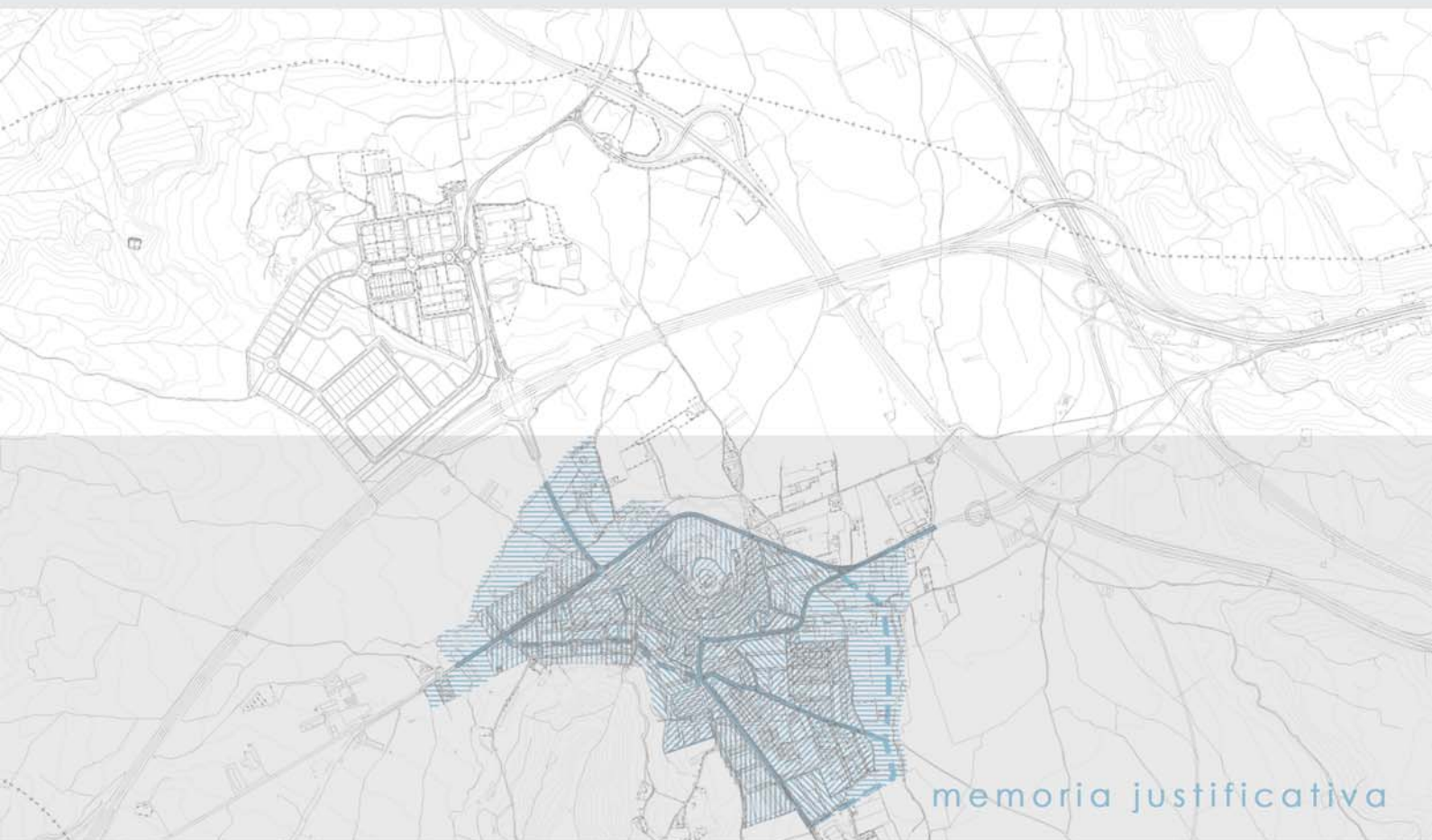


# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE NAVARRETE

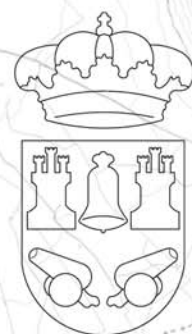


memoria justificativa

AYUNTAMIENTO DE NAVARRETE

REDACTOR: U.T.E. TEDEON-NAVARRETE  
RAMOS MARTÍNEZ JESÚS SLNE, EIN NAVARRA CONSULTORÍA SL, BERCEO INGENIEROS SL

SEPTIEMBRE 2.009



## APROBACIÓN INICIAL MEMORIA JUSTIFICATIVA

### ÍNDICE

0.- ANTECEDENTES.....	1
1.- CONDICIONES BÁSICAS .....	1
1.1.- DINÁMICA ACTUAL Y PREVISIONES .....	1
1.1.1.- CONCLUSIONES ANÁLISIS POBLACIÓN.....	1
1.1.2.- PREVISIÓN POBLACIÓN.....	2
1.1.3.- CONCLUSIONES ACTIVIDAD ECONÓMICA.....	2
1.1.4.- OBJETIVOS ACTIVIDAD ECONÓMICA .....	4
1.1.5.- CONCLUSIONES PARQUE RESIDENCIAL.....	5
1.1.6.- OBJETIVOS PARQUE RESIDENCIAL .....	7
1.2.- CONDICIONANTES DE LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE .....	8
1.3.- COMPROMISOS Y PROPUESTAS DE ACTUACIÓN.....	11
1.4.- CONDICIONANTES TERRITORIALES.....	11
2.- RESULTADO DE LA 1ª FASE DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA .....	13
3.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLAN.....	15
4.- CONCRECCIÓN DEL MODELO. JUSTIFICACIÓN.....	17
5.- SUELO NO URBANIZABLE .....	21
5.1.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN.....	21
5.2.- MARCO LEGAL .....	22
5.3.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL.....	23
5.3.1.- SNU ESPECIAL POR INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL O LEGISLACIÓN SECTORIAL (Art. 45.a LOTUR).....	24
5.3.2.- SNU ESPECIAL POR RIESGOS (CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS O MORFOLÓGICAS DESACONSEJABLES PARA SU URBANIZACIÓN) (Art. 45.b LOTUR) .....	24
5.3.3.- SNU ESPECIAL POR LIMITACIONES O SERVIDUMBRES PARA LA PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO (Art. 45.c LOTUR).....	25
5.4.- SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO (SNUG) .....	26
5.4.1.- SNUG POR VALORES SIGNIFICATIVOS (Art. 46.a, LOTUR).....	26

5.4.2.- SNUG POR INADECUACIÓN PARA SU DESARROLLO URBANO (Art. 46.a LOTUR) .....	26
5.5.- PROPUESTA PARA LA VARIANTE DE LA CARRETERA LR-137 .....	27
6.- SUELO URBANO Y URBANIZABLE. ....	31
6.1.- LENTISCARES .....	31
6.2.- NAVARRETE .....	33
6.2.1.- DESARROLLO ÁMBITOS 1.....	33
6.2.2.- DESARROLLO ÁMBITOS 2.....	34
6.3.- EVALUACIÓN DEL DESARROLLO PLANTEADO. ....	36
6.4.- IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.....	40
6.4.1.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.....	40
