	14	15	16	17	18	19-24-25-32-	20	21-22-	26	27-29	28	30	31	35	36-41	39	40
NÚMERO DE SUGERENCIA: NÚMERO DE PERSONAS QUE PLANTEAN LA SUGERENCIA		1	1	8	6	1	9	1	1	2	1	1	1	1	1	8	2	1	19	4	3	1	365	331	1	1	1	2	1	3
1	ELIMINAR EL S-3 E IMPLANTAR LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS AL NORTE Y AL ESTE DEL NÚCLEO URBANO			1	1	1			1						1				1		1		1	1				1		
2	ATENDER LA DEMANDA DE RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD ENTRE VILLAMEDIANA DE IREGUA Y ALBERITE			1		1													1		1				1			1		
3	RETOMAR LA IDEA DE CREAR EL PARQUE DE LA NATURALEZA EN TORNO AL IREGUA			1					1						1															1
4	ELIMINAR EL SG-1 Y SUSTITUIR POR ZONAS VERDES AL SERVICIO DE LOS DESARROLLOS URBANOS			1		1	1																	1				1		
5	REDUCIR EL CRECIMIENTO RESIDENCIAL PLANTEADO A VALORES RAZONABLES					1									1									1				1		
6	EJECUTAR LA CONEXIÓN VIARIA A TRAVÉS DE LA MESETA					1																								
7	RECUPERAR LAS ACTUACIONES INTEGRADORAS EN LOS ASENTAMIENTOS DISPERSOS					1																								
8	ANALIZAR CON CUIDADO EL TRAZADO DE LA VARIANTE ESTE Y SU NECESIDAD DESPLAZAR EL TRAZADO DE LA VARIANTE SUR HACIA ALBERITE					1																	1							
9	MANTENER LAS EDIFICACIONES PREEXISTENTES					1															1									
10	DISTRIBUCIÓN EQUILIBRADA DE LOS BENEFICIOS Y CARGAS					1																								
11	PLANTEAR EL ANTIGUO SECTOR R-7 COMO URBANIZABLE						1																							
12	TRANSFORMAR LA CIRCUNVALACIÓN EN RONDA URBANA								1																					
13	ORDENAR Y MEJORAR EL BARRIO DE LA RIBAZA Y RESOLVER SUS PROBLEMAS CONEXIÓN VIARIA DE LA MESETA Y LOS DESARROLLOS DEBEN SER RESPETUOSOS CON EL MEDIO								1															1						
14	INTEGRAR ZV EN LOS DESARROLLOS URBANOS														1															
15	PLANTEAR MODELO DE MOVILIDAD SOSTENIBLE BASADO EN LA BICICLETA AJUSTAR CON PRECISIÓN LOS LÍMITES DEL SUELO URBANO															1														
16	MEJORAR LA CONEXIÓN DE LA LR-250 CON LA AUTOPISTA AP-68																							1						
17	PLANTEAR LA VARIANTE ESTE PARA PERMITIR LA ACTUAL CIRCUNVALACIÓN COMO URBANA																													
18	PERMITIR APROVECHAMIENTO EN TORNO AL PARQUE DEL IREGUA																													
19	PLANTEAR EL SECTOR S-4 COMO RESIDENCIAL COMPATIBLE CON TERCIARIO																													
20	PLANTEAR LA OPCIÓN CERO											1																		
21																														
22																														
23																														



El resultado de todo ello afecta de la manera siguiente al contenido del Avance que antes se ha reseñado:

A) Los Nuevos Desarrollos Urbanos.

- Sectores S1A y S1B al norte del núcleo.
- Sectores S2A y S2b al sur del núcleo.

Sobre estos desarrollos no se plantean modificaciones de forma directa. Solo por lo que afecta a la conveniencia de integrar los espacios verdes y de equipamiento en el contexto urbano.

B) El Área para Actividades Económicas.

- Sector S3A, al sur del núcleo.
- Sector S3B, al sur del núcleo.

Existe una total unanimidad en que estos sectores deben eliminarse y que este espacio debe ser tratado de manera que se resuelvan los déficits de los asentamientos dispersos que existen. En todo caso las zonas de actividades económicas se sugiere que se desplacen al este y al norte.

C) La Vía Urbana Este.

Sobre este planteamiento no se realizan sugerencias en contra. Se considera una conexión necesaria.

D) Sistemas Generales para la implantación de zonas verdes o equipamiento.

Sobre este planteamiento se sugiere que las zonas verdes se integren en el contexto urbano donde su uso sea intensivo y que se elimine el SG-1 que es una zona verde que hace de transición con la zona industrial. Esto también va ligado a la desaparición de la zona industrial que hace innecesario el sistema general.

E) Los Sistemas o Elementos de protección de la Naturaleza.

Sobre este planteamiento no se realizan sugerencias en contra. Se considera un planteamiento adecuado y se sugiere recuperar la idea del "Parque de la Naturaleza del Iregua".

F) Las actuaciones integradoras de asentamientos dispersos.

Sobre este planteamiento no se realizan sugerencias en contra. Se considera un planteamiento adecuado.

G) Los Contenidos de rango metropolitano.

Sobre este planteamiento no se realizan sugerencias en contra. No obstante hay que indicar que la opción del Corredor viario Sur ha sido descartada por la Autoridad competente en la materia, por lo cual su planteamiento ya no tiene sentido en estos momentos.

2.2. EL NUEVO MODELO EN BASE A LOS RESULTADOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN EL AVANCE.

En este Apartado se tratan de concretar los resultados del Modelo de Participación Social (MPS) de Villamediana de Iregua a partir de las sugerencias planteadas al Avance del documento y al Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA Previo).

El nuevo Modelo en base a los resultados del Proceso de Participación Ciudadana.

Tomando como base los resultados del proceso de participación ciudadana, se ha modificado el Modelo del Plan General Municipal de Villamediana de Iregua ajustando los contenidos del Avance a las sugerencias mayoritariamente presentadas en el proceso de participación pública.

Este nuevo modelo se describe en detalle en el Cap. 3 siguiente, por tanto en este apartado nos limitaremos a indicar cómo se han recogido en el modelo del Plan General las indicaciones formuladas en las Sugerencias al Avance.

En **primer lugar** se ha **eliminado el sector S-3** de actividades económicas y el sistema general de zonas verdes **SG-1** que le servía de banda de protección. También se ha desplazado la zona de actividades económicas hacia el norte del municipio, que es la zona con mayor demanda en este momento, y se ha establecido una **reserva de suelo** destinado a actividades económicas (calificada como suelo urbanizable no delimitado), que se sitúa en la zona sureste del término. Se trata de una reserva para el futuro que seguramente quedará fuera del ámbito de vigencia del Plan General.

En **segundo lugar**, en toda la zona sur antes ocupada por los sectores de actividades económicas anteriores, se ha replanteado la opción de **mejora de los asentamientos dispersos** existentes con el fin de dotarles de unas mínimas cualidades residenciales aun manteniendo su carácter rural. Para ello se han delimitado **varios sectores** en este espacio rural que tienen por finalidad la mejora de las edificaciones existentes. En la estructura de cada uno de estos sectores dispersos se incluye la **mejora de los accesos viarios** actuales y el cumplimiento de los estándares legales de zonas verdes a través de unas **vías peatonales o de carril bici** que discurran en un borde de los caminos de acceso y que sean la base de un sistema de movilidad sostenible basado en el uso peatonal y de la bicicleta. Esta red se complementa con pequeñas zonas de relax o espacios verdes ubicados de forma estratégica en los puntos donde los asentamientos dispersos presentan un mayor nivel de concentración.

En **tercer lugar** se han mantenido con ligeras modificaciones los anteriores sectores de vivienda unifamiliar S2-A y S2-B.

En **cuarto lugar**, se han analizado las posibilidades existentes para mejorar las conexiones diarias del **Barrio de la Ribaza**, de manera que se ha obtenido un acuerdo entre el Ayuntamiento de Villamediana de Iregua y el de Logroño, para dar salida al tráfico de este barrio a través del término municipal de este último. En cuanto a las actuaciones pendientes en esta zona se ha optado por la creación de una zona terciaria y hotelera dada su proximidad al centro hospitalario.

En **quinto lugar** se ha eliminado la conexión **viaria por el sur** dado que este proyecto ha sido abandonado por los órganos competentes en el tema de carreteras. Además de esto se han ajustado las previsiones de las diversas conexiones y enlaces con las redes viarias regionales a la realidad actual.

En **sexto lugar** se ha rediseñado **la escala de las diversas actuaciones** tomando como base el inventario que se ha elaborado sobre la capacidad residencial actual que presenta el municipio. El cambio de escala que supone esta capacidad residencial para el municipio de Villamediana de Iregua, como veremos en el Capítulo siguiente, obliga a una nueva consideración de los **espacios dotacionales**, que han de ser aumentados por imperativo de la legislación vigente, ante el nuevo tamaño de población que se alcanzará en su momento con la capacidad residencial ya existente.

2.3. INVENTARIO DE LA SITUACION ACTUAL, DE LA CAPACIDAD RESIDENCIAL EXISTENTE Y DE LOS DEFICITS DE DOTACION ACTUALES.

2.3.1. LA SITUACIÓN ACTUAL Y EL CRECIMIENTO DE VILLAMEDIANA DE IREGUA.

En la reciente etapa de intenso desarrollo urbano, Villamediana de Iregua ha experimentado un crecimiento poblacional exponencial. Su **población** ha crecido a **un ritmo acelerado**, y su **crecimiento urbano** lo ha hecho a un **ritmo aún mayor**. Estas circunstancias han conducido a una situación, que es donde nos encontramos actualmente, donde aún cuando la población es alta (7.000 habitantes) la capacidad residencial existente en el municipio es mucho mayor.

Dado que este es un dato básico a tener en cuenta para la planificación del desarrollo de los próximos años a través de la figura del Plan General Municipal, se ha elaborado un **catálogo de las edificaciones actualmente existentes** así como de aquellas otras que **aún se pueden construir** en sus espacios ya urbanizados.

El resultado que se obtiene es que en Villamediana **ya existen 4.641 viviendas**, cuya **capacidad residencial es de 16.244 habitantes** si el ratio es de 3,5 hab./viv., de lo cual se deduce que la población actual no está censada en el Municipio o que las viviendas están ocupadas solo en un 44% de su capacidad.

También se deduce que **si se completan sus zonas urbanas** aún **sin plantear nuevos desarrollos urbanizables**, la capacidad residencial aumenta a **9.127 viviendas y 31.945 habitantes** con el mismo ratio de 3,5 Hab./viv., lo cual supone sobrepasar la barrera de 25.000 habitantes.

Por último, si se plantea un **crecimiento moderado en suelo urbanizable**, necesario para **compensar los déficits** de equipo existentes y **clarificar la estructura** urbana actual, el resultado es una capacidad residencial de **10.540 viviendas y 36.890 habitantes**.

Para detectar esta situación ha sido preciso llevar a cabo un recuento pormenorizado de las viviendas existentes a través de los datos de los contadores de agua, de las licencias concedidas y de las posibilidades edificatorias de las parcelas no edificadas con los criterios edificatorios fijados por el Ayuntamiento. Este recuento se ha elaborado en tres niveles:

- a) *El nivel de barrio ó **Unidad Integrada**.*
- b) *El de zona del barrio ó **Unidad Básica**.*
- c) *El de manzana ó **Unidad Elemental**.*

Las **Unidades Integradas** consideradas en el suelo **urbano consolidado** son las siguientes:

- O1. Casco Histórico.
- O2. Bodegas en el Casco Histórico.
- O3. Ensanche Histórico.
- O4. Desarrollo reciente de Edificación Colectiva.
- O5. Desarrollo reciente de Edificación Unifamiliar.
- O6. Desarrollo Norte de vivienda Unifamiliar.
- O7. Desarrollo Norte de vivienda Colectiva en Baja Densidad.
- O15. Equipamiento privado en suelo urbano.

Las **Unidades Integradas** consideradas en el suelo **urbano no consolidado** son las siguientes:

O8. Zonas urbanas no consolidadas.

Son las **Unidades Integradas** consideradas en el actual suelo **urbano no consolidado** (Esta zona abarca todas las Uds. de Ejecución números 1 a 31).

Las **Unidades Integradas** consideradas en el suelo **urbanizable delimitado** son las siguientes:

O9. Desarrollos de Edificación colectiva en suelo urbanizable.

O10. Desarrollos de Edificación unifamiliar en suelo urbanizable.

O11. Usos terciarios en suelo urbanizable.

O12. Actividades económicas en suelo urbanizable.

O13. Desarrollo residencial en proceso de urbanización.

O14. Asentamientos Dispersos.

Son las **Unidades Integradas** consideradas para los **asentamientos dispersos**.

Las magnitudes obtenidas se expresan en el cuadro siguiente:

Plan General Municipal de Villamediana de Iregua
Aprobación Provisional Segunda

Cronología Memoria justificativa.

Mayo de 2013

ZONAS URBANAS CONSOLIDADAS (O1 A O6)

O1-CASCO										
ORDENANZA (UNIDAD INTEGRADA)	SUBZONA (UNIDAD BASICA)	MANZANA (UNIDAD ELEMENTAL)	SUPERFICIE OCUPADA	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	Nº SOLARE S	Nº VIVI SOL AR	Nº VIVIENDAS NUEVAS	CAPACIDAD RESIDENCIAL	DENSIDAD SOCIAL ACTUAL (Viv/Ha)	DENSIDAD SOCIAL PREVISTA (Viv/Ha)
TOTAL O1			59.717	408	210		660	1.068	68	179

O2-BODEGAS CASCO										
ORDENANZA (UNIDAD INTEGRADA)	SUBZONA (UNIDAD BASICA)	MANZANA (UNIDAD ELEMENTAL)	SUPERFICIE OCUPADA	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	Nº SOLARE S	Nº VIVI SOL AR	Nº VIVIENDAS NUEVAS	CAPACIDAD RESIDENCIAL	DENSIDAD SOCIAL ACTUAL (Viv/Ha)	DENSIDAD SOCIAL PREVISTA (Viv/Ha)
TOTAL O2			34.748	48	19		0	48	14	14

O3-ENSANCHE HISTORICO										
ORDENANZA (UNIDAD INTEGRADA)	SUBZONA (UNIDAD BASICA)	MANZANA (UNIDAD ELEMENTAL)	SUPERFICIE OCUPADA	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	Nº SOLARE S	Nº VIVI SOL AR	Nº VIVIENDAS NUEVAS	CAPACIDAD RESIDENCIAL	DENSIDAD SOCIAL ACTUAL (Viv/Ha)	DENSIDAD SOCIAL PREVISTA (Viv/Ha)
TOTAL O3			76.587	295	266		1.064	1.359	39	177

O4-EDIFICACION INTENSIVA										
ORDENANZA (UNIDAD INTEGRADA)	SUBZONA (UNIDAD BASICA)	MANZANA (UNIDAD ELEMENTAL)	SUPERFICIE OCUPADA	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	SUP. SOLARE S	Nº PLANTA S/SOLA R	Nº VIVIENDAS NUEVAS	CAPACIDAD RESIDENCIAL	DENSIDAD SOCIAL ACTUAL (Viv/Ha)	DENSIDAD SOCIAL PREVISTA (Viv/Ha)
TOTAL O4			381.780	3.156			1.069	4.228	83	111

O5-EDIFICACION EXTENSIVA										
ORDENANZA (UNIDAD INTEGRADA)	SUBZONA (UNIDAD BASICA)	MANZANA (UNIDAD ELEMENTAL)	SUPERFICIE OCUPADA	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	Nº SOLARE S	Nº VIVI SOL AR	Nº VIVIENDAS NUEVAS	CAPACIDAD RESIDENCIAL	DENSIDAD SOCIAL ACTUAL (Viv/Ha)	DENSIDAD SOCIAL PREVISTA (Viv/Ha)
TOTAL O5			88.073	313			133	446	36	51

O6-UNIFAMILIAR NORTE										
ORDENANZA (UNIDAD INTEGRADA)	SUBZONA (UNIDAD BASICA)	MANZANA (UNIDAD ELEMENTAL)	SUPERFICIE OCUPADA	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	Nº SOLARE S	Nº VIVI SOL AR	Nº VIVIENDAS NUEVAS	CAPACIDAD RESIDENCIAL	DENSIDAD SOCIAL ACTUAL (Viv/Ha)	DENSIDAD SOCIAL PREVISTA (Viv/Ha)
TOTAL O6			198.044	244			37	281	12	14

O7-COLECT.BAJA DENSIDAD NORTE										
ORDENANZA (UNIDAD INTEGRADA)	SUBZONA (UNIDAD BASICA)	MANZANA (UNIDAD ELEMENTAL)	SUPERFICIE OCUPADA	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	Nº SOLARE S	Nº VIVI SOL AR	Nº VIVIENDAS NUEVAS	CAPACIDAD RESIDENCIAL	DENSIDAD SOCIAL ACTUAL (Viv/Ha)	DENSIDAD SOCIAL PREVISTA (Viv/Ha)
TOTAL O7			128.619	81			216	297	8	23

TOTAL EN ÁREAS CONSOLIDADAS										
TOT.O1-O7			965.548	4.548			3.179	7.727	47	80

O8 - ZONAS URBANAS NO CONSOLIDADAS (UE1 A UE14)										
ORDENANZA (UNIDAD INTEGRADA)	SUBZONA (UNIDAD BASICA)	MANZANA (UNIDAD ELEMENTAL)	SUPERFICIE OCUPADA	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	Nº SOLARE S	Nº VIVI SOL AR	Nº VIVIENDAS NUEVAS	CAPACIDAD RESIDENCIAL	DENSIDAD SOCIAL ACTUAL (Viv/Ha)	DENSIDAD SOCIAL PREVISTA (Viv/Ha)
TOT. O8			147.966	0			1.307	1.307	0	88

O8 - TOTAL EN ÁREAS NO CONSOLIDADAS										
TOT.O8			147.966	0			1.307	1.307	0	88

ASENTAMIENTOS DISPERSOS

O14-ASENTAMIENTOS DISPERSOS										
ORDENANZA (UNIDAD INTEGRADA)	SUBZONA (UNIDAD BASICA)	MANZANA (UNIDAD ELEMENTAL)	SUPERFICIE OCUPADA	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	Nº SOLARE S	Nº VIVI SOL AR	Nº VIVIENDAS NUEVAS	CAPACIDAD RESIDENCIAL	DENSIDAD SOCIAL ACTUAL (Viv/Ha)	DENSIDAD SOCIAL PREVISTA (Viv/Ha)
TOTAL O14			250.407	93			109	202	4	8

TOTAL EN ASENTAMIENTOS DISPERSOS										
TOTAL O14			250.407	93			109	202	4	8

SUELO URBANIZABLE

O9-SUELO URBANIZABLE - EDIF. COLECTIVA										
ORDENANZA (UNIDAD INTEGRADA)	SUBZONA (UNIDAD BASICA)	MANZANA (UNIDAD ELEMENTAL)	SUPERFICIE OCUPADA	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	Nº SOLARE S	Nº VIVI SOL AR	Nº VIVIENDAS NUEVAS	CAPACIDAD RESIDENCIAL	DENSIDAD SOCIAL ACTUAL (Viv/Ha)	DENSIDAD SOCIAL PREVISTA (Viv/Ha)
TOTAL O9			247.960	0			813	813	0	33

O10-SUELO URBANIZABLE - UNIFAMILIAR										
ORDENANZA (UNIDAD INTEGRADA)	SUBZONA (UNIDAD BASICA)	MANZANA (UNIDAD ELEMENTAL)	SUPERFICIE OCUPADA	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	Nº SOLARE S	Nº VIVI SOL AR	Nº VIVIENDAS NUEVAS	CAPACIDAD RESIDENCIAL	DENSIDAD SOCIAL ACTUAL (Viv/Ha)	DENSIDAD SOCIAL PREVISTA (Viv/Ha)
TOTAL O10			199.260	0			412	412	0	21

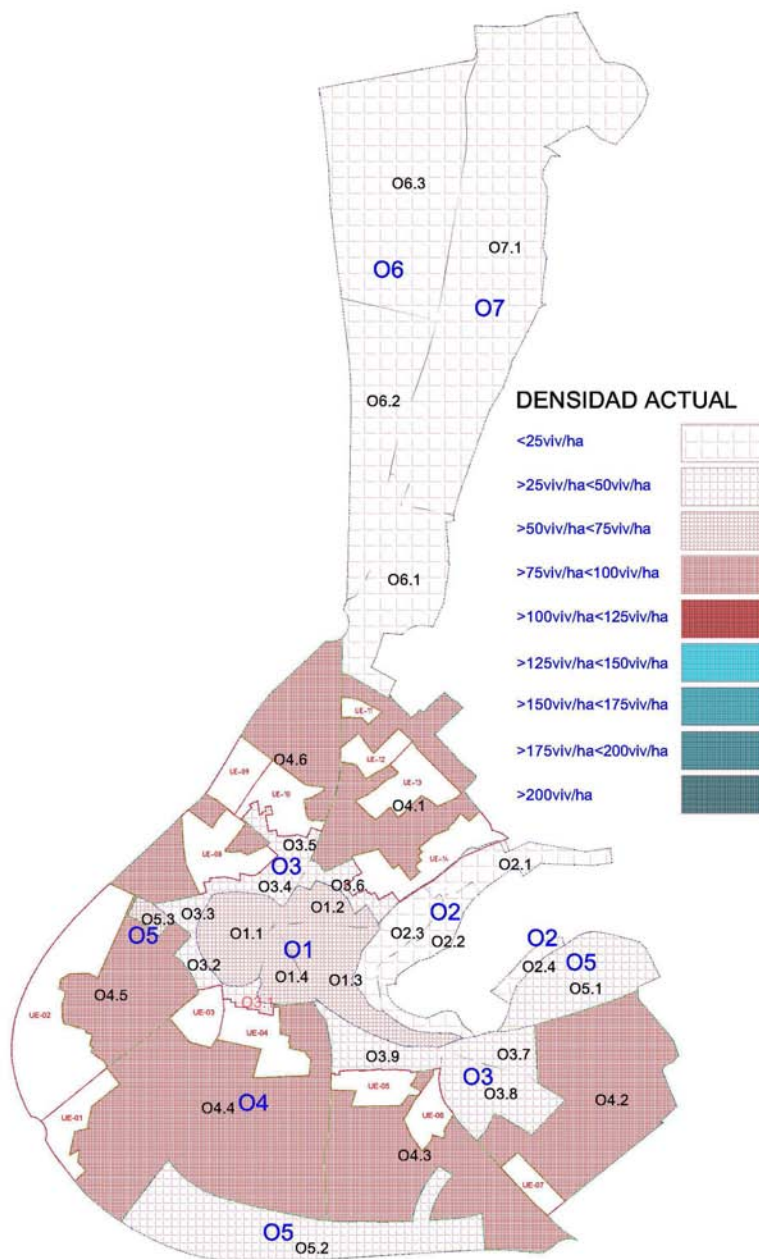
SUELO URBANIZABLE

O13-SUELO URBANIZABLE EN PROCESO DE URBANIZACIÓN										
ORDENANZA (UNIDAD INTEGRADA)	SUBZONA (UNIDAD BASICA)	MANZANA (UNIDAD ELEMENTAL)	SUPERFICIE OCUPADA	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	Nº SOLARE S	Nº VIVI SOL AR	Nº VIVIENDAS NUEVAS	CAPACIDAD RESIDENCIAL	DENSIDAD SOCIAL ACTUAL (Viv/Ha)	DENSIDAD SOCIAL PREVISTA (Viv/Ha)
TOTAL O13			22.581	0			79	79	0	35

TOTAL CAPACIDAD RESIDENCIAL PREVISTA										
TOTAL			1.833.722	4.641			5.899	10.540	25	57

Las densidades globales por Unidades Integradas referidas a la situación actual y a la capacidad residencial de las zonas urbanas se refleja en este gráfico:

Densidades urbanas actuales:



2.3.2. CAPACIDAD RESIDENCIAL PORMENORIZADA POR UNIDADES BÁSICAS Y UNIDADES ELEMENTALES.

La capacidad residencial pormenorizada de cada una de las Unidades Elementales (ó manzanas) y de cada una de las Unidades Básicas se expresa a continuación en las tablas que siguen, donde la densidad social se expresa en Viv./ha.:

ZONAS URBANAS CONSOLIDADAS (O1 A O7)

ZONAS URBANAS CONSOLIDADAS (O1 A O6)

O1-CASCO										
ORDENANZA (UNIDAD INTEGRADA)	SUBZONA (UNIDAD BASICA)	MANZANA (UNIDAD ELEMENTAL)	SUPERFICIE OCUPADA	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	Nº SOLARE S	Nº VIV/SOL AR	Nº VIVIENDAS NUEVAS	CAPACIDAD RESIDENCIAL	DENSIDAD SOCIAL ACTUAL (Viv/Ha)	DENSIDAD SOCIAL PREVISTA (Viv/Ha)
1	1	1	2.292	1	0	2	0	1		
1	1	2	1.205	11	6	2	12	23		
1	1	3	1.014	11	1	2	2	13		
1	1	4	3.428	19	5	2	10	29		
1	1	5	593	4	3	2	6	10		
1	1	6	1.243	21	1	2	2	23		
1	1	7	648	9	3	2	6	15		
1	1	8	3.033	15	16	2	32	47		
1	1	9	3.458	30	11	2	22	52		
1	1	10	334	5	1	2	2	7		
1	1	11	294	0	2	2	4	4		
			17.542	126	49		98	224	72	128
1	2	1	2.603	18	10	4	40	58		
1	2	2	905	15	3	4	12	27		
1	2	3	3.059	29	12	4	48	77		
1	2	4	679	6	0	4	0	6		
1	2	5	1.268	12	5	4	20	32		
			8.514	80	30		120	200	94	235
1	3	1	2.482	19	5	4	20	39		
1	3	2	476	2	3	4	12	14		
1	3	3	2.205	7	13	4	52	59		
1	3	4	1.216	11	0	4	0	11		
1	3	5	2.695	13	2	4	8	21		
1	3	6	1.228	3	10	4	40	43		
1	3	7	866	1	6	4	24	25		
1	3	8	564	1	6	4	24	25		
1	3	9	692	8	2	1	0	8		
1	3	10	2.252	13	13	4	52	65		
1	3	11	2.826	28	10	4	40	68		
1	3	12	746	4	6	4	24	28		
1	3	13	420	5	3	4	12	17		
1	3	14	280	2	1	4	4	6		
1	3	15	3.030	6	20	4	80	86		
1	3	16	3.891	11	6	1	0	11		
			25.889	134	106		392	526	52	203
1	4	1	3.209	28	6	2	12	40		
1	4	2	368	2	0	2	0	2		
1	4	3	1.268	14	8	2	16	30		
1	4	4	546	2	5	2	10	12		
1	4	5	2.401	22	6	2	12	34		
			7.792	68	25		50	118	87	151
TOTAL O1			59.717	408	210		660	1.068	68	179

Plan General Municipal de Villamediana de Iregua
Aprobación Provisional Segunda

Cronología Memoria justificativa.

Mayo de 2013

O2-BODEGAS CASCO										
ORDENANZA (UNIDAD INTEGRADA)	SUBZONA (UNIDAD BASICA)	MANZANA (UNIDAD ELEMENTAL)	SUPERFICIE OCUPADA	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	Nº SOLARE S	Nº VIV/SOL AR	Nº VIVIENDAS NUEVAS	CAPACIDAD RESIDENCIAL	DENSIDAD SOCIAL ACTUAL (Viv/Ha)	DENSIDAD SOCIAL PREVISTA (Viv/Ha)
2	1	1	5.588	20	10	1	0	20		
2	1	2	3.695	1	0	1	0	1		
			9.283	21	10		0	21	23	23
2	2	1	1.747	7	3	1	0	7		
2	2	2	1.821	0	0	1	0	0		
2	2	3	218	0	0	1	0	0		
2	2	4	1.477	0	0	1	0	0		
2	2	5	811	0	0	1	0	0		
2	2	6	227	0	0	1	0	0		
2	2	7	281	0	0	1	0	0		
2	2	8	603	0	0	1	0	0		
2	2	9	1.128	1	0	1	0	1		
2	2	10	927	0	0	1	0	0		
2	2	11	313	0	0	1	0	0		
2	2	12	343	0	0	1	0	0		
2	2	13	247	0	0	1	0	0		
			10.143	8	3		0	8	8	8
2	3	1	783	0	0	1	0	0		
2	3	2	457	0	0	1	0	0		
2	3	3	1.064	3	1	1	0	3		
2	3	4	840	0	0	1	0	0		
2	3	5	251	1	0	1	0	1		
2	3	6	534	4	0	1	0	4		
2	3	7	985	0	0	1	0	0		
2	3	8	1.148	0	0	1	0	0		
2	3	9	616	0	0	1	0	0		
2	3	10	590	0	0	1	0	0		
2	3	11	1.276	0	0	1	0	0		
			8.544	8	1		0	8	9	9
2	4	1	3.732	9	5	1	0	9		
			3.732	9	5		0	9	24	24
2	5	1	3.046	2	0	1	0	2		
			3.046	2	0		0	2	7	7
TOTAL O2			34.748	48	19		0	48	14	14

Plan General Municipal de Villamediana de Iregua
Aprobación Provisional Segunda

Cronología Memoria justificativa.

Mayo de 2013

O3-ENSANCHE HISTORICO										
ORDENANZA (UNIDAD INTEGRADA)	SUBZONA (UNIDAD BASICA)	MANZANA (UNIDAD ELEMENTAL)	SUPERFICIE OCUPADA	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	Nº SOLARE S	Nº VIV/SOL AR	Nº VIVIENDAS NUEVAS	CAPACIDAD RESIDENCIAL	DENSIDAD SOCIAL ACTUAL (Viv/Ha)	DENSIDAD SOCIAL PREVISTA (Viv/Ha)
3	1	1	1.239	4	7	4	28	32		
3	1	2	1.463	6	7	4	28	34		
3	2	1	3.328	31	16	4	64	95		
3	2	2	3.120	1	7	4	28	29		
3	3	1	3.485	8	25	4	100	108		
3	4	1	2.113	8	0	4	0	8		
3	4	2	2.579	11	2	4	8	19		
3	5	1	1.711	23	0	4	0	23		
3	6	1	1.263	13	0	4	0	13		
3	6	2	4.170	7	0	4	0	7		
3	6	3	314	2	0	4	0	2		
3	7	1	1.186	4	4	4	16	20		
3	7	2	1.425	4	12	4	48	52		
3	7	3	1.231	6	4	4	16	22		
3	8	1	874	8	4	4	16	24		
3	8	2	758	2	3	4	12	14		
3	8	3	633	2	1	4	4	6		
3	8	4	1.747	8	5	4	20	28		
3	8	5	2.294	9	3	4	12	21		
3	9	1	3.792	21	14	4	56	77		
3	9	2	3.394	11	22	4	88	99		
3	9	3	1.884	5	9	4	36	41		
3	10	1	1.498	3	6	4	24	27		
3	10	2	1.529	5	4	4	16	21		
3	10	3	2.070	15	10	4	40	55		
3	10	4	1.915	15	10	4	40	55		
3	10	5	1.690	0	12	4	48	48		
3	10	6	2.051	0	0	4	0	0		
3	10	7	4.431	8	18	4	72	80		
3	10	8	4.050	9	18	4	72	81		
3	11	1	1.925	10	9	4	36	46		
3	11	2	1.698	1	9	4	36	37		
3	11	3	2.851	12	14	4	56	68		
3	11	4	1.954	6	7	4	28	34		
3	11	5	3.314	9	2	4	8	17		
3	11	6	1.588	8	2	4	8	16		
TOTAL O3			76.567	295	266		1.064	1.359	39	177

Plan General Municipal de Villamediana de Iregua
Aprobación Provisional Segunda

Cronología Memoria justificativa.

Mayo de 2013

O4-EDIFICACION INTENSIVA										
ORDENANZA (UNIDAD INTEGRADA)	SUBZONA (UNIDAD BASICA)	MANZANA (UNIDAD ELEMENTAL)	SUPERFICIE OCUPADA	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	SUP. SOLARE S	Nº PLANTA S/SOLA R	Nº VIVIENDAS NUEVAS	CAPACIDAD RESIDENCIAL	DENSIDAD SOCIAL ACTUAL (Viv/Ha)	DENSIDAD SOCIAL PREVISTA (Viv/Ha)
4	1	1	2.612	42			0	42		
4	1	2	4.739	70			0	70		
4	1	3	4.128	31	600	3	36	67		
4	1	4	2.278	49			0	49		
4	1	5	2.290	16	840	3	50	66		
4	1	6	2.464	50	0	3	0	50		
4	1	7	8.115	101	400	3	24	125		
4	1	8	3.136	5	1		0	5		
4	1	9	6.915	65			0	65		
4	1	10	8.116	35	403	3	24	59		
4	2	1	6.105	0	1.500	3	90	90		
4	2	2	24.307	190	1.000	3	60	250		
4	2	3	1.705	19			0	19		
4	2	4	12.524	115	500	3	30	145		
4	3	1	4.735	49			0	49		
4	3	2	5.463	21	1.917	3	115	136		
4	3	3	11.307	140			0	140		
4	3	4	10.078	65	1.200	4	96	161		
4	3	5	29.152	0			0	0		
4	3	6	4.585	88			0	88		
4	3	7	4.973	0	1.585	4	127	127		
4	4	1	6.547	57			0	57		
4	4	2	5.302	70			0	70		
4	4	3	6.829	93			0	93		
4	4	4	11.355	157	180	3	11	168		
4	4	5	12.904	179			0	179		
4	4	6	17.739	202	900	3	54	256		
4	4	7	9.955	77	922	3	55	132		
4	4	8	8.275	54	450	4	36	90		
4	4	9	6.804	72			0	72		
4	4	10	29.541	0			0	0		
4	4	11	2.131	2	100	2	4	6		
4	5	1	11.627	78	960	3	58	136		
4	5	2	5.791	79			0	79		
4	5	3	2.025		1.333	3	80	80		
4	5	4	1.960	45			0	45		
4	5	5	2.347	47			0	47		
4	5	6	5.937	64			0	64		
4	5	7	5.608	57	240	3	14	71		
4	5	8	3.703	13	0	3	0	13		
4	6	1	9.863	134	240	3	14	148		
4	6	2	4.283	38	660	3	40	78		
4	6	3	6.182	141			0	141		
4	6	4	8.485	53	840	3	50	103		
4	6	5	1.983	6			0	6		
4	6	6	1.032	2			0	2		
4	6	7	2.378	17			0	17		
4	6	8	9.314	151			0	151		
4	7	1	5.650	39			0	39		
4	7	2	5.490	10			0	10		
4	7	3	3.320	23			0	23		
4	7	4	7.693	48			0	48		
TOTAL O4			381.780	3.159			1.069	4.228	83	111

Plan General Municipal de Villamediana de Iregua
Aprobación Provisional Segunda

Cronología Memoria justificativa.

Mayo de 2013

O5-EDIFICACION EXTENSIVA										
ORDENANZA (UNIDAD INTEGRADA)	SUBZONA (UNIDAD BASICA)	MANZANA (UNIDAD ELEMENTAL)	SUPERFICIE OCUPADA	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	Nº SOLARE S	Nº VIV/SOL AR	Nº VIVIENDAS NUEVAS	CAPACIDAD RESIDENCIAL	DENSIDAD SOCIAL ACTUAL (Viv/Ha)	DENSIDAD SOCIAL PREVISTA (Viv/Ha)
5	1	1	10.737	0			67	67		
5	1	2	18.039	0			50	50		
5	2	1	34.386	263			16	279		
5	2	2	15.934	34				34		
5	2	3	2.894	14				14		
5	3	1	6.083	2			0	2		
TOTAL O5			88.073	313			133	446	36	51
O6-UNIFAMILIAR NORTE										
ORDENANZA (UNIDAD INTEGRADA)	SUBZONA (UNIDAD BASICA)	MANZANA (UNIDAD ELEMENTAL)	SUPERFICIE OCUPADA	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	Nº SOLARE S	Nº VIV/SOL AR	Nº VIVIENDAS NUEVAS	CAPACIDAD RESIDENCIAL	DENSIDAD SOCIAL ACTUAL (Viv/Ha)	DENSIDAD SOCIAL PREVISTA (Viv/Ha)
6	1	1	4.059	2				2		
6	1	2	13.288	17				17		
6	1	3	7.720	5				5		
6	1	4	12.254	3			2	5		
6	1	5	2.227	1				1		
6	1	6	1.572	1				1		
6	2	1	51.901	90			1	91		
6	3	1	21.341	40				40		
6	3	2	83.682	85			34	119		
TOTAL O6			198.044	244			37	281	12	14
O7-COLECT.BAJA DENSIDAD NORTE										
7	1	1	6.565	0			28	28		
7	1	2	10.134	0			28	28		
7	1	3	22.409	17			40	57		
7	1	4	13.155	50			30	80		
7	1	5	14.690	0			28	28		
7	1	6	10.824	13			28	41		
7	1	7	11.740	0			28	28		
7	1	8	3.103	0			4	4		
7	1	9	3.297	1			2	3		
7	1	10	15.345							
7	1	11	15.357							
TOTAL O7			126.619	81			216	297	6	23
TOTAL EN ÁREAS CONSOLIDADAS										
TOT.O1-O7			965.548	4.548			3.179	7.727	47	80

ZONAS URBANAS NO CONSOLIDADAS (UE1 A UE14)

O8 - ZONAS URBANAS NO CONSOLIDADAS (UE1 A UE14)										
ORDENANZA (UNIDAD INTEGRADA)	SUBZONA (UNIDAD BASICA)	MANZANA (UNIDAD ELEMENTAL)	SUPERFICIE OCUPADA	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	Nº SOLARE S	Nº VIV/SOL AR	Nº VIVIENDAS NUEVAS	CAPACIDAD RESIDENCIAL	DENSIDAD SOCIAL ACTUAL (Viv/Ha)	DENSIDAD SOCIAL PREVISTA (Viv/Ha)
UE1			3.003				38	38		
UE2			2.299				29	29		
UE3			1.772				26	26		
UE4A			891				11	11		
UE4B			1.643				19	19		
UE5A			767				13	13		
UE5B			1.800				26	26		
UE5C			420				9	9		
UE6			32.696				226	226		
UE7			1.699				0	0		
UE8			1.712				19	19		
UE9			4.949				37	37		
UE10			1.823				20	20		
UE11			4.825				40	40		
UE12			7.846				76	76		
UE13			5.566				49	49		
UE14			8.859				78	78		
UE15			1.120				13	13		
UE16			3.956				44	44		
UE17			696				6	6		
UE18			1.433				11	11		
UE19			8.446				79	79		
UE20			5.294				45	45		
UE21			4.365				34	34		
UE22			1.326				22	22		
UE23A			3.787				50	50		
UE23B			2.197				25	25		
UE24			2.605				18	18		
UE25			3.171				25	25		
UE26			5.852				46	46		
UE27			2.905				31	31		
UE28			4.669				40	40		
UE29			8.232				61	61		
UE30			2.032				15	15		
UE31			3.310				27	27		
TOT. O8			147.966	0			1.307	1.307	0	88

O8 - TOTAL EN ÁREAS NO CONSOLIDADAS

TOT.O8			147.966	0			1.307	1.307	0	88
--------	--	--	---------	---	--	--	-------	-------	---	----

ASENTAMIENTOS DISPERSOS

O14-ASENTAMIENTOS DISPERSOS										
ORDENANZA (UNIDAD INTEGRADA)	SUBZONA (UNIDAD BASICA)	MANZANA (UNIDAD ELEMENTAL)	SUPERFICIE OCUPADA	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	Nº SOLARE S	Nº VIV/SOL AR	Nº VIVIENDAS NUEVAS	CAPACIDAD RESIDENCIAL	DENSIDAD SOCIAL ACTUAL (Viv/Ha)	DENSIDAD SOCIAL PREVISTA (Viv/Ha)
14	DS1		57.694	19			52	71		
14	DS2		76.994	29			44	73		
14	DS3		115.719	45			13	58		
TOTAL O14			250.407	93			109	202	4	8
TOTAL EN ASENTAMIENTOS DISPERSOS										
TOTAL O14			250.407	93			109	202	4	8

SUELO URBANIZABLE

SUELO URBANIZABLE

O9-SUELO URBANIZABLE - EDIF. COLECTIVA

ORDENANZA (UNIDAD INTEGRADA)	SUBZONA (UNIDAD BASICA)	MANZANA (UNIDAD ELEMENTAL)	SUPERFICIE OCUPADA	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	Nº SOLARE S	Nº VIV/SOL AR	Nº VIVIENDAS NUEVAS	CAPACIDAD RESIDENCIAL	DENSIDAD SOCIAL ACTUAL (Viv/Ha)	DENSIDAD SOCIAL PREVISTA (Viv/Ha)
9	1A		133.737				474	474		
9	1B		69.880				192	192		
9	1C		14.959				38	38		
9	5		29.384				109	109		
TOTAL O9			247.960	0			813	813	0	33

O10-SUELO URBANIZABLE - UNIFAMILIAR

ORDENANZA (UNIDAD INTEGRADA)	SUBZONA (UNIDAD BASICA)	MANZANA (UNIDAD ELEMENTAL)	SUPERFICIE OCUPADA	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	Nº SOLARE S	Nº VIV/SOL AR	Nº VIVIENDAS NUEVAS	CAPACIDAD RESIDENCIAL	DENSIDAD SOCIAL ACTUAL (Viv/Ha)	DENSIDAD SOCIAL PREVISTA (Viv/Ha)
10	1B		53.075				136	136		
10	2A		89.860				167	167		
10	2B		56.325				109	109		
TOTAL O10			199.260	0			412	412	0	21

SUELO URBANIZABLE

O13-SUELO URBANIZABLE EN PROCESO DE URBANIZACIÓN

ORDENANZA (UNIDAD INTEGRADA)	SUBZONA (UNIDAD BASICA)	MANZANA (UNIDAD ELEMENTAL)	SUPERFICIE OCUPADA	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	Nº SOLARE S	Nº VIV/SOL AR	Nº VIVIENDAS NUEVAS	CAPACIDAD RESIDENCIAL	DENSIDAD SOCIAL ACTUAL (Viv/Ha)	DENSIDAD SOCIAL PREVISTA (Viv/Ha)
13			22.581				79	79		
TOTAL O13			22.581	0			79	79	0	35

TOTAL CAPACIDAD RESIDENCIAL PREVISTA

TOTAL CAPACIDAD RESIDENCIAL PREVISTA

TOTAL			1.833.722	4.641			5.899	10.540	25	57
--------------	--	--	------------------	--------------	--	--	--------------	---------------	-----------	-----------

2.3.3. DÉFICITS DE DOTACIONES ACTUALES EN VILLAMEDIANA DE IREGUA.

Para analizar los déficits de espacios dotacionales actuales en función de la capacidad residencial del Municipio hay que partir de dos situaciones básicas:

La **primera de las situaciones** es la actual. Esta situación se corresponde con el conjunto de los espacios ya urbanizados y en parte construidos de Villamediana, que engloba el Casco Histórico, Barrio Bodegas, Ensanche Histórico, Zona de Edificación Intensiva, Zona de Edificación Extensiva, y Ensanche de vivienda unifamiliar hacia el Norte. También se incluyen los asentamientos dispersos existentes.