6.4.2.- RED DE SANEAMIENTO:.....	47
6.4.3.- RED DE PLUVIALES: .....	49
6.4.4.- INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS .....	55
6.5.- MOVILIDAD .....	58
7.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LA LOTUR.....	59
7.1.- CUMPLIMIENTO DE LOS ART. 41 Y 42 DE LA LOTUR.....	59
7.2.- CUMPLIMIENTO DEL ART. 63.b DE LA LOTUR. ....	61
7.3.- CUMPLIMIENTO DEL ART. 69 DE LA LOTUR. ....	62
8.- PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA .....	62
9.- CONCLUSIÓN .....	63

## **0.- ANTECEDENTES**

En Abril de 2.009 se presentaron los documentos de INFORMACIÓN y AVANCE del Plan General Municipal de Navarrete.

Con fecha 29 de abril de 2009 se publicó en el Boletín Oficial de La Rioja (BOR), la apertura de un período de exposición al público de la citada documentación, al objeto de recoger sugerencias y, en su caso, otras alternativas al modelo urbanístico propuesto en el mismo, según la potestad que da el art. 83 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR). El contenido de las sugerencias se recoge en apartado posterior.

El documento de Información se considera incorporado a la documentación del Plan, habiendo sido la base de la redacción del mismo. En él se incluye un estudio detallado del término municipal, así como el ESTUDIO DE INUNDABILIDAD de los ríos Salado, La Presa, Fuenmayor y La Cava

## **1.- CONDICIONES BÁSICAS**

Se recogen a continuación los aspectos de mayor incidencia en la redacción de Plan, que se encuentran más desarrollados en los documentos de Información y Avance.

### **1.1.- DINÁMICA ACTUAL Y PREVISIONES**

#### **1.1.1.- CONCLUSIONES ANÁLISIS POBLACIÓN**

- En el último siglo el municipio de Navarrete presenta una tendencia poblacional creciente, que se acentúa en los últimos años gracias a la llegada de nueva población al municipio.

- Según las cifras oficiales del padrón municipal de habitantes a fecha 01/01/2008, el municipio de Navarrete cuenta con 2.750 personas.
- Navarrete presenta una densidad de población media con 95 habitantes por km<sup>2</sup>.
- La estructura por edad de la población de Navarrete comienza a manifestar un progresivo proceso de envejecimiento poblacional.
- En los últimos años el municipio de Navarrete se ha convertido en un importante receptor de población inmigrante, tanto extranjera como nacional. La población inmigrante extranjera representa el 7% de la población total de Navarrete.