En esta situación existen 4.641 viviendas construidas (**equivalentes a 16.244 habitantes**), y se puede alcanzar la cifra de **7.820** viviendas sin contar desarrollos urbanizables ni urbanos no consolidados (**equivalentes a 27.370 habitantes**).

La **segunda de las situaciones** es la prevista al horizonte del Plan General, que añade a la anterior las Zonas Urbanas con urbanización no consolidada y los desarrollos previstos en Suelo Urbanizable.

En esta situación se plantean (contando las anteriores) 10.540 viviendas (**equivalentes a 36.890 habitantes**).

A partir de estas situaciones, así como del hecho de que la legislación urbanística obliga a un mayor nivel dotacional en Municipios que superen 25.000 habitantes, nos encontramos en una situación tal que con la capacidad residencial actual este Municipio puede alcanzar la cifra de 25.000 habitantes, y por ello a partir de ahora el nivel dotacional del mismo debe ser más elevado en los términos que establece la legislación autonómica.

Así, la Ley 5/2006, de 2 de Mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja (LOTUR), en su Art. 60 (modificado), determina para el suelo urbanizable que la cesión de espacios libres y dotacionales de carácter local debe ser del 20% del ámbito para Municipios que superen los 25.000 habitantes, mientras que para aquellos otros con población comprendida entre 1.000 y 25.000 habitantes es del 15% del ámbito.

Por este motivo, el criterio aplicado para calcular el nivel dotacional necesario para Villamediana de Iregua es que en las actuaciones ya producidas hasta el momento actual donde se alcanza la cifra de 25.000 habitantes para la capacidad residencial (que son todas las zonas consolidadas) se debe considerar la cesión del 15% y que para las restantes (que son todas las zonas urbanas no consolidadas y las urbanizables) se debe considerar el 20%.

Las **primeras** son precisamente las denominadas O4 a O7 y en cierta medida las O1 a O3 que son los desarrollos históricos, y las **segundas** son el resto, es decir todas las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano y todo el Suelo Urbanizable Delimitado (O8 y O9).

Los espacios verdes de carácter general son independientes de los anteriores, y se cuantifican en 5 m2 por habitante.

De esta manera, las necesidades de espacios dotacionales que resultan son las siguientes:

A) Situación primera ó actual (con techo poblacional de 27.370 habitantes).

Sistema General de Zonas Verdes: $\text{Sup.} = 27.370 \times 5 = 136.850 \text{ m}^2$ de SGZV necesario.

Sistemas
(Contabilizando el 15% del Ámbito)

Locales:

ZONAS HISTÓRICAS	SUPERF.	SUP. DOT. (15% ámbito)	EXISTENTE	DÉFICIT
O1. Casco Histórico.	59.717	--	--	--
O2. Bodegas en C. Histórico.	34.748	--	--	--
O3. Ensanche Histórico.	76.567	--	--	--
SUMA:	171.032	lo existente	lo existente	--

NUEVOS DESARROLLOS	SUPERF.	SUP. DOT. (15% ámbito)	EXISTENTE	DÉFICIT
O4. Zona de Ed. Intensiva.	381.780	57.267	49.607	7.660
O5. Zona de Ed. Extensiva.	88.073	13.211	6.898	6.322
O6. Desarrollo unif. al Norte.	198.044	29.707	0	29.707
O7. De. baja.densidad Norte.	126.619	18.993	18.572	421
SUMA:	794.516	119.178	75.077	44.101

El déficit aproximado es de 136.850 m2 se sistema general de zona verde más 44.101 m2 de sistemas locales.

B) Situación segunda ó prevista (con techo poblacional de 36.500 habitantes).

Sist. General de Zonas Verdes: Sup.= 36.890 x 5= 184.450 m2 de SGZV necesario.

Se ha planteado los siguientes:

En Sistemas de Protección de la Naturaleza (SPN): 75.498 m2

En Sistemas Generales de Zona Verde: 123.940m2
(23.000 m2 son en O8 (UDS 1 a 31))

Suman: (queda compensado) 199.438 m2

Sistemas Locales:

(Contabilizando el 20% del Ámbito en nuevo suelo urbanizable)

A los valores anteriores hay que sumar estas cifras:

S. URBANO NO CONSOL.	SUPERF.	SUP. DOT. (16% ámbito + SG)	PLANTEADO	DÉFICIT
UDS. UE-1 A UE-31.	147.966	23.441	23.441	0
SUMA:	147.966	23.441	23.441	0

SUELO URBANIZABLE	SUPERF.	SUP. DOT. (20% ámbito)	PLANTEADO	EXCESO
Sector S1-A.	133.737	26.747	73.319	46.572
Sector S1-B.	122.955	24.591	51.975	27.384
Sector S1-C.	14.959	2.992	11.365	8.373
Sector S2-A.	89.860	17.927	28.922	10.950
Sector S2-B.	56.325	11.265	16.630	5.365
Sector S-5.	29.384	5.877	13.599	7.722
SUMA:	447.220	89.444	195.810	106.366

Este exceso compensa el déficit de 44.101 m2 de sistema local de la situación actual.

**ZONAS DISPERSAS
(S. URBANIZABLE)**

	SUPERF.	SUP. DOT. (15% ámbito)	PLANTEADO	DÉFICIT
<i>O7. Asentamientos Dispersos.</i>	<i>250.407</i>	<i>37.561</i>	<i>37.561</i>	<i>0</i>
SUMA:	250.407	37.561	37.561	0

2.4. CONTENIDOS DEL PLAN GENERAL DE VILLAMEDIANA DE IREGUA

2.4.1. EL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE VILLAMEDIANA DE IREGUA CONCEBIDO COMO UN "PROYECTO DE FUTURO".

Los contenidos básicos o **"Propuestas Destacables"** de este **"Proyecto de Futuro"** que hemos señalado para Villamediana de Iregua son los siguientes:

- *Una apuesta clara por el Medio Ambiente.*
- *Unos Equipamientos para la calidad de vida.*
- *Una propuesta de nuevas actividades urbanas.*

2.4.1.a La Apuesta por el Medio Ambiente

Una apuesta clara por el medio ambiente es la primera característica destacable de este modelo. Para ello se plantean tres grandes proyectos o iniciativas que tienen por finalidad conseguir el objetivo de la sostenibilidad ambiental. Estos proyectos son los siguientes:

Los "Sistemas de Integración con la Naturaleza".

Estos sistemas constituyen unos espacios que se establecen para la protección de la naturaleza y para la integración de las actividades humanas con el medio natural. De entre ellos destacamos:

- 1) *El "anillo verde".*
- 2) *La red de **sendas peatonales** y de "caminos verdes".*
- 3) *Los circuitos de **carril bici** y los puntos de **acceso a la naturaleza**.*
- 4) *La reserva para el "Parque del Iregua".*

2.4.1.b La Apuesta por la Calidad de Vida. Desarrollo de nuevos Equipamientos públicos y privados.

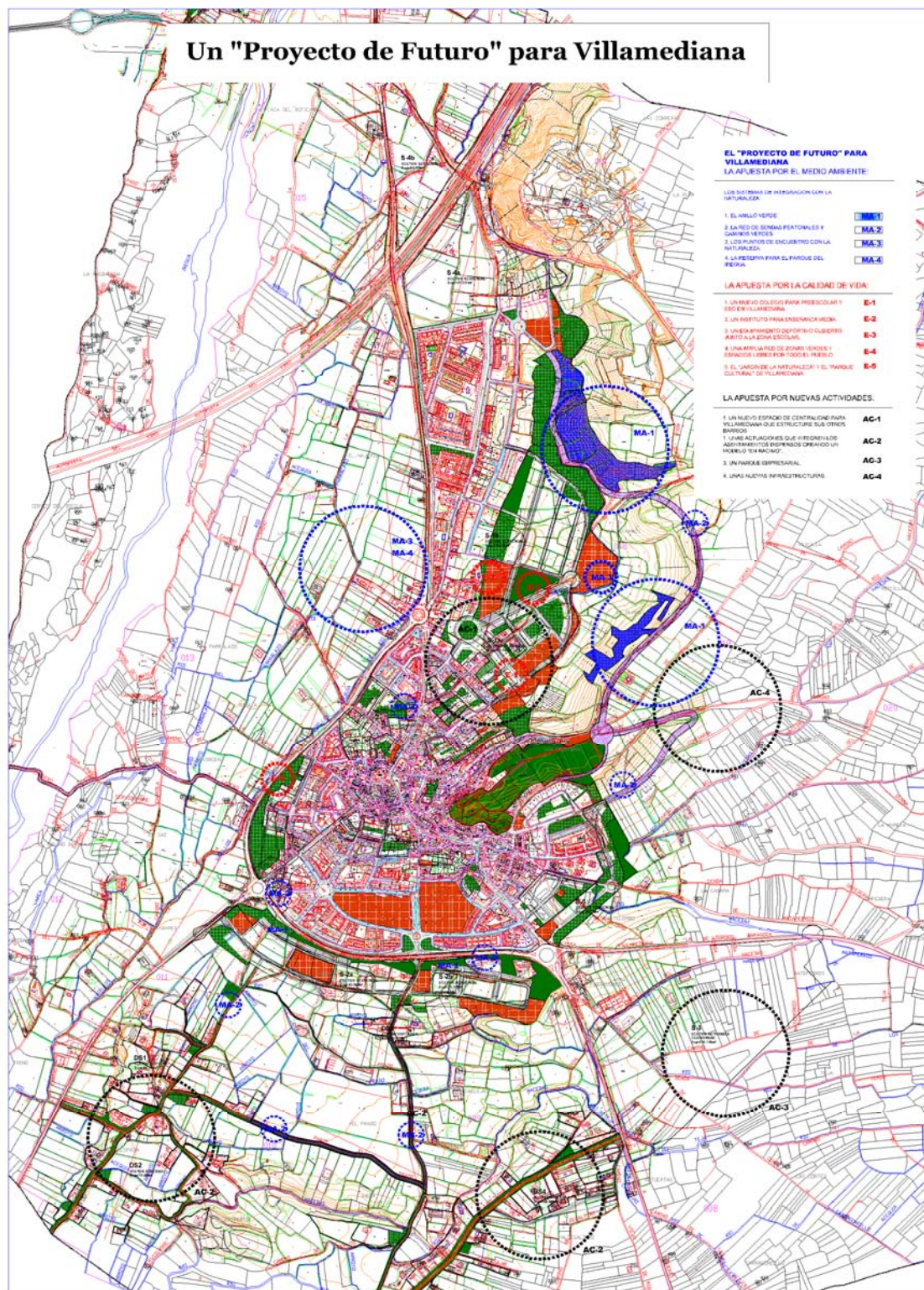
Para mejorar la calidad de vida de este municipio de todos sus habitantes, se plantean una serie de equipamientos públicos que son los siguientes:

- 5) *Un nuevo colegio para **Preescolar y ESO** en Villamediana.*
- 6) *Un **Instituto para Enseñanza Media**.*
- 7) *Un "**Equipamiento Deportivo**" junto a la zona escolar.*
- 8) *Una amplia red de **zonas verdes y espacios libres** con las superficies necesarias para el desarrollo futuro.*

2.4.1.c La Apuesta por nuevas actividades urbanas.

1. *Un nuevo **espacio de centralidad** para Villamediana que estructure sus otros Barrios.*
2. *Unas actuaciones que integren los **asentamientos dispersos** creando una estructura "en racimo".*
3. *Un área para **actividades terciarias**.*
4. *Un **parque empresarial**.*
5. *Unas nuevas **infraestructuras**.*

Esta propuesta se representa en esquema en el gráfico siguiente y luego se desarrolla en detalle en el Plan General:



2.4.2. PRINCIPALES CONTENIDOS DEL PLAN GENERAL".

Principales contenidos del Plan General.

El Plan General es un documento que proporciona un modelo para la ordenación global del Municipio con unos criterios para su desarrollo en el tiempo y unas reglas de actuación que garanticen los derechos colectivos e individuales en el proceso.

Los contenidos materiales se concretan en:

- a) *La estructura orgánica.*
- b) *La clasificación del suelo.*
- c) *La calificación o asignación de usos.*
- d) *Los sistemas generales y locales.*
- e) *La regulación pormenorizada en suelo urbano.*
- f) *El sistema de gestión y desarrollo.*
- g) *Los criterios para el planeamiento de desarrollo.*
- h) *Los criterios para la modificación o revisión del Plan General.*

La Estructura Orgánica.

La estructura orgánica la componen los usos básicos del suelo y los sistemas de equipo urbano, zona verde, viarios y redes de servicios.

En el Plano 1 se representa la estructura orgánica mediante la estructura básica de los usos del suelo y la desagregación de las categorías del suelo no urbanizable, así como por las principales infraestructuras y redes territoriales.

Clasificación del suelo.

La clasificación del suelo viene determinada por la legislación en las clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable. Las categorías en cada clase son suelo consolidado y no consolidado para el urbano, delimitado y no delimitado para el urbanizable, y varias categorías de protección y preservación para el no urbanizable.

Las clases y categorías se representan en los Planos 1 y 2, y su regulación en la Normativa Urbanística del Plan General.

Calificación del suelo.

La calificación del suelo se establece dividiendo el territorio de cada clase delimitada por "zonas" a las cuales se asignan unos determinados usos que se regulan mediante unas Ordenanzas. Para facilitar la aplicación de la regulación de usos, que se expresa de forma gráfica en los Planos 1 y 6, se han delimitado las zonas mediante una división en "Unidades Integradas", o barrios a las cuales se aplica una determinada Ordenanza y que se dividen en varias "Unidades Básicas", las cuales a su vez se componen de "Unidades Elementales" ó manzanas urbanas.

De esta manera se obtiene una relación pormenorizada de los usos y su intensidad.

Los sistemas generales y locales.

Los sistemas generales y locales se concretan en el Plano 2 y, en la medida en que corresponda, en los planeamientos de desarrollo.

Estos sistemas componen la estructura funcional básica de la ciudad y su entorno, y sus valores están limitados por las determinaciones legales y por la Normativa Urbanística del Plan General.

La regulación pormenorizada en suelo urbano.

En suelo urbano, la regulación pormenorizada se plantea en el Plano 4 sobre alineaciones y rasantes y en los 4-A a 4-H con una definición de detalle a escala amplia.

En suelo urbano es posible realizar modificaciones puntuales a la ordenación planteada mediante Estudios de Detalle, con las limitaciones que implica el uso de este instrumento.

El sistema de gestión y desarrollo.

El sistema de gestión general que se plantea se ajusta a los procedimientos legales y consiste en la actuación directa en suelo urbano consolidado, la equidistribución a través del sistema de gestión definido para cada Unidad de Ejecución en suelo urbano no consolidado y su subsiguiente urbanización mediante el proyecto de urbanización, y la aplicación del procedimiento de gestión que el planeamiento de desarrollo determine para el suelo urbanizable. En este último suelo, el Plan General adscribe la mayor parte de los sistemas generales para su obtención gratuita.

Los criterios para el planeamiento de desarrollo

Para el planeamiento de desarrollo, las normas urbanísticas del Plan General establecen una serie de criterios a tener en cuenta en dichos planeamientos donde se fijan los objetivos básicos a conseguir en dichos planes en orden a coordinar el planeamiento de desarrollo con los objetivos del Plan General.

Los criterios para la modificación o revisión del Plan General

Por último, los criterios a tener en cuenta para la modificación o revisión del planeamiento general completan el cuadro de determinaciones principales que lo componen.

2.5. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.5.1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

Justificación de la ordenación propuesta.

La justificación de la ordenación propuesta, así como los objetivos derivados de los estudios realizados se han desarrollado en detalle en los Capítulos 1 a 3 del presente documento, en su Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) y en los documentos del Avance y del ISA previo.

2.5.2. JUSTIFICACIÓN DEL CRECIMIENTO PROPUESTO.

2.5.2.1 Justificación de la Evolución Urbana Previsible y Cuantificación del modelo propuesto.

Para justificar el crecimiento propuesto en este modelo han de tenerse en cuenta los criterios que se han ido comentando en el Capítulo 2, anterior.

En general, nos encontramos en una situación donde que la evolución de los últimos años han dado lugar a una población donde ya existe una elevada capacidad residencial que supone un cambio de escala de este municipio tradicional. Pero además este crecimiento ha ido acompañado de déficits de espacios libres y dotacionales que se acusa cada vez más conforme aumenta su tamaño.

Por este motivo, dado que ese cambio de escala urbana ya es una realidad, el Plan General debe dar respuesta a las cuestiones estructurales que presenta este municipio, es decir, resolver los problemas de estructura urbana en las partes donde esta está sin conexiones y resolver los déficits dotacionales de la situación actual.

2.5.2.2 Propuesta de crecimiento residencial.

Para cuantificar la propuesta de crecimiento residencial han de tenerse en cuenta además de los criterios que se han ido enunciando a lo largo de este documento, ciertas razones técnicas que se sintetizan a continuación:

Villamediana de Iregua es una población de unos 7.000 habitantes (cifra que va en aumento conforme se asienta la población aún no censada), que ha sufrido un fuerte proceso de crecimiento en los últimos años de manera que con lo ya construido podría albergar una población de 16.000 habitantes y que solo con completar las zonas ya urbanizadas la capacidad residencial aumenta hasta 27.400 habitantes. Las razones que han propiciado este alto ritmo de crecimiento se deben, además de la alta tasa de crecimiento de los últimos años, a la posición estratégica de esta localidad en el AAMM de Logroño, con cuyo término municipal linda al norte.

Por este motivo la propuesta de crecimiento residencial del presente Plan General se ha centrado en consolidar la oferta ya existente y en dotar a ésta de la calidad necesaria para que su proceso de crecimiento poblacional se produzca sin fracturas sociales. Por este motivo, la mayor parte de lo planteado se orienta en este sentido y en buscar el equilibrio de población residente y empleada, ofertando áreas para las actividades productivas y terciarias.

Las previsiones de desarrollo contempladas en el Plan General se han enunciado en el anterior Capítulo 2, y son en líneas generales las siguientes:

A) En Villamediana **ya existen 4.641 viviendas**, cuya **capacidad residencial es de 16.244 habitantes** si el ratio es de 3,5 hab./viv., aún cuando las personas censadas son alrededor de 7.000.

B) Si **se completan las zonas urbanas** aún **sin plantear nuevos desarrollos urbanizables**, la capacidad residencial es de **9.127 viviendas y 31.945 habitantes** con el mismo ratio de 3,5 Hab./viv., lo cual supone sobrepasar la barrera de 25.000 habitantes.

C) En el Plan General se plantea un **crecimiento en suelo urbanizable**, necesario para **compensar los déficits** de equipo existentes y **clarificar la estructura** urbana actual, el resultado es una capacidad residencial de **10.540 viviendas y 36.890 habitantes**.

2.5.2.3 Programa para el desarrollo y control del crecimiento.

En el desarrollo del presente Plan General Municipal, se ha planteado que el crecimiento urbano debe ser un crecimiento controlado y sostenible, por lo cual es importante preservar la calidad de ese proceso de crecimiento, mediante un control adecuado.

Para conseguir este objetivo se incluye en el Plan General Municipal un Programa cuyo objeto es el desarrollo y control del crecimiento de Villamediana de Iregua de manera que el desarrollo urbano se ajuste a los parámetros de calidad que se pretenden impulsar.

Los criterios que se han tenido en cuenta en el Programa derivan de los elementos cualitativos que es preciso controlar en el proceso, es decir de los "cluster de excelencia" de Villamediana de Iregua, que son junto a su buena accesibilidad los siguientes:

1. *La calidad ambiental existente, que debe preservarse y mejorarse mediante el desarrollo de las nuevas iniciativas.*
2. *La cohesión social existente, que debe ser preservada integrando toda la población residente y ocasional.*
3. *La adecuada proporción entre oferta residencial, de servicios y de suelo industrial, primando la calidad y la variedad de ofertas tipológicas residenciales, tanto libres como protegidas.*
4. *El contacto y la integración con la naturaleza de los nuevos desarrollos y de los existentes, implantando un modelo urbano sostenible y más aún, una comunidad sostenible.*

Por este motivo el Programa debe procurar que todos estos objetivos se vean cumplidos en cada etapa, no solo al final, ya que el proceso de desarrollo es tan importante ó más que el resultado final que se pretende, partiendo del hecho de que la meta final puede ser modificada con el tiempo, y que lo realmente ejecutado es una realidad que adquiere carácter permanente.

Los contenidos del Programa para el desarrollo y control del crecimiento del Plan General Municipal de Villamediana de Iregua en suelo urbanizable (el suelo urbano es libre para actuar) son los siguientes:

a) Se establecen dos etapas de desarrollo a medio y largo plazo, abarcando cada una de ellas un plazo temporal de 5 años (a contar desde la vigencia del Plan) ó menor según la dinámica real de crecimiento, de manera que la segunda etapa no se impulsará hasta que concurra alguna de estas situaciones:

- *Que transcurra el plazo de 5 años establecido.*
- *Que se haya producido un suficiente nivel de desarrollo de la primera etapa con unos resultados que, valorados por el Ayuntamiento hayan producido un suficiente grado de satisfacción de los objetivos perseguidos.*
- *Que no se aprecie riesgo de afectar de forma significativa los valores antes señalados y convenga impulsar la segunda etapa por razones estratégicas de desarrollo urbanístico.*

b) El desarrollo de los sectores en cada etapa es libre.

Las actuaciones previstas para cada etapa son las siguientes:

La primera etapa abarca a los Sectores 1-A, 4-A, 4-B y 5.

La segunda etapa abarca al resto.

2.5.3. JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO, URBANIZABLE DELIMITADO Y DE LAS SUPERFICIES DE ZONAS VERDES Y DE EQUIPAMIENTO.

Clasificación de suelo urbano y urbanizable.

La clasificación del suelo está regulada por la Normativa Urbanística, especialmente por la legislación estatal y por la Ley 5/2006, de 2 de Mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja (LOTUR), Art. 38 y siguientes.

Por lo que se refiere a las clases de suelo, se ha planteado el desarrollo basado en las categorías que establece la legislación urbanística, es decir:

- *Suelo Urbano consolidado.*
- *Suelo Urbano no consolidado.*
- *Suelo Urbanizable delimitado*
- *Suelo Urbanizable no delimitado*
- *Suelo No Urbanizable.*

Los criterios seguidos para establecer las clases de suelo se ajustan a lo establecido por la legislación urbanística que regula la clasificación del suelo no urbanizable y sus categorías (Título II de la Ley 5/2006).

Superficies clasificadas de suelo urbano y urbanizable.

Las superficies clasificadas de suelo urbano y urbanizable son:

SU. Superficie de Suelo Urbano: 1.152.440 m²

SUC. Suelo Urbano Consolidado:	1.004.474 m ²
SUNC. Suelo Urbano No Consolidado:	147.966 m ²

Todo el suelo urbano no consolidado se integra en Unidades de Ejecución en las que se define un Aprovechamiento equilibrado en +/- 15% considerando las cargas de urbanización e indemnizaciones de las Unidades.

SUR. Superficie de Suelo Urbanizable Delimitado: 1.360.735 m²

AR1. (Área de Reparto 1) 895.507 m²

Se compone de estos sectores y los sistemas adscritos a ellos:

Sector 1-A	Residencial	133.773 m ²
Sector 1-B	Residencial	122.955 m ²
Sector 1-C	Residencial	14.959 m ²
Sector 2-A	Residencial	89.860 m ²
Sector 2-B	Residencial	56.325 m ²
Sector 4-A	Terciario	124.161 m ²
Sector 4-B	Terciario	63.926 m ²
Sector 5	Residencial	29.384 m ²

Sistemas adscritos:

SG-1	Sistema General Adscrito (Zona verde)	36.909 m ²
SG-2	Sistema General Adscrito (Vial)	14.132 m ²
SG-3	Sistema General Adscrito (Vial)	39.873 m ²
SG-4	Sistema General Adscrito (Vial)	2.313 m ²
SG-5	Sistema General Adscrito (Vial)	12.278 m ²
SG-6	Sistema General Adscrito (Zona Verde)	64.031 m ²

SG-7	Sistema General Adscrito (Vial)	10.530 m2
SG-8	Sistema General Adscrito (Equip. Bod)	2.073 m2
SG-9	Sistema General Adscrito (Vial Ribaza)	2.563 m2
SPN-1	Sistema General Adscrito Prot. Naturaleza	47.726 m2
SPN-2	Sistema General Adscrito Prot. Naturaleza	15.860 m2
SPN-3	Sistema General Adscrito Prot. Naturaleza	11.912 m2

Sectores en curso sin sistemas adscritos:

Sector 3	Actividades Económicas	192.074 m2
Sector 6	Residencial en curso de urbanización	22.747 m2
Sectores DS1 a DS5	Asentamientos Dispersos	250.407 m2

Superficie Total de Suelo Urbano y Urbanizable: 2.513.175 m2

Sistemas Generales.

Por lo que se refiere a los sistemas generales y locales se establecen los que determina la legislación urbanística, siendo los básicos:

- *Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes y de Protección de la Naturaleza.*
- *Sistema de Equipamiento Público.*
- *Sistema Viario.*

En cuanto a las superficies ó áreas destinadas para cada sistema son las siguientes:

Superficie de las Zonas verdes destinadas a Sistemas Generales.

Para el Sistema General de zonas Verdes la legislación urbanística establece una cifra de 5 m2/habitante, como mínimo. Por tanto, para un techo poblacional de 36.890 habitantes, resulta:

Sistema general de zonas verdes para un techo poblacional de 36.890 habitantes.

Sistema General de Zonas Verdes: Sup.= 36.890 x 5= 184.450 m2 de SGZV necesario.

Se ha planteado los siguientes:

En Sistemas de Protección de la Naturaleza (SPN):	75.498 m2
En Sistemas Generales de Zona Verde: (23.000 m2 son en O8 (UDS 1 a 31)	123.940 m2
Suman:	199.438 m2

Superficie destinada a sistemas locales de Zonas Verdes y a Equipamiento Comunitario en suelo urbanizable y en suelo urbano no consolidado y consolidado.

Los equipamientos previstos por el presente Plan General en **suelo urbanizable** se determinarán en los planes de desarrollo de acuerdo con los criterios de la legislación urbanística y los establecidos en el presente Plan General, y los del **suelo urbano no consolidado** quedan definidos en la ordenación pormenorizada de esta clase de suelo.

En todas las superficies destinadas a zonas verdes y equipamiento se compensan los déficits existentes en la manera que se ha expuesto en el Apartado 2.3 del Capítulo 2. Los valores que resultan son los siguientes:

El déficit aproximado es de **136.850 m2** se sistema general de zona verde más **44.101 m2** de sistemas locales.

Estos déficits se compensan de la manera que ha sido expuesto en el anterior Apartado 2.3, donde se exponen los déficits de dotaciones actuales y zonas verdes en Villamediana de Iregua:

S. URBANO NO CONSOL.	SUPERF.	SUP. DOT. (16% ámbito + SG)	PLANTEADO	DÉFICIT
<u>UDS. UE-1 A UE-31.</u>	<u>147.966</u>	<u>23.441</u>	<u>23.441</u>	<u>0</u>
SUMA:	147.966	23.441	23.441	0

En suelo urbano no consolidado se compensa su déficit (23.441 m2 para sistemas locales, que representan el 16% de su ámbito y 23.000 m2 para los sistemas generales que le corresponden según su techo poblacional de 4.575 hab. y 1.307 viv.).

SUELO URBANIZABLE	SUPERF.	SUP. DOT. (20% ámbito)	PLANTEADO	EXCESO
Sector S1-A.	133.737	26.747	73.319	46.572
Sector S1-B.	122.955	24.591	51.975	27.384
Sector S1-C.	14.959	2.992	11.365	8.373
Sector S2-A.	89.860	17.927	28.922	10.950
Sector S2-B.	56.325	11.265	16.630	5.365
<u>Sector S-5.</u>	<u>29.384</u>	<u>5.877</u>	<u>13.599</u>	<u>7.722</u>
SUMA:	447.220	89.444	195.810	106.366

Este exceso compensa el déficit de 44.101 m2 de sistema local de la situación actual.

ZONAS (S. URBANIZABLE)	SUPERF.	SUP. DOT. (15% ámbito)	PLANTEADO	DISPERSAS DÉFICIT
<u>O7. Asentamientos Dispersos.</u>	<u>250.407</u>	<u>37.561</u>	<u>37.561</u>	<u>0</u>
SUMA:	250.407	37.561	37.561	0

En el suelo urbanizable las zonas dispersas compensan sus propias necesidades, mientras que el resto del suelo urbanizable compensa el déficit d los desarrollos recientes con su exceso de 106.366 m2.

2.5.4. VALOR DEL APROVECHAMIENTO ASIGNADO Y COEFICIENTES DE USO.

Para suelo urbano se plantean las siguientes Zonas y sus respectivas Ordenanzas. Para suelo urbanizable el planeamiento definirá la zonificación y sus respectivas ordenanzas pudiendo adoptar alguna de las existentes o plantear otras diferentes.

Zonificación y Ordenanzas en Suelo Urbano.

Se plantean las siguientes zonas y ordenanzas.

- *Zona 1 (Ordenanza 1). Ordenanza del Casco Histórico (para suelo urbano consolidado).*
- *Zona 2 (Ordenanza 2). Ordenanza para zona de bodegas en el suelo urbano consolidado.*
- *Zona 3 (Ordenanza 3). Ordenanza para zona del ensanche tradicional en el suelo urbano consolidado.*
- *Zona 4 (Ordenanza 4). Ordenanza para zona de desarrollos recientes de vivienda colectiva en el suelo urbano consolidado.*
- *Zona 5 (Ordenanza 5). Ordenanza para zona de desarrollos recientes de vivienda unifamiliar en el suelo urbano consolidado.*
- *Zona 6 (Ordenanza 6). Ordenanza para zona de desarrollos recientes de vivienda unifamiliar en el desarrollo norte.*
- *Zona 7 (Ordenanza 7). Ordenanza para zona de desarrollos recientes de vivienda colectiva de baja densidad en el desarrollo norte.*
- *Zona 8 (Ordenanza 8). Ordenanza para edificación residencial en el suelo urbano no consolidado.*
- *Zona 9 (Ordenanza 9). Ordenanza para edificación colectiva en el suelo urbanizable.*
- *Zona 10 (Ordenanza 10). Ordenanza para edificación unifamiliar en el suelo urbanizable.*
- *Zona 11 (Ordenanza 11). Usos terciarios en suelo urbanizable.*
- *Zona 12 (Ordenanza 12). Actividades Económicas en suelo urbanizable.*
- *Zona 13 (Ordenanza 13). Desarrollo residencial en proceso de urbanización.*
- *Zona 14 (Ordenanza 14). Ordenanza para asentamientos dispersos.*
- *Zona 15 (Ordenanza 15). Equipamiento Privado en suelo urbano.*

Aprovechamientos:

A) Para Suelo Urbano:

El establecido por la Ordenanza correspondiente.

B) Para Suelo Urbanizable:

Para el Área de Reparto AR1.

En el AR1 se establece el aprovechamiento siguiente.

El Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto AR1 y la de cada Sector se establece en 0,30170 UA/m2 expresado en m2 de vivienda colectiva por m2 de la superficie del Sector ó Área de Reparto.

AT = 0, 30170 UAS (m2 viv. colectiva) /m2 sector.

Edificabilidad Máxima:

La edificabilidad máxima se obtiene a partir de los siguientes coeficientes de homogeneización:

M2 de Viv. Unifamiliar:	1,00 UA/m2
M2 de Suelo privado de viv. unifamiliar (toda la parcela):	0,12 UA/m2
M2 de Viv. Colectiva:	1,00 UA/m2
M2 de Viv. Colectiva Régimen Concertado:	0,72 UA/m2
M2 de Viv. Colectiva Régimen General:	0,64 UA/m2
M2 de Viv. Colectiva Régimen Especial:	0,60 UA/m2
Sótanos y parcelas (salvo unifamiliares):	0,00 UA/m2
M2 de Actividades Terciarias:	1,00 UA/m2
M2 de Actividades Económicas:	1,00 UA/m2

Otros usos tolerados incluidos en parcelas destinadas a alguno de los usos anteriores:

Será el valor 1,0 UA/m2.

Los sótanos y parcelas privadas no computan (salvo en viviendas unifamiliares donde la parcela privada computa con el valor indicado de 0,12 UA/m2).

Número máximo de viviendas y de viviendas protegidas.

El número máximo de viviendas se regula en las determinaciones para su desarrollo mediante el Plan Parcial y el de viviendas protegidas para cada Sector será el legalmente establecido como mínimo.

Sistemas Generales adscritos.

El Ayuntamiento adscribirá obligatoriamente en el instrumento de equidistribución de cada Sector los sistemas generales incluidos en el Área de Reparto destinando todos los excesos de aprovechamiento de los sectores para compensar los sistemas generales adscritos de manera que se equilibren los aprovechamientos entre Sectores y Área de Reparto.

2.5.5. SISTEMA DE GESTIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

En suelo urbano consolidado se actuará mediante actuaciones asistemáticas.

En suelo urbano no consolidado se actuará mediante Unidades de Ejecución:

En suelo urbanizable delimitado las Unidades de Ejecución y Sistema de Ejecución se definirán en el planeamiento de desarrollo.

En el Área de Reparto establecida en suelo urbanizable delimitado, la asignación de aprovechamientos será la indicada en la siguiente tabla, pero el Ayuntamiento podrá modificar cuales son los sistemas adscritos a cada sector siempre que se mantenga el aprovechamiento tipo equilibrado tanto en los sectores como en los sistemas generales adscritos y en proporción a su superficie adscrita.

3. Justificación del modelo propuesto en el P.G.M. con motivo de la Segunda Fase de Participación Ciudadana

3.1. Resultado de la Segunda Fase de Participación Ciudadana

En el segundo proceso de participación ciudadana, se han obtenido una serie de resultados que han servido de base para modificar el Modelo del Plan General Municipal de Villamediana de Iregua.

El resultado de la Participación Ciudadana es el siguiente:

Se han presentado un total de **682 Alegaciones** al Plan General Municipal de Villamediana aprobado inicialmente y al Informe de Sostenibilidad Ambiental suscritas por una o varias personas que suman un total de **723 personas** que firman las alegaciones.

A su vez se han recibido un total de 9 informes sectoriales de los siguientes organismos públicos:

- Ministerio de Fomento
- Consejería de Vivienda y Obras Públicas
- Consejería de Turismo, Medio Ambiente y Política Territorial, Dirección de Calidad Ambiental y Agua.
- Consorcio de Aguas
- SOS Rioja
- Consejería de Turismo, Medio Ambiente y Política Territorial, Dirección de Medio Natural
- Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino.
- Consejería de Educación, Cultura y Deporte, Dirección de Cultura

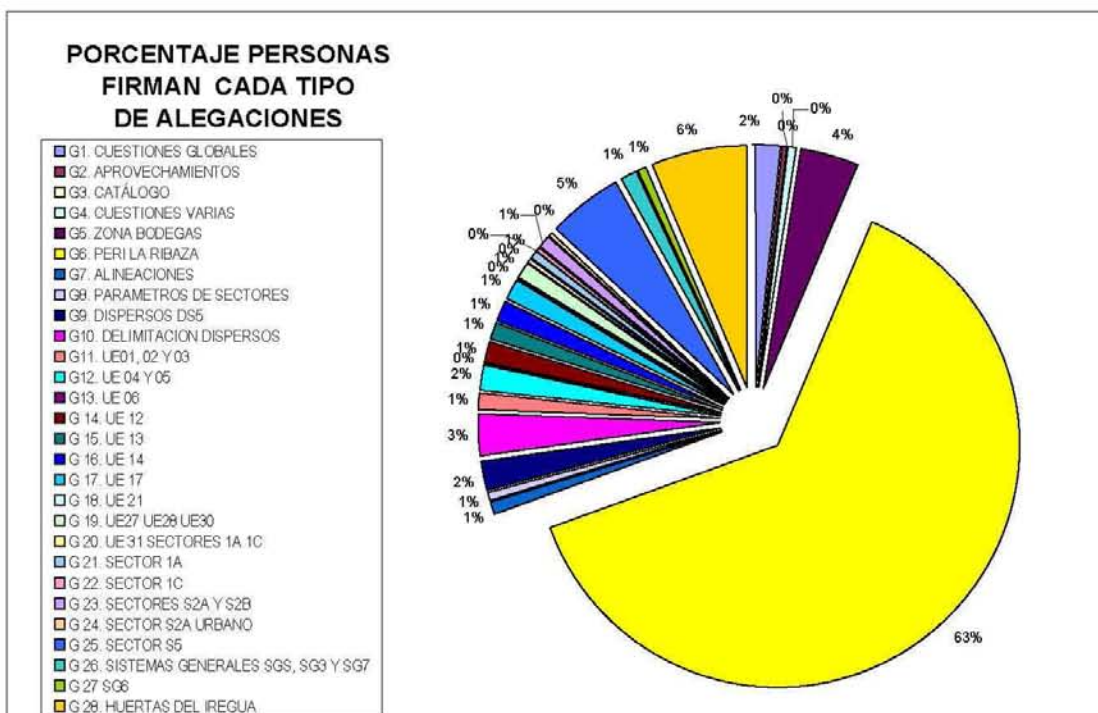
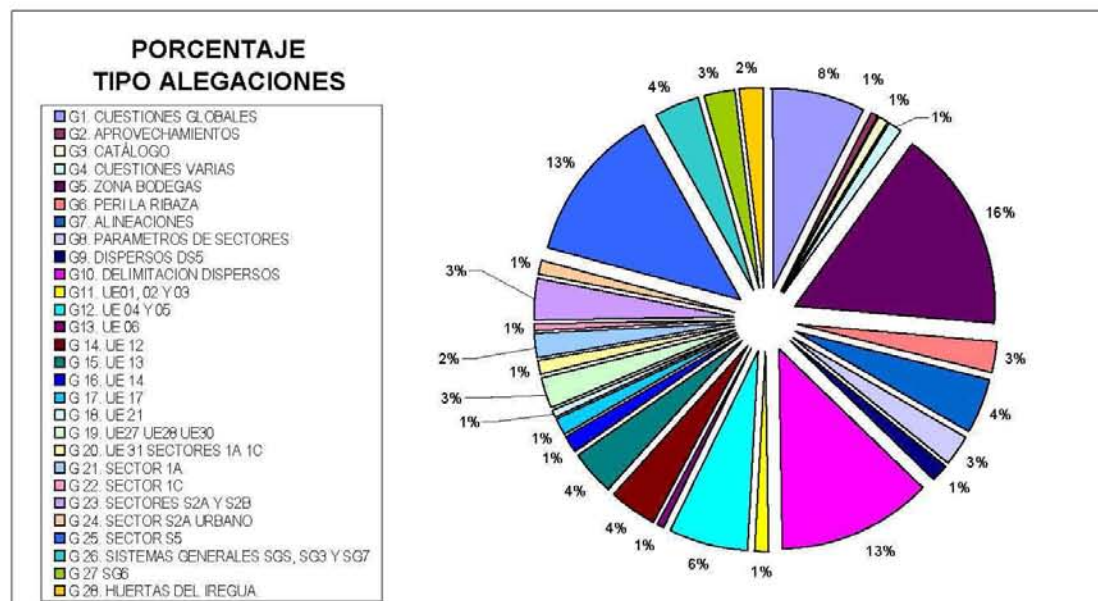
También se han recibido alegaciones de los municipios colindantes de Logroño y Alberite.

Las alegaciones se refieren a aspectos muy diversos recogidos en el Plan General Municipal de Villamediana aprobado inicialmente, por lo que para facilitar su análisis e incorporación en un nuevo documento se ha clasificado en un total de **28 grupos** con los siguientes contenidos:

- GRUPO 0 INFORMES SECTORIALES
- GRUPO 1 CUESTIONES GLOBALES
- GRUPO 2 APROVECHAMIENTOS
- GRUPO 3 CATÁLOGO
- GRUPO 4 CUESTIONES VARIAS
- GRUPO 5 ZONA BODEGAS

- GRUPO 6 PERI LA RIBAZA
- GRUPO 7 ALINEACIONES EN SUELO URBANO
- GRUPO 8 PARÁMETROS DE SECTORES
- GRUPO 9 SECTOR DISPERSOS DS5
- GRUPO 10 DELIMITACION DE DISPERSOS DS1, DS2 Y DS3
- GRUPO 11 UE01, UE02 Y UE03
- GRUPO 12 UE04 Y UE05
- GRUPO 13 UE06
- GRUPO 14 UE12
- GRUPO 15 UE13
- GRUPO 16 UE14
- GRUPO 17 UE17
- GRUPO 18 UE21
- GRUPO 19 UE27 UE 28 Y UE30
- GRUPO 20 UE31 Y SECTORES S1A Y S1C
- GRUPO 21 SECTOR S1A
- GRUPO 22 SECTOR S1C
- GRUPO 23 SECTORES S2A Y S2B
- GRUPO 24 SECTOR S2A URBANO
- GRUPO 25 SECTOR S5
- GRUPO 26 SISTEMAS GENERALES SG2, SG3 Y SG7
- GRUPO 27 SISTEMA GENERAL SG6
- GRUPO 28 HUERTAS DEL IREGUA

A continuación se adjuntan un gráfico que expresan tales contenidos en función del número de alegaciones que contienen.



Analizadas las alegaciones y en contestación a las mismas se han emitido informes propuesta para su sometimiento a la aprobación municipal.

El resultado de todo ello afecta de la siguiente manera al contenido del Plan General Municipal de Villamediana de Iregua:

- GRUPO 0 INFORMES SECTORIALES

Los informes sectoriales se pueden clasificar a su vez en tres grupos:

- **PREVISIÓN Y AFECCIONES DE INFRAESTRUCTURAS**

En esta categoría se incluyen los informes sectoriales del Ministerio de Fomento y la Consejería de Vivienda y Obras Públicas, y se refieren a tres cuestiones fundamentales: Nuevo enlace entre AP68 y LR-250, Ampliación de la LR-250 previsto en el Plan de Carreteras de la Rioja y afecciones de las infraestructuras.

En relación a las dos primeras cuestiones no se dispone de documentación definitiva del trazado de las nuevas infraestructuras, por ello en relación al nuevo enlace de la AP-68 se ha marcado una reserva de vías de comunicación coincidente con el estudio informativo del Ministerio de Fomento. En relación con la ampliación de la LR-250, al no existir un documento que defina exactamente como se pretende llevar a cabo su ampliación, no se ha establecido ninguna reserva.

En relación con las afecciones de las infraestructuras, se han clasificado todos los suelos afectados por vías de comunicación como suelo no urbanizable especial de servidumbres de protección de Infraestructuras. A su vez también se han marcado las líneas de afección de carreteras y la línea límite de edificación.

- **AFECCIONES MEDIOAMBIENTALES**

En esta categoría se incluyen los informes sectoriales del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, de la Consejería de Turismo, Medio Ambiente y Política Territorial, Dirección de Calidad Ambiental y Agua y Dirección de Medio Natural, del Consorcio de Aguas y de SOS Rioja. Los informes sectoriales aportados se refieren fundamentalmente a cuatro cuestiones: Afecciones medioambientales y riesgos de inundabilidad en la zona de Puente madre, Afecciones paisajísticas y riesgos geomorfológicos en las laderas de la plana, Afecciones paisajísticas de los asentamientos dispersos y Categorización del suelo no urbanizable.

En relación a la primera cuestión, se ha procurado no delimitar suelo urbano ni urbanizable dentro de los períodos de retorno de 100 años. Para aquellas superficies incluidas se ha señalado en su respectiva ficha la necesidad de redactar un informe de sostenibilidad junto con el instrumento de desarrollo que determine la distribución de usos y las medidas correctoras a adoptar. En cuanto a las afecciones medioambientales se ha delimitado un sistema de protección de la naturaleza para recuperar la vegetación propia de la ribera.

En relación a la segunda cuestión, cabe señalar que los únicos sectores que pueden suponer un impacto paisajístico y disponer de riesgos geomorfológicos por la existencia de laderas en los mismos, son los sectores SUND1 y SUND2, para minimizar dicho impacto y los posibles riesgos se les ha dotado de un aprovechamiento y una densidad muy baja, señalado en sus respectivas fichas la necesidad de redactar un informe de sostenibilidad junto con el instrumento de desarrollo que determine la distribución de usos y las medidas correctoras a adoptar y debiendo introducir tipologías edificatorias que se integren en el paisaje.

En relación a la tercera cuestión, cabe señalar que los sectores dispersos delimitados no se plantean con el objetivo de establecer nuevos crecimientos urbanos si no para ordenar edificaciones existentes en el medio rural, previendo por tanto una muy baja proporción de nuevas viviendas. No obstante para minimizar el

impacto paisajístico y medioambiental que puedan causar se ha señalado en sus respectivas fichas la necesidad de redactar un informe de sostenibilidad junto con el instrumento de desarrollo que determine la distribución de usos y las medidas correctoras a adoptar para garantizar su integración paisajística y el mantenimiento de los corredores ecológicos que puedan existir.

En relación a la cuarta cuestión se ha reorganizado completamente la categorización del suelo no urbanizable para adaptarlas a las Directrices de Suelo No Urbanizable de la Rioja que se encuentran en tramitación.

- **DETERMINACIONES CULTURALES**

En esta categoría se ha incluido el informe de la Consejería de Educación, Cultura y Deporte, Dirección de Cultura, referente a la necesidad de incluir en el catálogo una serie de edificios, elementos de interés y yacimientos arqueológicos. Todo ello ha sido incorporado en la documentación del Plan General.

- **GRUPO 1 CUESTIONES GLOBALES**

En este grupo de alegaciones se han incluido todas aquellas que afectan a planeamientos globales del Plan General, pudiéndose destacar cuatro categorías:

- **AREA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS**

En esta categoría se incluyen una serie de alegaciones que discrepan sobre la ubicación de la nueva área de actividades económicas y sobre su clasificación. En relación a su ubicación cabe señalar que es motivo del primer proceso de participación ciudadana en la que se puso de manifiesto por una amplia mayoría de sugerencias, el desacuerdo sobre su ubicación al sur de los sectores S2a y S2b. En relación a su clasificación como suelo urbanizable no delimitado, se considera adecuada habida cuenta de la existencia de un sector de las anteriores N.N.S.S. cuyo uso global es el industrial y que se encuentra en proceso de desarrollo.

- **DETERMINACIONES DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO**

En esta categoría se incluyen las alegaciones que solicitan la incorporación en el Plan General de las determinaciones del Suelo Urbanizable no Delimitado. En cumplimiento del artículo 67 de la LOTUR se ha procedido a su incorporación.

- **ITINERARIOS PEATONALES Y CONEXIÓN CON EL PARQUE DEL IREGUA**

En esta categoría se incluyen algunas alegaciones que solicitan la habilitación de una red de itinerarios peatonales que conecten con el parque del Iregua de Logroño. En relación a su incorporación en el Plan General cabe señalar la dificultad de regular este tipo de intervenciones desde del planeamiento, ya que más que una cuestión de clasificación y gestión de suelo, se trata de una cuestión de obras de urbanización. Por ello aunque se encuentre incluido en los objetivos del planeamiento, se considera también adecuada su inclusión en el estudio económico financiero del Plan.

- **OBSERVACIONES DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES Y DE GRUPOS POLITICOS**

En esta categoría se incluyen las alegaciones de los municipios colindantes de Logroño y Alberite, así como del Grupo Municipal Socialista y de Unión Progreso y Democracia. Las cuestiones que plantean las alegaciones presentadas en esta categoría son muy diversas afectando prácticamente a todas las determinaciones de los demás grupos de alegaciones, por ello y ante la dificultad de sintetizarlas, se consideran contestadas en los siguientes grupos.

- **GRUPO 2 APROVECHAMIENTOS**

En este grupo tan sólo se incluye una alegación, pero resulta una cuestión muy recurrente en el contenido de otras muchas alegaciones incluidas en otros grupos y se refiere a la solicitud de incrementar los aprovechamientos de algunos sectores, con motivo del excesivo porcentaje de cesiones. En el Plan General Municipal de Villamediana de Iregua aprobado inicialmente se establecía un aprovechamiento medio para la única área de reparto existente por lo que no era posible aumentar únicamente el aprovechamiento de un sector. A su vez al no encontrarse los Sistemas Generales adscritos a los sectores no era posible conocer por parte de los propietarios afectados la posible ubicación de sus aprovechamientos. Por todo ello y en aras a simplificar la gestión urbanística del plan adecuándola a los medios técnicos de los que dispone el Ayuntamiento de Villamediana de Iregua, se ha optado por sustituir el aprovechamiento medio del área de reparto, por aprovechamientos medios en cada sector cumpliendo las determinaciones del artículo 127 de la LOTUR, adscribiendo los Sistemas Generales a los sectores correspondientes.

- **GRUPO 3 CATÁLOGO**

En este grupo tan sólo se incluye una alegación referente a la disminución del grado de protección de una edificación incluida en el catálogo.

- **GRUPO 4 CUESTIONES VARIAS**

En este grupo se incluyen una serie de alegaciones de particulares referentes a la afección de las determinaciones del Plan General sobre sus propiedades privadas. Debido a que se trata en su mayoría de determinaciones muy concretas relativas a clasificación de suelo y ordenación, sólo cabe destacar dos cuestiones que se reiteran más adelante en otros grupos de alegaciones.

La primera cuestión se refiere a la regulación en las unidades de ejecución de los parámetros de densidad y porcentaje mínimo de viviendas protegidas. Dado que ni la LOTUR ni la legislación urbanística estatal obligan a incluir tales determinaciones en el suelo urbano no consolidado, se ha optado por no incluirlas.

La segunda cuestión se refiere a la variación de las condiciones de aprovechamiento bajocubierta, especialmente en lo referente a la presencia de terrazas. En relación a su regulación se ha optado por mantener las condiciones de volumen señaladas por el documento de las Normas Urbanísticas Regiones que se encuentra en tramitación, y en relación a la presencia de terrazas se ha optado por permitir su presencia en cubiertas inclinadas regulando sus determinaciones para que se integren estéticamente en los planos de cubierta.

- **GRUPO 5 ZONA BODEGAS**

En este grupo se han incluido todas las alegaciones referentes al barrio de las bodegas, solicitando en la mayoría de los casos la calificación de uso residencial de las edificaciones del alegante. Como criterio general se ha propuesto calificar con el uso residencial únicamente aquellas edificaciones que ya se encontraran calificadas como tal en las anteriores N.N.S.S., manteniendo en el resto de los casos el uso de bodegas, ya que es el uso que históricamente ha dominado en el citado ámbito. En relación a las determinaciones específicas del barrio se ha optado por remitirlas a un Plan Especial de Protección, que deberá desarrollarse una vez se apruebe definitivamente el P.G.M.

- **GRUPO 6 PERI LA RIBAZA**

En este grupo se han incluido todas las alegaciones referentes al barrio de la Ribaza, así como al P.I.S. delimitado a continuación del mismo, por lo que se pueden agrupar en esas dos categorías. Cabe señalar que en relación al número de firmantes de todas las alegaciones presentadas al PGM, las referentes al barrio de la Ribaza son con diferencia las más numerosas alcanzando el 63% del total.

- **ORDENACIÓN DEL BARRIO DE LA RIBAZA**

En relación a la ordenación del barrio, todas las alegaciones coinciden en solicitar que se respete en la medida de lo posible la actual configuración del barrio, no siendo necesario un vial de 15 metros de anchura como se estableció en el documento del Plan General aprobado inicialmente. A su vez también solicitan que el PGM no incorpore ninguna ordenación pormenorizada salvo la clasificación de suelo urbano consolidado, remitiéndose a un futuro Plan Especial para establecer las determinaciones más concretas. Tras haber analizado varias propuestas, se ha optado por adecuar la ordenación a la anchura de calle existente, de manera que la altura máxima se limita en PB+1. Para resolver los problemas de circulación derivados de la escasa anchura de la calle, se ha optado por delimitar una unidad de ejecución que cierre la ordenación de las viviendas del margen este de la calle en forma de manzana cerrada, generando un vial a partir del nuevo frente de la edificación de manera aunque las calles sean de sentido único se pueda dar la vuelta entera. A su vez junto al nuevo vial se propone un aparcamiento, para absorber la demanda de estacionamiento de la zona.

- **P.I.S. SUND 1**

En relación a este punto las alegaciones presentadas señalan la falta de competencia del Ayuntamiento de Villamediana de Iregua para delimitar un Proyecto de interés supramunicipal, solicitando a su vez la clasificación del citado ámbito como suelo urbanizable delimitado, y proponiendo un plan de conjunto para la ejecución del viario de conexión con Logroño. En cumplimiento de la L.O.T.U.R. se considera necesario eliminar la figura del P.I.S., procediendo la clasificación del suelo como suelo urbanizable delimitado. En relación a la propuesta de plan de conjunto, al ser competencia su declaración de la Consejería de Ordenación del Territorio, no es posible formularla desde el P.G.M.

- **GRUPO 7 ALINEACIONES EN SUELO URBANO**

En este grupo se han incorporado todas las alegaciones que solicitan modificaciones de alineaciones, tratándose en la mayoría de los casos de cuestiones particulares por lo que no son de relevancia para las determinaciones generales del plan.

- **GRUPO 8 PARÁMETROS DE SECTORES**

En este grupo se han incluido aquellas alegaciones que solicitan modificar las determinaciones en suelo urbano desarrollados en ejecución de planeamiento solicitando en la mayoría de los casos poder aplicar coeficientes de ponderación en suelo urbano en alguna de las tipologías protegidas para poder incrementar la edificabilidad. Los coeficientes de ponderación en suelo urbano quedan recogidos en las normas urbanísticas por lo que son de aplicación en el mismo no obstante se debe cumplir en función del incremento de viviendas previsto el estándar de 5 m² por habitante a razón de 3,5 habitantes por vivienda.

- **GRUPO 9 SECTOR DISPERSOS DS5**

Este grupo incluye las alegaciones referentes a la delimitación de un sector de asentamientos dispersos en la senda de los Molares, al existir en el citado ámbito una serie de viviendas de residencia habitual. Junto con el citado ámbito se encuentran una serie de edificaciones con actividad industrial entre las que figura la fábrica de composta de champiñón, siendo su deslocalización un requerimiento común a una serie de alegaciones presentadas. Por ambos motivos se considera oportuna la delimitación de 3 sectores de asentamientos dispersos en el citado ámbito, atendiendo el primero a la ordenación del ámbito ocupado por las edificaciones con actividad industrial, atendiendo el segundo a la ordenación de las edificaciones de la senda de los Molares y correspondiendo el tercero a la ordenación de las edificaciones de recreo situadas al sur de la senda de los Molares.

- **GRUPO 10 DELIMITACION DE DISPERSOS DS1, DS2 Y DS3**

Este grupo comprende todas las alegaciones relacionadas con las delimitaciones de los sectores dispersos DS1, DS2, y DS3 del documento del PGM aprobado inicialmente, pudiéndose destacar dos cuestiones que se repiten continuamente en las alegaciones: la clasificación y gestión de los sectores dispersos y su delimitación.

- **CLASIFICACION Y GESTIÓN DE LOS SECTORES DISPERSOS**

En relación al sistema de gestión de los sectores dispersos se considera más adecuado unificar en un mismo ámbito el suelo urbanizable delimitado y el no delimitado, con la clasificación de suelo urbanizable delimitado de manera que las compensaciones de aprovechamiento se puedan materializar en suelos no edificados. En relación al sistema de actuación, al tratarse de actuaciones encaminadas a ordenar asentamientos en suelo rural, justifican la iniciativa pública por cooperación.

- **DELIMITACIÓN DE LOS SECTORES**

Debido a la delimitación irregular de los sectores y con motivo de la gran cantidad de alegaciones que solicitan su inclusión en el mismo, ha sido necesario establecer criterios objetivos como la colindancia, disponer de frente a caminos que se vayan a urbanizar, continuidad del sector y límites naturales para resolver las alegaciones.

- **GRUPO 11 UE01, UE02 Y UE03**

Este grupo dispone sólo de dos alegaciones siendo común a ambas el requerimiento de que se establezca un régimen transitorio para las unidades de ejecución que se encuentren en tramitación pendientes de ser urbanizadas. Se considera oportuno contemplar esta posibilidad siendo extensible a otras unidades del núcleo urbano de Villamediana de Iregua que se encuentran en una situación similar. Para ello se incluirá en la correspondiente ficha de la unidad una relación de los instrumentos de gestión y de urbanización que se encuentren aprobados incluyendo la fecha de aprobación.

- **GRUPO 12 UE04 Y UE05**

En este grupo se incluyen todas las alegaciones referentes al ámbito comprendido por al UE04 y UE05, pudiéndose sintetizar las modificaciones que deben incorporarse en el PGM en tres: Eliminación de la UE04 por tratarse de suelo urbano consolidado, disminución del ámbito de la UE5A de manera que las edificaciones con frente a la calle Alberite se clasifiquen como suelo urbano consolidado manteniendo la anchura del callejón existente y finalmente modificación de la delimitación de la UE5B para equilibrar su carga de urbanización.

- **GRUPO 13 UE06**

Este grupo sólo incluye una alegación referente a la modificación de su delimitación para excluir una parcela que cumple las condiciones de suelo urbano consolidado.

- **GRUPO 14 UE12**

Este grupo incluye toda una serie de alegaciones que se refieren en su mayoría a modificaciones de la delimitación de la unidad por motivos particulares que no afectan a las determinaciones generales del plan.

- **GRUPO 15 UE13**

Este grupo incluye toda una serie de alegaciones que se refieren en su mayoría a la modificación de determinaciones de la unidad por motivos particulares y de cuya estimación resulta una ligera disminución de la delimitación de la unidad así como una modificación de la altura reguladora de la ordenación a PB+3.

- **GRUPO 16 UE14**

Las alegaciones incluidas en este ámbito reiteran las cuestiones planteadas en el grupo 11 referentes a la situación transitoria de las unidades en tramitación.

- **GRUPO 17 UE17**

En este grupo se incluyen dos alegaciones contrarias a la delimitación de una unidad de ejecución en un ámbito de suelo urbano que se va a someter a un proceso de reforma interior con el objeto de crear una zona de estacionamiento junto al centro urbano. No obstante de cara a mejorar los aprovechamientos y facilitar la gestión de la unidad se plantea una nueva delimitación y una nueva ordenación.

- **GRUPO 18 UE21**

Este grupo lo compone una única alegación contraria a la apertura de un vial necesario para la ordenación del citado ámbito y existente ya en las anteriores N.N.S.S.

- **GRUPO 19 UE27 UE 28 Y UE30**

Este grupo incluye toda una serie de alegaciones que se refieren en su mayoría a la modificación de determinaciones de las unidades de referencia por motivos particulares, no siendo procedente incorporarlas en este apartado de la memoria.

- **GRUPO 20 UE31 Y SECTORES S1A Y S1C**

Este grupo se incluyen dos alegaciones siendo la más trascendente para el Plan General la que requiere la clasificación de suelo urbano no consolidado del ámbito del sector S1c. Tras analizar la alegación presentada y comprobar el cumplimiento de las condiciones del artículo 41 de la L.O.T.U.R se ha considerado procedente su reclasificación a suelo urbano no consolidado delimitando una unidad de ejecución, en la que se mantiene una ordenación similar a la propuesta en el anterior sector 1c.

- **GRUPO 21 SECTOR S1A**

Este grupo incluye toda una serie de alegaciones que se refieren en su mayoría a la modificación de las determinaciones del sector de referencia por motivos particulares, no siendo procedente incorporarlas en este apartado de la memoria. La única consecuencia que merece ser señalada es la referente a los accesos al sector desde la calle Anastasio Mateo, ya que se han planteado a través de una unidad de ejecución que se ha delimitado en el ámbito del anterior sector R-6, habiéndose trazado una rotonda de las mismas dimensiones que la situada en el antiguo sector R-2, para enfatizar un nuevo centro urbano.

- **GRUPO 22 SECTOR S1C**

Este grupo incluye una alegación que se refiere a la modificación de la delimitación del sector de referencia por motivos particulares, no siendo procedente incorporarla en este apartado de la memoria.

- **GRUPO 23 SECTORES S2A Y S2B**

Este grupo incluye toda una serie de alegaciones que se refieren a la modificación de las determinaciones del sector de referencia por motivos particulares, no siendo procedente incorporarlas en este apartado de la memoria.

- **GRUPO 24 SECTOR S2A URBANO**

Este grupo incluye una serie de alegaciones que se refieren a la modificación de las determinaciones del sector de referencia por motivos particulares, no siendo procedente incorporarlas en este apartado de la memoria.

- **GRUPO 25 SECTOR S5**

Este grupo incluye todas las alegaciones referentes al sector S5, siendo coincidentes en su mayoría en los siguientes puntos:

- **PRESENCIA DE EDIFICACIONES CON ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y RESIDENCIAL**

Se ha comprobado la existencia de una serie de pabellones industriales con actividad así como de una vivienda. En función de su grado de consolidación se han clasificado como suelo urbano consolidado o no consolidado, excluyéndose de la delimitación del sector. Como resultado ha variado la delimitación del sector disminuyendo su superficie, a su vez también se han modificado sus determinaciones en cuanto a aprovechamiento y cesiones.

- **INCLUSION DE SISTEMAS LOCALES**

Se han subsanado las deficiencias señaladas relativas al sistema local de zonas verdes del anterior sector R-4, excluyéndose de la delimitación del sector y se ha mantenido la continuidad del camino de la Solana a través del sector.

- **GRUPO 26 SISTEMAS GENERALES SG2, SG3 Y SG7**

Este grupo incluye una serie de alegaciones que se refieren a la modificación de las determinaciones del sistema general de referencia por motivos particulares, no siendo procedente incorporarlas en este apartado de la memoria.

- **GRUPO 27 SISTEMA GENERAL SG6**

Este grupo incluye una serie de alegaciones que se refieren a la modificación de las determinaciones del sistema general de referencia por motivos particulares, no siendo procedente incorporarlas en este apartado de la memoria.

- **GRUPO 28 HUERTAS DEL IREGUA**

En este grupo se han incluido todas las alegaciones referentes al ámbito de las huertas del Iregua ubicadas en el polígono 14 de Villamediana de Iregua. Todas las alegaciones son coincidentes en solicitar la clasificación de los suelos de referencia como suelo no urbanizable de especial protección en la categoría de Huerta Tradicional del Iregua y Riberas y Sotos.

3.2. Bases de Partida

Se recogen a continuación los aspectos de mayor incidencia en la redacción de Plan, algunos de los cuales ya se encuentran desarrollados en los documentos de Información y Avance, así como en la memoria justificativa del documento del Plan General Municipal aprobado inicialmente.

3.2.1. Estructura del documento del Plan General

Para la redacción del nuevo documento del Plan General Municipal de Villamediana de Iregua se han tomado como documentos de referencia el Plan General Municipal de Logroño, como cabeza de su Comunidad Autónoma así como el Plan General de Navarrete localidad próxima a la ciudad de Logroño y afectada también por las dinámicas del crecimiento metropolitano existentes en Villamediana de Iregua. A su vez, es reseñable que el equipo redactor considera

importante tender a una estandarización de la documentación del planeamiento general en el ámbito de la Comunidad Autónoma de la Rioja, lo que se ha procurado.

3.2.2. Dinámica actual y previsiones

3.2.2.1. Conclusiones de los análisis de población

- En los últimos años el Municipio de Villamediana de Iregua ha experimentado una tendencia poblacional creciente motivada principalmente por su proximidad a Logroño y por la oferta de una vivienda más asequible que en la capital Riojana. Según los datos estadísticos del Gobierno de la Rioja, Villamediana de Iregua ha duplicado su población en los últimos 6 años pasando de 3.335 habitantes en 2004 a 6.723 habitantes en 2010.
- La estructura por edad de la población de Villamediana de Iregua manifiesta la predominancia de una población joven con tasas de dependencia muy bajas (36%), con índices de tendencia elevados (142%) , con índices de juventud e infancia más elevados que la media de la Rioja (19% y 17% respectivamente y con tasas de natalidad por encima del 20%.
- En relación a presencia de inmigración en el municipio cabe señalar que la tasa de extranjeros es sensiblemente inferior al resto de la Rioja (10,86%)

3.2.2.2. Previsión de población

Resulta difícil realizar una previsión de población ya que las condiciones socio-económicas actuales difieren en gran medida con las existentes en los últimos 5 años. No obstante si se mantuvieran las tendencias poblacionales de los últimos dos años parece verosímil la hipótesis de que la población de Villamediana de Iregua ascendiera a 9.813 habitantes en el año 2021.

Por otro lado, la posibilidad de fijar población pasa de manera imprescindible por la creación de empleo diferente al trabajo agrícola, pues éste precisa poca mano de obra estable. Se encuentra que la apuesta más adecuada que debe realizar el municipio es triple: turismo, generación de suelo industrial, del cual existe una ausencia total aunque se encuentra un sector industrial en tramitación y generación de suelo terciario.

A su vez también se considera necesario para fijar la población, equiparar la oferta dotacional, de servicios y de zonas verdes a la que corresponde a un municipio con una población de 7.000 habitantes.

3.2.2.3. Actividad económica existente

La economía de Villamediana de Iregua se ha basado históricamente en el modelo tradicional del sector primario orientado en su mayoría al sector agrícola y en menor grado al ganadero. En el término municipal de Villamediana de Iregua el 94% de la superficie es suelo rústico (1.897 Ha.) el 63% son tierras de cultivo.

En la superficie del municipio que se encuentra cultivada (grano y vid, predominantemente), existen 375 hectáreas de regadío altamente productivas (hortaliza y cultivo industrial

especialmente). Además hay 88 hectáreas de monte maderable, si bien no se explota con regularidad.

En el sector secundario cabe señalar el desarrollo de la industria del metal con varios talleres de metalistería y manufactura de piezas metálicas, así como la industria de alimentación con la presencia de las Bodegas y Viñas Senda Galiana SA, con viñedos propios, situados en la plana del cerro de San Cristóbal, cerca del casco urbano y del barrio de las bodegas. Por otra parte también cabe destacar la presencia de empresas de manufactura de madera como Serrería Iregua, así como de otras empresas en el sector de la construcción, jardinería y servicios.

El tejido empresarial en Villamediana de Iregua tiene una dimensión muy reducida estando compuesto en su mayoría por microempresas o PYMES.

La actividad empresarial de Villamediana de Iregua se ubica en 3 áreas del municipio, tratándose de ubicaciones completamente diferentes. En primer lugar, en el núcleo urbano de la localidad, se encuentran ubicadas el 80% de de las licencias de actividades municipales, actividades relacionadas principalmente con el comercio minorista, hostelería y restauración, servicios profesionales y empresariales, actividades de promoción inmobiliaria y otras actividades de servicios. En segundo lugar, junto a la rotonda de la variante de la LR250 y el nuevo acceso al Hospital San Pedro se encuentran ubicadas dos empresas de manufactura de madera, y en el mismo ámbito se prevé la construcción de un polígono industrial que permita mejorar el desarrollo del tejido empresarial. Finalmente en la carretera de Alberite al final del término municipal se encuentran ubicadas dos empresas relacionadas con el sector de la construcción y la jardinería.

En relación a la ubicación de la actividad empresarial es necesario señalar la falta de espacios de referencia para su desarrollo y ordenación.

3.2.2.4. Actividad económica deseable

De acuerdo con las nuevas tendencias y exigencias de la economía actual, parece evidente que debe propiciarse un desarrollo multisector basado en:

Sector Primario: mantenimiento y potenciación de la agricultura y, especialmente, las de zonas de regadío, que proporcionan un mayor valor añadido. Es preciso que las parcelas de secano que eventualmente caigan en abandono sean reforestadas para poder mantener su posible aprovechamiento.

Sector Secundario: se encuentra deseable, aprovechando la situación de oportunidad del término de Villamediana de Iregua por la presencia de importantes infraestructuras como son la AP-68 (cuyo Estudio Informativo para un nuevo enlace se encuentra en redacción) y la carretera LR-250 generar una zona industrial que evite que los habitantes busquen suelo industrial fuera del municipio y eventualmente pueda atraer empresas, principalmente del sector de los transformados agrícolas y del logístico.

Sector Terciario: es necesario aprovechando también la alta conectividad del Municipio y su cercanía con Logroño, generar un área para la implantación de actividades terciarias como son las comerciales, administrativas y los servicios. A su vez es preciso atraer más turismo, apoyándose en los múltiples recursos culturales y ambientales del municipio.

3.2.2.5. Conclusiones parque residencial

En la reciente etapa de intenso desarrollo urbano, Villamediana de Iregua ha experimentado un crecimiento poblacional exponencial. Su población ha crecido a un ritmo acelerado, y su crecimiento urbano lo ha hecho a un ritmo aún mayor. Estas circunstancias han conducido a una situación, que es donde nos encontramos actualmente, donde aun cuando la población es alta (7.000 habitantes) la capacidad residencial existente en el municipio es mucho mayor.

Dado que este es un dato básico a tener en cuenta para la planificación del desarrollo de los próximos años a través de la figura del Plan General Municipal, se ha elaborado un catálogo de las edificaciones actualmente existentes así como de aquellas otras que aún se pueden construir en sus espacios ya urbanizados.

El resultado que se obtiene es que en Villamediana ya existen 4.641 viviendas, cuya capacidad residencial es de 16.244 habitantes si el ratio es de 3,5 hab./viv., de lo cual se deduce que la población actual no está censada en el Municipio o que las viviendas están ocupadas solo en un 43% de su capacidad.

También se deduce que si se completan sus zonas urbanas aún sin plantear nuevos desarrollos urbanizables, la capacidad residencial aumenta a 9.377 viviendas y 32.820 habitantes con el mismo ratio de 3,5 Hab./viv., lo cual supone sobrepasar la barrera de 25.000 habitantes.

De todo el parque inmobiliario de Villamediana de Iregua se estima que tan sólo el 21% son viviendas de segunda residencia mientras que el 79% restante corresponde a primeras residencias. A su vez se estima que el porcentaje de viviendas desocupadas se sitúa entorno al 35%

El parque residencial de la localidad muestra un estado de conservación elevado al tratarse en su mayoría de viviendas de nueva construcción.

En Villamediana de Iregua no hay constancia de construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección.

En el actual modelo del núcleo urbano de Villamediana de Iregua se han detectado como principales problemas, la desconexión entre los diferentes barrios del pueblo, como son los de las UE3, UE4 y UE5, los barrios de Valdecarros, el sector R4 y los crecimientos residenciales unifamiliares del Norte, así como la falta de un espacios que sirvan de núcleo articulador entre los barrios y la falta de continuidad en algunas calles estructurales para la trama urbana.

3.2.2.6. Objetivos parque residencial

Se propone mejorar la continuidad de la trama urbana, conectando los diferentes barrios e implantado un modelo de crecimiento concéntrico al tratarse del modelo urbano más eficiente. Por otra parte se propone la creación de un nuevo espacio central público que sirva de nexo de unión entre los diferentes barrios del núcleo urbano y los nuevos crecimientos unifamiliares.

Para llevar a cabo estos objetivos se proponen una serie de actuaciones:

Delimitar Unidades de Ejecución en los vacíos urbanos existentes entre los diferentes barrios, que permitan el desarrollo de infraestructuras locales de cosido de la trama urbana.

Generar nuevos sectores urbanizables residenciales que completen el modelo de crecimiento, enlazando zonas consolidadas con nuevos crecimientos, estableciendo un nuevo borde urbano que mejore la transición entre el suelo urbano y el no urbanizable.

Previsión de Sistemas Generales de Infraestructuras que mejoren las conexiones viarias y peatonales existentes entre los diferentes ámbitos del núcleo urbano y su conexión con Logroño.

Por otra parte se propone favorecer la conservación y rehabilitación del parque residencial con mayor antigüedad delimitando un ámbito de casco antiguo con unas ordenanzas urbanísticas más cuidadosas con la tipología edificatoria propia de este ámbito, así como establecer una regulación volumétrica y de usos de la edificación situada en la ladera del cerro de San Cristóbal, de manera que se conserve en la mayor medida posible el aspecto tradicional del barrio de bodegas.

Se propone fomentar la implantación de viviendas más sostenibles ambientalmente, mediante la utilización de técnicas activas y pasivas que minimicen las pérdidas de calor, reduzcan los consumos energéticos y las emisiones de CO₂, promuevan la utilización de materiales constructivos de baja energía incorporada y alta capacidad de reciclaje y persigan una mayor integración paisajística. Para ello se ha establecido la obligatoriedad de que las viviendas de nueva creación dispongan de calificación energética tipo B, introducido a su vez entre los coeficientes de homogeneización la calificación Passivhaus, para favorecer su implantación.

3.2.3. Condicionantes de la ejecución y desarrollo del planeamiento vigente

Los condicionantes del Planeamiento vigente en el Planeamiento propuesto se pueden analizar en las tres clasificaciones del suelo:

3.2.3.1. Suelo urbano

En su Art. 41 la LOTUR establece tres posibles condiciones para la obtención de la clasificación como Suelo Urbano:

- a.- Contar con servicios urbanos.

b.- Estar integrados en áreas que se encuentren edificadas en al menos el 50%.

c.- Estar urbanizados en ejecución del Planeamiento, de acuerdo al mismo.

Además la LOTUR establece en su Art. 42 dos categorías de Suelos Urbanos:

- No Consolidados, por estar sometidos a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior.
- Consolidados, que será el resto de Suelo Urbano.

El presente Plan mantiene la clasificación de los suelos urbanos, pero distingue, según se justifica más adelante, dos categorías de suelo:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

Suelos que mantienen las características fundamentales de la actual ordenación, y que cuentan con los servicios urbanos de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas, y suministro de energía eléctrica, todos ellos de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. No se consideran para ello los servicios construidos en ejecución de un sector o unidad de ejecución, las vías perimetrales de los núcleos urbanos, las vías de comunicación entre núcleos ni las carreteras.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Suelos que no disponen de servicios urbanos, y por tanto están sometidos a procesos integrales de urbanización, pero que están incluidos en áreas que se encuentren edificadas en al menos el 50%.

O bien, suelos sometidos a procesos de reforma interior.

3.2.3.2. Suelo urbanizable

Dentro de esta clase de suelo se distinguen dos categorías de suelo urbanizable, según lo establecido en el Art. 55 de la LOTUR:

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Serán los sectores previstos en el Plan para garantizar un desarrollo urbano racional. Se estará a lo dispuesto en el Art. 56 y 58 de la LOTUR.

SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

Los terrenos clasificados como suelo urbanizable y no incluidos en el apartado anterior. Se estará a lo dispuesto en el Art. 57 y 58 de la LOTUR.

3.2.3.3. Suelo no urbanizable

Se ha realizado un análisis y diagnóstico detallado del término municipal, y se han clasificado y categorizado los Suelos No Urbanizables conforme a lo establecido en los Art. 45 y 46 de la LOTUR.

Se han tenido especialmente en cuenta las determinaciones del Plan Especial del Medio Ambiente Natural de La Rioja, en adelante PEPMAN y las distintas normativas sectoriales de protección de las infraestructuras y dominios públicos.

3.2.4. Compromisos y propuestas de actuación

Existen las siguientes propuestas concretas que quedan incluidas en el planeamiento general:

- En lo que respecta a la Administración Estatal se han mantenido contactos con la Demarcación de Carreteras del Estado en La Rioja en relación con la previsión de establecer un enlace entre la AP-68 y la carretera LR-250. En la citada reunión se facilitó una copia del estudio informativo del enlace cuyo trazado se ha incorporado en la documentación gráfica del Plan General Municipal señalando una zona de reserva de infraestructuras.
- En lo que respecta a la Administración Autonómica se han mantenido contactos con la Dirección General de Carreteras en vista de la previsión de un desdoblamiento de la carretera LR-250, desde la nueva rotonda de acceso al Hospital San Pedro hasta la glorieta de enlace con la carretera de Murillo. Este desdoblamiento sólo figura en el Plan de Carreteras de La Rioja, no existiendo un documento que defina un trazado definitivo del desdoblamiento. Por ello no se ha considerado adecuado establecer una zona de reserva de vías de comunicación al respecto.
- El Consorcio de Aguas y Residuos de La Rioja recientemente ha iniciado el expediente de expropiación forzosa derivado del proyecto denominado *Conexión del vertido de Villamediana de Iregua al colector general del Oja (La Rioja)*, previo a la ejecución de la obra, lo que asienta una nueva servidumbre, que se refleja en el Plan General. La mejora de condiciones sanitarias, igualmente, se refleja en el presenta Plan General y en el Informe de Sostenibilidad Ambiental.
- De la misma forma, el municipio queda Incluido dentro del Plan de Abastecimiento de agua del Subsistema del Bajo Iregua pendiente de ejecutar y de entrar en servicio.

Del resto de Consejerías del Gobierno de La Rioja, así como de las empresas proveedoras de servicios, no se tiene conocimiento de planes o propuestas de actuación concretas con afección al Plan General

3.2.5. Condicionantes territoriales

Del análisis y diagnóstico del Territorio Municipal se han de destacar los siguientes elementos:

- Suelos de Protección Especial.

Son suelos que han de quedar preservados de todo desarrollo urbanístico por su especial incidencia y proximidad al núcleo urbano se han de citar:

- Dominio Público Hidráulico del Río Iregua, así como su zona inundable y su zona de Policía.
- Suelo no urbanizable de especial protección ambiental incluido en el PEPMAN en la categoría Riberas y Sotos
- Suelo no urbanizable de especial protección ambiental incluido en el PEPMAN en la categoría Huertas tradicionales del Iregua.
- Vías Pecuarias compuestas por los Caminos Reales que se encuentran en el término de Villamediana de Iregua.
- Suelos con Protección Arqueológica y Cultura, por la existencia de posibles yacimientos arqueológicos
- Suelos con riesgos Geomorfológicos por la presencia de laderas
- Infraestructuras
 - AP-68: Autopista de peaje que enlaza Zaragoza con Bilbao, se trata de la principal vía de comunicación que atraviesa el municipio.
 - LR-250: Se trata de la principal carretera autonómica que atraviesa Villamediana de Iregua, convirtiéndose en su circunvalación, y en una de las carreteras metropolitanas con mayor tráfico, por ello se incluye su desdoblamiento en el Plan de Carreteras de La Rioja. Esta carretera enlazaba históricamente Logroño con Piqueras.
 - LR-256: Carretera de comunicación de Villamediana con Alberite.
 - LR-259: Carretera de comunicación de Villamediana con Murillo del Río Leza
 - LR-460: Carretera de comunicación de Villamediana con Clavijo.
 - Red municipal de caminos rurales
 - Línea de abastecimiento de Lardero
 - Colector General del Bajo Iregua y acometida de Villamediana de Iregua.

3.3. Criterios y objetivos del plan

En base a los datos recogidos en la fase de Información, el resultado del proceso de participación ciudadana y el criterio del equipo redactor, se ha fijado como criterio y objetivo general el Desarrollo de un Modelo Sostenible.

En cumplimiento de la legislación vigente, en concreto el Art. 2 del RDL 2/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, en adelante LS08, se plantea un modelo de

desarrollo sostenible, y como dice el apartado 2 del citado artículo, que propicie *“el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo a la prevención y reducción de la contaminación, y procurando en particular:*

- a) La eficacia de las medidas de conservación de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.
- b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación del suelo innecesario o in idóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.
- c) Un medio urbano en el que la ocupación del suelo sea eficiente, que esté suficientemente dotado por las infraestructuras y los servicios que le son propios y en el que los usos se cambien de forma funcional y se implanten efectivamente, cuando cumplan una función social”

Para conseguir este objetivo global se plantea pormenorizarlo en los siguientes objetivos concretos de actuación:

- A) Contenidos de rango local en el Modelo de Ocupación del Territorio.
 - Las operaciones de crecimiento interior del núcleo urbano de carácter residencial (colectivo o unifamiliar).

Los Nuevos Desarrollos Urbanos.

 - Sectores S1 y S2 al norte del núcleo.
 - Sectores S3 y S4 al sur del núcleo.
 - Sector S5 al sureste del núcleo.
 - Las operaciones para implantar actividades económicas y almacenes.

El Área para Actividades Económicas.

 - Los Sectores I9, al norte del núcleo.
 - Sector SUND1, al sur del núcleo.
 - Las operaciones internas destinadas a mejorar las conexiones viarias entre zonas urbanas a través de la meseta donde se asienta el núcleo.
 - La Vía Urbana Este (SGIF-1, SGIF-2 y SGIF-3) asociada a los Nuevos Desarrollos Urbanos.
 - Las operaciones destinadas a mejorar los estándares de zonas verdes y equipamiento urbano.

Sistemas Generales para la implantación de zonas verdes o equipamiento.

 - Sistemas Generales SPN4 y SPN5, situados en el cerro de San Cristóbal
 - Sistema General SPN6 ó "Anillo Verde", situado al sur del núcleo.
 - Las actuaciones previstas para implantar y desarrollar Sistemas de Protección de la Naturaleza en orden a una adecuada integración ambiental.