### **1.1.2.- PREVISIÓN POBLACIÓN**

En base a un escenario de futuro caracterizado por una continuidad de las tasas de crecimiento del municipio desarrolladas en los últimos 10 años (1996/2007), y en el supuesto de mantenerse los condicionantes económicos y sociales de ese período, a lo largo de los próximos años se puede manifestar una continuidad de esta tendencia que favorecerá el crecimiento del municipio, pudiendo ascender su población a las 3.653 personas en el año 2017.

Cabe destacar que la actual situación económica y social desarrollada a nivel general hace prever un estancamiento en la llegada de población inmigrante extranjera para los próximos años, lo que afectará al crecimiento migratorio de Navarrete. Apuntar que el crecimiento migratorio del municipio no se basa exclusivamente en la llegada de población inmigrante extranjera, sino que se nutre de forma importante por población inmigrante nacional, especialmente del municipio de Logroño, por lo cual la incidencia del descenso en la población inmigrante extranjera no resultara muy elevada.

### **1.1.3.- CONCLUSIONES ACTIVIDAD ECONÓMICA**

Del estudio de la actividad económica del municipio de Navarrete se pueden extraer las siguientes conclusiones:

- Navarrete está experimentado un importante aumento de la población activa que supera el 26%, debido en parte al incremento demográfico que se está produciendo en los últimos años.
- La tasa de actividad alcanza la cifra del 69,77%, siendo la ratio de población ocupada del 90,3%, ambos porcentajes son muy similares a los que se obtiene para el conjunto de la Comunidad Autónoma de La Rioja.
- La población de Navarrete está ocupada principalmente en el sector servicios (42,6%) y en la industria (39,5%). Es de señalar que más de la mitad de los ocupados tienen que desplazarse fuera de su localidad para desarrollar su labor profesional, alcanzando la cifra del 41,75% los que trabajan en otro municipio de la misma provincia. Esta situación provoca que en términos relativos, la movilidad pendular por motivos laborales sea elevada, provocada en parte a la cercanía a Logroño y su área metropolitana.
- La localidad refleja una tasa de paro del 9,7%.
- Según los datos de la Tesorería General de la Seguridad Social, Navarrete posee una estructura productiva compuesta por 140 empresas que ofertan un total de 969 puestos de trabajo. Con estas cifras se aprecia que la localidad alcanza las 51,43 empresas por cada 1.000 habitantes o lo que es lo mismo los 356 empleos por 1.000 habitantes.
- Se puede considerar el tejido empresarial, en cuanto al número de empresas se refiere, mayoritariamente terciario (40% de las empresas pertenecen al sector), correspondiendo el 33,6% a la industria, el 11,35% a la construcción y el 8,9% restante a la agricultura y ganadería. En el sector industrial destacan el desarrollo de la industria del metal, así como la industria de la alimentación (importante presencia de bodegas) y la industria extractiva y de materiales de construcción. Es preciso mencionar la importancia que todavía tiene, a pesar de tratarse de una actividad en claro declive dentro de la localidad, la fabricación de vajillas y artículos para el hogar (cerámica y alfarería). Dentro del sector servicios las actividades más destacadas son otros servicios personales y empresariales, el comercio mayorista y minorista, así como la hostelería y restauración.
- La inmensa mayoría del tejido empresarial del municipio de Navarrete tienen una dimensión reducida, inferior a los diez empleados, siendo muy abundantes las

catalogadas como microempresas (de uno a cinco empleados). El tamaño medio de la estructura productiva de la localidad (6,92 empleos por empresa).

- La actividad empresarial de Navarrete se concentra en torno a cuatro áreas o espacios diferenciados. Por un lado, en el propio núcleo urbano de la localidad, donde se localizan prácticamente las dos terceras partes de las licencias de actividad municipales, actividades que tienen que ver con el comercio minorista, hostelería y restauración, servicios profesionales y empresariales, actividades de promoción inmobiliaria, y otras actividades relacionadas con el alquiler y otros servicios. El segundo de los espacios hace referencia al Polígono Industrial de Lentiscales situado a 1,5 Km al noroeste del entramado urbano del municipio. En el mismo se concentra más del 15% de las licencias de actividad de Navarrete. Entre las actividades presentes destacan el comercio mayorista, empresas ligadas a la industria de la alimentación y del metal. A esto hay que añadir la existencia de dos áreas de concentración de actividad situadas junto al casco urbano. La primera de ellas hace referencia a la carretera de Entrena y la calle Las Cruces en la parte sur del entramado urbano. La segunda de ellas se sitúa a ambos lados de la antigua carretera a Burgos, al oeste del casco urbano.
- Por último, el número de contratos formalizados en Navarrete en los últimos años (2004-2007), muestra una tendencia creciente muy positiva, aumentándose en más del 54%.

#### **1.1.4.- OBJETIVOS ACTIVIDAD ECONÓMICA**

- Mantener y potenciar el desarrollo de la estructura productiva y del empleo de la localidad.
- Aprovechar el crecimiento poblacional y del parque residencial para crear nuevos negocios que oferten empleo para los residentes habituales del municipio, con el doble objetivo de reducir de esta manera la movilidad laboral, ganando por tanto en sostenibilidad.
- Posibilitar una nueva ampliación de la superficie de suelo industrial para el desarrollo tanto de esa actividad como de ciertos servicios, con el objetivo de que se pueda llevar a cabo un mayor incremento de la actividad productiva en la localidad.