Elementos de protección de la Naturaleza insertos en las actuaciones urbanas.
Tienen carácter de Sistema General.

- SPN-1, situado al norte del núcleo.
 - SPN-2, situado al noreste del núcleo.
 - SPN-3, situado al noreste del núcleo.
- Las actuaciones integradoras de asentamientos dispersos a través de la mejora de infraestructuras viarias y de servicios
- B) Contenidos de rango metropolitano en el Modelo de Ocupación del Territorio.
 - La Conexión con la AP-68 y la creación de un Área de Oportunidad.
 - Sectores S7 y S8 para el Área de Oportunidad.

3.4. Concreción del modelo. Justificación

El modelo de planeamiento que se propone, concreta los objetivos antes expuestos según se describe a continuación.

Contenidos de rango local en el Modelo de Ocupación del Territorio.

En relación a la consolidación del modelo de crecimiento cabe señalar:

- En relación a las operaciones de crecimiento interior del núcleo urbano de carácter residencial (colectivo o unifamiliar) se mantiene la delimitación de los Sectores S1 y S2 al norte del núcleo, Sectores S3 y S4 al sur del núcleo y Sector S5 al sureste del núcleo.
- En relación a las operaciones para implantar actividades económicas y almacenes. Además del sector industrial en desarrollo I9, al norte del núcleo se ha previsto el Sector SUND1, al sur del núcleo, para absorber la posible demanda de suelo industrial que pueda surgir en un futuro
- En relación a las operaciones internas destinadas a mejorar las conexiones viarias entre zonas urbanas a través de la meseta donde se asienta el núcleo se plantea la Vía Urbana Este (SGIF-1, SGIF-2 y SGIF-3) asociada a los Nuevos Desarrollos Urbanos y que permite conectar los nuevos crecimientos residenciales de la zona norte, con el barrio de las bodegas y con los nuevos crecimientos de la zona este.
- En relación a las operaciones destinadas a mejorar los estándares de zonas verdes y equipamiento urbano, cabe señalar que los porcentajes de cesiones de zonas verdes y equipamientos urbanos en los nuevos sectores y en las unidades de ejecución tienden a compensar el gran déficit existente en el municipio. En este apartado cabe señalar la previsión de Sistemas Generales para la implantación de zonas verdes o equipamiento, compuestos por los sistemas generales SPN4 y SPN5 del "Cerro de San Cristóbal" junto

con el Sistema General Dotacional del barrio de las bodegas y finalmente el Sistema General SPN6 ó "Anillo Verde", situado al sur del núcleo.

- En relación a las actuaciones previstas para implantar y desarrollar Sistemas de Protección de la Naturaleza en orden a una adecuada integración ambiental, se han insertado Elementos de protección de la Naturaleza en las actuaciones urbanas. Están compuestos por el Sistema General SPN-1, situado al norte del núcleo junto al río Iregua, y los Sistemas Generales SPN-2 y SPN-3 situado al noreste del núcleo, en las laderas de la Plana.
- Las actuaciones integradoras de asentamientos dispersos comprenden la mejora de infraestructuras viarias y de servicios, la mejora de la ordenación de la edificación existente mediante la inclusión de corredores ecológicos que hagan más permeables los citados ámbitos y la protección del desarrollo de los suelos no urbanizables situados junto a los sectores dispersos para evitar el desarrollo de crecimientos urbanos. Estas actuaciones comprenden la delimitación de los sectores dispersos SD1, SD2, SD3, SD4 y SD5 así como el sistema general SGIF4.
- En los contenidos de rango local también cabe incluir las siguientes actuaciones.
- Las actuaciones tendentes a la conservación y mejora del barrio de La Ribaza, estableciendo una ordenación acorde con las necesidades de la población, y delimitando una Unidad de Ejecución que permita resolver los problemas de circulación y aparcamiento en el barrio. A su vez en relación a la previsión de nuevos desarrollos en el citado ámbito que para cubrir la posible demanda terciaria estancial y administrativa se ha previsto el sector urbanizable S6.
- Introducción de principios de sostenibilidad ambiental:
 - Se introducen recomendaciones en las obras de urbanización para la implantación de sistemas de calefacción colectivos basados en energías renovables como los distric heatings de biomasa, sistemas de generación de energía eléctrica a partir de energía eólica o solar, así como sistemas de optimización de recursos como la captación de agua pluvial para el riego de las zonas verdes y sistemas eficientes de alumbrado público.
 - Se introduce el concepto de casa Passivhaus se fundamenta en un consumo muy bajo de energía para calefacción y refrigeración, estableciéndose una mejora del 60% respecto al consumo estándar de un edificio nuevo con la mejor clasificación energética posible: clase A.
- Introducción de medidas de preservación de elementos culturales:
 - El establecimiento de una nueva centralidad en el Casco Histórico, al objeto de que tenga un papel protagonista en el funcionamiento del núcleo.
 - El señalamiento de un Plan Especial de Protección del Barrio bodegas que permite adoptar medidas específicas de ordenación y conservación del barrio, que permita que se mantenga un patrimonio cultural y social tan

importante para Villamediana de Iregua. Esta actuación abre las puertas a su vez a una posible actividad turística en el municipio.

Contenidos de rango metropolitano en el Modelo de Ocupación del Territorio.

- La Conexión con la AP-68 y la creación de un Área de Oportunidad, se ha previsto en la clasificación del suelo, contemplando una zona de reserva de vías de comunicación según el trazado del enlace previsto entre la carretera LR-250 y la AP-68 según su estudio informativo.
- Se han previsto los Sectores S7 y S8 para el Área de Oportunidad, estableciendo para los mismos un uso global comercial, ya que se considera el aprovechamiento más adecuado para esos ámbitos por su elevada conectividad y la imposibilidad de desarrollar usos residenciales por las afecciones de las vías de comunicación de alta capacidad.

4. Justificación del modelo propuesto en el P.G.M. con motivo de la Tercera Fase de Participación Ciudadana

4.1. Resultado de la Tercera Fase de Participación Ciudadana

En el tercer proceso de participación ciudadana, se han obtenido una serie de resultados que han servido de base para corregir ligeramente el Modelo del Plan General Municipal de Villamediana de Iregua.

El resultado de la Participación Ciudadana es el siguiente:

Se han presentado un total de **43 Alegaciones** al Plan General Municipal de Villamediana Aprobado Inicialmente por segunda vez y al Informe de Sostenibilidad Ambiental suscritas por una o varias personas que suman un total de **60 personas** que firman las alegaciones.

A su vez se han recibido un total de 8 informes sectoriales de los siguientes organismos públicos:

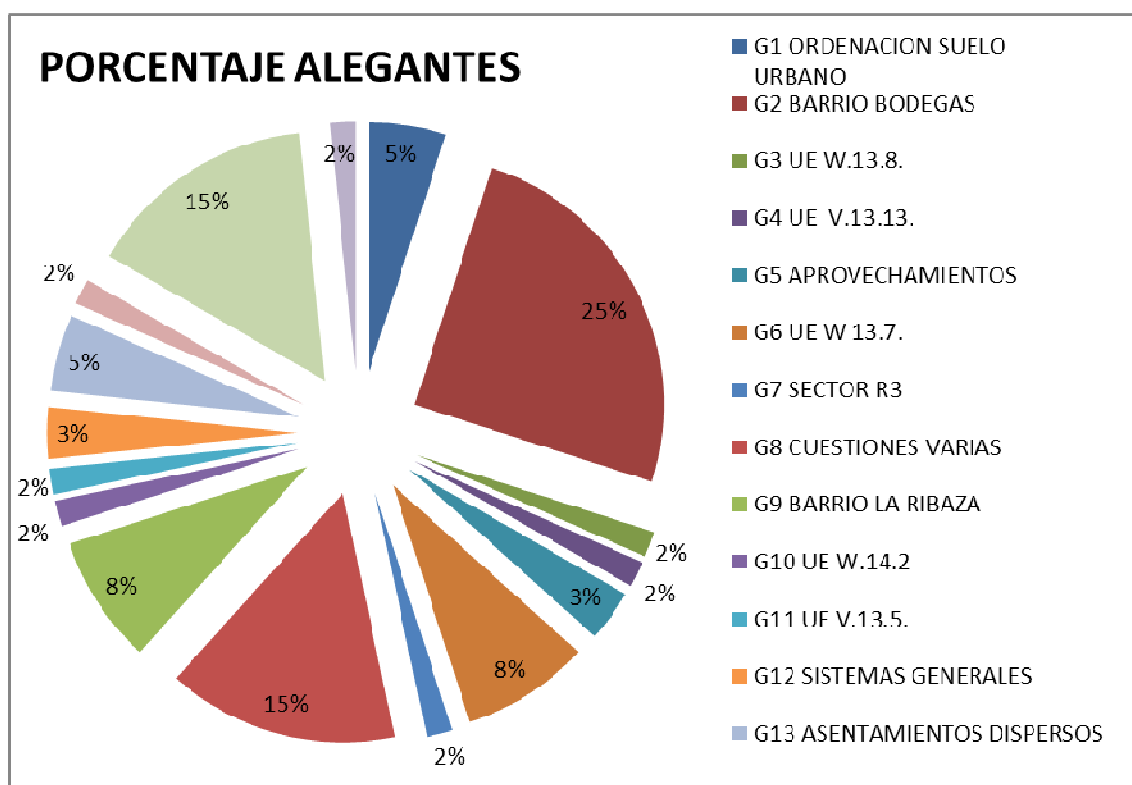
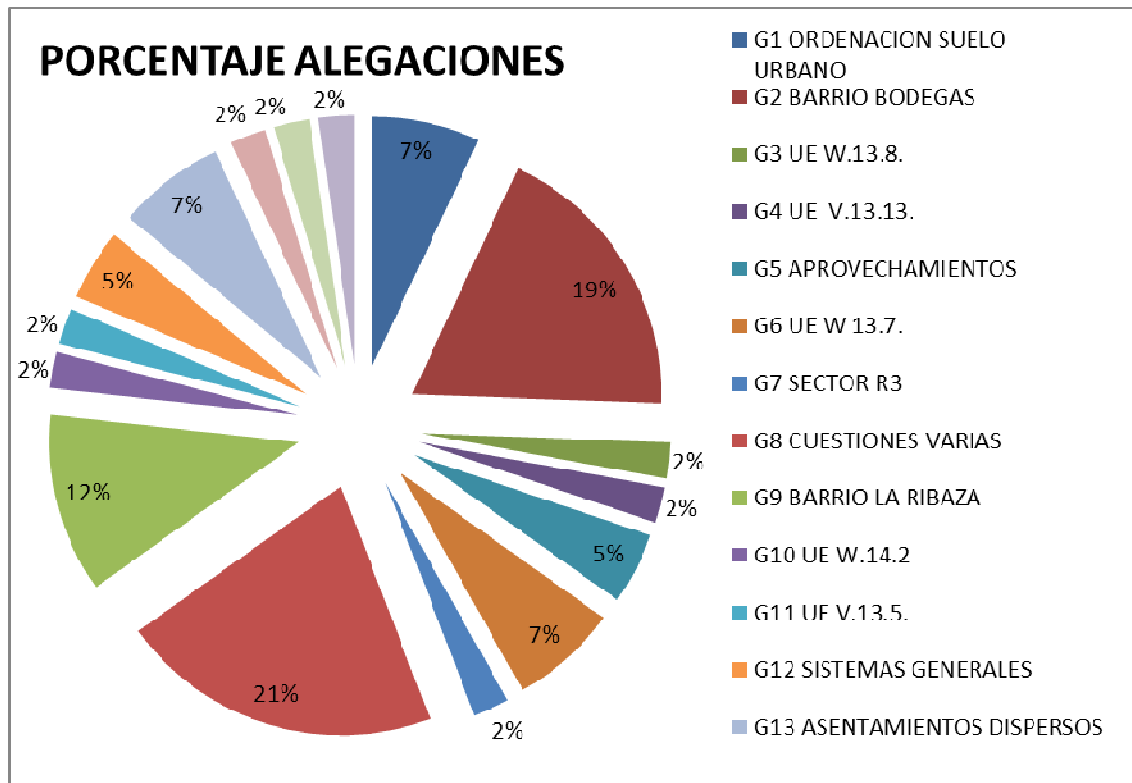
- Dirección General de Trabajo, Industria y Comercio
- Consorcio de Aguas
- Ayuntamiento de Logroño
- Ministerio de Fomento
- Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, Confederación Hidrográfica del Ebro
- Consejería de Turismo, Medio Ambiente y Política Territorial, Dirección de Calidad Ambiental y Agua.
- Consejería de Turismo, Medio Ambiente y Política Territorial, Dirección de Medio Natural
- SOS Rioja

Las alegaciones en su mayor parte recurrentes en relación a solicitudes ya presentadas en la anterior fase de participación ciudadana se refieren a aspectos muy diversos recogidos en el Plan General Municipal de Villamediana aprobado inicialmente por segunda vez, por lo que para facilitar su análisis e incorporación en un nuevo documento se ha clasificado en un total de **16 grupos** con los siguientes contenidos:

- GRUPO 0 INFORMES SECTORIALES
- GRUPO 1 ORDENACION EN SUELO URBANO
- GRUPO 2 BARRIO BODEGAS
- GRUPO 3 UE W13.8

- GRUPO 4 UE V.13.13.
- GRUPO 5 APROVECHAMIENTO
- GRUPO 6 UE W.13.7.
- GRUPO 7 SECTOR R3
- GRUPO 8 CUESTIONES VARIAS
- GRUPO 9 BARRIO LA RIBAZA
- GRUPO 10 UE W.14.2.
- GRUPO 11 UE V.13.5.
- GRUPO 12 SISTEMAS GENERALES
- GRUPO 13 ASENTAMIENTOS DISPERSOS
- GRUPO 14 CATALOGO
- GRUPO 15 SECTOR S6
- GRUPO 16 UE V.14.1.

A continuación se adjuntan un gráfico que expresan tales contenidos en función del número de alegaciones que contienen.



Analizadas las alegaciones y en contestación a las mismas se han emitido informes propuesta para su sometimiento a la aprobación municipal.

El resultado de todo ello afecta de la siguiente manera al contenido del Plan General Municipal de Villamediana de Iregua:

- **GRUPO 0 INFORMES SECTORIALES**

Los informes sectoriales se pueden clasificar a su vez en un único grupo de afecciones medioambientales ya que los informes del resto de Administraciones Sectoriales como son Dirección General de Trabajo, Industria y Comercio, Consorcio de Aguas Ministerio de Fomento son favorables o no aportan ninguna modificación.

- **AFECCIONES MEDIOAMBIENTALES**

En esta categoría se incluyen los informes sectoriales del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, de la Consejería de Turismo, Medio Ambiente y Política Territorial, Dirección de Calidad Ambiental y Agua y Dirección de Medio Natural, y de SOS Rioja. Los informes sectoriales aportados se refieren fundamentalmente a cuatro cuestiones: Afecciones medioambientales y riesgos de inundabilidad en la zona de Puente madre, Afecciones paisajísticas y riesgos geomorfológicos en las laderas de la plana, Afecciones paisajísticas de los asentamientos dispersos y Categorización del suelo no urbanizable.

En relación a la primera cuestión, se ha procurado no delimitar suelo urbano ni urbanizable dentro de los períodos de retorno de 100 años. Para aquellas superficies incluidas se ha señalado en su respectiva ficha la necesidad de redactar un informe de sostenibilidad junto con el instrumento de desarrollo que determine la distribución de usos y las medidas correctoras a adoptar. En cuanto a las afecciones medioambientales se ha delimitado un sistema de protección de la naturaleza para recuperar la vegetación propia de la ribera, considerándose esta una figura más adecuada para la conservación de la vegetación de Ribera.

En relación a la segunda cuestión, cabe señalar que los únicos sectores que pueden suponer un impacto paisajístico y disponer de riesgos geomorfológicos por la existencia de laderas en los mismos, son los sectores SUND1 y SUND2, para minimizar dicho impacto y los posibles riesgos se les ha dotado de un aprovechamiento y una densidad muy baja, señalado en sus respectivas fichas la necesidad de redactar un informe de sostenibilidad junto con el instrumento de desarrollo que determine la distribución de usos y las medidas correctoras a adoptar y debiendo introducir tipologías edificatorias que se integren en el paisaje debiendo calificar las zonas con pendientes mayores al 15% como espacios libres públicos.

En relación a la tercera cuestión, cabe señalar que los sectores dispersos delimitados no se plantean con el objetivo de establecer nuevos crecimientos urbanos si no para ordenar edificaciones existentes en el medio rural, previendo por tanto una muy baja proporción de nuevas viviendas. No obstante para minimizar el impacto paisajístico y medioambiental que puedan causar se ha señalado en sus respectivas fichas la necesidad de redactar un informe de sostenibilidad junto con el instrumento de desarrollo que determine la distribución de usos y las medidas correctoras a adoptar para garantizar su integración paisajística y el mantenimiento de los corredores ecológicos que puedan existir.

En relación a la cuarta cuestión se ha reorganizado completamente la categorización del suelo no urbanizable para adaptarlas a las Directrices de Suelo No Urbanizable de la Rioja que se encuentran en tramitación.

- GRUPO 1 ORDENACION EN SUELO URBANO
- En este grupo se han incorporado todas las alegaciones que solicitan modificaciones de la ordenación prevista tratándose en la mayoría de los casos de cuestiones particulares por lo que no son de relevancia para las determinaciones generales del plan.
- GRUPO 2 BARRIO BODEGAS
- En este grupo se han incluido todas las alegaciones referentes al barrio de las bodegas, solicitando en la mayoría de los casos la calificación de uso residencial de las edificaciones del alegante. Como criterio general se han desestimado remitiéndolas al Plan Especial de Protección del Barrio Bodegas y será este instrumento el que determine los usos dominantes y los usos compatibles en atención a las características del suelo y del levantamiento topográfico que deberá efectuarse.
- GRUPO 3 UE W 13.8.
- En este grupo se incluye una única alegación con diversos apartados referentes a pequeñas correcciones a introducir en la delimitación y en la ordenación de la UE W13.8. de poca trascendencia para los criterios estructurantes de la unidad de ejecución.
- GRUPO 4 UE V 13.13.
- En este grupo se incluye una única alegación con diversos apartados referentes a pequeñas correcciones a introducir en la ordenación de la UE V13.13. de poca trascendencia para los criterios estructurantes de la unidad de ejecución.
- GRUPO 5 APROVECHAMIENTOS
- En este grupo tan sólo se incluyen alegaciones relativas a una cuestión muy recurrente en el contenido de otras muchas alegaciones incluidas en otros grupos y se refiere a la solicitud de incrementar e igualar los aprovechamientos de los sectores, con motivo del excesivo porcentaje de cesiones y de los coeficientes de homogeneización contemplados por el Plan General Municipal de Villamediana de Iregua. En relación al primer punto cabe señalar que en el documento del P.G.M. de Villamediana de Iregua aprobado inicialmente por segunda vez se optó sustituir el aprovechamiento medio del área de reparto, por aprovechamientos medios en cada sector cumpliendo las determinaciones del artículo 127 de la LOTUR, adscribiendo los Sistemas Generales a los sectores correspondientes. Por ello el aprovechamiento de cada sector atiende a

situaciones específicas de su ordenación cumpliendo en todo momento el artículo 127 de la LOTUR.

- En relación al segundo punto referente al aumento de las edificabilidades en suelo urbano consolidado por aplicación de los coeficientes de homogeneización se deberá adecuar en cada caso al uso global a la intensidad prevista para cada situación.
- GRUPO 6 UE W 13.7.
- En este grupo se incluyen una serie de alegaciones referentes en su totalidad a la modificación de la alineación prevista para la calle Río Alhama ya que la prevista por el Plan General sitúa toda una serie de edificaciones fuera de ordenación. Como señalan los alegantes se trata de edificaciones consolidadas que disponen de servicios, por lo que cumplen las determinaciones de la LOTUR para suelo urbano consolidado no siendo procedente su inclusión en una Unidad de Ejecución, no obstante no se considera oportuno modificar la alineación del vial por la continuidad de su trazado desde el Norte, y por tratarse de un trazado existente en las anteriores N.N.S.S. de Villamediana de Iregua.
- GRUPO 7 SECTOR R3
- En este grupo se incluye una única alegación referente a la inclusión de una ordenación de conjunto entre el suelo urbano, la unidad de ejecución desarrollada U51 y el sector R3, que mejore la ordenación equilibrando las edificabilidades previstas por el anterior planeamiento entre las manzanas con frente a Avda. Cameros.
- GRUPO 8 CUESTIONES VARIAS
- En este grupo de alegaciones se han incluido todas aquellas que afectan a planeamientos globales del Plan General, pudiéndose destacar cuatro categorías:
 - AREA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

En esta categoría se incluyen una serie de alegaciones que discrepan sobre la ubicación de la nueva área de actividades económicas. En relación a su ubicación cabe señalar que es motivo del primer proceso de participación ciudadana en la que se puso de manifiesto por una amplia mayoría de sugerencias, el desacuerdo sobre su ubicación al sur de los sectores S2a y S2b, sugiriéndose la que se ha recogido en el presente documento.
 - ITINERARIOS PEATONALES Y CONEXIÓN CON EL PARQUE DEL IREGUA

En esta categoría se incluyen algunas alegaciones que solicitan la habilitación de una red de itinerarios peatonales que conecten con el parque del Iregua de Logroño. En relación a su incorporación en el Plan General cabe señalar la dificultad de regular este tipo de intervenciones desde el planeamiento, ya que más que una cuestión de clasificación y gestión de suelo, se trata de una cuestión de obras de urbanización.

- **OBSERVACIONES DE LOS GRUPOS POLITICOS**

En esta categoría se incluyen las alegaciones del Grupo Municipal Socialista y de Izquierda Unida. Las cuestiones que plantean las alegaciones presentadas en esta categoría son muy diversas afectando prácticamente a todas las determinaciones de los demás grupos de alegaciones, por ello y ante la dificultad de sintetizarlas, se consideran contestadas en los siguientes grupos.

- **MODIFICACION DE LAS CARACTERÍSTICAS GLOBALES DE SECTORES Y UNIDADES DE EJECUCIÓN**

- En esta categoría se incluyen algunas alegaciones que solicitan la modificación de las características globales de sectores y unidades de ejecución requiriendo la modificación de su delimitación para incluir parcelas en su totalidad, el aumento del aprovechamiento y el aumento de la densidad residencial. Como criterio general se ha optado por desestimar las alegaciones que proponen modificar estos aspectos por cuestiones particulares, estimándose únicamente aquellas alegaciones que reflejan errores del planeamiento o que son fruto del equilibrio de los aprovechamientos requerido en el grupo 5.

- **GRUPO 9 BARRIO LA RIBAZA**

- En este grupo se han incluido todas las alegaciones referentes al barrio de la Ribaza que solicitan en su mayoría el mantenimiento de la ordenación existente en las antiguas N.N.S.S. de Villamediana de Iregua consistente en una ordenación de PB+2 y en una unidad de ejecución que cierra las edificaciones situadas al sureste de la calle La Ribaza con una manzana de 42 metros de anchura total. A su vez se solicita que no se establezcan como fuera de ordenación todas las edificaciones situadas en el patio de manzana o que sobrepasen la altura de PB+1 señalada por el P.G.M. En relación a los primeros puntos el equipo redactor considera que los alegantes incurren en contradicciones en relación con las alegaciones presentadas al P.G.M. aprobado inicialmente por primera vez ya que solicitaban que no se ampliara la calle manteniendo el carácter actual del barrio. Es por ello que la ordenación B+1 manteniendo la actual sección viaria es la que mejor se adapta a lo solicitado anteriormente y a las condiciones de habitabilidad de las viviendas para la anchura viaria existente. En relación a la solicitud de incrementar la anchura total de la manzana prevista al sureste del barrio, no se considera adecuada porque la edificación invade más aún las zonas cercanas al río incluidas en las láminas de inundabilidad. Finalmente en relación a las edificaciones existentes se ha procurado establecer mecanismos que permitan la coexistencia de las edificaciones existentes con la ordenación propuesta.

- **GRUPO 10 UE W 14.2.**

- En este grupo se incluye una única alegación con diversos apartados referentes a pequeñas correcciones a introducir en la ordenación de la UE W14.2. de poca trascendencia para los criterios estructurantes de la unidad de ejecución.
- GRUPO 11 UE V 13.5.
- En este grupo se incluye una única alegación que solicita la redelimitación y reordenación de la unidad conforme la anterior UE-23 de las N.N.S.S. ya que se encuentra reparcelada y desarrollada desde el año 2004.
- GRUPO 12 SISTEMAS GENERALES
- Este grupo incluye una serie de alegaciones ya presentadas en la anterior fase de participación ciudadana que se refieren a la modificación de las determinaciones del sistema general SGIF2 por motivos particulares, no siendo procedente incorporarlas en este apartado de la memoria.
- GRUPO 13 ASENTAMIENTOS DISPERSOS
- Este grupo incluye una serie de alegaciones que se refieren a la modificación de las delimitaciones de los asentamientos dispersos para ampliar su superficie incluyendo las parcelas de los alegantes. Este tipo de alegaciones se han desestimado en su mayoría salvo en casos evidentes de colindancia o de división de bienes inmuebles.
- GRUPO 14 CATÁLOGO
- En este grupo tan sólo se incluye una alegación referente a la disminución del grado de protección de una edificación incluida en el catálogo.
- GRUPO 15 SECTOR S6
- Este grupo incluye una única alegación referente a la pérdida de derechos urbanísticos de los propietarios del Sector R-7 de las anteriores N.N.S.S. por la disminución del aprovechamiento urbanístico, el elevado porcentaje de cesiones y el elevado porcentaje de viviendas sometidas a protección pública. A su vez solicita la corrección de algunos errores de la ficha del sector.
- Debido a su peculiar situación e infructuoso proceso de desarrollo en el anterior planeamiento se ha optado por reestudiar las condiciones de ordenación del sector, en relación a la intensidad de uso, quedando condicionado el porcentaje de cesiones a la elevada presencia de suelos incluidos en láminas inundables, y el elevado porcentaje de viviendas sometidas a protección pública al cumplimiento por parte del P.G.M. de la legislación estatal y autonómica de previsión mínima de viviendas protegidas.
- GRUPO 16 UE V 14.1.

- En este grupo se incluye una única alegación con diversos apartados referentes a pequeñas correcciones a introducir en la ordenación de la UE V14.1. de poca trascendencia para los criterios estructurantes de la unidad de ejecución.

4.2. Bases de Partida

Al no modificarse sustancialmente el documento del Plan General Municipal de Villamediana de Iregua se reiteran las mismas bases de partida señaladas en el punto 3.2 de la presente memoria.

4.3. Criterios y Objetivos del Plan

En base a los datos recogidos en la fase de Información, el resultado de los procesos de participación ciudadana y el criterio del equipo redactor, se fija como criterio y objetivo general el Desarrollo de un Modelo Sostenible.

En cumplimiento de la legislación vigente, en concreto el Art. 2 del RDL 2/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, en adelante LS08, se plantea un modelo de desarrollo sostenible, y como dice el apartado 2 del citado artículo, que propicie *“el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo a la prevención y reducción de la contaminación, y procurando en particular:*

- a) La eficacia de las medidas de conservación de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.
- b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación del suelo innecesario o in idóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.
- c) Un medio urbano en el que la ocupación del suelo sea eficiente, que esté suficientemente dotado por las infraestructuras y los servicios que le son propios y en el que los usos se cambien de forma funcional y se implanten efectivamente, cuando cumplan una función social”

Para conseguir este objetivo global se plantea pormenorizarlo en los siguientes objetivos concretos de actuación:

- A) Contenidos de rango local en el Modelo de Ocupación del Territorio.
 - Las operaciones de crecimiento interior del núcleo urbano de carácter residencial (colectivo o unifamiliar).

Los Nuevos Desarrollos Urbanos.

- Sectores S1 y S2 al norte del núcleo.
- Sectores S3 y S4 al sur del núcleo.

- Sector S5 al sureste del núcleo.
- Las operaciones para implantar actividades económicas y almacenes.
 - El Área para Actividades Económicas.
 - Los Sectores I9, al norte del núcleo.
 - Sector SUND1, al sur del núcleo.
- Las operaciones internas destinadas a mejorar las conexiones viarias entre zonas urbanas a través de la meseta donde se asienta el núcleo.
 - La Vía Urbana Este (SGIF-1, SGIF-2 y SGIF-3) asociada a los Nuevos Desarrollos Urbanos.
- Las operaciones destinadas a mejorar los estándares de zonas verdes y equipamiento urbano.
 - Sistemas Generales para la implantación de zonas verdes o equipamiento.
 - Sistemas Generales SPN4 y SPN5, situados en el cerro de San Cristóbal
 - Sistema General SPN6 ó "Anillo Verde", situado al sur del núcleo.
 - Sistema General Dotacional SGD 1 situado al final del barrio de las bodegas.
- Las actuaciones previstas para implantar y desarrollar Sistemas de Protección de la Naturaleza en orden a una adecuada integración ambiental.
 - Elementos de protección de la Naturaleza insertos en las actuaciones urbanas. Tienen carácter de Sistema General.
 - SPN-1, situado al norte del núcleo.
 - SPN-2, situado al noreste del núcleo.
 - SPN-3, situado al noreste del núcleo.
- Las actuaciones integradoras de asentamientos dispersos a través de la mejora de infraestructuras viarias y de servicios
- B) Contenidos de rango metropolitano en el Modelo de Ocupación del Territorio.
 - La Conexión con la AP-68 y la creación de un Área de Oportunidad, mediante la clasificación de dos sistemas Generales de Infraestructuras inscritos en los sectores S7 y S8 así como la clasificación como suelo no urbanizable de reservas de vías de comunicación del resto del enlace previsto en el estudio informativo.
 - Sectores S7 y S8 para el Área de Oportunidad.

4.4. Concreción del Modelo

El modelo de planeamiento que se propone, concreta los objetivos antes expuestos según se describe a continuación.

Contenidos de rango local en el Modelo de Ocupación del Territorio.

En relación a la consolidación del modelo de crecimiento cabe señalar:

- En relación a las operaciones de crecimiento interior del núcleo urbano de carácter residencial (colectivo o unifamiliar) se mantiene la delimitación de los Sectores S1 y S2 al norte del núcleo, Sectores S3 y S4 al sur del núcleo y Sector S5 al sureste del núcleo.
- En relación a las operaciones para implantar actividades económicas y almacenes. Además del sector industrial en desarrollo I9, al norte del núcleo se ha previsto el Sector SUND1, al sur del núcleo, para absorber la posible demanda de suelo industrial que pueda surgir en un futuro
- En relación a las operaciones internas destinadas a mejorar las conexiones viarias entre zonas urbanas a través de la meseta donde se asienta el núcleo se plantea la Vía Urbana Este (SGIF-1, SGIF-2 y SGIF-3) asociada a los Nuevos Desarrollos Urbanos y que permite conectar los nuevos crecimientos residenciales de la zona norte, con el barrio de las bodegas y con los nuevos crecimientos de la zona este.
- En relación a las operaciones destinadas a mejorar los estándares de zonas verdes y equipamiento urbano, cabe señalar que los porcentajes de cesiones de zonas verdes y equipamientos urbanos en los nuevos sectores y en las unidades de ejecución tienden a compensar el gran déficit existente en el municipio. En este apartado cabe señalar la previsión de Sistemas Generales para la implantación de zonas verdes o equipamiento, compuestos por los sistemas generales SPN4 y SPN5 del "Cerro de San Cristóbal" junto con el Sistema General SGD1 del barrio de las bodegas y finalmente el Sistema General SPN6 ó "Anillo Verde", situado al sur del núcleo.
- En relación a las actuaciones previstas para implantar y desarrollar Sistemas de Protección de la Naturaleza en orden a una adecuada integración ambiental, se han insertado Elementos de protección de la Naturaleza en las actuaciones urbanas. Están compuestos por el Sistema General SPN-1, situado al norte del núcleo junto al río Iregua, y los Sistemas Generales SPN-2 y SPN-3 situado al noreste del núcleo, en las laderas de la Plana.
- Las actuaciones integradoras de asentamientos dispersos comprenden la mejora de infraestructuras viarias y de servicios, la mejora de la ordenación de la edificación existente mediante la inclusión de corredores ecológicos que hagan más permeables los citados ámbitos y la protección del desarrollo de los suelos no urbanizables situados junto a los sectores dispersos para evitar el desarrollo de crecimientos urbanos. Estas actuaciones comprenden la delimitación de los sectores dispersos SD1, SD2, SD3, SD4 y SD5 así como el sistema general SGIF4.
- En los contenidos de rango local también cabe incluir las siguientes actuaciones:
- Las actuaciones tendentes a la conservación y mejora del barrio de La Ribaza, estableciendo una ordenación acorde con las necesidades de la población y con la realidad existente en el barrio, y delimitando una Unidad de Ejecución que permita resolver los problemas de circulación y aparcamiento en el barrio. A su vez en relación a

la previsión de nuevos desarrollos en el citado ámbito para cubrir la posible demanda terciaria estancial y administrativa y en continuidad con el sector apto para urbanizar R7 existente en las anteriores N.N.S.S. se ha previsto el sector urbanizable S6.

- Introducción de principios de sostenibilidad ambiental:
 - Se introducen recomendaciones en las obras de urbanización para la implantación de sistemas de calefacción colectivos basados en energías renovables como los district heatings de biomasa, sistemas de generación de energía eléctrica a partir de energía eólica o solar, así como sistemas de optimización de recursos como la captación de agua pluvial para el riego de las zonas verdes y sistemas eficientes de alumbrado público.
 - Se introduce el concepto de casa Passivhaus se fundamenta en un consumo muy bajo de energía para calefacción y refrigeración, estableciéndose una mejora del 60% respecto al consumo estándar de un edificio nuevo con la mejor clasificación energética posible: clase A.
- Introducción de medidas de preservación de elementos culturales:
 - El establecimiento de una nueva centralidad en el Casco Histórico, al objeto de que tenga un papel protagonista en el funcionamiento del núcleo.
 - El señalamiento de un Plan Especial de Protección del Barrio bodegas que permite adoptar medidas específicas de ordenación y conservación del barrio, que permita que se mantenga un patrimonio cultural y social tan importante para Villamediana de Iregua. Esta actuación abre las puertas a su vez a una posible actividad turística en el municipio.

Contenidos de rango metropolitano en el Modelo de Ocupación del Territorio.

- La Conexión con la AP-68 y la creación de un Área de Oportunidad, se ha previsto en la clasificación del suelo, contemplando unos sistemas generales de infraestructuras en los sectores S7 y S8 y una zona de reserva de vías de comunicación según el trazado del enlace previsto entre la carretera LR-250 y la AP-68 según su estudio informativo.
- Se han previsto los Sectores S7 y S8 para el Área de Oportunidad, estableciendo para los mismos un uso global comercial, ya que se considera el aprovechamiento más adecuado para esos ámbitos por su elevada conectividad y la imposibilidad de desarrollar usos residenciales por las afecciones de las vías de comunicación de alta capacidad.

5. Justificación del modelo propuesto en el P.G.M. para la Aprobación Provisional y el Documento de subsanación de deficiencias en cumplimiento de informes sectoriales tras Aprobación Provisional

5.1. Antecedentes

Con fecha 1 de Febrero de 2012 tiene entrada en el Registro de la Consejería de Obras Públicas, Política Local y Territorial el Plan General Municipal de Villamediana de Iregua aprobado provisionalmente en sesión plenaria en el Ayuntamiento de Villamediana de Iregua con fecha 15 de Diciembre de 2011 y publicado en el Boletín Oficial de La Rioja el 20 de Enero de 2012, en la que se solicita su Aprobación Definitiva por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Con fecha 30 de marzo de 2012 se adopta el acuerdo por la Comisión Permanente de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja de suspender la tramitación de la aprobación definitiva hasta la subsanación de las deficiencias establecidas en los informes sectoriales emitidos. En total se reciben 4 informes sectoriales, incluyéndose en el primer informe del servicio de urbanismo referencias a otros 7 informes sectoriales que recibió directamente el citado organismo, repitiéndose uno de ellos en los que se reciben posteriormente.

Posteriormente se conciertan reuniones entre los técnicos redactores del PGM de Villamediana de Iregua, el Arquitecto del municipio y los diferentes organismos sectoriales que emitieron informe:

- Dirección General de Calidad Ambiental
- Dirección General de Medio Natural
- Dirección General de Obras Públicas y Transportes
- Dirección General de Urbanismo y Vivienda.

Durante la tramitación se ha aprobado la Ley 7/2011, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2012, que modifica la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja. En su Título III, Capítulo VI establece que la determinación de la superficie destinada a zonas verdes se considerará un habitante por cada 35m²t construidos edificables de uso residencial en el que caso de que se fije la edificabilidad o 3,5 habitantes por vivienda si se establece el número de viviendas. En base a estos nuevos criterios de cálculo poblacional se procede a recalcular el número de viviendas existente y la nueva densidad propuesta.

Con motivo de las conversaciones mantenidas y con objeto de subsanar las deficiencias señaladas en los informes sectoriales se redacta un nuevo documento del Plan General Municipal de Villamediana de Iregua, denominado "Documento subsanación deficiencias en

cumplimiento de informes sectoriales” que se remite nuevamente a los Organismos Sectoriales para que emitan un nuevo informe sobre el mismo.

Este nuevo documento se entrega el mes de Septiembre de 2012, recibiendo los informes de los siguientes organismos sectoriales:

- Dirección General de Calidad Ambiental (25 de Octubre de 2012)
- Dirección General de Medio Natural (25 de Octubre de 2012)
- Dirección General de Obras Públicas y Transportes (31 de Octubre de 2012)
- Sos-Rioja (30 de Octubre de 2012)
- Ministerio de Fomento (18 de Octubre de 2012)
- Dirección General de Cultura (10 de Diciembre de 2012)
- Dirección General de Urbanismo y Vivienda.(28 de diciembre de 2012)

De los informes recibidos, los del Ministerio de Fomento y la Dirección de Cultura son favorables, habiéndose señalado deficiencias en el resto.

Entre las deficiencias y determinaciones establecidas cabe destacar las del informe de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda ya se fundamenta en unos criterios propios que para ser incorporados en el PGM han requerido la introducción de una serie de modificaciones sustanciales y la alteración de todos los parámetros globales del plan.

Una vez realizados todos los cambios en el modelo con objeto de subsanar las deficiencias señaladas y de incorporar las nuevas determinaciones se redacta un nuevo documento para que la Corporación Municipal proceda a su tramitación mediante un nuevo periodo de exposición al público con motivo de las modificaciones sustanciales introducidas, previamente a proceder nuevamente a su Aprobación Provisional y remisión a la Consejería de Obras Públicas, Política Local y Territorial del Gobierno de la Rioja para su aprobación definitiva por el órgano competente.

5.2. Justificación del modelo propuesto en el P.G.M. con motivo de los informes Sectoriales

Analizados los informes sectoriales que se describen en el apartado anterior y que por otra parte quedan definidos y contestados en el Anexo II escrito de contestación a los informes sectoriales, se ha determinado clasificar los informes en 4 grupos en función de las modificaciones introducidas en el contenido del Plan General Municipal de Villamediana de Iregua:

- PREVISIÓN Y AFECCIONES DE INFRAESTRUCTURAS

En esta categoría se incluyen los informes sectoriales del Ministerio de Fomento y la Dirección General de Obras Públicas, y se refieren a tres cuestiones fundamentales:

Introducir determinaciones necesarias para permitir el desdoblamiento de la carretera LR-250 y los enlaces con la AP68. Modificar la documentación gráfica introduciendo la nomenclatura de las carreteras y acotando la separación de las edificaciones a las carreteras. Previsión de todos los accesos a los sectores urbanizables desde las carreteras regionales.

Todas estas cuestiones han sido introducidas en el Plan, estableciendo una franja al oeste de las carreteras LR-443 y LR-250 entre el límite municipal de Logroño y la carretera LR-259, que permita su futuro desdoblamiento, así como la construcción del futuro enlace entre la autopista AP-68 y la carretera LR-250, todo ello como una afección de Reservas de Vías de Comunicación conforme a la naturaleza jurídica del mismo. En los planos de afecciones se han representado las líneas de edificación y afección conforme a los tipos de vía existentes y previstos. En los planos de "Ordenación del núcleo. Usos y volúmenes edificables" se han representado las alienaciones de edificación grafiando y acotando las distancias de las mismas al eje de las carreteras autonómicas. Se han previsto y representado de manera sucinta la futura ubicación y características de los accesos a las carreteras desde todos los sectores de suelo urbanizable

- **MODIFICACIONES DE LA ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL PLAN**

En este apartado se han organizado las modificaciones introducidas en función del Organismo Sectorial que ha emitido el informe.

Con motivo del primer informe sectorial emitido por la Dirección General de Urbanismo y Vivienda y la reunión técnica mantenida posteriormente el mes de Junio de 2012 se introdujeron las siguientes modificaciones en las bases del plan y su estructura general y orgánica:

- Se ha revisado la previsión de crecimiento poblacional conforme a los estándares de la L.O.T.U.R., disminuyendo la población prevista en los documentos anteriores.
- Se ha revisado el límite municipal respecto a los últimos deslindes efectuados por el Instituto nacional cartográfico con municipios colindantes.
- Se ha reducido el contenido de las fichas de las áreas de Suelo Urbanizable no Delimitado, a los parámetros fundamentales conforme a lo establecido en el artículo 67 de la L.O.T.U.R.
- El cumplimiento de la previsión de sistemas generales de zonas verdes se ha recogido de manera diferenciada según la clasificación del suelo ya sea urbano o urbanizable delimitado.
- Se ha revisado la clasificación y calificación del suelo incluido en zonas inundables conforme a los criterios de los organismos sectoriales competentes.
- Se han revisado las categorías de suelo no urbanizable, adaptándolas a las disposiciones de los artículos 45 y 46 de la L.O.T.U.R. A su vez se han definido las afecciones del suelo no urbanizable, dotándolas de contenido

gráfico y normativo mediante sus propios planos y fichas, de manera que se deslinden claramente de las clasificación de suelo.

- Se ha dotado de continuidad física al suelo clasificado como urbano consolidado.
- Se ha establecido una calificación de uso a las edificaciones y solares incluidos en el Plan Especial de Protección del Barrio Bodegas.

Con motivo del segundo informe sectorial emitido por la Dirección General de Urbanismo y Vivienda y la reunión técnica mantenida posteriormente el mes de Enero de 2013 se han introducido las siguientes modificaciones en las bases del plan y su estructura general y orgánica:

- Se ha revisado nuevamente la previsión de crecimiento poblacional conforme a los estándares de la L.O.T.U.R., estableciendo los parámetros de cálculo utilizados y los listados parciales.
- Se ha clasificado los ámbitos de las unidades de ejecución U13.1., V14.1, y W13.6., así como parte de la unidad Q.13.1. como suelo urbanizable delimitado.
- Se ha reajustado el porcentaje de número de viviendas destinadas a Protección Oficial repartiéndolo entre todos los sectores de uso global residencial mixto y residencial unifamiliar.
- Se han revisado las unidades de ejecución en régimen transitorio eliminando de las mismas las unidades W.13.4. y W.13.6.
- Se han corregido todos los errores referentes a la organización de los usos globales, pormenorizados y de referencia.
- Se han corregido todos los errores detectados en el articulado de las Normas Urbanísticas.
- Se han corregido todos los errores detectados en la documentación gráfica y sus leyendas.

Con motivo del primer informe sectorial emitido por la Dirección General de Medio Natural y la reunión técnica mantenida posteriormente el mes de Junio de 2012 se han introducido las siguientes modificaciones en las bases del plan y su estructura general y orgánica:

- Se han revisado las categorías de suelo no urbanizable, adaptándolas a las disposiciones de los artículos 45 y 46 de la L.O.T.U.R. A su vez se han definido las afecciones del suelo no urbanizable, dotándolas de contenido gráfico y normativo mediante sus propios planos y fichas, de manera que se deslinden claramente de las clasificación de suelo.
- Se ha unificado la delimitación del Suelo no Urbanizable Genérico por Inadecuación para su desarrollo urbano, Riesgo Geomorfológico en la documentación gráfica y escrita, limitando las actividades y usos autorizables y permitidos a aquellos compatibles con la naturaleza del suelo.
- Se ha ajustado la delimitación del Suelo no Urbanizable Especial por Legislación Sectorial Huerta Tradicional- Riberas de Interés Paisajístico a la

documentación remitida por la Dirección General de Medio Natural, y el régimen de usos y actividades al establecido por el PEPMAN para Riberas de Interés Paisajístico.

- Se ha adaptado el trazado de la Vía Romana del Iregua a la documentación remitida por la Dirección General de Medio Natural.
- Se ha adaptado la delimitación del Suelo no Urbanizable Especial por Dominio Público, Cauces y sus afecciones de láminas de diferentes periodos de inundación a la documentación remitida por la Dirección General de Medio Natural.

En el segundo informe sectorial emitido por la Dirección General de Medio Natural se señala la necesidad de corregir ligeramente el límite del Suelo no Urbanizable Especial por Legislación Sectorial Riberas de Interés Paisajístico, ajustándolo a la ribera del actual cauce. A su vez también se señalan unos errores de concordancia entre la leyenda de la documentación gráfica y las normas urbanísticas.

Con motivo del primer informe sectorial emitido por SOS-Rioja y la reunión técnica mantenida posteriormente el mes de Junio de 2012 se han introducido las siguientes modificaciones en las bases del plan y su estructura general y orgánica:

- Se ha elaborado un estudio de las zonas en las que se superan los umbrales indicados en el informe sectorial utilizando los datos que figuran en el documento "planificación hidráulica de espacios fluviales en la Comunidad Autónoma de I Rioja (PHEF)" TECNOMA mayo de 2008, disponibles en la página web de la Confederación Hidrográfica del Ebro.
- Teniendo en cuenta los riesgos de inundabilidad se ha modificado el ámbito de la U.E.Q.13.1. y el sector S6, clasificando el nuevo ámbito como suelo urbano no consolidado en función de lo establecido por el art 41 de la L.O.T.U.R., estableciendo una ordenación que cumple las limitaciones de usos y condiciones señaladas en el informe sectorial.

En el segundo informe sectorial emitido por SOS-Rioja se señala la necesidad introducir una serie de limitaciones de usos en la UE.Q.13.1., en el I-9 y en los sectores afectados por al T-100 y T-500, así como aclarar las confusiones respecto a la inundabilidad incluidos en la ficha de Suelo No Urbanizable Especial por Dominio Público Cauces.

- En el ámbito de la UE.Q.13.1. se ha detectado que con motivo de la ejecución de la Vía Romana se ha procedido a realizar una serie de rellenos que modifican por completo la topografía existente y por consiguiente las afecciones del cauce. Al no disponer de unos datos fiables en este ámbito de las afecciones del cauce se considera necesario incluir en los condicionantes de desarrollo de este ámbito la obligación de realizar con carácter previo al desarrollo urbanístico un estudio de inundabilidad. A partir de las conclusiones del mismo y de las limitaciones de uso que señale se realizará la ordenación más adecuada para el citado ámbito.
- Respecto a los ámbitos del I-9 y de suelo dotacional educacional, al tratarse respectivamente de un Suelo Urbanizable Delimitado en proceso de

urbanización y de un suelo urbano consolidado, en los que no se pueden establecer nuevas determinaciones, se remiten las afecciones del cauce a los criterios de uso del Suelo no Urbanizable Especial por Dominio Público, Cauces.

- Se ha procedido a aclarar la confusión respecto a la inundabilidad incluidos en la ficha de Suelo No Urbanizable Especial por Dominio Público Cauces.

Con motivo del primer informe sectorial emitido por El servicio de Ordenación del Territorio (Área Minas)

se han introducido las siguientes modificaciones en las bases del plan y su estructura general y orgánica:

- Se ha corregido la normativa urbanística de manera que se evite en la mayor medida posible la limitación de las actividades mineras.
- Se ha incluido una división de actividades mineras más adecuada a las recomendaciones realizadas en el informe sectorial.
- Se ha modificado el cuadro de usos y actividades en suelo no urbanizable permitiendo en mayor medida la extracción minera en el municipio.
- Se ha establecido la categoría de Suelo no Urbanizable Especial por Legislación Sectorial- Riberas de Interés Paisajístico, como un subcategoría del Suelo no Urbanizable Especial por Legislación Sectorial- Huerta Tradicional.

Con motivo del segundo informe sectorial emitido por Dirección General de Obras Públicas se han introducido las siguientes modificaciones en las bases del plan y su estructura general y orgánica:

- Se ha corregido las nomenclaturas y errores gráficos de las nuevas reservas viarias.
- Se han introducido los condicionantes señalados en las Normas Urbanísticas y en las Fichas de los sectores y unidades señalados.

- **MODIFICACIONES DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL Y DETERMINADOS ASPECTOS ASOCIADOS DEL PGM**

Con motivo del primer informe sectorial emitido por la Dirección General de Calidad Ambiental y la reunión técnica mantenida posteriormente el mes de Junio de 2012 se han introducido las siguientes modificaciones en las bases del plan y su estructura general y orgánica:

- Se incluyen en el nuevo informe de Sostenibilidad Ambiental la subsanación de las deficiencias señaladas en los informes técnicos de esta dirección, justificando la necesidad de los usos y actuaciones planeados, sobre todo en los referente a las nuevas zonas residenciales y su incremento poblacional, la geomorfología del municipio, el respeto del Dominio Público Hidráulico y

de policía del Río Iregua, la conservación de la vegetación natural y del paisaje agrícola, y explicando las medidas correctoras establecidas por el Plan.

- Se han eliminado todas las referencias al reglamento A.M.I.N.P. estableciendo como régimen de intervención administrativa para aquellas actividades no sujetas a evaluación de impacto ambiental o autorización ambiental integrada, el de licencia ambiental municipal.
- Se ha modificado el estudio acústico recogido en el anexo IV del Informe de Sostenibilidad Ambiental conforme a lo establecido en el informe sectorial.

Con motivo del segundo informe sectorial emitido por la Dirección General de Calidad Ambiental se corrigen los siguientes apartados.

- Se han completado los cálculos justificativos de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento del ISA, habiéndose contemplado a su vez en el PGM a través del Estudio Económico Financiero.
- Se han eliminado las referencias a la obligación de que los planeamientos de desarrollo de los sectores se sometan a previa evaluación de impacto ambiental.
- Se ha adaptado la normativa vigente en materia de Ruidos.

- **MODIFICACIONES EN LA ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO.**

Con motivo del primer informe sectorial emitido por la Dirección General de Urbanismo y Vivienda y la reunión técnica mantenida posteriormente el mes de Junio de 2012 se introdujeron las siguientes modificaciones en la estructura del documento:

- División de la memoria justificativa en dos documentos, el primero referente a la evolución cronológica del Plan General a través de las diferentes fases de participación ciudadana y otro referente a la justificación del último modelo propuesto. La denominación de cada uno de los documentos es respectivamente : Cronología Memoria Justificativa y Memoria Justificativa modelo propuesto

5.3. Bases de Partida

Se recogen a continuación los aspectos de mayor incidencia en la redacción de Plan, los cuales ya se han desarrollado en los documentos de Información y Avance, así como en la memoria justificativa del documento del Plan General Municipal aprobado inicialmente y provisionalmente.

5.3.1. Estructura del documento del Plan General

Para la redacción del Plan General Municipal de Villamediana de Iregua se han tomado como documentos de referencia el Plan General Municipal de Logroño, como cabeza de su Comunidad Autónoma y como modelo original de las N.N.S.S. de Villamediana de Iregua actualmente en vigor, así como el Plan General de Navarrete localidad próxima a la ciudad de Logroño y afectada también por las dinámicas del crecimiento metropolitano similares a las existentes en Villamediana de Iregua. A su vez, es reseñable que el equipo redactor considera importante tender a una estandarización de la documentación del planeamiento general en el ámbito de la Comunidad Autónoma de la Rioja, lo que se ha procurado.

5.3.2. Dinámica actual y previsiones

5.3.2.1. Conclusiones de los análisis de población

- En los últimos años el Municipio de Villamediana de Iregua ha experimentado una tendencia poblacional creciente motivada principalmente por su proximidad a Logroño y por la oferta de una vivienda más asequible que en la capital Riojana. Según los datos del padrón del municipio de Villamediana de Iregua ha duplicado su población en los últimos 9 años pasando de 3.340 habitantes en 2004 a 7.468 habitantes en enero de 2013.
- La estructura por edad de la población de Villamediana de Iregua manifiesta la predominancia de una población joven con tasas de dependencia muy bajas (36%), con índices de tendencia elevados (142%) , con índices de juventud e infancia más elevados que la media de la Rioja, 19% y 17% respectivamente y con tasas de natalidad por encima del 20%.
- En relación a presencia de inmigración en el municipio cabe señalar que la tasa de extranjeros es sensiblemente inferior al resto de la Rioja (10,86%)

5.3.2.2. Previsión de población

Resulta difícil realizar una previsión de población ya que las condiciones socio-económicas actuales difieren en gran medida con las existentes en los últimos 5 años. No obstante si se mantuvieran las tendencias poblacionales de los últimos tres años (350,33 habitantes año) parece verosímil la hipótesis de que la población de Villamediana de Iregua ascendiera a 13.424 habitantes en el año 2029, que es el plazo previsto de duración del plan.

Por otro lado, la posibilidad de fijar población pasa de manera imprescindible por la creación de empleo diferente al trabajo agrícola, pues éste precisa poca mano de obra estable. Se encuentra que la apuesta más adecuada que debe realizar el municipio es triple: turismo, generación de suelo industrial, del cual existe una ausencia total aunque se encuentra un sector industrial en tramitación y generación de suelo comercial.

A su vez también se considera necesario para fijar la población, equiparar la oferta dotacional, de servicios y de zonas verdes a la que corresponde a un municipio con una población de 7.468 habitantes.

5.3.3. Actividad económica existente

La economía de Villamediana de Iregua se ha basado históricamente en el modelo tradicional del sector primario orientado en su mayoría al sector agrícola y en menor grado al ganadero. En el término municipal de Villamediana de Iregua el 94% de la superficie es suelo rústico (1.897 Ha.) el 63% son tierras de cultivo.

En la superficie del municipio que se encuentra cultivada (grano y vid, predominantemente), existen 375 hectáreas de regadío altamente productivas (hortaliza y cultivo industrial especialmente). Además hay 88 hectáreas de monte maderable, si bien no se explota con regularidad.

En el sector secundario cabe señalar el desarrollo de la industria del metal con varios talleres de metalistería y manufactura de piezas metálicas, así como la industria de alimentación con la presencia de las Bodegas y Viñas Senda Galiana SA, con viñedos propios, situados en la plana del cerro de San Cristóbal, cerca del casco urbano y del barrio de las bodegas. Por otra parte también cabe destacar la presencia de empresas de manufactura de madera como Serrería Iregua, así como de otras empresas en el sector de la construcción, jardinería y servicios.

El tejido empresarial en Villamediana de Iregua tiene una dimensión muy reducida estando compuesto en su mayoría por microempresas o PYMES.

La actividad empresarial de Villamediana de Iregua se ubica en 3 áreas del municipio, tratándose de ubicaciones completamente diferentes. En primer lugar, en el núcleo urbano de la localidad, se encuentran ubicadas el 80% de de las licencias de actividades municipales, actividades relacionadas principalmente con el comercio minorista, hostelería y restauración, servicios profesionales y empresariales, actividades de promoción inmobiliaria y otras actividades de servicios. En segundo lugar, junto a la rotonda de la variante de la LR250 y el nuevo acceso al Hospital San Pedro se encuentran ubicadas dos empresas de manufactura de madera, y en el mismo ámbito se prevé la construcción de un polígono industrial que permita mejorar el desarrollo del tejido empresarial. Finalmente en la carretera de Alberite al final del término municipal se encuentran ubicadas dos empresas relacionadas con el sector de la construcción y la jardinería.

En relación a la ubicación de la actividad empresarial es necesario señalar la falta de espacios de referencia para su desarrollo y ordenación.

5.3.4. Actividad económica deseable

De acuerdo con las nuevas tendencias y exigencias de la economía actual, parece evidente que debe propiciarse un desarrollo multisector basado en:

Sector Primario: mantenimiento y potenciación de la agricultura y, especialmente, las de zonas de regadío, que proporcionan un mayor valor añadido. Es preciso que las parcelas de secano que eventualmente caigan en abandono sean reforestadas para poder mantener su posible aprovechamiento.

Sector Secundario: se encuentra deseable, aprovechando la situación de oportunidad del término de Villamediana de Iregua por la presencia de importantes infraestructuras como son la AP-68 (cuyo Estudio Informativo para un nuevo enlace se encuentra en redacción) y la carretera LR-250 generar una zona industrial que evite que los habitantes busquen suelo industrial fuera del municipio y eventualmente pueda atraer empresas, principalmente del sector de los transformados agrícolas y del logístico. En este sentido cabe señalar el inicio de las obras de urbanización del sector I-9 en Villamediana de Iregua como un punto de partida en el desarrollo de un sector Secundario en el Municipio.

Sector Terciario: es necesario aprovechando también la alta conectividad del Municipio y su cercanía con Logroño, generar un área para la implantación de actividades terciarias como son las comerciales, administrativas y los servicios. A su vez es preciso atraer más turismo, apoyándose en los múltiples recursos culturales y ambientales del municipio.

5.3.5. Conclusiones parque residencial

En la reciente etapa de intenso desarrollo urbano, Villamediana de Iregua ha experimentado un crecimiento poblacional exponencial. Su población ha crecido a un ritmo acelerado, y su crecimiento urbano lo ha hecho a un ritmo aún mayor. Estas circunstancias han conducido a una situación, que es donde nos encontramos actualmente, donde aun cuando la población es alta (7.468 habitantes) la capacidad residencial existente en el municipio es mucho mayor.

Dado que este es un dato básico a tener en cuenta para la planificación del desarrollo de los próximos años a través de la figura del Plan General Municipal, se ha elaborado un catálogo de las edificaciones actualmente existentes así como de aquellas otras que aún se pueden construir en sus espacios ya urbanizados y que se desarrolla en el documento Anexo III “Cálculo de Población” del PGM.

Para efectuar los cálculos de la capacidad poblacional y del parque inmobiliario existente se ha recurrido a la base de datos del Catastro Digital y se han adoptado los criterios señalados en la Ley 7/2011, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2012, que modifica la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja que en su Título III, Capítulo VI establece que se considerará un habitante por cada 35m² construidos edificables de uso residencial en el que caso de que se fije la edificabilidad o 3,5 habitantes por vivienda si se establece el número de viviendas.

A continuación se reproduce la tabla resumen del documento Anexo III “Cálculo de Población”.

ZONA	CLASE SUELO		Nº VIVIENDAS	POBLACION
CASCO HISTORICO-NUCLEO	SUELO URBANO CONSOLIDADO	Nº VIV EXIST	387viv	1.355Hab
		Nº VIV NUEVAS EN SOLARES	52viv	182Hab
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UE V.13.16	11viv	39Hab
		SUBTOTAL	450viv	1.575Hab
AREA NORESTE	SUELO URBANO CONSOLIDADO	Nº VIV EXIST	409viv	1.329Hab
		Nº VIV NUEVAS EN SOLARES	21viv	73Hab
		Nº VIV NUEVA ORDENACION	139viv	487Hab
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UE V.14.2	58viv	202Hab
		UE V.13.14	14viv	49Hab
		UE V.13.15	37viv	130Hab
		UE V.13.2	21viv	75Hab
		UE V.13.5	36viv	124Hab
		UE V.13.8	11viv	40Hab
		UE V.14.1	55viv	192Hab
		UE V.13.1	12viv	42Hab
		SUBTOTAL	813viv	2.743Hab
AREA NOROESTE	SUELO URBANO CONSOLIDADO	Nº VIV EXIST	627viv	1.820Hab
		Nº VIV NUEVAS EN SOLARES	35viv	123Hab
		Nº VIV NUEVA ORDENACION	214viv	749Hab
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UE V.13.6	17viv	59Hab
		UE V.13.9	47viv	166Hab
		UE V.13.10	14viv	50Hab
		UE V.13.11	19viv	68Hab
		UE V.13.12	15viv	53Hab
		UE V.13.13	10viv	36Hab
		UE V.13.3	83viv	290Hab
		UE V.13.4	44viv	155Hab
		UE V.13.7	34viv	117Hab
		SUBTOTAL	1.160viv	3.685Hab

AREA SURESTE	SUELO URBANO CONSOLIDADO	Nº VIV EXIST	855viv	2.861Hab
		Nº VIV NUEVAS EN SOLARES	26viv	91Hab
		Nº VIV NUEVA ORDENACION	291viv	1.019Hab
		UE W.13.5	71viv	248Hab
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UE W.14.3	44viv	154Hab
		UE W.14.2	54viv	190Hab
		UE W.14.1	15viv	53Hab
		SUBTOTAL	1.356viv	4.616Hab
AREA SUROESTE	SUELO URBANO CONSOLIDADO	Nº VIV EXIST	1.631viv	4.862Hab
		Nº VIV NUEVAS EN SOLARES	54viv	188Hab
		Nº VIV NUEVA ORDENACION	272viv	953Hab
		UE W.13.9	42viv	148Hab
		UE W.13.7	19viv	65Hab
		UE W.13.8	30viv	107Hab
		UE W.13.6	92viv	321Hab
		UE W.13.1	24viv	84Hab
		UE W.13.2	22viv	77Hab
		UE W.13.3	15viv	53Hab
		UE W.13.4	42viv	146Hab
		SUBTOTAL	2.243viv	7.004Hab
AREA RIBAZA	SUELO URBANO CONSOLIDADO	Nº VIV EXIST	121viv	364Hab
		Nº VIV NUEVAS EN SOLARES	6viv	22Hab
		Nº VIV NUEVA ORDENACION	0viv	0Hab
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UE Q.13.1	67viv	234Hab
		SUBTOTAL	194viv	620Hab
AREA UNIFAMILIAR NORTE	SUELO URBANO CONSOLIDADO	Nº VIV EXIST	358viv	1.231Hab
		Nº VIV NUEVAS EN SOLARES	57viv	200Hab
		Nº VIV NUEVA ORDENACION	241viv	843Hab
		SUBTOTAL	656viv	2.273Hab
AREA BODEGAS	SUELO URBANO CONSOLIDADO	Nº VIV EXIST	50viv	175Hab
		Nº VIV NUEVAS EN SOLARES	0viv	0Hab
		Nº VIV NUEVA ORDENACION	0viv	0Hab

	SUBTOTAL	50viv	175Hab
TOTAL NUCLEO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO		6.922viv	22.691Hab

El resultado que se obtiene es que en Villamediana ya existen 4.438 viviendas, cuya capacidad residencial es de 13.997 habitantes según los criterios de cálculo poblacional señalados anteriormente. Tomando en consideración el dato de ocupación de las viviendas en función del padrón municipal a fecha de enero de 2013, se contabilizan 3.909 viviendas ocupadas lo que supone una ocupación del parque inmobiliario del 88%. A su vez mediante el porcentaje de ocupación y la población censada se obtiene la media de ocupación de personas por vivienda que se establece en 1,91 personas por vivienda ocupada.

También se deduce que si se completan sus zonas urbanas aún sin plantear nuevos desarrollos urbanizables, la capacidad residencial aumenta a 6.922 viviendas y 22.691 habitantes según los citados criterios de cálculo poblacional.

De todo el parque inmobiliario de Villamediana de Iregua se estima que tan sólo el 21% son viviendas de segunda residencia mientras que el 79% restante corresponde a primeras residencias.

El parque residencial de la localidad muestra un estado de conservación elevado al tratarse en su mayoría de viviendas de nueva construcción.

En Villamediana de Iregua no hay constancia de construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección.

En el actual modelo del núcleo urbano de Villamediana de Iregua se han detectado como principales problemas, la desconexión entre los diferentes barrios del núcleo urbano, como son las unidades de las anteriores N.N.S.S., UE3, UE4 y UE5, los barrios de Valdecarros, el antiguo sector R4 y los crecimientos residenciales unifamiliares del Norte, así como la falta de un espacios que sirvan de núcleo articulador entre los barrios y la falta de continuidad en algunas calles estructurales para la trama urbana.

5.3.6. Objetivos parque residencial

Se propone mejorar la continuidad de la trama urbana, conectando los diferentes barrios e implantado un modelo de crecimiento concéntrico al tratarse del modelo urbano más eficiente. Por otra parte se propone la creación de un nuevo espacio central público que sirva de nexo de unión entre los diferentes barrios del núcleo urbano y los nuevos crecimientos unifamiliares.

Para llevar a cabo estos objetivos se proponen una serie de actuaciones:

Delimitar Unidades de Ejecución en los vacíos urbanos existentes entre los diferentes barrios, que permitan el desarrollo de infraestructuras locales de cosido de la trama urbana.

Generar nuevos sectores urbanizables residenciales que completen el modelo de crecimiento, enlazando zonas consolidadas con nuevos crecimientos, estableciendo un nuevo borde urbano que mejore la transición entre el suelo urbano y el no urbanizable.

Previsión de Sistemas Generales de Infraestructuras que mejoren las conexiones viarias y peatonales existentes entre los diferentes ámbitos del núcleo urbano y su conexión con Logroño.

Por otra parte se propone favorecer la conservación y rehabilitación del parque residencial con mayor antigüedad delimitando un ámbito de casco antiguo con unas ordenanzas urbanísticas más cuidadosas con la tipología edificatoria propia de este ámbito, así como establecer una regulación volumétrica y de usos de la edificación situada en la ladera del cerro de San Cristóbal, de manera que se conserve en la mayor medida posible el aspecto tradicional del barrio de bodegas.

Se propone fomentar la implantación de viviendas más sostenibles ambientalmente, mediante la utilización de técnicas activas y pasivas que minimicen las pérdidas de calor, reduzcan los consumos energéticos y las emisiones de CO₂, promuevan la utilización de materiales constructivos de baja energía incorporada y alta capacidad de reciclaje y persigan una mayor integración paisajística. Para ello se ha establecido la obligatoriedad de que las viviendas de nueva creación dispongan de calificación energética tipo B, introducido a su vez entre los coeficientes de homogeneización la calificación Passivhaus, para favorecer su implantación.

5.4.1. Condicionantes de la ejecución y desarrollo del planeamiento vigente

Los condicionantes del Planeamiento vigente en el Planeamiento propuesto se pueden analizar en las tres clasificaciones del suelo:

5.4.1.1. Suelo urbano

En su Art. 41 la LOTUR establece tres posibles condiciones para la obtención de la clasificación como Suelo Urbano:

- a.- Contar con servicios urbanos.
- b.- Estar integrados en áreas que se encuentren edificadas en al menos el 50%.
- c.- Estar urbanizados en ejecución del Planeamiento, de acuerdo al mismo.

Además la LOTUR establece en su Art. 42 dos categorías de Suelos Urbanos:

- No Consolidados, por estar sometidos a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior.
- Consolidados, que será el resto de Suelo Urbano.

El presente Plan mantiene la clasificación de los suelos urbanos, pero distingue, según se justifica más adelante, dos categorías de suelo:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

Suelos que mantienen las características fundamentales de la actual ordenación, y que cuentan con los servicios urbanos de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas, y suministro de energía eléctrica, todos ellos de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. No se consideran para ello los servicios construidos en ejecución de un sector o unidad de ejecución, las vías perimetrales de los núcleos urbanos, las vías de comunicación entre núcleos ni las carreteras. Los suelos de este apartado ya se encontraban clasificados por las anteriores N.N.S.S. como suelos urbanos.

A su vez dentro de esta clasificación del suelo se han incluido los sectores de las anteriores N.N.S.S. que se han desarrollado y urbanizado, como son los antiguos sectores R2, R4, IR10 y R11.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Suelos que no disponen de servicios urbanos, y por tanto están sometidos a procesos integrales de urbanización, pero que están incluidos en áreas que se encuentren edificadas en al menos el 50%.

O bien, suelos sometidos a procesos de reforma interior.

En esta clasificación de suelo se han incluido aquellos ámbitos ya incluidos en unidades de ejecución por las anteriores N.N.S.S. que se encuentran en fase de tramitación, U.E. V.13.4., U.E. V.13.8., U.E. V.13.9., U.E. V.13.10., U.E. V.13.11., U.E. V.13.12., U.E. W.13.01., U.E. W.13.08. y U.E. W.13.09., o cuyo desarrollo nunca se inició como son la U.E.Q.13.1., U.E. V.13.03., U.E. V.13.05., U.E. V.13.07., U.E. V.13.16., U.E. V.14.01., U.E. W.13.04. y U.E. W.14.01.

Finalmente también se han incluido en esta clasificación los suelos clasificados en las anteriores N.N.S.S. como suelo urbano consolidado que no cumplían el art. 42 a) de la LOTUR al estar sometidos a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior. Tal es el caso de las unidades: U.E. V.13.01., U.E. V.13.02., U.E. V.13.06., U.E. V.13.13., U.E. V.13.14., U.E. V.13.15., U.E. V.14.02., U.E. W.13.02., U.E. W.13.03., U.E. W.13.05., U.E. W.13.06., U.E. W.13.07., U.E. W.14.02., U.E. W.14.03.

5.4.1.2. Suelo urbanizable

Dentro de esta clase de suelo se distinguen dos categorías de suelo urbanizable, según lo establecido en el Art. 55 de la LOTUR:

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Serán los sectores previstos en el Plan para garantizar un desarrollo urbano racional. Se estará a lo dispuesto en el Art. 56 y 58 de la LOTUR.

SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

Los terrenos clasificados como suelo urbanizable y no incluidos en el apartado anterior. Se estará a lo dispuesto en el Art. 57 y 58 de la LOTUR.

5.4.1.3. Suelo no urbanizable

Se ha realizado un análisis y diagnóstico detallado del término municipal, y se han clasificado y categorizado los Suelos No Urbanizables conforme a lo establecido en los Art. 45 y 46 de la LOTUR.

Se han tenido especialmente en cuenta las determinaciones del Plan Especial del Medio Ambiente Natural de La Rioja, en adelante PEPMAN y las distintas normativas sectoriales de protección de las infraestructuras y dominios públicos.

5.4.2. Compromisos y propuestas de actuación

Existen las siguientes propuestas concretas que quedan incluidas en el planeamiento general:

- En lo que respecta a la Administración Estatal se han mantenido contactos con la Demarcación de Carreteras del Estado en La Rioja en relación con la previsión de establecer un enlace entre la AP-68 y la carretera LR-250. En la citada reunión se facilitó una copia del estudio informativo del enlace cuyo trazado se ha incorporado en la documentación gráfica del Plan General Municipal señalando una zona de reserva de infraestructuras.
- En lo que respecta a la Administración Autonómica se han mantenido contactos con la Dirección General de Obras Públicas y Transporte en vista de la previsión de un desdoblamiento de la carretera LR-250, desde la nueva rotonda de acceso al Hospital San Pedro hasta la glorieta de enlace con la carretera de Murillo. Este desdoblamiento sólo figura en el Plan de Carreteras de La Rioja, no existiendo un documento que defina un trazado definitivo del desdoblamiento. Por ello se ha establecido una franja de reserva de vías de comunicación ajustada a las dimensiones establecidas por la Dirección General de Obras Públicas y Transporte.
- El Consorcio de Aguas y Residuos de La Rioja recientemente ha iniciado el expediente de expropiación forzosa derivado del proyecto denominado *Conexión del vertido de Villamediana de Iregua al colector general del Oja (La Rioja)*, previo a la ejecución de la obra, lo que asienta una nueva servidumbre, que se refleja en el Plan General. La mejora de condiciones sanitarias, igualmente, se refleja en el presente Plan General y en el Informe de Sostenibilidad Ambiental.
- De la misma forma, el municipio queda Incluido dentro del Plan de Abastecimiento de agua del Subsistema del Bajo Iregua, habiéndose iniciado recientemente el expediente de expropiación forzosa derivado del mismo para poder iniciar la ejecución y puesta en servicio.

Del resto de Consejerías del Gobierno de La Rioja, así como de las empresas proveedoras de servicios, no se tiene conocimiento de planes o propuestas de actuación concretas con afección al Plan General

5.4.3. Condicionantes territoriales

Del análisis y diagnóstico del Territorio Municipal se han de destacar los siguientes elementos:

- **Suelos de Protección Especial.**

Son suelos que han de quedar preservados de todo desarrollo urbanístico por sus especiales características e incidencia en el municipio y se han de citar:

- Dominio Público Hidráulico del Río Iregua, así como su zona inundable y su zona de Policía.
- Suelo no urbanizable de especial protección ambiental incluido en el PEPMAN en la categoría Huertas tradicionales del Iregua.
- Vías Pecuarias compuestas por los Caminos Reales que se encuentran en el término de Villamediana de Iregua.
- Suelos con Protección Arqueológica y Cultura, por la existencia de posibles yacimientos arqueológicos
- Suelos con riesgos Geomorfológicos por la presencia de laderas

- **Infraestructuras**

- AP-68: Autopista de peaje que enlaza Zaragoza con Bilbao, se trata de la principal vía de comunicación que atraviesa el municipio.
- LR-250: Se trata de la principal carretera autonómica que atraviesa Villamediana de Iregua, convirtiéndose en su circunvalación, y en una de las carreteras metropolitanas con mayor tráfico, por ello se incluye su desdoblamiento en el Plan de Carreteras de La Rioja. Esta carretera enlazaba históricamente Logroño con Piqueras.
- LR-255: Carretera de comunicación de Villamediana con Alberite.
- LR-259: Carretera de comunicación de Villamediana con Murillo del Río Leza
- LR-325: Carretera de comunicación de Villamediana con Clavijo.
- Red municipal de caminos rurales
- Línea de abastecimiento de agua de Lardero
- Colector General del Bajo Iregua y acometida de Villamediana de Iregua.

5.5. Criterios y objetivos del plan

En base a los datos recogidos en la fase de Información, el resultado de los procesos de participación ciudadana y las conclusiones del equipo redactor, se ha fijado como criterio y objetivo general el Desarrollo de un Modelo Sostenible.

En cumplimiento de la legislación vigente, en concreto el Art. 2 del RDL 2/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, en adelante LS08, se plantea un modelo de desarrollo sostenible, y como dice el apartado 2 del citado artículo, que propicie *“el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo a la prevención y reducción de la contaminación, y procurando en particular:*

- a) La eficacia de las medidas de conservación de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.
- b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación del suelo innecesario o in idóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.
- c) Un medio urbano en el que la ocupación del suelo sea eficiente, que esté suficientemente dotado por las infraestructuras y los servicios que le son propios y en el que los usos se cambien de forma funcional y se implanten efectivamente, cuando cumplan una función social”

Para conseguir este objetivo global se plantea pormenorizarlo en los siguientes objetivos concretos de actuación:

- A) Contenidos de rango local en el Modelo de Ocupación del Territorio.
 - Las operaciones de crecimiento interior del núcleo urbano de carácter residencial (colectivo o unifamiliar).

Los Nuevos Desarrollos Urbanos.

- Sectores S1 y S2 al noreste del núcleo.
- Sectores S3 y S4 al sur del núcleo.
- Sector S5 al sureste del núcleo.

Los desarrollos ya previstos en el anterior Planeamiento

- Sectores S8 y S9 al noreste del núcleo.
- Sector 10 al oeste del núcleo.
- Sector 11 al sureste del barrio de la Ribaza.

La reordenación de la edificación existente en Suelo No Urbanizable

- Sector SD1 al este de la carretera LR-255.
- Sector SD2 a ambos lados de la carretera LR-345.
- Sector SD3 al sur del Sector S3.
- Sector SD4 al sur del Sector S4.

- Las operaciones para implantar actividades económicas y almacenes.
El Área para Actividades Económicas.
 - Los Sectores I9, al norte del núcleo.
 - Área SUND-3, al sureste del término municipal.
- Las operaciones internas destinadas a mejorar las conexiones viarias entre zonas urbanas a través de la meseta donde se asienta el núcleo.
 - La Vía Urbana Este (SGIF-1, SGIF-2 y SGIF-3) asociada a los Nuevos Desarrollos Urbanos.
- Las operaciones destinadas a mejorar los estándares de equipamiento urbano.
Sistemas Generales Dotacionales.
 - Sistema General Dotacional SGD 1 situado al final del barrio de las bodegas.
- Las actuaciones previstas para implantar y desarrollar Sistemas de Protección de la Naturaleza en orden a una adecuada integración ambiental.
Elementos de protección de la Naturaleza insertos en las actuaciones urbanas. Tienen carácter de Sistema General.
 - SPN-1 y SPN-2, situados al noreste del núcleo, en la ladera del cerro
 - SPN3 situado en el cerro de San Cristóbal
 - SPN4 ó "Anillo Verde", situado al sur del núcleo.
- Las actuaciones integradoras de asentamientos dispersos a través de la mejora de accesos, infraestructuras viarias y de servicios
 - El acceso SGIF-5 al sector Disperso SD1
 - El acceso SGIF-4 al sector Disperso SD3 y SD4.
- B) Contenidos de rango metropolitano en el Modelo de Ocupación del Territorio.
 - La Conexión con la AP-68 y la creación de un Área de Oportunidad, mediante la clasificación de dos sistemas Generales Viario incluidos en los sectores S6 y S7 así como la clasificación como suelo no urbanizable de Reserva de Ampliación de Carreteras el resto del enlace previsto en el estudio informativo.
 - Sectores S6 y S7 para el Área de Oportunidad.

5.6. Concreción del modelo. Justificación

El modelo de planeamiento que se propone, concreta los objetivos antes expuestos según se describe a continuación.

Contenidos de rango local en el Modelo de Ocupación del Territorio.

En relación a la consolidación del modelo de crecimiento cabe señalar:

- En relación a las operaciones de crecimiento interior del núcleo urbano de carácter residencial (colectivo o unifamiliar) se mantiene la delimitación de los Sectores S1 y S2 al noreste del núcleo, Sectores S3 y S4 al sur del núcleo y Sector S5 al sureste del núcleo. Por otra parte en virtud de las nuevas determinaciones establecidas por la Dirección General de Urbanismo y Vivienda se incorporan los Sectores S8 y S9 para completar los desarrollos entre el núcleo urbano y los sectores S1 y S2, el Sector S10 para completar el desarrollo al este del municipio hasta la LR-250 y el Sector S11 para completar los desarrollos en el barrio de la Ribaza.
- En relación a las operaciones para implantar actividades económicas y almacenes, además del sector industrial en desarrollo I9 al norte del núcleo próximo al polígono de La Portalada en Logroño, se ha previsto el Área SUND1 al sureste del término Municipal de Villamediana, para absorber la posible demanda de suelo industrial que pueda surgir en el futuro.
- En relación a las operaciones internas destinadas a mejorar las conexiones viarias entre zonas urbanas a través de la meseta donde se asienta el núcleo se plantea la Vía Urbana Este (SGIF-1, SGIF-2 y SGIF-3) asociada a los Nuevos Desarrollos Urbanos y que permite conectar los nuevos crecimientos residenciales de la zona norte, con el barrio de las bodegas y con los nuevos crecimientos de la zona este.
- En relación a las operaciones destinadas a mejorar los estándares de zonas verdes y equipamiento urbano, cabe señalar que los porcentajes de cesiones de zonas verdes y equipamientos urbanos en los nuevos sectores y en las unidades de ejecución tienden a compensar el gran déficit existente en el municipio. En este apartado cabe señalar la previsión del Sistema General SGD1 del barrio de las bodegas y la previsión de Sistemas Generales de Zonas Verdes incluidos en los sectores y unidades de ejecución.
- En relación a las actuaciones previstas para implantar y desarrollar Sistemas de Protección de la Naturaleza en orden a una adecuada integración ambiental, se han insertado Elementos de protección de la Naturaleza en las actuaciones urbanas. Están compuestos por los Sistemas Generales SPN-1 y SPN-2 situado al noreste del núcleo, en las laderas de la Plana, el sistema general SPN3 del "Cerro de San Cristóbal" y el Sistema General SPN4 ó "Anillo Verde", situado al sur del núcleo.
- Las actuaciones integradoras de asentamientos dispersos comprenden la mejora de infraestructuras viarias y de servicios, la mejora de la ordenación de la edificación existente mediante la inclusión de corredores ecológicos que hagan más permeables los citados ámbitos y la protección del desarrollo de los suelos no urbanizables situados junto a los sectores dispersos para evitar el desarrollo de crecimientos urbanos. Estas actuaciones comprenden la delimitación de los sectores dispersos SD1, SD2, SD3 y SD4 así como los sistemas generales viarios SGIF4 y SGIF5. Las actuaciones tendentes a la conservación y mejora del barrio de La Ribaza, estableciendo una ordenación acorde con las necesidades de la población y con la realidad existente en el barrio, y la delimitación de la Unidad de Ejecución UE Q.13.1 "Ribaza" que permita resolver los problemas de circulación y aparcamiento en el barrio.

- El desarrollo de todos los sectores urbanizables se puede llevar a cabo de manera independiente salvo en el caso de los sectores S3, S4 y SD4 salvo que desde el Servicio de Gestión de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas, Política Local y Territorial se autorice un acceso provisional desde la LR-250. No obstante como alternativa a esa solución se han previsto los sistemas generales viarios SGIF4 y SGIF5 adscritos respectivamente a los sectores SD3 y SD1 que permiten el acceso a los sectores S3, S4 y SD4 desde las otras carreteras autonómicas. En caso de tenerse que desarrollar alguno de los tres sectores mencionados con carácter previo a los sectores que tienen adscritos los sistemas generales se puede plantear una cesión anticipada de los mismos o una modificación del Plan General para modificar la adscripción de los citados sistemas generales.
- Introducción de principios de sostenibilidad ambiental:
 - Se introducen recomendaciones en las obras de urbanización para la implantación de sistemas de calefacción colectivos basados en energías renovables como los “district heating” de biomasa, sistemas de generación de energía eléctrica a partir de energía eólica o solar, así como sistemas de optimización de recursos como la captación de agua pluvial para el riego de las zonas verdes y sistemas eficientes de alumbrado público.
 - Se introduce el concepto de casa Passivhaus que se fundamenta en un consumo muy bajo de energía para calefacción y refrigeración, estableciéndose una mejora del 60% respecto al consumo estándar de un edificio nuevo con la mejor clasificación energética posible: clase A.
- Introducción de medidas de preservación de elementos culturales:
 - El establecimiento de una nueva centralidad en el Casco Histórico, al objeto de que tenga un papel protagonista en el funcionamiento del núcleo.
 - Definición de una normativa urbanística propia para el Casco Histórico que fomente la de la edificación existente en el mismo, y permita la reconstrucción del mismo siguiendo unos criterios estéticos y de composición propios de esta trama urbana.
 - El señalamiento de un Plan Especial de Protección del Barrio bodegas que permite adoptar medidas específicas de ordenación y conservación del barrio, que permita que se mantenga un patrimonio cultural y social tan importante para Villamediana de Iregua. Esta actuación abre las puertas a su vez a una posible actividad turística en el municipio.