- Promover una mayor diversificación del tejido empresarial de la localidad para impedir el excesivo peso dentro de la economía local de un reducido grupo de actividades empresariales, evitando de esta manera posibles problemas de deslocalizaciones, regulaciones de empleo.

### **1.1.5.- CONCLUSIONES PARQUE RESIDENCIAL**

A partir de los datos que se han analizado relativos al parque residencial de viviendas del municipio de Navarrete, se pueden enumerar las conclusiones siguientes:

- El parque residencial municipal experimenta un considerable incremento a lo largo de la década de los 90, que se cifra en más del 24,5%, lo que supone un crecimiento medio interanual del 2,45%, alcanzando las 1.183 unidades en el año 2001.
- El ritmo de edificación en los últimos años es muy elevado, y superior al que se produjo durante la década de los noventa. De esta manera en el año 2007 el parque residencial de Navarrete se estima en 1.528 unidades, lo que refleja un nivel de construcción de 57 viviendas/año durante el período 2002-2007, que duplica a la tasa que se obtiene en los años noventa.
- La mayor demanda de vivienda en la localidad se debe principalmente por el incremento de población que está experimentando el municipio durante los últimos años, así como consecuencia del cambio en la composición de los hogares (cada vez es menor el número de personas que forma un hogar), lo que ha provocado un aumento del número de los mismos.
- Las dos terceras partes del parque residencial de Navarrete se corresponde con vivienda principal, produciéndose un incremento, en número absolutos, considerable durante los años noventa. Por el contrario, se aprecia un descenso del parque de segunda residencia, que en el año 2001 supone el 13,4% del total (diez puntos porcentuales inferior al ratio de 1991). Por último, es muy destacable el importante incremento que experimentan el número de viviendas desocupadas, que a lo largo de los noventa se llegan a duplicar (representan el

20,5% del total), situación que se valora como negativa y que puede tener sus repercusiones en el estado de conservación futuro del parque residencial de la localidad.

- La vivienda en propiedad es el régimen característico del parque residencial del municipio (84% del total de las viviendas).
- La tipología de la vivienda de Navarrete determina un predominio del parque residencial que se corresponde con viviendas unifamiliares (adosados o no), siendo más escasa la edificación de vivienda colectiva. De lo anterior se extrae el que 60% de las viviendas tengan como propietario a una sola persona, mientras que el 40% restante corresponde a una comunidad.
- La tipología anterior también determina que la dimensión de las viviendas de la localidad sea alta. De esta manera cerca del 55% de la vivienda de Navarrete cuenta con una superficie útil mayor a 90m<sup>2</sup>, siendo el 14% las que tienen más de 120 m<sup>2</sup>. En el lado opuesto, hay que resaltar que no se contabiliza en el ámbito municipal ninguna vivienda con menos de 30 m<sup>2</sup>.
- Cerca de la tercera parte del parque residencial actual del municipio se ha construido después de la década de los ochenta. A esto hay que añadir la construcción llevada a cabo con posterioridad al año 2001. Estos datos ponen de manifiesto el crecimiento y renovación del parque que se está produciendo en la localidad.
- El parque residencial de la localidad muestra un buen estado de conservación muy elevado (95%), siendo tan sólo el 2,75% el calificado como deficiente y apenas el 1,6% el considerado como malo.
- El nivel de instalaciones que presenta la vivienda en Navarrete es bastante satisfactorio aunque en algunos aspectos es necesario mejorar. De hecho prácticamente la totalidad del parque posee agua potable y evacuación de aguas residuales. Hay que destacar que más del 65% de las viviendas tienen agua caliente central, y una tercera parte posee garaje. Por el contrario el acceso a la red de gas natural se limita al 32% de las viviendas, mientras que sólo las tres cuartas partes del parque tiene tendido telefónico. A esto hay que añadir que sólo el 6% de las viviendas en Navarrete se califican como accesibles.

- En otro orden de cosas, los residentes en el municipio manifiestan que los mayores problemas relacionados con el entorno son la existencia de pocas zonas verdes, la escasa o deficiente limpieza de las calles y la delincuencia o vandalismo así como la molestia que ocasiona el ruido exterior. En todos los casos más del 16% de los habitantes habituales han identificado estas situaciones como un problema a tener en consideración.
- Por último, es necesario resaltar que en la presente década, en Navarrete se ha construido 114 viviendas con algún régimen de protección.