Contenidos de rango metropolitano en el Modelo de Ocupación del Territorio.

- La Conexión con la AP-68 y la creación de un Área de Oportunidad, se ha previsto en la clasificación del suelo, contemplando unos sistemas generales de infraestructuras en los sectores S6 y S7 y una zona de reserva de vías de comunicación para el trazado del enlace previsto entre la carretera LR-250 y la AP-68 según su estudio informativo.

- Se han previsto los Sectores S6 y S7 para el Área de Oportunidad, estableciendo para los mismos un uso global comercial, ya que se considera el aprovechamiento más adecuado para esos ámbitos por su elevada conectividad y la imposibilidad de desarrollar usos residenciales por las afecciones de las vías de comunicación de alta capacidad.

5.7. Suelo no urbanizable

5.7.1. Criterios de ordenación

El suelo No Urbanizable de Villamediana de Iregua debe tener una adecuada consideración dentro del Plan Municipal, para ello, se ha realizado un estudio detallado del territorio para conseguir una adecuada y racional caracterización de las categorías de protección de esta clase de suelo.

La categorización del suelo que proponemos para la formulación del Plan Municipal, atiende, por tanto, a la realidad física de los terrenos, al reconocimiento de sus valores naturales, agrológicos, forestales, etc. así como a su capacidad o conveniencia para soportar actividades económicas sobre el mismo.

En este contexto conviene recordar que la categorización del Suelo No Urbanizable parte, en nuestro actual sistema jurídico-urbanístico, de conceptos objetivos sometidos a justificación, por lo que se hace imprescindible que el Plan Municipal dedique una especial atención a la categorización del Suelo No Urbanizable describiendo las categorías y subcategorías en que se divide, justificando las mismas y justificando la estrategia territorial adoptada por el Plan Municipal para excluir del proceso de urbanización determinados terrenos por considerarlos inadecuados para el desarrollo urbano.

Partiendo de estos principios y de cara a la categorización del SNU se establecen los siguientes criterios a tener en cuenta en la ordenación

- Reconocer y delimitar aquellos suelos (áreas, espacios, superficies...) que tengan los valores naturales, productivos, paisajísticos, culturales,... que los hagan meritorios de su protección, siempre teniendo en cuenta los criterios de sostenibilidad.
- Reconocer los factores de cada unidad de suelo que deben ser protegidos de forma activa
- Proponer una normativa con respecto a los usos actuales y posibles, para estos suelos que sean protegidos, con criterios de sostenibilidad. Esta normativa adecuará los usos a la potencialidad del suelo sin que esto suponga la eliminación, destrucción o deterioro de los valores que poseen.

- Fomentar la conectividad del territorio.
- Considerar a la mayoría de las actividades primarias, especialmente las agropecuarias, como un factor valioso en la conservación de la biodiversidad y del paisaje, que deben ser, en algunos casos potenciadas y valoradas.
- Tener en consideración los efectos de posibles cambios esenciales en el ámbito y en la ordenación: el cambio climático, los cambios coyunturales económicos y de mercado,...
- Dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 45 y 46 de la Ley Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

5.7.2. Marco legal

El Marco Legal en el que se encuadra el futuro Plan Municipal se corresponde con la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja. En el Capítulo III del Título II de la mencionada ley establece que tendrán la condición de Suelo No Urbanizable, para el que se establecen dos categorías, los terrenos en que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

1.- Suelo no urbanizable especial (Artículo 45)

- a) 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.
- b) Los terrenos cuyas características geotécnicas o morfológicas desaconsejen su destino a aprovechamientos urbanísticos para evitar riesgos ciertos de erosión, hundimiento, inundación o cualquier otro tipo de calamidad.
- c) Los sometidos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público cuando las leyes que los establecen así lo exijan o excluyan cualquier uso urbano de los mismos.

2.- Suelo no urbanizable genérico (Artículo 46)

- a) Aquellos en los que concurra alguno de los valores referidos en el artículo anterior o que cuenten con un significativo valor agrícola, forestal o ganadero o con riquezas naturales, justificando debidamente dichas circunstancias.
- b) Excepcionalmente, y con igual justificación, aquellos que por su ubicación y características o por los costes desproporcionados que exigiría su

aprovechamiento urbanístico, resulten inadecuados para el desarrollo urbano.

5.7.3. Suelo no urbanizable especial

En este apartado se recogen los suelos no urbanizables especiales en base a lo establecido en el artículo 45 de la ley, a través de la identificación de aquellos elementos que se localizan en el municipio de Villamediana de Iregua y que pueden ser objeto de estar incluidos dentro de los tres apartados recogidos en el citado artículo.

5.7.3.1. Suelo especial por instrumentos de ordenación territorial o legislación sectorial (Art 45.a LOTUR)

Los suelos protegidos por legislación sectorial en La Rioja están sometidos a una determinada normativa, con la finalidad concreta (sectorial). Muchos de ellos estructuran el territorio conformando una red “lógica” y coherente, salvaguardando los valores naturales y productivos del medio.

Los suelos protegidos por legislación sectorial en el PGM de Villamediana de Iregua son los incluidos en el PEPMAN como Huertas del Iregua. Una vez establecida para este ámbito la categorización de Suelo No Urbanizable especial por Legislación Sectorial se han creado dos subcategorías dentro del mismo:

- Huertas del Iregua - **(SNUELS: HT)**
- Riberas de Interés Paisajístico – **(SNUELS: RP)**

La primera subcategoría comprende toda la superficie de Huertas Tradicionales contemplada en el PEPMAN salvo las zonas de Ribera del Río Iregua que quedan comprendidas en la segunda subcategoría.

El objeto de delimitar estas dos subcategorías es establecer un régimen de usos más adecuado para los valores ambientales de cada ámbito especialmente para el de Riberas de Interés Paisajístico que es más sensible a la intervención del hombre.

5.7.3.2. Suelo especial por limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público (Art. 45c LOTUR)

Las normativas que regulan las diferentes infraestructuras y elementos de relevancia territorial, como las carreteras y los cauces, establecen una serie de dominios públicos, que a modo de bandas de protección van graduando los usos y actividades que se pueden realizar en el entorno de estos elementos. Estos dominios públicos cuentan con diferentes niveles y bandas que serán recogidos para cada uno de los elementos.

Los suelos protegidos por Dominio Público en el PGM de Villamediana de Iregua son:

- Protección a las Vías de Comunicación (**SNUEDP: VC**)
- Cauces (**SNUEDP: C**)

5.7.4 Suelo no urbanizable genérico (SNUG)

5.7.4.1.- SNUG por valores significativos (Art. 46a) LOTUR)

Estos suelos, a pesar de no estar incluidos en ninguna figura de protección de rango regional o nacional, cuentan con valores significativos a escala local. El objetivo de esta categoría de suelos ha de ser el de proteger estos valores de forma que las actividades que se realicen en los mismos no los altere o elimine. Se incluyen dentro de estos suelos elementos naturales, productivos y algunos elementos de interés a escala local.

Los suelos protegidos por Valores Significativos en el PGM de Villamediana de Iregua son:

- Agrícolas (**SNUGVS: A**)

El ámbito de esta categoría de suelo no urbanizable comprende la mayor parte del término municipal de Villamediana de Iregua ya que es la principal actividad económica del municipio.

5.7.4.2.- SNUG por inadecuación para su desarrollo urbano (Art. 46b) LOTUR)

Estos suelos, a pesar de no contar con elementos destacables o singulares dentro del ámbito municipal, son suelos que cuentan con alguna limitación para usos urbanos o no encajan en el modelo de desarrollo que se ha planteado para este Plan General.

Los suelos protegidos por Inadecuación para su Desarrollo en el PGM de Villamediana de Iregua son:

- Por modelo de desarrollo (**SNUGIDU: MD**)

El ámbito de esta categoría de suelo no urbanizable comprende las superficies de suelo entre los sectores dispersos y tiene como finalidad evitar la proliferación de edificaciones una vez reordenada la edificación existente en suelo no urbanizable a través de los sectores Dispersos.

- Riesgo Geomorfológico (**SNUGIDU: RG**)

El ámbito de esta categoría de suelo no urbanizable comprende las laderas existentes en el término municipal de Villamediana de Iregua, y se caracterizan por disponer de pendientes superiores al 20%. El objeto de esta categorización es impedir la

construcción de edificaciones y el desarrollo de acciones que puedan aumentar el proceso de erosión de estos suelos.

5.7.5 Afecciones en suelo No Urbanizable

Existen una serie de afecciones que implican cierta regulación de los usos y actividades del suelo no urbanizable y que, pese a no ser categorías de suelo ya que no cumplen los requisitos para ser considerados como tales según la LOTUR, deberán ser tenidos en cuenta a la hora de implantar usos y actividades en el ámbito territorial que conforman.

Las afecciones tenidas en cuenta en el Suelo No Urbanizable de Villamediana de Iregua son:

- Vías Pecuarias (**ASNU: VP**)
- Elementos Culturales (**ASNU: C**)
- Infraestructuras Locales (**ASNU: IL**)
- Otras Infraestructuras (**ASNU: OI**)
- Abastecimiento y Saneamiento (**ASNU: AS**)
- Entorno de vías de tráfico de gran capacidad (**ASNU: VT**)
- Reserva Vías de Comunicación (**ASNU: RV**)

5.8. Suelo urbano y urbanizable

En base a lo expuesto en apartados anteriores, se realiza la propuesta de clasificación de Suelos Urbanos y Urbanizables, que se describe a continuación, distinguiendo el núcleo urbano de Villamediana de Iregua y el área de actividades económicas.

Como referencia para elaborar esta propuesta, se plantea un plazo de 16 años para su desarrollo.

5.8.1. Núcleo de Villamediana de Iregua

En el núcleo de Villamediana de Iregua se plantea consolidar el uso residencial, integrando y reordenando las edificaciones periurbanas en la trama urbana, mejorando el sistema de espacios libres y equipamientos comunitarios y estableciendo nuevos viales que garanticen la conexión de toda la trama urbana.

El desarrollo de los suelos clasificados actualmente en el Plan General vigente y los suelos cuya nueva clasificación propone el Plan General se desarrollan en los siguientes ámbitos:

AMBITO 1

El desarrollo de este primer ámbito establece la capacidad residencial del suelo actualmente clasificado como suelo urbano.

El cálculo de la capacidad de aprovechamiento de este ámbito se realiza a partir de tres tipos de suelos:

- Suelos Urbanos Consolidados, calificados Residenciales estén o no edificados.
- Suelos Urbanos No Consolidados, calificados en el presente PGM como Residenciales, sometidos a procesos integrales de urbanización y edificación, a desarrollar por medio de Unidades de Ejecución.

Para el cálculo de población se han utilizado los criterios señalados en el Anexo II "Cálculo de Población" del PGM:

ZONA		SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	VIVIENDAS	HABITANTES
SUC	Suelo Urbano Consolidado	1.010.528 m ²	670.887 m ² t	5.846	18.926
SUNC	Suelo Urbano No Consolidado	144.747 m ²	122.477 m ² t	1.076	3.765
Total		1.155.275 m²	793.363 m²t	6.867	22.691

AMBITO 2

El desarrollo de este segundo ámbito se realiza a partir de dos tipos de suelos:

- Suelos urbanizables delimitados en el PGM y que se compone de los Sectores S1, S2, S3, S4, S5, S8, S9, S10, S11.
- Suelo Urbanizable que mantienen esa clasificación pero que se encuentran en tramitación como es el caso del R-3, cuya denominación se mantiene en el PGM.

El sector S1, se ubica el noreste del núcleo urbano junto a los barrios de Valdecarros y lindando al oeste con el antiguo sector R-11. El objeto de este sector es dotar la zona norte del núcleo urbano de superficies de equipamiento creando una nueva centralidad y dando continuidad a la trama urbana entre los barrios de Valdecarros y el antiguo R11. El uso dominante de este sector es residencial mixto.

El sector S2, se ubica a continuación del sector S1 y junto al antiguo sector R11, siendo el objetivo de este sector dar continuidad a la trama urbana con el sector residencial unifamiliar de

manera que se establezca una mayor compacidad de la estructura urbana. El uso dominante de este sector es residencial mixto.

El sector S3 se ubica al sur del municipio, al otro lado de la LR-250 frente al barrio de las piscinas. Se trata de un crecimiento natural del núcleo urbano hacia el sur, y pretende dar respuesta a la demanda de viviendas unifamiliares en el municipio y albergar el sistema general de la Guardia Civil. El uso dominante de este sector es residencial unifamiliar.

El sector S4 se ubica al sur del municipio y al oeste del sector S3, tratándose de una prolongación del anterior sector, de manera que se genere un frente urbano con cierta continuidad. El uso dominante de este sector es residencial unifamiliar.

El sector S5 se ubica al este del sector y su objeto es establecer una ordenación de cierre del margen este del núcleo urbano, enlazando a través de un vial perimetral la nueva trama urbana del sector R3, la urbanización de la cañada y la urbanización del antiguo sector R4. El uso dominante de este sector es residencial mixto.

El sector S8 se ubica al norte del casco urbano de Villamediana y su objeto es establecer una conexión viaria desde la primer glorieta de acceso al núcleo urbano hacia los nuevos desarrollos urbanísticos previstos del sector S1, S2 y S9. El uso dominante de este sector es residencial mixto.

El sector S9 se ubica al noreste del casco urbano de Villamediana, coincidiendo con el ámbito del antiguo R5 de las N.N.S.S. y su objeto es terminar la ordenación de las manzanas situadas en el barrio de Valdecarros, y servir de transición en las ordenaciones de los nuevos sectores previstos. El uso dominante de este sector es residencial mixto.

El sector S10 se ubica al oeste del casco urbano de Villamediana, coincidiendo con el ámbito del antiguo R1 de las N.N.S.S. y su objeto es terminar la ordenación de las manzanas situadas en el barrio de Santa Eufemia, y servir de remate urbano frente a la circunvalación. El uso dominante de este sector es residencial mixto.

El sector S11 se ubica al sur del barrio de la Ribaza, coincidiendo parcialmente con el ámbito del antiguo R7 de las N.N.S.S. y su objeto es terminar la ordenación del barrio y obtener un Sistema General de Protección de la Naturaleza que complemente la vía romana y permita recuperar el entorno de la Ribera prolongando el Parque del Iregua de Logroño. El uso dominante de este sector es residencial mixto.

El Sector R3 se ubica en el sureste del núcleo urbano próximo a la rotonda de la circunvalación LR-250 y actualmente se encuentra en tramitación.

Para el cálculo de población, según la Ley 7/2011, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2012, en su Título III, Capítulo VI, que modifica la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja establece que la determinación de la superficie destinada a zonas verdes se considerará un habitante por cada 35m²

construidos edificables de uso residencial en el que caso de que se fije la edificabilidad o 3,5 habitantes por vivienda si se establece el número de viviendas:

ZONA		SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	VIVIENDAS	HABITANTES
S1	Suelo Urbanizable Delimitado	100.870 m ²	47.250 m ² t	497	1.740
S2	Suelo Urbanizable Delimitado	134.962 m ²	64.827 m ² t	632	2.212
S3	Suelo Urbanizable Delimitado	117.327 m ²	52.398 m ² t	299	1.047
S4	Suelo Urbanizable Delimitado	70.428 m ²	29.160 m ² t	167	585
S5	Suelo Urbanizable Delimitado	32.753 m ²	20.910 m ² t	209	732
S8	Suelo Urbanizable Delimitado	16.825 m ²	12.276 m ² t	129	452
S9	Suelo Urbanizable Delimitado	26.386 m ²	16.845 m ² t	177	620
S10	Suelo Urbanizable Delimitado	28.305 m ²	17.513 m ² t	175	613
S11	Suelo Urbanizable Delimitado	28.458 m ²	17.310 m ² t	173	606
Subtotal		556.314 m ²	278.489 m ² t	2.458	8.603
R3	Suelo Urbanizable en tramitación	22.572 m ²	11.286 m ² t	122	427
Total		578.886 m ²	289.774 m ² t	2.580	9.030

AMBITO 3

Este ámbito está compuesto por los sectores de asentamientos dispersos con uso residencial unifamiliar y comprende los sectores SD1, SD2, SD3 y SD4.

El sector SD1, comprende el ámbito previsto en el documento del PGM junto a la carretera LR-255 y al sur del sector S3. Su uso global es Residencial Unifamiliar Disperso.

El sector SD2, comprende el ámbito previsto en el documento del PGM a ambos lados de la carretera LR-345. Su uso global es Residencial Unifamiliar Disperso.

El sector SD3, comprende el ámbito en el que se encuentra la fábrica de compostaje de champiñón, las naves de cultivo de champiñón y la granja ganadera. Con motivo de la elevada carga indemnizatoria existente y de la proximidad al sector S3 se ha establecido una mayor densidad de viviendas en este sector. Su uso global es Residencial Unifamiliar Disperso.

El sector SD4, comprende el ámbito en el que se encuentran las viviendas de la senda de los Molares y el ámbito situado al sur de la senda de los Molares, en el que se encuentran ubicados una serie de viviendas y pabellones agrícolas. Con motivo de la cantidad de viviendas existentes en este sector se ha establecido una mayor densidad de viviendas que permita la reordenación de la totalidad de las existentes. Su uso global es Residencial Unifamiliar Disperso.

Para evaluar la capacidad de desarrollo de este tipo de suelo se considera una ocupación media de 3,5 habitantes por vivienda, y los ratios de 250m²t por vivienda, en los sectores SD1,

y SD2, de 125m²t por vivienda en el sector SD3 y de 160m²t por vivienda en el sector SD4. Esta evaluación determina los siguientes resultados:

ZONA		SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	VIVIENDAS	HABITANTES
SD1	Suelo Urbanizable Delimitado	302.424 m ²	38.185 m ² t	153	536
SD2	Suelo Urbanizable Delimitado	186.674 m ²	23.570 m ² t	94	329
SD3	Suelo Urbanizable Delimitado	61.234 m ²	11.256 m ² t	90	315
SD4	Suelo Urbanizable Delimitado	67.542 m ²	9.824 m ² t	61	214
Total		617.873m²	82.835 m²t	398	1.393

5.8.2. Área de actividades económicas

Según los objetivos fijados por el Plan, se prevén varias áreas de actividades económicas a través de los sectores urbanizables delimitados I9, S6 y S7 y el área de urbanizable no delimitado SUND-3.

El sector I9, se encuentra en tramitación disponiendo de plan parcial, proyectos de compensación y proyectos de urbanización aprobados, con el inicio de las obras de urbanización en el año 2012.

El sector S6 se ubica junto al sector I9 al norte de la AP-68 y comprende el mismo ámbito ocupado por el antiguo sector de las NNSS denominado R8. Este sector dispone de una superficie de 64.000m² y de un aprovechamiento de uso característico residencial 40.286m²t, siendo el uso dominante previsto el comercial.

El sector S7 se ubica junto al antiguo sector IR10 de las NNSS al sur de la AP-68 y comprende el mismo ámbito ocupado por el antiguo sector de las NNSS denominado R8. Este sector dispone de una superficie de 127.125m² y de un aprovechamiento de 79.578m²t, siendo el uso dominante previsto el comercial.

El Área SUND-3 se ubica al sureste del cementerio municipal y comprende una franja de suelo desde la carretera LR-250 hasta la carretera LR259, ocupando una superficie total de 289.747m². Esta Área tiene como objeto prever un nuevo espacio de actividades económicas en caso de que se agoten los sectores I9, S7 y S8.

5.8.3. Evaluación del desarrollo planteado

La zona de influencia del municipio de Villamediana de Iregua abarca una importante área junto a la capital Riojana, disfrutando por tanto de las sinergias del área metropolitana y disponiendo

a su vez de características propias muy ventajosas como es el alto grado de conectividad por la presencia de infraestructuras de nivel nacional y autonómico y un entorno de interés paisajístico como son el río Iregua y las laderas de la plana. Todo ello presenta una serie de características y oportunidades singulares que deben ser aprovechadas en el ejercicio de ordenación territorial y urbanística, estableciendo un modelo de desarrollo económico basado en el cuidado y respeto hacia el medio y los recursos naturales.

Dentro de este encuadre la propuesta del PGM permitirá:

- En el ámbito residencial mantener y mejorar el núcleo urbano existente, organizando sus futuros crecimientos sin incidir en la masificación residencial, y corrigiendo los déficits de zonas libres públicas y dotaciones que tienen actualmente, así como la falta de centralidad que han causado los nuevos crecimientos.
- En el ámbito de Actividades Económicas se reserva un área para implantar actividades secundarias y dos áreas para las actividades terciarias en el punto de mayor conectividad viaria del municipio que permita una mayor actividad económica.
- En el ámbito cultural se propone impulsar el Plan Especial de Protección del Barrio Bodegas, que junto con los sistemas Generales de Protección de la Naturaleza del cerro de San Cristóbal y el Sistema General Dotacional previsto en barrio bodegas permita establecer una gran zona de esparcimiento, la implantación de actividades culturales y recreativas que fomenten el turismo en el municipio.
- En el ámbito ambiental es en el que se proponen más medidas como son los Sistemas de Protección de la Naturaleza, junto al río Iregua y en las laderas de La Plana y la regularización de los sectores dispersos. Esta operación tiende a ordenar los citados ámbitos, haciéndolos más permeables mediante la consolidación de corredores ecológico y protegiendo el suelo no urbanizable colindante para evitar su desarrollo. A su vez dentro de las actuaciones ambientales cabe señalar el fomento de la construcción y urbanización sostenible, la mejora de las exigencias de calificación energética de las viviendas, y la incorporación de medidas tendentes a la integración paisajística de los nuevos desarrollos.

En cifras, el resumen de superficies de suelo es el siguiente:

SUELO URBANO	
SUC	1.010.528 m ²
SUNC	144.747m ²
SUBTOTAL	1.155.275 m²

SUELO URBANIZABLE	
SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SECTORES	1.580.568 m ²
SUELO URBANIZABLE DELIMITADO S.G.	163.745 m ²
SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO	529.439 m ²

SUBTOTAL		2.273.752 m²
SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL		3.870.960 m²
SUELO NO URBANIZABLE GENERICO		13.328.106 m²
TOTAL		20.628.093 m²

El desarrollo que plantea el PGM establece un desarrollo de 1.076 viviendas en el Suelo Urbano No Consolidado, 2.580 viviendas en los Suelos Urbanizables Delimitados y 398 viviendas para los Sectores Urbanizables Dispersos de carácter rural.

La total capacidad de desarrollo incluido en el PGM es de 5.462 viviendas, que unidas a las 4.438 viviendas existentes en el Suelo Urbano Consolidado suponen una capacidad máxima de 9.900 viviendas, suficientes para absorber con creces la posible demanda en los 16 próximos años, dentro de la política de mantener a Villamediana de Iregua como un núcleo de tamaño medio.

A pesar de que con los criterios de cálculo poblacional marcados se establece un techo poblacional de 33.114 habitantes, con los criterios actuales de ocupación (88%) del parque inmobiliario y de ocupación personas/vivienda (1,91), se obtendría un techo población más realista de: $9.900 \text{ viviendas} \times 0,88 \times 1,91 = 16.640$ habitantes. Esta cifra se aproxima en mayor medida a las previsiones de crecimiento poblacional para el año 2029 del punto 2.1.2.2. de esta memoria que establece en base al aumento medio del padrón de habitantes durante los tres últimos años una población total de 13.424 habitantes. La diferencia entre la capacidad poblacional realista del PGM de 16.640 habitantes y el aumento de población previsto conforme al crecimiento medio del padrón municipal de los últimos 3 años de 13.424 habitantes, asciende 3.216 habitantes. Esta diferencia se considera adecuada como margen propio del crecimiento poblacional en 16 años y ante el incierto futuro del sector inmobiliario.

Además de la previsión de crecimiento urbanístico con objeto de atender al crecimiento poblacional, hay que tener en cuenta los importantes desequilibrios existentes en el municipio relativos a la carencia de espacios libres de zonas verdes y suelo dotacional en el municipio, la falta de compacidad del modelo urbano y las desconexiones de la trama urbana. El modelo propuesto, pretende a su vez afrontar todos estos problemas mediante las nuevas unidades de ejecución y los nuevos sectores previstos.

5.8.4. Infraestructuras existentes y previstas

5.8.4.1. Red de abastecimiento de agua potable

Actualmente el Municipio se abastece de agua del depósito de Lardero que se alimenta a su vez del río Iregua. No obstante el municipio queda Incluido dentro del Plan de Abastecimiento de agua del Subsistema del Bajo Iregua, promovido por el Consorcio de Aguas y Residuos y que se encuentra en tramitación. La nueva infraestructura de abastecimiento prevista permitirá redimensionar la red de abastecimiento a las expectativas de crecimiento residencial señaladas por el Plan a medio plazo. En caso de que el crecimiento poblacional de Villamediana de Iregua supere la capacidad de abastecimiento prevista por el Plan de Abastecimiento de agua del Subsistema del Bajo Iregua, que se cifra en una población de 9.835 habitantes, se ha previsto la ejecución de una red de abastecimiento para adquirir agua de Logroño, el redimensionado de la red de abastecimiento hasta Lardero para aumentar su sección y la construcción de un nuevo depósito de agua.

5.8.4.2. Red de saneamiento

El municipio realiza los vertidos al colector del Bajo Iregua del Consorcio de Aguas y Residuos que discurre por la margen sur del río Iregua hasta conectar con la estación depuradora de Logroño. No obstante el colector presenta actualmente problemas de falta de sección por el exceso de vertidos de los pueblos a los que da servicio, produciendo una sobrepresión de la red y debiendo recurrir a aliviaderos que vierten sobre el Río Iregua.

Por otra parte en el término municipal de Villamediana, junto al barrio de La Ribaza se produce el entronque de la red de saneamiento de Lardero con el emisario del Bajo Iregua, y con la red de saneamiento del Hospital San Pedro, produciéndose en ese punto constantes atascos y vertidos al exterior de la red.

En 2010 el Consorcio de Aguas y Residuos ha iniciado la tramitación de la ampliación del emisario del Bajo Iregua.

En relación a la red de saneamiento del núcleo urbano sigue un esquema radial iniciándose en los barrios altos y finalizando en los barrios bajos junto a la carretera de circunvalación donde un colector paralelo a la misma recoge todos los ramales. El problema que presenta este sistema es que al tratarse de una red unitaria de dimensiones ajustadas, el colector paralelo a la circunvalación entra en carga rápidamente cuando se producen precipitaciones provocando problemas de revoques en las edificaciones de los barrios más bajos.

Por ello se considera necesario incorporar junto al colector de saneamiento fecal que discurre paralelo a la circunvalación un nuevo colector de saneamiento pluvial que desemboque en una balsa de decantación para a continuación verter al Río Iregua.

A su vez se ha previsto reforzar la red de saneamiento existente mediante nuevas secciones que aumenten la capacidad de la red de Saneamiento en sus tramos más conflictivos.

5.8.4.3. Red eléctrica

Se incorpora a la documentación gráfica del P.G.M. de Villamediana de Iregua el trazado de las redes de media y alta tensión existentes en el municipio así como las previsiones de variantes o nuevos trazados facilitados por la empresa suministradora IBERDROLA S.A.

6. Justificación del modelo propuesto en el Texto Refundido del P.G.M.

6.1. Antecedentes

El documento de subsanación de deficiencias en cumplimiento de informes sectoriales tras Aprobación Provisional del Plan General Municipal de Villamediana de Iregua se aprueba en sesión plenaria extraordinaria en el Ayuntamiento de Villamediana de Iregua con fecha 21 de Febrero de 2013 y publicado en el Boletín Oficial de La Rioja el 25 de Febrero de 2013.

Durante el periodo de información pública se reciben un total de 32 alegaciones y 12 informes de los siguientes organismos sectoriales:

- Consorcio de Aguas y Residuos (04/03/2013)
- Dirección General de Salud Pública (04/03/2013)
- Dirección General de Cultura (11/03/2013)
- Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado en La Rioja (13/03/13)
- Dirección General de Medio Natural (13/03/2013)
- Dirección General de Trabajo, Industria y Comercio (14/03/2013)
- Dirección General de Obras Públicas y Transportes (19/03/2013)
- Sos-Rioja (20/03/2013)
- Dirección General de Calidad Ambiental (20/03/2013)
- Dirección General de Contratación centralizada y Patrimonio (21/03/2013)
- Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, Confederación Hidrográfica del Ebro (22/03/2013)
- Dirección General de Urbanismo y Vivienda.(26/03/2013)

Los informes recibidos son en su mayoría favorables salvo en los de las Direcciones Generales de Salud Pública, Medio Natural, Urbanismo y Vivienda, Calidad Ambiental y Contratación Centralizada y Patrimonio.

Entre las deficiencias y determinaciones establecidas cabe destacar las del informe de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda ya que requiere la introducción de una serie de modificaciones sustanciales.

Una vez realizados todos los cambios en el modelo con objeto de subsanar las deficiencias señaladas y de incorporar las determinaciones de las alegaciones estimadas, se redacta un nuevo documento del P.G.M denominado "Texto Refundido" para que la Corporación Municipal proceda a su tramitación. Al introducir modificaciones sustanciales deberá someterlo a un nuevo periodo de exposición al público, antes de poder proceder nuevamente a su Aprobación Provisional y posterior remisión a la Consejería de Obras Públicas, Política Local y Territorial del Gobierno de la Rioja para su aprobación definitiva por el órgano competente.

6.2. Justificación del modelo propuesto en el P.G.M. con motivo de los informes Sectoriales

Analizadas las alegaciones presentadas que se describen en el apartado anterior y que por otra parte quedan definidas y contestados en el Anexo IV escrito de contestación a las alegaciones y en el Anexo V escrito de contestación a los informes sectoriales, se ha determinado clasificarlas en 5 grupos en función de las cuestiones a las que se refieren:

- **NUEVO SECTOR DISPERSO SD5**

De las 32 alegaciones presentadas un total de 20 alegaciones solicitan la creación de un nuevo sector urbanizable delimitado de Asentamientos Dispersos denominado SD5, en el que se incluyan toda una serie de fincas y edificaciones en situación similar al resto de los sectores Dispersos propuestos por el P.G.M. El nuevo sector SD5 comprende un ámbito situado al Suroeste del sector SD2 que incluye un total de 12 edificaciones existentes.

- **PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL BARRIO BODEGAS**

Se han presentado un total de 4 alegaciones referentes a la calificación de usos en el barrio Bodegas. En el último documento del PGM, en el Barrio de las Bodegas se ha introducido la calificación de uso "bodegas" para todas las edificaciones existentes. Este hecho ha motivado la presentación de 4 alegaciones que solicitan la calificación de sus edificaciones con el uso residencial, por tratarse de viviendas habituales ya calificadas así en las actuales N.N.S.S. Por este motivo se ha procedido a revisar nuevamente la calificación de todas las edificaciones existentes en el barrio bodegas, calificando con el uso residencial aquellas que constituyen viviendas habituales o que así estuvieran calificadas en las N.N.S.S. A su vez también se ha calificado con el uso industrial la Bodega de Senda Galiana situada en la cima del Cerro de San Cristóbal y la Bodega Señorío de Yerga situada en mitad del barrio Bodegas.

- **SECTOR S11**

Se han presentado tres alegaciones con carácter contradictorio referentes al sector S11, en la primera se solicita la ampliación del sector, hasta el límite de la curva de inundabilidad del período de retorno de 100 años, mientras que la segunda alegación solicita la disminución de la superficie del sector a su situación original en las N.N.S.S. y la tercera propone la eliminación del sector y de la unidad propuestos. Al considerar que la ampliación del sector supone un aumento de superficie del

Sistema General favoreciendo al interés general al prolongar el parque del Iregua, se ha procedido a estimar la primer alegación.

- UE W.13.7.

Se ha presentado una alegación por parte de uno de los propietarios de la citada unidad, solicitando la clasificación del citado suelo como suelo urbano consolidado, la eliminación del tramo de la calle Río Alhama y el aumento de las condiciones de edificabilidad. Las condiciones de ordenación de esta unidad vienen originalmente determinadas por una alegación presentada de la misma propietaria y no han variado desde la aprobación provisional, tan sólo ha variado la superficie de Sistemas Generales adscritos a la unidad, con motivo tener que justificar independientemente en suelo urbano sus propios Sistemas Generales de Zonas Verdes. Por ello no se ha considerado adecuado estimar la citada alegación.

- UEV.13.2.

Se ha presentado una alegación relativa a una edificación existente en la unidad de referencia que queda fuera de ordenación por su inclusión en la unidad, al considerar que se trata de un error, procede modificar la delimitación de la unidad para que no se encuentre afectada por la misma.

- Abastecimiento

Se ha recibido una alegación del Ayuntamiento de Lardero en la que se solicite que se dimensione la red de abastecimiento a las capacidades poblacionales previstas por el P.G.M. En relación a este punto cabe señalar que al integrarse la red de abastecimiento de Villamediana de Iregua en el Subsistema del Bajo Iregua competencia del Consorcio de Aguas y Residuos de la Rioja, pasa a formar parte de un Sistema General de Abastecimiento Supramunicipal, siendo el organismo competente el que deberá garantizar las demandas de abastecimiento del municipio. Por este motivo se ha incluido en la normativa urbanística la necesidad de disponer de autorización del Consorcio de Aguas y Residuos de la Rioja con carácter previo a la aprobación definitiva de los instrumentos de gestión o planeamiento de las unidades de ejecución o sectores de suelo urbanizable.

Analizados los informes sectoriales se ha determinado clasificar los informes en 4 grupos en función de las modificaciones introducidas en el contenido del Plan General Municipal de Villamediana de Iregua:

- BARRIO DE LAS BODEGAS

Conforme a lo señalado en la deficiencia de la Dirección General de Urbanismo y Vivienda, el barrio de las bodegas se debe ordenar completamente, por lo que se ha procedido a completar la ordenación de la edificación estableciendo la calificación, la altura, así como unas ordenanzas edificatorias, y remitiendo al Plan Especial de Protección los aspectos de protección de elementos, cuestiones estéticas y revisión de aspectos de ordenación en función de la cartografía que se realice del subsuelo.

- SECTORES DISPERSOS

Con motivo de la revisión de las fichas de los sectores Dispersos, se ha detectado la necesidad de estudiar nuevamente la capacidad de desarrollo autónomo de cada sector Dispersos, definiendo nuevamente los Sistemas Generales de Infraestructuras en esa zona, así como las delimitaciones de algunos sectores para garantizar la conexión a los sistemas generales existentes.

- **MODIFICACIONES EN EL CONTENIDO DEL DOCUMENTO DEL PGM**

Con motivo del informe emitido por la Dirección General de Urbanismo y Vivienda y la reunión técnica mantenida posteriormente el mes de marzo de 2013 se han subsanado los errores detectados y se ha completado la memoria justificativa en aquellos aspectos que requerían un mayor grado de desarrollo. A su vez se ha introducido un Anexo I de Coeficientes de Ponderación y un Anexo II de coeficientes de Homogeneización.

Con motivo del informe emitido por la Dirección General de Calidad Ambiental y la reunión técnica mantenida posteriormente el mes de marzo de 2013 se ha completado la justificación referente redes de abastecimiento y se ha introducido en el PGM nueva documentación relativa a la afección del Ruido en el municipio, tanto a nivel gráfico como de Normativa Urbanística a través de una ficha de afecciones y del Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero.

Con motivo del informe emitido por la Dirección General de Medio Natural se ha subsanado las deficiencias detectadas respecto a la documentación gráfica.

Con motivo del informe emitido por la Dirección General de Contratación Centralizada y Patrimonio se han subsanado las deficiencias detectadas respecto a la documentación gráfica.

- **MODIFICACIONES EN EL CONTENIDO DEL ISA**

Con motivo del informe emitido por la Dirección General de Salud Pública y Consumo, se ha completado la memoria justificativa en aquellos aspectos que requerían un mayor grado de desarrollo.

6.3. Bases de Partida

6.3.1. Bases de Partida

Se recogen a continuación los aspectos de mayor incidencia en la redacción de Plan, los cuales ya se han desarrollados en los documentos de Información y Avance, así como en la memoria justificativa del documento del Plan General Municipal aprobado inicialmente y provisionalmente.

6.3.2. Estructura del documento del Plan General

Para la redacción del Plan General Municipal de Villamediana de Iregua se han tomado como documentos de referencia el Plan General Municipal de Logroño, al ser cabeza de su Comunidad Autónoma y al tratarse del modelo original de las N.N.S.S. de Villamediana de Iregua actualmente en vigor, así como el Plan General de Navarrete localidad próxima a la ciudad de Logroño y afectada también por las dinámicas del crecimiento metropolitano similares a las existentes en Villamediana de Iregua. A su vez, es reseñable que el equipo redactor considera importante tender a una estandarización de la documentación del planeamiento general en el ámbito de la Comunidad Autónoma de la Rioja, lo que se ha procurado. Es por este motivo que se mantiene el orden del articulado y de las determinaciones de la normativa urbanística tal y como figuran en el presente documento del P.G.M.

6.3.3. Dinámica actual y previsiones

6.3.3.1. Conclusiones de los análisis de población

- En los últimos años el Municipio de Villamediana de Iregua ha experimentado una tendencia poblacional creciente motivada principalmente por su proximidad a Logroño y por la oferta de una vivienda más asequible que en la capital Riojana. Según los datos del padrón del municipio de Villamediana de Iregua ha duplicado su población en los últimos 9 años pasando de 3.340 habitantes en 2004 a 7.468 habitantes en enero de 2013.
- La estructura por edad de la población de Villamediana de Iregua manifiesta la predominancia de una población joven con tasas de dependencia muy bajas (36%), con índices de tendencia elevados (142%) , con índices de juventud e infancia más elevados que la media de la Rioja, 19% y 17% respectivamente y con tasas de natalidad por encima del 20%.
- En relación a presencia de inmigración en el municipio cabe señalar que la tasa de extranjeros es sensiblemente inferior al resto de la Rioja (10,86%)

6.3.3.2. Previsión de población

Resulta difícil realizar una previsión de población ya que las condiciones socio-económicas actuales difieren en gran medida con las existentes en los últimos 5 años. No obstante si se mantuvieran las tendencias poblacionales de los últimos tres años (350,33 habitantes año) parece verosímil la hipótesis de que la población de Villamediana de Iregua ascendiera a 13.424 habitantes en el año 2029, que es el plazo previsto de duración del plan.

Por otro lado, la posibilidad de fijar población pasa de manera imprescindible por la creación de empleo diferente al trabajo agrícola, pues éste precisa poca mano de obra estable. Se considera que la apuesta más adecuada que debe realizar el municipio es triple: turismo, generación de suelo industrial, del cual existe una ausencia total aunque se encuentra un sector industrial en tramitación y generación de suelo comercial.

A su vez también se considera necesario para fijar la población, equiparar la oferta dotacional, de servicios y de zonas verdes a la que corresponde a un municipio con una población de 7.468 habitantes.

6.3.4. Actividad económica existente

La economía de Villamediana de Iregua se ha basado históricamente en el modelo tradicional del sector primario orientado en su mayoría al sector agrícola y en menor grado al ganadero. En el término municipal de Villamediana de Iregua el 94% de la superficie es suelo rústico (1.897 Ha.) el 63% son tierras de cultivo.

En la superficie del municipio que se encuentra cultivada (grano y vid, predominantemente), existen 375 hectáreas de regadío altamente productivas (hortaliza y cultivo industrial especialmente). Además hay 88 hectáreas de monte maderable, si bien no se explota con regularidad.

En el sector secundario cabe señalar el desarrollo de la industria del metal con varios talleres de metalistería y manufactura de piezas metálicas, así como la industria de alimentación con la presencia de las Bodegas y Viñas Senda Galiana SA, con viñedos propios, situados en la plana del cerro de San Cristóbal, y en el barrio de las bodegas. Por otra parte también cabe destacar la presencia de empresas de manufactura de madera como Serrería Iregua, así como de otras empresas en el sector de la minería como la cantera situada en la plana, empresas de construcción, jardinería y servicios.

El tejido empresarial en Villamediana de Iregua tiene una dimensión muy reducida estando compuesto en su mayoría por microempresas o PYMES.

La actividad empresarial de Villamediana de Iregua se ubica en 3 áreas del municipio, tratándose de ubicaciones completamente diferentes. En primer lugar, en el núcleo urbano de la localidad, se encuentran ubicadas el 80% de de las licencias de actividades municipales, actividades relacionadas principalmente con el comercio minorista, hostelería y restauración, servicios profesionales y empresariales, actividades de promoción inmobiliaria y otras actividades de servicios. En segundo lugar, junto a la rotonda de la variante de la LR250 y el nuevo acceso al Hospital San Pedro se encuentran ubicadas dos empresas de manufactura de madera, una empresa de metalistería y el acceso a la gravera, estando previsto en el mismo ámbito la construcción de un polígono industrial que permita mejorar el desarrollo del tejido empresarial. Finalmente en la carretera de Alberite al final del término municipal se encuentran ubicadas dos empresas relacionadas con el sector de la construcción y la jardinería.

En relación a la ubicación de la actividad empresarial es necesario señalar la falta de espacios de referencia para su desarrollo y ordenación.

6.3.5. Actividad económica deseable

De acuerdo con las nuevas tendencias y exigencias de la economía actual, parece evidente que debe propiciarse un desarrollo multisector basado en:

Sector Primario: mantenimiento y potenciación de la agricultura y, especialmente, las de zonas de regadío, que proporcionan un mayor valor añadido. Es preciso que las parcelas de secano que eventualmente caigan en abandono sean reforestadas para poder mantener su posible aprovechamiento.

Sector Secundario: se considera deseable, aprovechando la situación de oportunidad del término de Villamediana de Iregua por la presencia de importantes infraestructuras como son la AP-68 (habiéndose aprobado el Estudio Informativo del nuevo enlace) y la carretera LR-250, generar una zona industrial que evite que los habitantes busquen suelo industrial fuera del municipio y eventualmente pueda atraer empresas, principalmente del sector de los transformados agrícolas y del logístico. En este sentido cabe señalar el inicio de las obras de urbanización del sector I-9 en Villamediana de Iregua durante el año 2012 como un punto de partida en el desarrollo de un sector Secundario en el Municipio.

Sector Terciario: es necesario aprovechando también la alta conectividad del Municipio y su cercanía con Logroño, generar un área para la implantación de actividades terciarias como son las comerciales, administrativas y los servicios. A su vez es preciso atraer más turismo, apoyándose en los múltiples recursos culturales y ambientales del municipio.

6.3.6. Conclusiones parque residencial

En la reciente etapa de intenso desarrollo urbano, Villamediana de Iregua ha experimentado un crecimiento poblacional exponencial. Su población ha crecido a un ritmo acelerado, y su crecimiento urbano lo ha hecho a un ritmo aún mayor. Estas circunstancias han conducido a una situación, que es donde nos encontramos actualmente, donde aun cuando la población es alta (7.468 habitantes) la capacidad residencial existente en el municipio es mucho mayor.

Dado que este es un dato básico a tener en cuenta para la planificación del desarrollo de los próximos años a través de la figura del Plan General Municipal, se ha elaborado un catálogo de las edificaciones actualmente existentes así como de aquellas otras que aún se pueden construir en sus espacios ya urbanizados y que se desarrolla en el documento Anexo III "Cálculo de Población" del PGM.

Para efectuar los cálculos de la capacidad poblacional y del parque inmobiliario existente se ha recurrido a la base de datos del Catastro Digital y se han adoptado los criterios señalados en la Ley 7/2011, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2012, que modifica la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja que en su Título III, Capítulo VI establece que se considerará un habitante por cada 35m²

construidos edificables de uso residencial en el que caso de que se fije la edificabilidad o 3,5 habitantes por vivienda si se establece el número de viviendas.

A continuación se reproduce la tabla resumen del documento Anexo III "Cálculo de Población".

ZONA	CLASE SUELO		Nº VIVIENDAS	POBLACION
CASCO HISTORICO-NUCLEO		Nº VIV EXIST	387viv	1.355Hab
	SUELO URBANO CONSOLIDADO	Nº VIV NUEVAS EN SOLARES	52viv	182Hab
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UE V.13.16	11viv	39Hab
		SUBTOTAL	450viv	1.575Hab
AREA NORESTE		Nº VIV EXIST	410viv	1.333Hab
	SUELO URBANO CONSOLIDADO	Nº VIV NUEVAS EN SOLARES	21viv	73Hab
		Nº VIV NUEVA ORDENACION	139viv	487Hab
		UE V.14.2	58viv	202Hab
		UE V.13.14	14viv	49Hab
		UE V.13.15	37viv	130Hab
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UE V.13.2	18viv	64Hab
		UE V.13.5	36viv	124Hab
		UE V.13.8	11viv	40Hab
		UE V.14.1	55viv	192Hab
		UE V.13.1	12viv	42Hab
		SUBTOTAL	811viv	2.736Hab
AREA NOROESTE		Nº VIV EXIST	627viv	1.820Hab
	SUELO URBANO CONSOLIDADO	Nº VIV NUEVAS EN SOLARES	35viv	123Hab
		Nº VIV NUEVA ORDENACION	214viv	749Hab
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UE V.13.6	17viv	59Hab
		UE V.13.9	47viv	166Hab

		UE V.13.10	14viv	50Hab
		UE V.13.11	19viv	68Hab
		UE V.13.12	15viv	53Hab
		UE V.13.13	10viv	36Hab
		UE V.13.3	83viv	290Hab
		UE V.13.4	44viv	155Hab
		UE V.13.7	34viv	117Hab
		SUBTOTAL	1.160viv	3.685Hab

		Nº VIV EXIST	855viv	2.861Hab
	SUELO URBANO CONSOLIDADO	Nº VIV NUEVAS EN SOLARES	26viv	91Hab
		Nº VIV NUEVA ORDENACION	291viv	1.019Hab
AREA SURESTE		UE W.13.5	71viv	248Hab
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UE W.14.3	44viv	154Hab
		UE W.14.2	54viv	190Hab
		UE W.14.1	15viv	53Hab
		SUBTOTAL	1.356viv	4.616Hab

		Nº VIV EXIST	1.631viv	4.862Hab
	SUELO URBANO CONSOLIDADO	Nº VIV NUEVAS EN SOLARES	54viv	188Hab
		Nº VIV NUEVA ORDENACION	272viv	953Hab
AREA SUROESTE		UE W.13.9	42viv	148Hab
		UE W.13.7	19viv	65Hab
		UE W.13.8	30viv	107Hab
		UE W.13.6	92viv	321Hab
		UE W.13.1	24viv	84Hab
		UE W.13.2	22viv	77Hab
		UE W.13.3	15viv	53Hab
		UE W.13.4	42viv	146Hab
		SUBTOTAL	2.243viv	7.004Hab

AREA RIBAZA	SUELO URBANO CONSOLIDADO	Nº VIV EXIST	121viv	364Hab
		Nº VIV NUEVAS EN SOLARES	6viv	22Hab
		Nº VIV NUEVA ORDENACION	0viv	0Hab
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UE Q.13.1	67viv	234Hab
	SUBTOTAL		194viv	620Hab

AREA UNIFAMILIAR NORTE	SUELO URBANO CONSOLIDADO	Nº VIV EXIST	358viv	1.231Hab
		Nº VIV NUEVAS EN SOLARES	57viv	200Hab
		Nº VIV NUEVA ORDENACION	241viv	843Hab
	SUBTOTAL		656viv	2.273Hab

AREA BODEGAS	SUELO URBANO CONSOLIDADO	Nº VIV EXIST	14viv	49Hab
		Nº VIV NUEVAS EN SOLARES	0viv	0Hab
		Nº VIV NUEVA ORDENACION	0viv	0Hab
	SUBTOTAL		14viv	49Hab

TOTAL NUCLEO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO			6.884viv	22.559Hab
---	--	--	-----------------	------------------

El resultado que se obtiene es que en Villamediana ya existen 4.403 viviendas, cuya capacidad residencial es de 13.874 habitantes según los criterios de cálculo poblacional señalados anteriormente. Tomando en consideración el dato de ocupación de las viviendas en función del padrón municipal a fecha de enero de 2013, se contabilizan 3.909 viviendas ocupadas lo que supone una ocupación del parque inmobiliario del 89%. A su vez mediante el porcentaje de ocupación y la población censada se obtiene la media de ocupación de personas por vivienda que se establece en 1,91 personas por vivienda ocupada.

También se deduce que si se completan sus zonas urbanas aún sin plantear nuevos desarrollos urbanizables, la capacidad residencial aumenta a 6.884 viviendas y 22.559 habitantes según los citados criterios de cálculo poblacional.

De todo el parque inmobiliario de Villamediana de Iregua se estima que tan sólo el 21% son viviendas de segunda residencia mientras que el 79% restante corresponde a primeras residencias.

El parque residencial de la localidad muestra un estado de conservación elevado al tratarse en su mayoría de viviendas de nueva construcción.

En Villamediana de Iregua no hay constancia de construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección.

En el actual modelo del núcleo urbano de Villamediana de Iregua se han detectado como principales problemas, la desconexión entre los diferentes barrios del núcleo urbano, como son las unidades de las anteriores N.N.S.S., UE3, UE4 y UE5, el Barrio de Valdecarros, el antiguo sector R4, el antiguo R2 y el centro histórico, y los crecimientos residenciales unifamiliares del Norte, así como la falta de espacios libres públicos que sirvan de articulaciones entre los barrios y la falta de continuidad en algunas calles estructurales para la trama urbana como la Calle Río Alhama, Monges Bernardos y Santa María de la Cabeza.

6.3.7. Objetivos parque residencial

Se propone mejorar la continuidad de la trama urbana, conectando los diferentes barrios e implantado un modelo de crecimiento concéntrico al tratarse del modelo urbano más eficiente. Por otra parte se propone la creación de un nuevo espacio central público que sirva de nexo de unión entre los diferentes barrios del núcleo urbano y los nuevos crecimientos unifamiliares.

Para llevar a cabo estos objetivos se proponen una serie de actuaciones:

Delimitar Unidades de Ejecución en los vacíos urbanos existentes entre los diferentes barrios, que permitan el desarrollo de infraestructuras locales de cosido de la trama urbana.

Generar nuevos sectores urbanizables residenciales que completen el modelo de crecimiento, enlazando zonas consolidadas con nuevos crecimientos, estableciendo un nuevo borde urbano que mejore la transición entre el suelo urbano y el no urbanizable.

Previsión de Sistemas Generales de Infraestructuras que mejoren las conexiones viarias y peatonales existentes entre los diferentes ámbitos del núcleo urbano y su conexión con Logroño.

Por otra parte se propone favorecer la conservación y rehabilitación del parque residencial con mayor antigüedad delimitando un ámbito de casco antiguo con unas ordenanzas urbanísticas más cuidadosas con la tipología edificatoria propia de este ámbito, así como establecer una regulación volumétrica, de usos y ordenanzas de la edificación situada en la ladera del cerro de San Cristóbal, de manera que se conserve en la mayor medida posible el aspecto tradicional del barrio de bodegas.

Se propone fomentar la implantación de viviendas más sostenibles ambientalmente, mediante la utilización de técnicas activas y pasivas que minimicen las pérdidas de calor, reduzcan los consumos energéticos y las emisiones de CO₂, promuevan la utilización de materiales constructivos de baja energía incorporada y alta capacidad de reciclaje y persigan una mayor integración paisajística. Para ello se ha establecido la obligatoriedad de que las viviendas de nueva creación dispongan de calificación energética tipo B, introducido a su vez entre los coeficientes de ponderación la certificación Passivhaus, para favorecer su implantación.

6.4.1. Condicionantes de la ejecución y desarrollo del planeamiento vigente

Los condicionantes del Planeamiento vigente en el Planeamiento propuesto se pueden analizar en las tres clasificaciones del suelo:

6.4.1.1. Suelo urbano

En su Art. 41 la LOTUR establece tres posibles condiciones para la obtención de la clasificación como Suelo Urbano:

- a.- Contar con servicios urbanos.
- b.- Estar integrados en áreas que se encuentren edificadas en al menos el 50%.
- c.- Estar urbanizados en ejecución del Planeamiento, de acuerdo al mismo.

Además la LOTUR establece en su Art. 42 dos categorías de Suelos Urbanos:

- No Consolidados, por estar sometidos a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior.
- Consolidados, que será el resto de Suelo Urbano.

El presente Plan mantiene la clasificación de los suelos urbanos, pero distingue, según se justifica más adelante, dos categorías de suelo:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

Suelos que mantienen las características fundamentales de la actual ordenación, y que cuentan con los servicios urbanos de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas, y suministro de energía eléctrica, todos ellos de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. No se consideran para ello los servicios construidos en ejecución de un sector o unidad de ejecución, las vías perimetrales de los núcleos urbanos, las vías de comunicación entre núcleos ni las carreteras. Los suelos de este apartado ya se encontraban clasificados por las anteriores N.N.S.S. como suelos urbanos.

A su vez dentro de esta clasificación del suelo se han incluido los sectores de las anteriores N.N.S.S. que se han desarrollado y urbanizado, como son los antiguos sectores R2, R4, IR10 y R11.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Suelos que tienen la consideración de suelo urbano pero que están sometidos a procesos integrales de urbanización o bien suelos sometidos a procesos integrales de renovación o de reforma interior.

En esta clasificación de suelo se han incluido aquellos ámbitos ya incluidos en unidades de ejecución por las anteriores N.N.S.S. que se encuentran en fase de tramitación, U.E. V.13.4., U.E. V.13.8., U.E. V.13.9., U.E. V.13.10., U.E. V.13.11., U.E. V.13.12., U.E. W.13.01., U.E. W.13.08. y U.E. W.13.09., o cuyo desarrollo

nunca se inició como son la U.E.Q.13.1., U.E. V.13.03., U.E. V.13.05., U.E. V.13.07., U.E. V.13.16., U.E. V.14.01., U.E. W.13.04. y U.E. W.14.01.

Finalmente también se han incluido en esta clasificación los suelos clasificados en las anteriores N.N.S.S. como suelo urbano consolidado que no cumplían el art. 42 a) de la LOTUR al estar sometidos a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior. Tal es el caso de las unidades: U.E. V.13.01., U.E. V.13.02., U.E. V.13.06., U.E. V.13.13., U.E. V.13.14., U.E. V.13.15., U.E. V.14.02., U.E. W.13.02., U.E. W.13.03., U.E. W.13.05., U.E. W.13.06., U.E. W.13.07., U.E. W.14.02., U.E. W.14.03.

6.4.1.2. Suelo urbanizable

Dentro de esta clase de suelo se distinguen dos categorías de suelo urbanizable, según lo establecido en el Art. 55 de la LOTUR:

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Serán los sectores previstos en el Plan para garantizar un desarrollo urbano racional. Se estará a lo dispuesto en el Art. 56 y 58 de la LOTUR.

En esta categoría de suelo se han incluido los sectores urbanizables S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10, S11, SD1, SD2, SD3, SD4 y SD5, así como los Sistemas Generales SPN1, SPN2, SPN3, SPN4, SGD1, SGIF1, SGIF2, SGIF3, SGIF4 y SGIF5.

SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

Los terrenos clasificados como suelo urbanizable y no incluidos en el apartado anterior. Se estará a lo dispuesto en el Art. 57 y 58 de la LOTUR.

En esta categoría de suelo se han incluido las áreas SUND1, SUND2 y SUND3.

6.4.1.3. Suelo no urbanizable

Se ha realizado un análisis y diagnóstico detallado del término municipal, y se han clasificado y categorizado los Suelos No Urbanizables conforme a lo establecido en los Art. 45 y 46 de la LOTUR.

Se han tenido especialmente en cuenta las determinaciones del Plan Especial del Medio Ambiente Natural de La Rioja, en adelante PEPMAN y las distintas normativas sectoriales de protección de las infraestructuras y dominios públicos.

6.4.2. Compromisos y propuestas de actuación

Existen las siguientes propuestas concretas que quedan incluidas en el planeamiento general:

- En lo que respecta a la Administración Estatal se han mantenido contactos con la Demarcación de Carreteras del Estado en La Rioja en relación con la previsión de

establecer un enlace entre la AP-68 y la carretera LR-250. En la citada reunión se facilitó una copia del estudio informativo del enlace cuyo trazado se ha incorporado en la documentación gráfica del Plan General Municipal señalando una zona de reserva de infraestructuras.

- En lo que respecta a la Administración Autonómica se han mantenido contactos con la Dirección General de Obras Públicas y Transporte en vista de la previsión de un desdoblamiento de la carretera LR-250, desde la nueva rotonda de acceso al Hospital San Pedro hasta la glorieta de enlace con la carretera de Murillo. Este desdoblamiento sólo figura en el Plan de Carreteras de La Rioja, no existiendo un documento que defina un trazado definitivo del desdoblamiento. Por ello se ha establecido una franja de reserva de vías de comunicación ajustada a las dimensiones establecidas por la Dirección General de Obras Públicas y Transporte.
- El Consorcio de Aguas y Residuos de La Rioja recientemente ha iniciado el expediente de expropiación forzosa derivado del proyecto denominado *Conexión del vertido de Villamediana de Iregua al colector del Bajo Iregua (La Rioja)*, previo a la ejecución de la obra, lo que asienta una nueva servidumbre, que se refleja en el Plan General. La mejora de condiciones sanitarias, igualmente, se refleja en el presente Plan General y en el Informe de Sostenibilidad Ambiental.
- De la misma forma, el municipio queda Incluido dentro del Plan de Abastecimiento de agua del Subsistema del Bajo Iregua, habiéndose iniciado recientemente el expediente de expropiación forzosa derivado del mismo para poder iniciar la ejecución y puesta en servicio. En relación con esta infraestructura cabe señalar que Villamediana de Iregua se integrará en el Subsistema del Bajo Iregua dependiendo la capacidad de suministro de abastecimiento del municipio del Consorcio de Aguas y Residuos de la Rioja al tratarse del órgano competente de la citada infraestructura. La contraprestación del Consorcio por el tramo de la red general de abastecimiento desde Lardero hasta el depósito de Villamediana de Iregua, actualmente todavía propiedad municipal será la asunción de los costes de aumento de capacidad de abastecimiento de la infraestructura que se requieran por el aumento de la capacidad poblacional.

Del resto de Consejerías del Gobierno de La Rioja, así como de las empresas proveedoras de servicios, no se tiene conocimiento de planes o propuestas de actuación concretas con afección al Plan General

6.4.3. Condicionantes territoriales

Del análisis y diagnóstico del Territorio Municipal se han de destacar los siguientes elementos:

- Suelos de Protección Especial.

Son suelos que han de quedar preservados de todo desarrollo urbanístico por sus especiales características e incidencia en el municipio y se han de citar:

- Dominio Público Hidráulico del Río Iregua, así como su zona inundable y su zona de Policía.
- Suelo no urbanizable de especial protección ambiental incluido en el PEPMAN en la categoría Huertas tradicionales del Iregua.
- Vías Pecuarias compuestas por los Caminos Reales que se encuentran en el término de Villamediana de Iregua.
- Suelos con Protección Arqueológica y Cultura, por la existencia de posibles yacimientos arqueológicos
- Suelos con riesgos Geomorfológicos por la presencia de laderas
- Infraestructuras
 - AP-68: Autopista de peaje que enlaza Zaragoza con Bilbao, se trata de la principal vía de comunicación que atraviesa el municipio.
 - LR-250: Se trata de la principal carretera autonómica que atraviesa Villamediana de Iregua, convirtiéndose en su circunvalación, y en una de las carreteras metropolitanas con mayor tráfico, por ello se incluye su desdoblamiento en el Plan de Carreteras de La Rioja. Esta carretera enlazaba históricamente Logroño con Piqueras.
 - LR-255: Carretera de comunicación de Villamediana con Alberite.
 - LR-259: Carretera de comunicación de Villamediana con Murillo del Río Leza
 - LR-345: Carretera de comunicación de Villamediana con Clavijo.
 - Red municipal de caminos rurales
 - Línea de abastecimiento de agua de Lardero
 - Colector General del Bajo Iregua y acometida de Villamediana de Iregua.

6.5. Criterios y objetivos del plan

En base a los datos recogidos en la fase de Información, del resultado de los procesos de participación ciudadana y las conclusiones del equipo redactor, se ha fijado como criterio y objetivo general el Desarrollo de un Modelo Sostenible.

En cumplimiento de la legislación vigente, en concreto el Art. 2 del RDL 2/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, en adelante LS08, se plantea un modelo de desarrollo sostenible, y como dice el apartado 2 del citado artículo, que propicie *“el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, la salud y la*

seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo a la prevención y reducción de la contaminación, y procurando en particular:

- a) La eficacia de las medidas de conservación de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.
- b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación del suelo innecesario o in idóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.
- c) Un medio urbano en el que la ocupación del suelo sea eficiente, que esté suficientemente dotado por las infraestructuras y los servicios que le son propios y en el que los usos se cambien de forma funcional y se implanten efectivamente, cuando cumplan una función social"

Para conseguir este objetivo global se plantea pormenorizarlo en los siguientes objetivos concretos de actuación:

- A) Contenidos de rango local en el Modelo de Ocupación del Territorio.
 - Las operaciones de crecimiento interior del núcleo urbano de carácter residencial (colectivo o unifamiliar).
 - Los Nuevos Desarrollos Urbanos.
 - Sectores S1 y S2 al noreste del núcleo.
 - Sectores S3 y S4 al sur del núcleo.
 - Sector S5 al sureste del núcleo.
 - Los desarrollos ya previstos en el anterior Planeamiento
 - Sectores S8 y S9 al noreste del núcleo.
 - Sector 10 al sur-oeste del núcleo.
 - Sector 11 al sureste del barrio de la Ribaza.
 - La reordenación de la edificación existente en Suelo No Urbanizable
 - Sector SD1 al este de la carretera LR-255.
 - Sector SD2 a ambos lados de la carretera LR-345.
 - Sector SD3 al sur del Sector S3.
 - Sector SD4 al sur del Sector S4.
 - Sector SD5 al este de la carretera LR-250 en el límite del Término Municipal
 - Las operaciones para implantar actividades económicas y almacenes.
 - El Área para Actividades Económicas.
 - Los Sectores I9, al norte del núcleo.
 - Área SUND-3, al sureste del término municipal.
 - Las operaciones internas destinadas a mejorar las conexiones viarias entre zonas urbanas a través de la meseta donde se asienta el núcleo.

- La Vía Urbana Este (SGIF-1, SGIF-2 y SGIF-3) asociada a los Nuevos Desarrollos Urbanos.
- Las operaciones destinadas a mejorar los estándares de equipamiento urbano.
 - Sistemas Generales Dotacionales.
 - Sistema General Dotacional SGD1 situado al final del barrio de las bodegas.
- Las actuaciones previstas para implantar y desarrollar Sistemas de Protección de la Naturaleza en orden a una adecuada integración ambiental.
 - Elementos de protección de la Naturaleza insertos en las actuaciones urbanas. Tienen carácter de Sistema General.
 - SPN-1 y SPN-2, situados al noreste del núcleo, en la ladera del cerro
 - SPN3 situado en el cerro de San Cristóbal
 - SPN4 ó "Anillo Verde", situado al sur del núcleo.
- Las actuaciones integradoras de asentamientos dispersos a través de la mejora de accesos, infraestructuras viarias y de servicios
 - El acceso SGIF-4 a los sectores Dispersos SD1, SD3 y SD4.
- Las actuaciones destinadas a mejorar las infraestructuras de abastecimiento de agua del municipio.
 - El SGIF-5 destinado a las ampliaciones que sean necesarias de las instalaciones del depósito municipal de agua.
- B) Contenidos de rango metropolitano en el Modelo de Ocupación del Territorio.
 - La Conexión con la AP-68 y la creación de un Área de Oportunidad, mediante la clasificación de dos sistemas Generales Viario incluidos en los sectores S6 y S7 así como la clasificación como suelo no urbanizable de Reserva de Ampliación de Carreteras el resto del enlace previsto en el estudio informativo.
 - Sectores S6 y S7 para el Área de Oportunidad.

6.6. Concreción del modelo. Justificación

El modelo de planeamiento que se propone, concreta los objetivos antes expuestos según se describe a continuación.

Contenidos de rango local en el Modelo de Ocupación del Territorio.

En relación a la consolidación del modelo de crecimiento cabe señalar:

- En relación a las operaciones de crecimiento interior del núcleo urbano de carácter residencial (colectivo o unifamiliar) se mantiene la delimitación de los Sectores S1 y S2 al noreste del núcleo, Sectores S3 y S4 al sur del núcleo y Sector S5 al sureste del núcleo.

Por otra parte en virtud de las nuevas determinaciones establecidas por la Dirección General de Urbanismo y Vivienda se incorporan los Sectores S8 y S9 para completar los desarrollos entre el núcleo urbano y los sectores S1 y S2, el Sector S10 para completar el desarrollo al este del municipio hasta la LR-250 y el Sector S11 para completar los desarrollos en el barrio de La Ribaza.

- En relación a las operaciones para implantar actividades económicas y almacenes, además del sector industrial en desarrollo I9 al norte del núcleo próximo al polígono de La Portalada en Logroño, se ha previsto el Área SUND3 al sureste del término Municipal de Villamediana, para absorber la posible demanda de suelo industrial que pueda surgir en el futuro.
- En relación a las operaciones internas destinadas a mejorar las conexiones viarias entre zonas urbanas a través de la meseta donde se asienta el núcleo se plantea la Vía Urbana Este (SGIF-1, SGIF-2 y SGIF-3) asociada a los Nuevos Desarrollos Urbanos y que permite conectar los nuevos crecimientos residenciales de la zona norte, con el barrio de las bodegas y con los nuevos crecimientos de la zona este.
- En relación a las operaciones destinadas a mejorar los estándares de zonas verdes y equipamiento urbano, cabe señalar que los porcentajes de cesiones de zonas verdes y equipamientos urbanos en los nuevos sectores y en las unidades de ejecución tienden a compensar el gran déficit existente en el municipio. En este apartado cabe señalar la previsión del Sistema General SGD1 del barrio de las bodegas y la previsión de Sistemas Generales de Zonas Verdes incluidos en los sectores y unidades de ejecución. Por otra parte también cabe apuntar la incorporación en el Estudio Económico Financiero de la previsión de construcción de una serie de Equipamientos de tipo Deportivo, Cultural, Educativo y Social con objeto de contemplar de manera genérica unas necesidades de equipamientos que aún están sin concretar.
- En relación a las actuaciones previstas para implantar y desarrollar Sistemas de Protección de la Naturaleza en orden a una adecuada integración ambiental, se han insertado Elementos de protección de la Naturaleza en las actuaciones urbanas. Están compuestos por los Sistemas Generales SPN-1 y SPN-2 situado al noreste del núcleo, en las laderas de la Plana, el sistema general SPN3 del "Cerro de San Cristóbal" y el Sistema General SPN4 ó "Anillo Verde", situado al sur del núcleo.
- Las actuaciones integradoras de asentamientos dispersos comprenden la mejora de infraestructuras viarias y de servicios, la mejora de la ordenación de la edificación existente mediante la inclusión de corredores ecológicos que hagan más permeables los citados ámbitos y la protección del desarrollo de los suelos no urbanizables situados junto a los sectores dispersos para evitar el desarrollo de crecimientos urbanos. Estas actuaciones comprenden la delimitación de los sectores dispersos SD1, SD2, SD3, SD4 y SD5 así como el sistema general viario SGIF-4.
- Las actuaciones tendentes a la conservación y mejora del barrio de La Ribaza, estableciendo una ordenación acorde con las necesidades de la población y con la realidad existente en el barrio, y la delimitación de la Unidad de Ejecución UE Q.13.1 "Ribaza" que permita resolver los problemas de circulación y aparcamiento en el barrio.

- El desarrollo de todos los sectores urbanizables se puede llevar a cabo de manera independiente salvo en el caso de los sectores S3, S4, SD3 y SD4 salvo que desde el Servicio de Gestión de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas, Política Local y Territorial se autorice un acceso provisional desde la LR-250. No obstante como alternativa a esa solución se ha previsto el sistema general viario SGIF4 adscrito al sector SD1 que permite tanto el acceso al citado sector como el acceso a los sectores S3, S4, SD3 y SD4 desde la carretera autonómica LR-255. En caso de tener que desarrollar alguno de los cuatro sectores mencionados con carácter previo al sector que tiene adscrito el sistema general se puede plantear una cesión anticipada de los mismos.
- Introducción de principios de sostenibilidad ambiental:
 - Se introducen recomendaciones en las obras de urbanización para la implantación de sistemas de calefacción colectivos basados en energías renovables como los “district heating” de biomasa, sistemas de generación de energía eléctrica a partir de energía eólica o solar, así como sistemas de optimización de recursos como la captación de agua pluvial para el riego de las zonas verdes y sistemas eficientes de alumbrado público.
 - Se introduce el concepto de casa Passivhaus que se fundamenta en un consumo muy bajo de energía para calefacción y refrigeración, estableciéndose una mejora del 60% respecto al consumo estándar de un edificio nuevo con la mejor clasificación energética posible: clase A.
- Introducción de medidas de preservación de elementos culturales:
 - El establecimiento de una nueva centralidad en el Casco Histórico, al objeto de que tenga un papel protagonista en el funcionamiento del núcleo.
 - Definición de una normativa urbanística propia para el Casco Histórico y del Barrio Bodegas que fomente la conservación de la edificación existente en el mismo, y permita la reconstrucción del mismo siguiendo unos criterios estéticos y de composición propios de esta trama urbana.
 - El señalamiento de un Plan Especial de Protección del Barrio bodegas que permite adoptar medidas específicas conservación del barrio, revisando los criterios de ordenación si fuera preciso con objeto de que se mantenga un patrimonio cultural y social tan importante para Villamediana de Iregua. Esta actuación abre las puertas a su vez a una posible actividad turística en el municipio.

Contenidos de rango metropolitano en el Modelo de Ocupación del Territorio.

- La Conexión con la AP-68 y la creación de un Área de Oportunidad, se ha previsto en la clasificación del suelo, contemplando unos sistemas generales de infraestructuras en los sectores S6 y S7 y una zona de reserva de vías de comunicación para el trazado del enlace previsto entre la carretera LR-250 y la AP-68 según su estudio informativo.
- Se han previsto los Sectores S6 y S7 para el Área de Oportunidad, estableciendo para los mismos un uso global comercial, ya que se considera el aprovechamiento más

adecuado para esos ámbitos por su elevada conectividad y la imposibilidad de desarrollar usos residenciales por las afecciones de las vías de comunicación de alta capacidad.

6.7. Suelo no urbanizable

6.7.1. Criterios de ordenación

El suelo No Urbanizable de Villamediana de Iregua debe tener una adecuada consideración dentro del Plan Municipal, para ello, se ha realizado un estudio detallado del territorio para conseguir una adecuada y racional caracterización de las categorías de protección de esta clase de suelo.

La categorización del suelo que proponemos para la formulación del Plan Municipal, atiende, por tanto, a la realidad física de los terrenos, al reconocimiento de sus valores naturales, agrológicos, forestales, etc. así como a su capacidad o conveniencia para soportar actividades económicas sobre el mismo.

En este contexto conviene recordar que la categorización del Suelo No Urbanizable parte, en nuestro actual sistema jurídico-urbanístico, de conceptos objetivos sometidos a justificación, por lo que se hace imprescindible que el Plan Municipal dedique una especial atención a la categorización del Suelo No Urbanizable describiendo las categorías y subcategorías en que se divide, justificando las mismas y justificando la estrategia territorial adoptada por el Plan Municipal para excluir del proceso de urbanización determinados terrenos por considerarlos inadecuados para el desarrollo urbano.

Partiendo de estos principios y de cara a la categorización del SNU se establecen los siguientes criterios a tener en cuenta en la ordenación

- Reconocer y delimitar aquellos suelos (áreas, espacios, superficies...) que tengan los valores naturales, productivos, paisajísticos, culturales,... que los hagan meritorios de su protección, siempre teniendo en cuenta los criterios de sostenibilidad.
- Reconocer los factores de cada unidad de suelo que deben ser protegidos de forma activa
- Proponer una normativa con respecto a los usos actuales y posibles, para estos suelos que sean protegidos, con criterios de sostenibilidad. Esta normativa adecuará los usos a la potencialidad del suelo sin que esto suponga la eliminación, destrucción o deterioro de los valores que poseen.
- Fomentar la conectividad del territorio.

- Considerar a la mayoría de las actividades primarias, especialmente las agropecuarias, como un factor valioso en la conservación de la biodiversidad y del paisaje, que deben ser, en algunos casos potenciadas y valoradas.
- Tener en consideración los efectos de posibles cambios esenciales en el ámbito y en la ordenación: el cambio climático, los cambios coyunturales económicos y de mercado,...
- Dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 45 y 46 de la Ley Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

6.7.2. Marco legal

El Marco Legal en el que se encuadra el futuro Plan Municipal se corresponde con la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja. En el Capítulo III del Título II de la mencionada ley establece que tendrán la condición de Suelo No Urbanizable, para el que se establecen dos categorías, los terrenos en que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

1.- Suelo no urbanizable especial (Artículo 45)

- a) 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.
- b) Los terrenos cuyas características geotécnicas o morfológicas desaconsejen su destino a aprovechamientos urbanísticos para evitar riesgos ciertos de erosión, hundimiento, inundación o cualquier otro tipo de calamidad.
- c) Los sometidos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público cuando las leyes que los establecen así lo exijan o excluyan cualquier uso urbano de los mismos.

2.- Suelo no urbanizable genérico (Artículo 46)

- a) Aquellos en los que concurra alguno de los valores referidos en el artículo anterior o que cuenten con un significativo valor agrícola, forestal o ganadero o con riquezas naturales, justificando debidamente dichas circunstancias.
- b) Excepcionalmente, y con igual justificación, aquellos que por su ubicación y características o por los costes desproporcionados que exigiría su aprovechamiento urbanístico, resulten inadecuados para el desarrollo urbano.

6.7.3. Suelo no urbanizable especial

En este apartado se recogen los suelos no urbanizables especiales en base a lo establecido en el artículo 45 de la ley, a través de la identificación de aquellos elementos que se localizan en el municipio de Villamediana de Iregua y que pueden ser objeto de estar incluidos dentro de los tres apartados recogidos en el citado artículo.

6.7.3.1. Suelo especial por legislación sectorial (Art 45.a LOTUR)

Los suelos protegidos por legislación sectorial en La Rioja están sometidos a una determinada normativa, con la finalidad concreta (sectorial). Muchos de ellos estructuran el territorio conformando una red “lógica” y coherente, salvaguardando los valores naturales y productivos del medio.

Los suelos protegidos por legislación sectorial en el PGM de Villamediana de Iregua son los incluidos en el PEPMAN como Huertas del Iregua. Una vez establecida para este ámbito la categorización de Suelo No Urbanizable especial por Legislación Sectorial se han creado dos subcategorías dentro del mismo:

- Huertas Tradicionales del Iregua - **(SNUELS: HT)**
- Riberas de Interés Paisajístico – **(SNUELS: RR)**

La primera subcategoría comprende toda la superficie de Huertas Tradicionales contemplada en el PEPMAN salvo las zonas de Ribera del Río Iregua que quedan comprendidas en la segunda subcategoría.

El objeto de delimitar estas dos subcategorías es establecer un régimen de usos más adecuado para los valores ambientales de cada ámbito especialmente para el de Riberas de Interés Paisajístico que es más sensible a la intervención del hombre.

6.7.3.2. Suelo especial por dominio público (Art. 45c LOTUR)

Las normativas que regulan las diferentes infraestructuras y elementos de relevancia territorial, como las carreteras y los cauces, establecen una serie de dominios públicos, que a modo de bandas de protección van graduando los usos y actividades que se pueden realizar en el entorno de estos elementos. Estos dominios públicos cuentan con diferentes niveles y bandas que serán recogidos para cada uno de los elementos.

Los suelos protegidos por Dominio Público en el PGM de Villamediana de Iregua son:

- Protección a las Vías de Comunicación **(SNUEDP: VC)**
- Cauces **(SNUEDP: C)**

6.7.4 Suelo no urbanizable genérico (SNUG)

6.7.4.1.- SNUG por valores significativos (Art. 46a) LOTUR)

Estos suelos, a pesar de no estar incluidos en ninguna figura de protección de rango regional o nacional, cuentan con valores significativos a escala local. El objetivo de esta categoría de suelos ha de ser el de proteger estos valores de forma que las actividades que se realicen en los mismos no los altere o elimine. Se incluyen dentro de estos suelos elementos naturales, productivos y algunos elementos de interés a escala local.

Los suelos protegidos por Valores Significativos en el PGM de Villamediana de Iregua son:

- **Agrícolas (SNUGVS: A)**

El ámbito de esta categoría de suelo no urbanizable comprende la mayor parte del término municipal de Villamediana de Iregua ya que es la principal actividad económica del municipio.

6.7.4.2.- SNUG por inadecuación para su desarrollo urbano (Art. 46b) LOTUR)

Estos suelos, a pesar de no contar con elementos destacables o singulares dentro del ámbito municipal, son suelos que cuentan con alguna limitación para usos urbanos o no encajan en el modelo de desarrollo que se ha planteado para este Plan General.

Los suelos protegidos por Inadecuación para su Desarrollo en el PGM de Villamediana de Iregua son:

- **Modelo de desarrollo (SNUGIDU: MD)**

El ámbito de esta categoría de suelo no urbanizable comprende las superficies de suelo entre los sectores dispersos y tiene como finalidad evitar la proliferación de edificaciones una vez reordenada la edificación existente en suelo no urbanizable a través de los sectores Dispersos.

- **Riesgo Geomorfológico (SNUGIDU: RG)**

El ámbito de esta categoría de suelo no urbanizable comprende las laderas existentes en el término municipal de Villamediana de Iregua, y se caracterizan por disponer de pendientes superiores al 20%. El objeto de esta categorización es impedir la construcción de edificaciones y el desarrollo de acciones que puedan aumentar el proceso de erosión de estos suelos.

6.7.5 Afecciones

Existen una serie de afecciones que implican cierta regulación de los usos y actividades afectando en mayor medida al suelo no urbanizable y que, pese a no ser categorías de suelo ya que no cumplen los requisitos para ser considerados como tales según la LOTUR, deberán ser tenidos en cuenta a la hora de implantar usos y actividades en todo el ámbito territorial que conforman.

Las afecciones tenidas en cuenta en el Suelo de Villamediana de Iregua son:

- Vías Pecuarias (**A: VP**)
- Elementos Culturales (**A: C**)
- Infraestructuras Locales (**A: IL**)
- Otras Infraestructuras (**A: OI**)
- Abastecimiento y Saneamiento (**A: AS**)
- Zonas de Protección Acústica y Entorno de vías de tráfico de gran capacidad (**A: VT**)
- Reserva Vías de Comunicación (**A: RV**)

6.8. Suelo urbano y urbanizable

En base a lo expuesto en apartados anteriores, se realiza la propuesta de clasificación de Suelos Urbanos y Urbanizables, que se describe a continuación, distinguiendo el núcleo urbano de Villamediana de Iregua y el área de actividades económicas.

Como referencia para elaborar esta propuesta, se plantea un plazo de 16 años para su desarrollo.

6.8.1. Núcleo de Villamediana de Iregua

En el núcleo de Villamediana de Iregua se plantea consolidar el uso residencial, integrando y reordenando las edificaciones periurbanas en la trama urbana, mejorando el sistema de espacios libres y equipamientos comunitarios y estableciendo nuevos viales que garanticen la conexión de toda la trama urbana.

El desarrollo de los suelos clasificados actualmente en el Plan General vigente y los suelos cuya nueva clasificación propone el Plan General se desarrollan en los siguientes ámbitos:

AMBITO 1

El desarrollo de este primer ámbito establece la capacidad residencial del suelo actualmente clasificado como suelo urbano.

El cálculo de la capacidad de aprovechamiento de este ámbito se realiza a partir de tres tipos de suelos:

- Suelos Urbanos Consolidados, calificados Residenciales estén o no edificados.
- Suelos Urbanos No Consolidados, calificados en el presente PGM como Residenciales, sometidos a procesos integrales de urbanización y edificación, a desarrollar por medio de Unidades de Ejecución.

Para el cálculo de población se han utilizado los criterios señalados en el Anexo II “Cálculo de Población” del PGM:

ZONA		SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	VIVIENDAS	HABITANTES
SUC	Suelo Urbano Consolidado	1.011.084 m ²	671.232 m ² t	5.811	19.076
SUNC	Suelo Urbano No Consolidado	144.278 m ²	122.131 m ² t	1.073	3.483
Total		1.155.362 m²	793.364 m²t	6.884	22.559

AMBITO 2

El desarrollo de este segundo ámbito se realiza a partir de dos tipos de suelos:

- Suelos urbanizables delimitados en el PGM y que se compone de los Sectores S1, S2, S3, S4, S5, S8, S9, S10, S11.
- Suelo Urbanizable que mantienen esa clasificación pero que se encuentran en tramitación como es el caso del R-3, cuya denominación se mantiene en el PGM.

El sector S1, se ubica el noreste del núcleo urbano junto a los barrios de Valdecarros y lindando al oeste con el antiguo sector R-11. El objeto de este sector es dotar la zona norte del núcleo urbano de superficies de equipamiento creando una nueva centralidad y dando continuidad a la trama urbana entre el barrio de Valdecarros y el antiguo R11. El uso dominante de este sector es residencial mixto.

El sector S2, se ubica a continuación del sector S1 y junto al antiguo sector R11, siendo el objetivo de este sector dar continuidad a la trama urbana con el sector residencial unifamiliar de manera que se establezca una mayor compacidad de la estructura urbana. El uso dominante de este sector es residencial mixto.

El sector S3 se ubica al sur del municipio, al otro lado de la LR-250 frente al barrio de las piscinas. Se trata de un crecimiento natural del núcleo urbano hacia el sur, y pretende dar respuesta a la demanda de viviendas unifamiliares en el municipio y albergar el sistema general de la Guardia Civil. El uso dominante de este sector es residencial unifamiliar.

El sector S4 se ubica al sur del municipio y al oeste del sector S3, tratándose de una prolongación del anterior sector, de manera que se genere un frente urbano con cierta continuidad. El uso dominante de este sector es residencial unifamiliar.