### **1.1.6.- OBJETIVOS PARQUE RESIDENCIAL**

- Fomentar la edificación de viviendas de diferente dimensión, con el objetivo de que exista una oferta más variada en lo que a superficie se refiere, que contemple la posibilidad de un parque residencial de tamaño más reducido con el fin de facilitar el acceso a la vivienda a colectivos de rentas más bajas así como para conseguir la adecuación del parque residencial a la actual tendencia en la composición de los hogares (cada vez vive un número más reducido de personas dentro de una misma vivienda).
- Impulsar la creación de un mayor número de viviendas de protección oficial con el objetivo de facilitar el asentamiento de población que tiene dificultades económicas para adquirir una vivienda, evitando la posible salida (sobre todo de jóvenes) a otras localidades con un parque residencial más accesible, además de potenciar la entrada de personas residentes en otros municipios.
- Favorecer la rehabilitación, protegida o no, del parque residencial con mayor antigüedad para mantener el elevado buen estado de conservación que muestra en la actualidad.
- Favorecer la construcción de vivienda en alquiler, como alternativa a la adquisición en propiedad.
- Mejorar el nivel de instalaciones de la vivienda del municipio, haciendo especial hincapié en aquellos aspectos en los cuales se ha detectado una peor situación, siendo preciso incidir en la mejora de la accesibilidad del parque residencial.

## **1.2.- CONDICIONANTES DE LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE**

Los condicionantes que del Planeamiento vigente han representado para el Plan redactado se analizan según las tres clases de suelo.

### **A.- SUELO URBANOS**

Los terrenos que actualmente cuentan con la clasificación de Suelo Urbano lo fueron por cumplir en el momento de redacción de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, en adelante NNSS, las condiciones señaladas en el Art. 78 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana entonces en vigor (R.D. 1346/1.976, en adelante LS76).

La actual legislación aplicable para la clasificación del suelo es la Ley 5/2006, de 2 de Mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en adelante LOTUR.

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:

#### 1. 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.

#### 2. 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%.
- Suelos sometidos a procesos de reforma interior.

### **B.- SUELOS URBANIZABLES**

Dentro de esta clase de suelo se distinguen dos grupos:

- 1.- Sectores que han culminado su desarrollo, gestión y urbanización. Se considera que están en el supuesto del Art. 41.c de la LOTUR. Sería el caso de los Sectores R-3, R-4 "La Garnacha", R-5, R-6 "La Laguna", "Lentiscares I" y "Lentiscares II". Pasan a ser clasificados como SUELO URBANO con la categoría de CONSOLIDADO.

2.- Sectores que sólo cuentan con Planeamiento de desarrollo, o que ni siquiera cuentan con éste. Sería el caso de los Sectores R-1, R-2 “Pozo-Lugar”, R-7, R-9 “Rosales” e I-4.

Los Sectores R-1, R-2 e I-4 fueron delimitados por las NNSS en 1.985, hace 24 años, no habiéndose desarrollado en los R-1 e I-4 ninguna actuación, en tanto que en el R-2 se aprobó en 1.990 un Plan Parcial que no ha sido gestionado.

En el caso de los Sectores R-7 y R-9 se produjo su delimitación con posterioridad a la aprobación de las NNSS, en concreto en los años 2.003 y 2.005 respectivamente, señalándose en ambos casos un plazo de 2 años para su gestión y urbanización, plazos que no se han cumplido. Con posterioridad se han aprobado los respectivos Planes Parciales, -Sector R-7, Aprobado definitivamente el 16/09/2008, pendiente de publicar en el BOR, y Sector R-9 “Rosales” aprobado definitivamente el 26/10/2007, BOR 03/04/2008.

El incumplimiento de plazos por parte de los propietarios hace que su delimitación no vincule al Plan ahora en redacción.

Sin embargo a todos ellos se les mantiene la clasificación de Suelo Urbanizable.

### **C.- SUELOS NO URBANIZABLES**

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; del Plan Especial de Protección, Recuperación y Revitalización del Camino de Santiago en La Rioja, en adelante PECS, y las distintas normativas sectoriales de protección de las infraestructuras y dominios públicos.

### **1.3.- COMPROMISOS Y PROPUESTAS DE ACTUACIÓN**

En lo que respecta a la iniciativa privada no existen compromisos o propuestas concretas, si exceptuamos lo expuesto a los plazos de desarrollo de los Sectores R-7 y R-9, que no han sido cumplidos.

En lo que respecta a la iniciativa pública, a nivel Estatal existe en estudio por parte del SEPES la ejecución de una segunda ampliación del polígono Lentiscales, sin que de momento se haya concretado ningún compromiso.

En lo que respecta a la Administración Autonómica se han mantenido contactos en vista a la ejecución de la variante de la Carretera LR-137.

Del resto de Consejerías del Gobierno de La Rioja no se tiene conocimiento de planes o propuestas de actuación concretas.

### **1.4.- CONDICIONANTES TERRITORIALES**

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

- Suelos de Protección Especial o Genérica.

Son suelos que han de quedar preservados de todo desarrollo urbanístico.

Por su especial incidencia y proximidad al núcleo urbano se han de citar:

- .- Cerro San Cristóbal, cuyas laderas limitan los crecimientos en el sector Sudeste del núcleo de Navarrete.
- .- Cerro Tedeón, ocupado por el casco histórico, excepto en su ladera Norte, que se extiende más allá del trazado de la N-120, y constituye un segundo límite orográfico a la expansión del núcleo de Navarrete.