El sector S5 se ubica al este del sector y su objeto es establecer una ordenación de cierre del margen este del núcleo urbano, enlazando a través de un vial perimetral la nueva trama urbana del sector R3, la urbanización de la cañada y la urbanización del antiguo sector R4. El uso dominante de este sector es residencial mixto. La densidad de viviendas prevista para este sector es de 64 viv/hta, ya que se trata de un sector con un aprovechamiento muy elevado a materializar en el sector para compensar la cesión del Sistema General Adscrito de superficie equivalente a la mitad del sector.

El sector S8 se ubica al norte del casco urbano de Villamediana y su objeto es establecer una conexión viaria desde la primera glorieta de acceso al núcleo urbano hacia los nuevos desarrollos urbanísticos previstos del sector S1, S2 y S9. El uso dominante de este sector es residencial mixto. La densidad de viviendas prevista para este sector es de 75 viv/hta, ya que se trata de un sector cuya finalidad es dar continuidad a una trama urbana donde existe una elevada densidad de viviendas, disponiendo a su vez de una elevada cesión de sistemas generales adscritos.

El sector S9 se ubica al noreste del casco urbano de Villamediana, coincidiendo con el ámbito del antiguo R5 de las N.N.S.S. y su objeto es terminar la ordenación de las manzanas situadas en el barrio de Valdecarros, y servir de transición en las ordenaciones de los nuevos sectores previstos. El uso dominante de este sector es residencial mixto. La densidad de viviendas prevista para este sector es de 67 viv/hta, ya que se trata de un sector cuya finalidad es dar continuidad a una trama urbana donde existe una elevada densidad de viviendas, disponiendo a su vez de una elevada cesión de sistemas generales incluidos.

El sector S10 se ubica al oeste del casco urbano de Villamediana, coincidiendo con el ámbito del antiguo R1 de las N.N.S.S. y su objeto es terminar la ordenación de las manzanas situadas en el barrio de Santa Eufemia, y servir de remate urbano frente a la circunvalación. El uso dominante de este sector es residencial mixto. La densidad de viviendas prevista para este sector es de 62 viv/hta, ya que se trata de un sector cuya finalidad es dar continuidad a una trama urbana donde existe una elevada densidad de viviendas, disponiendo a su vez de una elevada cesión de sistemas generales incluidos.

El sector S11 se ubica al sur del barrio de la Ribaza, coincidiendo parcialmente con el ámbito del antiguo R7 de las N.N.S.S. y su objeto es terminar la ordenación del barrio y obtener un Sistema General de Protección de la Naturaleza que complemente la vía romana y permita recuperar el entorno de la Ribera prolongando el Parque del Iregua de Logroño. El uso dominante de este sector es residencial mixto. La densidad de viviendas prevista para este sector es de 61 viv/hta, ya que se trata de un sector que dispone de una elevada cesión de sistemas generales incluidos.

El Sector R3 se ubica en el sureste del núcleo urbano próximo a la rotonda de la circunvalación LR-250 y actualmente se encuentra en tramitación.

Para el cálculo de población, según la Ley 7/2011, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2012, en su Título III, Capítulo VI, que modifica la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja establece que la determinación de la superficie destinada a zonas verdes se considerará un habitante por cada 35m² construidos edificables de uso residencial en el que caso de que se fije la edificabilidad o 3,5 habitantes por vivienda si se establece el número de viviendas:

ZONA		SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	VIVIENDAS	HABITANTES
S1	Suelo Urbanizable Delimitado	100.870 m ²	47.250 m ² t	497viv	1.740
S2	Suelo Urbanizable Delimitado	134.962 m ²	65.989 m ² t	635viv	2.222
S3	Suelo Urbanizable Delimitado	117.327 m ²	58.161 m ² t	314viv	1.099
S4	Suelo Urbanizable Delimitado	70.428 m ²	32.367 m ² t	175viv	612
S5	Suelo Urbanizable Delimitado	32.753 m ²	20.910 m ² t	209viv	732
S8	Suelo Urbanizable Delimitado	16.825 m ²	12.276 m ² t	127viv	444
S9	Suelo Urbanizable Delimitado	26.386 m ²	16.845 m ² t	177viv	620
S10	Suelo Urbanizable Delimitado	28.305 m ²	17.513 m ² t	175viv	612
S11	Suelo Urbanizable Delimitado	30.862 m ²	18.920 m ² t	189viv	662
Subtotal		558.718 m ²	290.231 m ² t	2.498	8.743
R3	Suelo Urbanizable en tramitación	22.572 m ²	11.286 m ² t	122	427
Total		581.290 m ²	301.517 m ² t	2.620	9.170

AMBITO 3

Este ámbito está compuesto por los sectores de asentamientos dispersos con uso residencial unifamiliar y comprende los sectores SD1, SD2, SD3, SD4 y SD5.

El sector SD1, comprende el ámbito previsto en el documento del PGM junto a la carretera LR-255 y al sur del sector S3. Su uso global es Residencial Unifamiliar Disperso.

El sector SD2, comprende el ámbito previsto en el documento del PGM a ambos lados de la carretera LR-345. Su uso global es Residencial Unifamiliar Disperso.

El sector SD3, comprende el ámbito en el que se encuentra la fábrica de compostaje de champiñón, las naves de cultivo de champiñón y la granja ganadera. Con motivo de la elevada carga indemnizatoria existente y de la proximidad al sector S3 se ha establecido una mayor densidad de viviendas en este sector. Su uso global es Residencial Unifamiliar Disperso.

El sector SD4, comprende el ámbito en el que se encuentran las viviendas de la senda de los Molares y el ámbito situado al sur de la senda de los Molares, en el que se encuentran ubicados una serie de viviendas y pabellones agrícolas. Con motivo de la cantidad de viviendas

existentes en este sector se ha establecido una mayor densidad de viviendas que permita la reordenación de la totalidad de las existentes. Su uso global es Residencial Unifamiliar Disperso.

El sector SD5 comprende el ámbito previsto a ambos lados de la carretera LR-250 en el límite del Termino Municipal de Villamediana, englobando un conjunto de viviendas existentes que en documentos anteriores no se habían considerado y que a partir de las alegaciones presentadas en la última exposición al público se ha determinado incluir al tratarse de una situación urbanística equivalente a los otros sectores de asentamientos dispersos. Su uso global es Residencial Unifamiliar Disperso.

Para evaluar la capacidad de desarrollo de este tipo de suelo se considera una ocupación media de 3,5 habitantes por vivienda, y los ratios de 250m²t por vivienda, en los sectores SD1, y SD2, de 125m²t por vivienda en el sector SD3 y de 160m²t por vivienda en los sectores SD4 y SD5. Esta evaluación determina los siguientes resultados:

ZONA		SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	VIVIENDAS	HABITANTES
SD1	Suelo Urbanizable Delimitado	306.465 m ²	43.781 m ² t	175	612
SD2	Suelo Urbanizable Delimitado	190.180 m ²	27.169 m ² t	109	382
SD3	Suelo Urbanizable Delimitado	67.658 m ²	10.843 m ² t	87	304
SD4	Suelo Urbanizable Delimitado	67.546 m ²	9.825 m ² t	61	214
SD5	Suelo Urbanizable Delimitado	69.437 m ²	10.112 m ² t	63	221
Total		701.286m²	101.730 m²t	495	1.733

6.8.2. Área de actividades económicas

Según los objetivos fijados por el Plan, se prevén varias áreas de actividades económicas a través de los sectores urbanizables delimitados I9, S6 y S7 y el área de suelo urbanizable no delimitado SUND-3.

El sector I9, se encuentra en tramitación disponiendo de plan parcial, proyectos de compensación y proyectos de urbanización aprobados, habiendo iniciado las obras de urbanización en el año 2012.

El sector S6 se ubica junto al sector I9 al norte de la AP-68 y comprende el mismo ámbito ocupado por el antiguo sector de las NNSS denominado R8. Este sector dispone de una superficie de 64.000m² y de un aprovechamiento de uso característico residencial 40.286m²t, siendo el uso dominante previsto el comercial.

El sector S7 se ubica junto al antiguo sector IR10 de las NNSS al sur de la AP-68 y comprende el mismo ámbito ocupado por el antiguo sector de las NNSS denominado R8. Este sector

dispone de una superficie de 127.125m² y de un aprovechamiento de 79.578m²t, siendo el uso dominante previsto el comercial.

El Área SUND-3 se ubica al sureste del cementerio municipal y comprende una franja de suelo desde la carretera LR-250 hasta la carretera LR259, ocupando una superficie total de 289.745m². Esta Área tiene como objeto prever un nuevo espacio de actividades económicas en caso de que se agoten los sectores I9, S7 y S8.

6.8.3. Evaluación del desarrollo planteado

La zona de influencia del municipio de Villamediana de Iregua abarca una importante área junto a la capital Riojana, disfrutando por tanto de las sinergias del área metropolitana y disponiendo a su vez de características propias muy ventajosas como es el alto grado de conectividad por la presencia de infraestructuras de nivel nacional y autonómico y un entorno de interés paisajístico como son el río Iregua y las laderas de la plana. Todo ello presenta una serie de características y oportunidades singulares que deben ser aprovechadas en el ejercicio de ordenación territorial y urbanística, estableciendo un modelo de desarrollo económico basado en el cuidado y respeto hacia el medio y los recursos naturales.

Dentro de este encuadre la propuesta del PGM permitirá:

- En el ámbito residencial mantener y mejorar el núcleo urbano existente, organizando sus futuros crecimientos sin incidir en la masificación residencial, y corrigiendo los déficits de zonas libres públicas y dotaciones que tienen actualmente, así como la falta de centralidad que han causado los nuevos crecimientos.
- En el ámbito de Actividades Económicas se reserva un área para implantar actividades secundarias y dos áreas para las actividades terciarias en el punto de mayor conectividad viaria del municipio que permita una mayor actividad económica.
- En el ámbito cultural se propone impulsar el Plan Especial de Protección del Barrio Bodegas, que junto con los sistemas Generales de Protección de la Naturaleza del cerro de San Cristóbal y el Sistema General Dotacional previsto en barrio bodegas permita establecer una gran zona de esparcimiento, la implantación de actividades culturales y recreativas que fomenten el turismo en el municipio.
- En el ámbito ambiental es en el que se proponen más medidas como son los Sistemas de Protección de la Naturaleza, junto al río Iregua y en las laderas de La Plana y la regularización de los sectores dispersos. Esta operación tiende a ordenar los citados ámbitos, haciéndolos más permeables mediante la consolidación de corredores ecológico y protegiendo el suelo no urbanizable colindante para evitar su desarrollo. A su vez dentro de las actuaciones ambientales cabe señalar el fomento de la construcción y urbanización sostenible, la mejora de las exigencias de calificación energética de las

viviendas, y la incorporación de medidas tendentes a la integración paisajística de los nuevos desarrollos.

En cifras, el resumen de superficies de suelo es el siguiente:

SUELO URBANO	SUPERFICIE
URBANO CONSOLIDADO	1.011.084m²
URBANO NO CONSOLIDADO	144.278m²
SUBTOTAL	1.155.362m²

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	SUPERFICIE
SECTORES DELIMITADOS RESIDENCIAL	581.290m²
SECTORES ACTIVIDADES ECONOMICAS	383.809m²
SECTORES DELIMITADOS DISPERSOS	701.286m²
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	152.285m²
SUBTOTAL	1.818.670m²

SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO	SUPERFICIE
AREAS SUELO	529.439m²

TOTAL SUELO URBANIZABLE	2.348.109m²
--------------------------------	-------------------------------

SUELO NO URBANIZABLE	SUPERFICIE
ESPECIAL	3.863.315m²
GENERICICO	13.261.307m²
SUBTOTAL	17.124.622m²

TOTAL TERMINO MUNICIPAL	20.628.093m²
--------------------------------	--------------------------------

El PGM establece un desarrollo de 1.073 viviendas en el Suelo Urbano No Consolidado, 2.620 viviendas en los Suelos Urbanizables Delimitados y 495 viviendas para los Sectores Urbanizables Dispersos de carácter rural.

La total capacidad de desarrollo incluido en el PGM es de 5.596 viviendas, que unidas a las 4.403 viviendas existentes en el Suelo Urbano Consolidado suponen una capacidad máxima de

9.999 viviendas, suficientes para absorber con creces la posible demanda en los 16 próximos años, dentro de la política de mantener a Villamediana de Iregua como un núcleo de tamaño medio.

A pesar de que con los criterios de cálculo poblacional marcados se establece un techo poblacional de 33.462 habitantes, con los criterios actuales de ocupación (89%) del parque inmobiliario y de ocupación personas/vivienda (1,91), se obtendría un techo población más realista de: $9.999 \text{ viviendas} \times 0,89 \times 1,91 = 16.997$ habitantes. Esta cifra se aproxima en mayor medida a las previsiones de crecimiento poblacional para el año 2029 del punto 2.1.2.2 de esta memoria que establece en base al aumento medio del padrón de habitantes durante los tres últimos años una población total de 13.424 habitantes. La diferencia entre la capacidad poblacional realista del PGM de 16.997 habitantes y el aumento de población previsto conforme al crecimiento medio del padrón municipal de los últimos 3 años de 13.424 habitantes, asciende 3.573 habitantes. Esta diferencia se considera adecuada como margen propio del crecimiento poblacional en 16 años y ante el incierto futuro del sector inmobiliario.

Además de la previsión de crecimiento urbanístico con objeto de atender al crecimiento poblacional, hay que tener en cuenta los importantes desequilibrios existentes en el municipio relativos a la carencia de espacios libres de zonas verdes, aparcamientos y suelo dotacional en el municipio, la falta de compacidad del modelo urbano y las desconexiones de la trama urbana. El modelo propuesto, pretende a su vez afrontar todos estos problemas mediante las nuevas unidades de ejecución y los nuevos sectores previstos.

En relación a los aparcamientos cabe señalar que en el núcleo urbano de Villamediana de Iregua tan sólo se han detectado problemas de estacionamiento en la zona del casco antiguo y del barrio de la Ribaza. Es por ello que en el P.G.M. se han previsto un total de 6 zonas de aparcamientos públicos para solucionar la problemática en estos ámbitos.

En la Ribaza se ha previsto en la UE.Q.13.1. de carácter superficial con una capacidad de 110 vehículos, que junto a los estacionamientos privados que se construyan en la nueva edificación de la unidad de ejecución cubrirán la demanda de las 194 viviendas de la zona de la Ribaza. En el casco antiguo las zonas de aparcamiento se han previsto en las unidades de ejecución UE.V.13.13, UE V.13.16, UE W.13.1, UE W.13.2 y UE W.13.4. con carácter de aparcamientos subterráneos bajo zonas verdes con una capacidad de 108 plazas, 60 plazas, 144 plazas, 114 plazas y 150 plazas respectivamente. En total se contempla una capacidad de aparcamiento público de 576 plazas, superior a la previsión obligatoria de aparcamientos por viviendas prevista en el artículo 192 de las normas urbanísticas para las 450 viviendas del casco antiguo.

Además de los citados ámbitos tan sólo se prevén aparcamientos públicos bajo las zonas verdes de las unidades UE. V.13.5., UE V.13.8. y UE V.14.1. ya que la ordenación prevista para las edificaciones en este ámbito dificulta en gran medida el cumplimiento de las necesidades de aparcamiento. En el resto del núcleo urbano no se considera necesario una

mayor previsión de aparcamientos ya que la amplitud de los viales y la ordenación de la edificación permite satisfacer la demanda de estacionamientos.

6.8.4. Infraestructuras existentes y previstas

6.8.4.1. Red de abastecimiento de agua potable

Actualmente el Municipio se abastece de agua del depósito de Lardero que se alimenta a su vez del río Iregua. No obstante el municipio queda incluido dentro del Plan de Abastecimiento de agua del Subsistema del Bajo Iregua, promovido por el Consorcio de Aguas y Residuos y que se encuentra actualmente en fase de ejecución. Con la incorporación de Villamediana de Iregua a este Plan de Abastecimiento queda integrada en un Sistema General de Abastecimiento de ámbito metropolitano cuya competencia es exclusiva del Consorcio de Aguas, haciéndose cargo este organismo de las ampliaciones que requiera la red para cubrir las demandas de las poblaciones incluidas.

El caudal estimado para Villamediana de Iregua por el Subsistema del Bajo Iregua es de 76,14 l/s que corregido con un coeficiente de 1,2 supone un caudal máximo diario de 5.482,08 m³ que para un consumo estimado por persona de 280 l/día supone una capacidad poblacional de 19.579 habitantes. Según este caudal estimado y teniendo en cuenta que la capacidad poblacional actual es de 13.997 habitantes, mientras se mantenga un coeficiente de seguridad de caudales punta de 1,2 se dispondrá de un margen de 5.582 habitantes. Para evitar que el crecimiento poblacional de Villamediana de Iregua supere la capacidad de abastecimiento prevista por el Plan de Abastecimiento de agua del Subsistema del Bajo Iregua, se establece como protocolo de obligado cumplimiento la necesidad de disponer de autorización del Consorcio de Aguas y Residuos de la Rioja con carácter previo a la aprobación de los instrumentos de gestión o de planeamiento de desarrollo que puedan aumentar la capacidad poblacional en el suelo urbano no consolidado o urbanizable delimitado respectivamente. Por otra parte con objeto de facilitar la mejora de la capacidad de abastecimiento del Subsistema del Bajo Iregua, se ha previsto un sistema general de infraestructuras SIGF-5 que facilite al Consorcio la ampliación del depósito situado junto al cerro de San Cristóbal, con carácter inmediato si fuere preciso.

6.8.4.2. Red de saneamiento

El municipio realiza los vertidos al colector del Bajo Iregua del Consorcio de Aguas y Residuos que discurre por la margen sur del río Iregua hasta conectar con la estación depuradora de Logroño. No obstante el colector presenta actualmente problemas de

falta de sección por el exceso de vertidos de los pueblos a los que da servicio, produciendo una sobrepresión de la red y debiendo recurrir a aliviaderos que vierten sobre el Río Iregua.

Por otra parte en el término municipal de Villamediana, junto al barrio de La Ribaza se produce el entronque de la red de saneamiento de Lardero con el emisario del Bajo Iregua, y con la red de saneamiento del Hospital San Pedro, produciéndose en ese punto constantes atascos y vertidos al exterior de la red.

En 2010 el Consorcio de Aguas y Residuos ha iniciado la tramitación de la ampliación del emisario del Bajo Iregua. Con la integración de Villamediana de Iregua en esta nueva red de saneamiento ocurre una situación similar respecto a la red de abastecimiento y es que la competencia sobre la misma es exclusiva del Consorcio de Aguas. Al haberse calculado los caudales de saneamiento a partir de los de abastecimientos, la capacidad poblacional de esta nueva infraestructura es idéntica a la prevista para la red de abastecimiento, por lo que también deben condicionarse los nuevos desarrollos urbanísticos que propongan un aumento de la capacidad poblacional a la obtención de una autorización del Consorcio de Aguas.

En relación a la red de saneamiento del núcleo urbano sigue un esquema radial iniciándose en los barrios altos y finalizando en los barrios bajos junto a la carretera de circunvalación donde un colector paralelo a la misma recoge todos los ramales. El problema que presenta este sistema es que al tratarse de una red unitaria de dimensiones ajustadas, el colector paralelo a la circunvalación entra en carga rápidamente cuando se producen precipitaciones provocando problemas de revoques en las edificaciones de los barrios más bajos.

Por ello se considera necesario incorporar junto al colector de saneamiento fecal que discurre paralelo a la circunvalación un nuevo colector de saneamiento pluvial que desemboque en una balsa de decantación para a continuación verter al Río Iregua, así como ampliar la sección de la red de saneamiento fecal hasta entroncar con el emisario del Bajo Iregua.

6.8.4.3. Red eléctrica

Se incorpora a la documentación gráfica del P.G.M. de Villamediana de Iregua el trazado de las redes de baja, media y alta tensión existentes en el municipio así como las previsiones de variantes o nuevos trazados facilitados por la empresa suministradora IBERDROLA S.A.

6.9. Justificación del cumplimiento de la LOTUR

El presente documento cumple con lo dispuesto en la legislación urbanística, especialmente lo dispuesto en el Título II de la LOTUR, sobre Clasificación y Régimen del Suelo, y en el Capítulo I del Título III de la misma Ley, donde se regula el Plan General Municipal.

En concreto se detalla a continuación el cumplimiento de los siguientes extremos.

6.9.1. Justificación de los art. 41 y 42 de la LOTUR

Para la clasificación de suelo urbano se ha cumplido lo dispuesto en los citados artículos, para lo que se ha seguido el siguiente procedimiento:

1. Se han delimitado todos los suelos ya transformados por contar con los servicios urbanos de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas, y suministro de energía eléctrica, todos ellos de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. No se consideran para ello los servicios construidos en ejecución de un sector o unidad de ejecución, las vías perimetrales de los núcleos urbanos, las vías de comunicación entre núcleos ni las carreteras.
2. Se han delimitado todos los terrenos que en ejecución del Planeamiento han sido urbanizados de acuerdo con el mismo.
3. Los terrenos delimitados según los puntos precedentes se han clasificado como SUELO URBANO, con la categoría de CONSOLIDADO, al no encontrarse sometidos a procesos integrales de urbanización, renovación o procesos de reforma interior.
4. Los terrenos integrados en áreas que se encuentren edificadas en al menos el 50% del espacio apto para la misma según la ordenación que el planeamiento municipal establezca tendrán la categoría de SUELO URBANO.
5. En el plano N03 JUSTIFICACIÓN DEL SUELO URBANO se muestra la división en áreas para el cálculo de la consolidación, y que a continuación se explican:
 - 5.1 El Área Casco Histórico-Núcleo: corresponde al límite natural de casco antiguo para el municipio de Villamediana. Se trata de una morfología urbana de similares características, con tipología de manzana cerrada y patio de reducido tamaño.
 - 5.2 El Área Bodegas, como su nombre indica engloba la zona que se eleva al noreste del municipio apoyándose en el Cerro de San Cristóbal, con una tipología edificatoria de altura máxima de cornisa $H < 7$ en la mayoría de los casos, y con una presencia considerable de calados en subsuelo.

5.3 El Área Noroeste corresponde a la zona delimitada por la calle Anastasio Mateo, Partecortijo y Las Parras, tratándose de una zona en la que mayoritariamente han tenido lugar nuevos crecimientos a través de unidades de ejecución y solares de suelo urbano consolidado con morfología de manzana cerrada con espacio libre privado en su interior alturas de PB+2 y PB+3. Todo este ámbito se encontraba clasificado en las N.N.S.S. de Villamediana de Iregua como suelo urbano.

5.4 El Área Noroeste corresponde a la zona delimitada por la calle Anastasio Mateo, las edificaciones situadas al norte de la calle Salvador Dalí, y a ambos lados de la calle Valdecarras, el barrio Bodegas y la calle Escuelas. Esta zona comprende también ámbitos de nuevos crecimientos residenciales, existiendo edificaciones de mayor antigüedad en el entorno de la calle Anastasio Mateo, Barrio Bodegas, Luís Ortún y Calle Escuelas. Los nuevos crecimientos se ha desarrollado a través de unidades de ejecución y solares de suelo urbano consolidado con morfología de bloques abiertos con espacio libre privado en la zona trasera de la edificación con respecto a la calle y con alturas de PB+2 y PB+3. Todo este ámbito se encontraba clasificado en las N.N.S.S. de Villamediana de Iregua como suelo urbano.

5.5. El Área Suroeste se encuentra delimitada por las calles las Parras, Serrano, Portillo, la carretera de circunvalación y el sector S10, e incluye ámbitos minoritarios de edificaciones existentes de cierta antigüedad lindando con el casco antiguo y ámbitos mayoritarios de nuevos desarrollos urbanísticos como son las zonas de Santa Eufemia y de la Calle Alberite y la mitad del antiguo sector R-2 o zona de las Piscinas. La morfología más común en esta área es la de manzana cerrada con espacio libre privado en su interior alturas de PB+2 y PB+3, aunque en la zona de las piscinas también encontramos algunos ejemplos de edificación abierta y vivienda unifamiliar adosada. Este ámbito se encontraba clasificado en las N.N.S.S. de Villamediana de Iregua como suelo urbanizable delimitado en el caso de la mitad del sector R-2, y suelo urbano el resto.

5.6. El área Sureste comprende una superficie delimitada por la calle Portillo, Avenida Cameros, Calle Ompedera, Calle Cristóbal Marín y carretera de circunvalación y se compone de ámbitos con edificaciones existentes a modo de pequeño ensanche del casco antiguo, como es la barriada delimitada por las calles La Dula, Solana, Cristóbal Marín, Avenida Cameros y Albina Balba, y de ámbitos de nuevos crecimientos residenciales propuestos por las N.N.S.S. como son la otra mitad del sector R-2 y el sector R-4. La morfología más común en esta área es la de manzana cerrada con espacio libre privado en su interior alturas de PB+2 y PB+3, aunque en la zona de las piscinas y del R-4 también encontramos algunos ejemplos de edificación abierta y vivienda unifamiliar adosada. Este ámbito se encontraba clasificado en las N.N.S.S. de Villamediana de Iregua como suelo urbanizable delimitado en el caso de la mitad del sector R-2 y del sector R-4, y suelo urbano el resto.

5.7 El Área Unifamiliar Norte, también de desarrollo relativamente actual, se ha englobado en un área independiente debido al carácter de vivienda unifamiliar y de baja

densidad, así como por su lejanía del núcleo urbano. Esta Área proviene del desarrollo de los sectores IR10 y R11 clasificados como urbanizables delimitados por las N.N.S.S.

5.8 El Área Ribaza, se trata de un asentamiento muy próximo al término municipal de Logroño, hasta el punto que su desarrollo está comprometido por los accesos actuales y por la proximidad con la ribera del Río Iregua. Todo este ámbito se encontraba clasificado en las N.N.S.S. de Villamediana de Iregua como suelo urbano.

Por tanto queda dividido el suelo urbano en 8 Áreas, que por separado cumplen con el cálculo de consolidación, y también en conjunto como se indica a continuación en la siguiente tabla:

ZONA	SUELO EDIFICADO (m ²)	SUELO NO EDIFICADO (m ²)
CASCO HISTORICO-NUCLEO	30.344,44m ²	5.335,45m ²
AREA NORESTE	25.742,64m ²	15.374,28m ²
AREA NOROESTE	22.074,86m ²	16.632,98m ²
AREA SURESTE	46.722,67m ²	30.120,92m ²
AREA SUROESTE	70.712,41m ²	20.214,16m ²
AREA RIBAZA	7.230,33m ²	2.546,00m ²
AREA UNIFAMILIAR NORTE	128.623,08m ²	80.902,17m ²
AREA BODEGAS	10.816,13m ²	8.485,66m ²
TOTAL	342.266,56m²	179.611,62m²
%	65,6%	34,4%

6.9.2. Justificación del art. 63b de la LOTUR

Se justifica aquí la reserva de suelo para el sistema general de espacios libres públicos destinados a parques y zonas verdes, en proporción no inferior a 5m² por habitante previsto tanto en suelo urbano como en urbanizable delimitado.

A continuación se resume la reserva de Sistemas Generales de Espacios Libres distinguiendo entre Suelo Urbano Consolidado y no Consolidado, y el Suelo Urbanizable. Queda definido en la siguiente tabla:

ZONA		HABITANTES	CESIÓN SEGÚN LOTUR	CESIÓN SEGÚN PGM
SUC	Suelo Urbano Consolidado	19.076	95.380 m ²	55.501 m ²
SUNC	Suelo Urbano No Consolidado	3.483	17.415 m ²	58.244 m ²
Subtotal		22.559	112.795 m²	113.745 m²
SUR	Suelo Urbanizable Delimitado	9.170	45.850 m ²	
SD	Suelo Urbanizable Delimitado-Dispersos	1.733	8.665 m ²	
Subtotal		10.903	54.515 m²	
Total		33.462	167.310 m²	243.417m²

En el plano “N-02 SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES EXISTENTES PROPUESTOS” se representa gráficamente esta reserva de Sistemas Generales.

De la comparativa en el resultado total se observa que para una estimación de 33.462 habitantes, sería necesario una cesión de al menos 167.310m² de Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes, y lo que se prevé en el modelo de Plan General asciende a 243.417m², muy superior al exigido por ley. En relación al cumplimiento de la cesión de Espacios Libres y Zonas Verdes cabe señalar que no se han tenido en cuenta los Sistemas Generales de Protección de la Naturaleza SPN1 y SPN2 cuya superficie total asciende a 63.792m² por tratarse de terrenos no practicables por su excesiva pendiente.

Las reservas de Sistemas Generales previstos en el PGM tanto para suelo Urbano no Consolidado como para Suelo Urbanizable se encuentran incluidos o adscritos a los respectivos ámbitos de gestión, de manera que a medida que éstos se vayan desarrollando se obtengan las superficies de Sistemas Generales para que la Administración Local los ejecute. En las fichas de todas las Unidades de Ejecución y Sectores con Sistemas Generales incluidos o adscritos se ha establecido la condición de simultanear la ejecución de los mismos con la urbanización del ámbito de gestión.

Tal y como se puede observar en la tabla superior la cesión de sistemas generales prevista en el PGM para el suelo urbano se establece en su mayor medida en las Unidades de Ejecución del Suelo Urbano no Consolidado. La superficie de 58.244m² de cesión de Sistemas Generales previstos en las unidades de ejecución se ha distribuido de manera proporcional a la edificabilidad de las mismas. De esta manera la cesión se distribuye de manera uniforme en todas las unidades y la ejecución de los sistemas generales de zonas verdes puede garantizarse cronológicamente respecto al aumento de capacidad poblacional.

En el Suelo Urbanizable Delimitado la cesión de Sistemas Generales de Zonas Verdes se garantiza mediante el desarrollo previsto para cada cuatrienio:

Primer Cuatrienio: Sector S9 con S.G.Z.V. incluido de 4.320,66m², Sector S10 con S.G.Z.V. incluido de 12.200,00m², Sector SD1, Sector SD3 y Sector SD5. En el primer cuatrienio se

propone el desarrollo de estos 5 sectores con una capacidad poblacional prevista de 658 viviendas, 2.303 habitantes lo que requeriría una superficie de 11.515m² de S.G.Z.V., habiéndose previsto para este primer cuatrienio una superficie de 16.520,66m².

Segundo Cuatrienio: Sector 1 con S.G.Z.V. incluido de 16.638,50m² y S.G. adscrito SPN3 con superficie 17.820,35m², Sector 3 con S.G. adscrito SPN4 con superficie 20.353,00m², Sectores 6 y 8 con S.G. incluidos y adscritos pero no de Zonas Verdes o Sistemas de Protección a la Naturaleza, Sector SD2 y Sector SD4. En el segundo cuatrienio se propone el desarrollo de estos 6 sectores con una capacidad poblacional prevista de 1.080 viviendas, 3.780 habitantes lo que requeriría una superficie de 18.900m² de S.G.Z.V., habiéndose previsto para este segundo cuatrienio una superficie de 54.811,55m².

Tercer Cuatrienio: Sector S7 con S.G. adscrito SPN1 con superficie 47.726m². El desarrollo de este sector no supone incremento poblacional ya que es un sector de uso dominante comercial. Por otra parte el Sistema General SPN1 no se tiene en consideración como Sistema General de Zonas Verdes al no ser practicable por su excesiva pendiente.

Cuarto Cuatrienio: Sector S2 con S.G.Z.V. incluido de 16.451,70m², Sector S4 sin S.G.Z.V., Sector S5 con S.G.Z.V. incluido de 3.533,00m² y S.G. adscrito SPN2 con superficie 16.066,30m² y Sector S11 con S.G. incluido SPN con superficie 17.154,00m². En el cuarto cuatrienio se propone el desarrollo de estos 4 sectores con una capacidad poblacional prevista de 1.181 viviendas, 4.134 habitantes lo que requeriría una superficie de 20.670m² de S.G.Z.V., habiéndose previsto para este segundo cuatrienio una superficie de 37.138,70m², ya que el Sistema General SPN2 no se tiene en consideración como Sistema General de Zonas Verdes al no ser practicable por su excesiva pendiente.

A estas superficies se han de sumar las de los sistemas locales, que en el caso de los Sectores de Suelo Urbanizable superan notablemente lo exigido por la LOTUR

En la tabla siguiente se muestra un resumen por zonas de los principales datos, a saber: superficie ocupada, edificabilidad, viviendas y habitantes estimados:

	ZONA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	VIVIENDAS	HABITANTES
SUC	Suelo Urbano Consolidado	1.011.084 m ²	671.232 m ² t	5.811	19.076
SUNC	Suelo Urbano No Consolidado	144.278 m ²	122.131 m ² t	1.073	3.483
SUR	Suelo Urbanizable Delimitado-Residenciales	581.290 m ²	301.517 m ² t	2.620	9.170
SD	Suelo Urbanizable Delimitado-Dispersos	701.286 m ²	101.730m ² t	495	1.733
Total		2.437.938 m²	1.196.610 m²t	9.999	33.462

6.9.3. Justificación del art. 69 de la LOTUR

En los sectores de Suelo Urbanizable de uso residencial del Plan General se establece una reserva de viviendas para Viviendas de Protección Pública del 30% de la edificabilidad residencial total, habiéndose agrupado las reservas de Vivienda de Protección Pública en los sectores residenciales plurifamiliares según la siguiente tabla:

ZONA	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL SECTOR m²t	30% RESERVA MINIMA VPO m²t	RESERVA PREVISTA m²t	% RESERVA
S1	47.250 m²t	14.175 m²t	20.790 m²t	44%
S2	65.989 m²t	19.797 m²t	32.994 m²t	50%
S3	58.161 m²t	17.448 m²t	17.448 m²t	30%
S4	32.367 m²t	9.710 m²t	9.710 m²t	30%
S5	20.910 m²t	6.273 m²t	10.455 m²t	50%
S8	12.276 m²t	3.683 m²t	4.910 m²t	40%
S9	16.845 m²t	5.054 m²t	6.738 m²t	40%
S10	17.513 m²t	5.254 m²t	7.005 m²t	40%
S11	18.920 m²t	5.676 m²t	7.568 m²t	40%
SD1	43.781 m²t	13.134 m²t	-	0%
SD2	27.169 m²t	8.151 m²t	-	0%
SD3	10.843 m²t	3.253 m²t	-	0%
SD4	9.825 m²t	2.947 m²t	-	0%
SD5	10.112 m²t	3.034 m²t	-	0%
Total	391.961 m²t	117.589 m²t	117.618 m²t	

Respecto al cumplimiento del 30% de previsión de Viviendas de Protección Pública relativo al número total de viviendas previstas en los sectores, se procede a justificar su cumplimiento convirtiendo la edificabilidad prevista a número de viviendas.

La conversión de edificabilidad a número de viviendas se realiza en base a los estándares de cálculo poblacional de 35m² por habitante y 3,5 habitantes por vivienda. Mediante estos estándares se realiza la siguiente operación: $117.618 \text{ m}^2\text{t} / 35 \text{ m}^2\text{habitante} / 3,5 \text{ habitantes vivienda} = 960 \text{ viviendas}$. El número total de viviendas previstas en los sectores asciende a 3.115 viviendas siendo el 30% de las mismas 935 viviendas. Se deduce por tanto que la equivalencia de viviendas prevista en 960, es superior a las exigidas por ley 935 viviendas, cumpliendo lo establecido por el art. 69 de la LOTUR.

6.9.4. Justificación del art. 131 de la LOTUR

En el punto 1 del artículo 131 de la LOTUR establece: *“La Administración actuante elegirá el sistema aplicable según las necesidades, medios económico-financieros con que cuente, capacidad de gestión, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que*

concurran, dando preferencia al sistema de compensación, salvo cuando por razones de urgencia o necesidad, o para la construcción de viviendas de protección pública, sea conveniente cualesquiera de los otros sistemas de actuación.”

A continuación se señala una tabla con todas las unidades de ejecución y sectores urbanizables delimitados previstos en el plan, su sistema de actuación y su justificación en caso de prever el sistema de cooperación:

Unidad/Sector	SISTEMA DE ACTUACION	JUSTIFICACION
Q 13.1	COOPERACION	Necesidad de resolver el problema de circulación rodada y aparcamiento en el barrio de la Ribaza.
V 13.1	COOPERACION	Necesidad de completar la urbanización de la calle Rafael Azcona, y mejorar la accesibilidad a los barrios situados al este del núcleo urbano desde la calle Anastasio Mateo.
V 13.2	COOPERACION	Necesidad de completar la urbanización de la calle Rafael Azcona y Valdecarros, y mejorar la accesibilidad a los barrios situados al este del núcleo urbano desde la calle Anastasio Mateo.
V 13.3	COMPENSACION	
V 13.4	COMPENSACION	
V 13.5	COMPENSACION	
V 13.6	COMPENSACION	
V 13.7	COOPERACION	Necesidad de abrir calle de nueva creación, mejorando la accesibilidad a las edificaciones situadas al norte de la calle Hontana, así como a la nueva zona verde propuesta por el planeamiento.
V 13.8	COMPENSACION	
V 13.9	COMPENSACION	
V 13.10	COMPENSACION	
V 13.11	COMPENSACION	
V 13.12	COMPENSACION	
V 13.13	COOPERACION	Necesidad solucionar el problema de estacionamiento en el centro del núcleo urbano mediante la creación de una zona verde con una considerable capacidad de aparcamiento en el subsuelo.
V 13.14	COMPENSACION	
V 13.15	COMPENSACION	
V 13.16	COOPERACION	Necesidad solucionar el problema de estacionamiento de los restaurantes del barrio bodegas mediante la creación de una zona verde con una considerable capacidad de aparcamiento en el subsuelo.
V 14.1	COMPENSACION	
V 14.2	COMPENSACION	
W 13.1	COMPENSACION	
W 13.2	COOPERACION	Necesidad de comunicar longitudinalmente los crecimientos urbanos de la calle Alberite con los de la calle Portillo, mediante la apertura de una calle de nueva creación y una red de zonas verdes.
W 13.3	COOPERACION	Necesidad de comunicar longitudinalmente los crecimientos urbanos de la calle Alberite con los de la calle Portillo, mediante la apertura de una calle de nueva creación y una red de zonas verdes.
W 13.4	COOPERACION	Necesidad de comunicar transversalmente los nuevos crecimientos urbanos de la zona de las piscinas con la trama del casco antiguo, completando la urbanización de la calle Monjes Bernardos y creando una gran zona verde con una considerable capacidad de aparcamiento en el subsuelo.
W 13.5	COMPENSACION	

W 13.6	COOPERACION	Necesidad de completar la urbanización de la calle Río Alhama hasta la calle Alberite, con objeto de mejorar la accesibilidad a los barrios situados al oeste del núcleo urbano, junto a la ermita de Santa Eufemia.
W 13.7	COOPERACION	Necesidad de completar la urbanización de la calle Río Alhama hasta la calle Alberite, con objeto de mejorar la accesibilidad a los barrios situados al oeste del núcleo urbano, junto a la ermita de Santa Eufemia.
W 13.8	COMPENSACION	
W 13.9	COOPERACION	Unidad en tramitación de las anteriores N.N.S.S. cuyo sistema de actuación era por cooperación.
W 14.1	COMPENSACION	
W 14.2	COMPENSACION	
W 14.3	COMPENSACION	
SECTOR 1	COMPENSACION	
SECTOR 2	COMPENSACION	
SECTOR 3	COMPENSACION	
SECTOR 4	COMPENSACION	
SECTOR 5	COMPENSACION	
SECTOR 8	COMPENSACION	
SECTOR 9	COMPENSACION	
SECTOR 10	COMPENSACION	
SECTOR 11	COMPENSACION	
SD1	COOPERACION	Necesidad de regularizar la situación de las edificaciones y los servicios de los asentamientos dispersos en suelo no urbanizable.
SD2	COOPERACION	Necesidad de regularizar la situación de las edificaciones y los servicios de los asentamientos dispersos en suelo no urbanizable.
SD3	COOPERACION	Necesidad de regularizar la situación de las edificaciones y los servicios de los asentamientos dispersos en suelo no urbanizable.
SD4	COOPERACION	Necesidad de regularizar la situación de las edificaciones y los servicios de los asentamientos dispersos en suelo no urbanizable.
SD5	COOPERACION	Necesidad de regularizar la situación de las edificaciones y los servicios de los asentamientos dispersos en suelo no urbanizable.
SECTOR 6	COMPENSACION	
SECTOR 7	COMPENSACION	

Del total de las 31 unidades de ejecución previstas por el PGM, 19 disponen de un sistema de actuación por compensación mientras que las 12 unidades restantes son por cooperación. Las unidades de ejecución con sistema de actuación por cooperación atienden en su mayoría a la necesidad de abrir calles de nueva creación o completar existentes con objeto de mejorar las conexiones del núcleo urbano, o a la necesidad de crear nuevas zonas verdes y estacionamientos. En relación con los sectores urbanizables, del total de 15 sectores, 11 disponen de un sistema de actuación por compensación mientras que los 4 restantes disponen de un sistema por cooperación. Los sectores que prevén un sistema de actuación por cooperación son únicamente los sectores de Asentamientos Dispersos, ya que la finalidad de los mismos y la variedad de propietarios presentes en los mismos requieren de una iniciativa pública para garantizar su desarrollo.

Tanto en las unidades de ejecución como en los sectores, se cumple la preferencia por el sistema de compensación que establece el artículo 131 de la LOTUR.

Villamediana de Iregua, Mayo de 2013

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized letters and numbers, enclosed within a hand-drawn triangular shape.

Roberto García Berlanga, arquitecto