- .- Laderas al pie de la Dehesa de Navarrete, que por sus condiciones paisajísticas, orográficas y agrícolas, constituyen un límite al crecimiento del núcleo de Lentiscares.
  - .- Zonas Inundables de los ríos Salado y Fuenmayor.
- Infraestructuras de Comunicación.

El Término Municipal se ve cruzado por la Autopista AP-68 y la Autovía A-12, así como por la antigua N-120 y la LR-137.

Las dos primeras son de nuevo trazado, estando en fase de aprobación el estudio informativo de un trazado complementario que las une, y se considera que el crecimiento de los núcleos residenciales debe rehuir su área de influencia, por ser estas infraestructuras origen de una fuerte contaminación acústica, tal como se ha recogido en el estudio correspondiente.

## 2.- RESULTADO DE LA 1ª FASE DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

En el documento de Información se incluye el Anexo sobre la Primera Fase del Proceso de Participación ciudadana, del que se traen aquí las conclusiones con incidencia directa en el planeamiento:

- La mayoría de las personas consultadas opina que el crecimiento de la vivienda en Navarrete en los últimos años ha sido adecuado a las necesidades de la población.
- En referencia a si Navarrete es un pueblo ordenado (desde el punto de vista urbanístico) existe diferencia de opiniones, predominando aquellas personas que lo consideran ordenado y medianamente ordenado. El porcentaje de personas que lo considera desordenado resulta muy escaso.
- En cuanto a la calidad de la vivienda construida en los últimos años, predomina una opinión favorable sobre la misma.
- De forma predominante se considera que la construcción de VPO en Navarrete ha resultado insuficiente.
- El grado de conservación del patrimonio se considera regular y bueno por la mayor parte de la población consultada.
- En cuanto a la ubicación de vivienda se seleccionan principalmente las nuevas zonas de desarrollo y en menor medida en Casco Antiguo.
- Respecto al nivel de relación entre el Cerro Tedeón y el Casco Urbano predominan las opiniones que la consideran media y baja.
- La valoración de la calidad de diferentes aspectos urbanísticos resulta de forma mayoritaria buena en el caso de zonas verdes y plazas, obteniendo menor calidad el mobiliario urbano. En cuanto a la suficiencia de dichos aspectos, las zonas verdes y plazas se consideran en mayor medida suficientes, frente a esto predominan las personas que consideran insuficiente el mobiliario urbano.
- En cuanto a la calidad de determinados equipamientos las personas consultadas destacan en mayor medida la calidad del centro de 0-3 años, las instalaciones

deportivas y el centro de salud. La opinión respecto a los centros culturales, los centros de jóvenes y el colegio se encuentra muy dividida con un predominio de personas que los consideran de buena y regular calidad. Los servicios con peor valoración de su calidad son las instalaciones para la Tercera Edad y los centros cívicos con un predominio de las personas que valoran su calidad de forma regular y mala. Respecto su suficiencia, los servicios valorados como suficientes por mayor grado de personas consultadas son el centro de 0-3 años, las instalaciones deportivas y el centro de salud. El centro de jóvenes presenta una importante división de opinión respecto a este tema, resultado ligeramente superior el porcentaje de personas que consideran sus servicios insuficientes. Los servicios que se destacan en mayor medida como insuficientes son el colegio, los centros culturales, centros cívicos e instalaciones a la Tercera Edad.

- La mayoría de las personas consultadas considera que las naves industriales que se encuentran dentro del casco urbano deberían salir al polígono Lentiscares.
- En aspectos como la Ordenación del Tráfico, la escasez de calles peatonales, las plazas de aparcamiento, la Travesía de la Entrena y la anchura de las aceras predominan las personas consultadas que los consideran problemas de movilidad.
- La solución de una variante para solucionar los problemas que ocasiona la Travesía de Entrena le parece adecuada a la mayoría de las personas encuestadas.
- La valoración de la calidad de diferentes aspectos ambientales resulta positiva para gran parte de la población consultada, destacándose en mayor medida en temas de abastecimiento de aguas y de recogida de residuos.
- En cuanto al crecimiento futuro de Navarrete la mayoría de la población consultada considera que debería ser moderado, manteniendo el carácter de pueblo.
- El modelo de desarrollo urbanístico seleccionado por mayor parte de la población encuestada es el mixto (densidad media): Intercalando vivienda unifamiliar y colectiva.

### 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.

Como no puede ser de otra forma, siguiendo la opinión mayoritaria de las personas que han participado en el proceso, y por ende cumpliendo 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 se plantea:

- PRESERVAR LOS ELEMENTOS NATURALES, lo que se concreta en mantener al margen del desarrollo urbano los espacios de interés natural,

paisajístico o agrícola, los terrenos con fuertes pendientes o con riesgo de inundación.

- PRESERVAR LOS ELEMENTOS CULTURALES, que en el municipio adquieren particular relevancia en su Casco Histórico, y en el Camino de Santiago y los elementos que lo jalonan.
- PRESERVAR EL MEDIO RURAL Y EL SUELO INNECESARIO, para lo que se evaluará la capacidad del suelo actualmente clasificado como Urbano y Urbanizable, planteando los crecimientos que se consideran adecuados a la actual escala del núcleo, escala y carácter actuales que se desean mantener.
- OCUPAR EL SUELO DE MANERA EFICIENTE. Se buscará un equilibrio entre las tipologías extensivas, más deseadas en general por la ciudadanía, pero que chocan con el uso eficiente del suelo, y los modelos más eficientes del suelo, intensivos, que conllevan aspectos negativos desde el punto de vista paisajístico, tanto hablando del paisaje natural como urbano, y por tanto de “disfrute” de la ciudad.
- DOTAR AL SUELO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS NECESARIOS, considerando las infraestructuras de carácter regional y municipal, con especial atención a las viarias por su incidencia en el territorio y en el medio urbano.
- RELACIONAR LOS USOS DE FORMA FUNCIONAL Y EFECTIVA, ajustando las relaciones entre los distintos usos, de forma que se complemente sin interferencias entre ellos.

## 4.- CONCRECCIÓN DEL MODELO. JUSTIFICACIÓN

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

- Se mantienen al margen del proceso urbanizador:
  - La Dehesa de Navarrete y terrenos aledaños, dado su interés natural y paisajístico.
  - Los Cerros, especialmente los de San Cristóbal y los Gustales que se encuentran en las inmediaciones del núcleo de Navarrete. La ladera Norte del Cerro Tedeón se integra en el proceso urbanizador, pero calificándolo como Espacio Libre Público, al objeto de poder actuar en ella y generar un elemento paisajístico adecuado, preservando de ese proceso las zonas con fuerte pendiente al Norte de la antigua N-120. La ocupación de estos cerros tendría un fuerte impacto paisajístico, y supondría la ejecución de fuertes movimientos de tierra, generando grandes riesgos.
  - Las zonas inundables de los ríos Salado y Fuenmayor. Se ha realizado el estudio de inundabilidad correspondiente.
  
- En lo que respecta a los elementos culturales se ha de destacar:
  - El mantenimiento de la centralidad del Casco Histórico, al objeto de que tenga un papel protagonista en el funcionamiento del núcleo.  
La integración de la ladera Norte del Cerro en el sistema de Espacios Libres Públicos se espera potencie esa posición de centralidad, valorando la posibilidad de eliminar los elementos de infraestructuras que existen actualmente en la cúspide del Cerro y así lograr una mejor integración de ese espacio en el Casco Histórico. En esa misma línea se plantea reformar la actual ordenación del borde superior del Casco Histórico.

Por supuesto se dotará a este Casco de una normativa específica, que ayuda a su conversación, siendo conscientes de que el principal motor de ésta ha de ser el interés de la administración y de los administrados.

- La protección y potenciación del Camino de Santiago, a través de una normativa que complementa a la del PECS, y de actuaciones concretas, como puede ser la de cambiar el carácter de travesía que actualmente tiene la Carretera de Burgos.
  - Consumo de suelo estrictamente necesario para el modelo de desarrollo moderado, en línea con el mantenido en los últimos años, pero suficiente para no generar tensiones especulativas ante futuras demandas de suelo, incluso cuando parte del suelo previsto no entre en la dinámica de urbanización.
  - Conservación del medio rural. El municipio de Navarrete mantiene una notable actividad agrícola, para la que es imprescindible el mantenimiento de terrenos donde desarrollarla. Por ello se protegerán los terrenos con valor agrícola, según se detalla en los apartados correspondientes.
- Para conseguir una ocupación eficiente del suelo, relacionando los usos de forma funcional se plantea:
- Potenciar el desarrollo de los dos núcleos actuales, que hemos venido llamando Navarrete y Lentiscares, separados por la Autovía A-12.  
En el segundo, ubicado al Norte de la A-12, se plantean concentrar los usos industriales, que ya se desarrollan en él con una escala regional.  
El primero consolidaría su carácter residencial, reconvirtiendo a ese uso la mayor parte de suelos industriales que actualmente existen en su cuadrante Sudoeste. Lógicamente se articula ese proceso de reconversión, para que sea compatible con el mantenimiento de la actividad que todavía existe en esa zona, y su deseable traslado al núcleo de Lentiscares.  
En el núcleo de Navarrete se plantean otros usos complementarios al residencial, como los dotacionales tanto de carácter público como privado.

Esta segregación de núcleos Residencial-Industrial, permite eliminar interferencias entre ambos, máxime considerando que Lentiscares tiene una escala regional, no local.

- En el núcleo de Navarrete se plantea un crecimiento compacto, centralizado en el Casco Histórico y manteniéndose en un círculo de radio aproximado a los 1.000 metros, evitando generar grandes desplazamientos y manteniendo un desarrollo a escala peatonal.

Este círculo se ve recortado por las zonas de Cerros, las zonas inundables y las zonas de influencia de autopista y autovía, que quedan excluidos del desarrollo urbano.

Las intensidades de uso quedan limitadas a 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, buscando el equilibrio entre modelos extensivos y semintensivos, limitando las alturas de edificación al objeto de no perturbar la visión del Casco Histórico sobre el Cerro Tedeón.

- En el caso de Lentiscares se plantean dos zonas de crecimiento, compatibles entre sí, facilitando el desarrollo del que sin duda es y será el motor económico del municipio, y manteniendo la óptima conexión del núcleo actual con las infraestructuras de comunicación: AP-68, A-12 y LR-137.

Su relación con el núcleo residencial se considera óptima, al tener comunicación directa y fácil con él a través de la citada LR-137, pero manteniendo a su vez una adecuada distancia que elimina las molestias de todo tipo que pudiera ocasionar.

- En lo que respecta a las dotaciones, el Plan pretende buscar un desarrollo de las mismas adecuado.

Actualmente las dotaciones públicas se concentran en la zona centro, las de menor dimensión - Ayuntamiento, Centro 3<sup>a</sup> Edad y Joven, Iglesia -, y al Este de Carretera de Entrena – Centro de Salud, Colegio, Guardería, Deportes -. Por tanto las nuevas dotaciones habrán de buscar concentrarse al Oeste, buscando un equilibrio posicional.

Los nuevos terrenos dotacionales habrán de buscar el dotar a los nuevos crecimientos, pero además tendrán que buscar el poder llegar a contener dotaciones de carácter comarcal.

- Finalmente en cuanto a las infraestructuras el Plan buscará la máxima calidad en los distintos usos a desarrollar. Las de mayor incidencia actualmente son:
  - Abastecimiento de agua, en concreto la del depósito ubicado en el Cerro Tedeón. Se plantea su traslado al Cerro San Cristóbal, de forma que se eliminen riesgos y a su vez permitir una mejor interrelación entre el Cerro y el Casco Histórico.
  - La travesía de la LR-137 es manifiestamente inadecuada y perturbadora de la vida del núcleo de Navarrete, por lo que el Plan plantea la construcción de una variante, que como elemento de fuerte incidencia en el Territorio no puede dejarse para un análisis autónomo. Para ello se reservan terrenos para dos posibles trazados, uno por el Este y otro por el Oeste, trazados que pudieran llegar a coexistir en el futuro.

## **5.- SUELO NO URBANIZABLE**

### **5.1.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

El suelo No Urbanizable de Navarrete 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.

## 5.2.- 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 se 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.

## 5.3.- 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 Navarrete y que pueden ser objeto de estar incluidos dentro de los tres apartados recogidos en el citado artículo.

### **5.3.1.- SNU 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.

En cuanto a los suelos no urbanizables especiales definidos por la legislación sectorial, el Plan General los recoge en el apartado de información. Al no ser suelos de protección definidos por el Plan General estos suelos no deberían recogerse en el apartado de ordenación ya que podrían llevar a equívoco en el caso que entre en vigor una nueva ley sectorial, se apruebe un nuevo proyecto sectorial o se realicen modificaciones en las normativas existentes, ya que no serían recogidas por el Plan General.

Los suelos protegidos por legislación sectorial en el PGM de Navarrete son:

- Espacios naturales (**PEPMAN**) (**SNUELs: EN**).: Dehesa La Verde
- Montes de utilidad pública (**SNUELs: MUP**).
- Camino de Santiago (**SNUELs: CS**).
- Red de Vías Pecuarias (**SNUELs: VP**).
- Cultural (**SNUELs: C**).

### **5.3.2.- SNU ESPECIAL POR RIESGOS (CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS O MORFOLÓGICAS DESACONSEJABLES PARA SU URBANIZACIÓN) (Art. 45.b LOTUR)**

En Navarrete existen algunos factores que han de tenerse en cuenta como elementos limitantes a la hora de localizar actividades de carácter urbano, ya que

conllevan riesgos, debidos tanto por el efecto de la actividad sobre el medio (erosión), como del medio sobre la población (inundabilidad, desprendimientos...). Los riesgos que afectan a la actividad urbanizadora son los de erosión, desprendimientos e inundabilidad y aunque han quedado recogidos en la memoria descriptiva, se sintetizan a continuación:

Los suelos protegidos por riesgos en el PGM de Navarrete son:

- Riesgo Geomorfológico (**SNUER: RG**)
- Zonas Inundables (**SNUER: ZI**).

### ***5.3.3.-SNU ESPECIAL POR LIMITACIONES O SERVIDUMBRES PARA LA PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO (Art. 45.c 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 Navarrete son:

- Infraestructuras (**SNUEDP: Inf**)
- Cauces (**SNUEDP: C**).

## **5.4.- SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO (SNUG)**

### **5.4.1.- SNUG POR VALORES SIGNIFICATIVOS (Art. 46.a, 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 Navarrete son:

- Agrícolas (**SNUGVS: A**)
- Recreativos (**SNUGVS: R**).
- Infraestructuras Locales (**SNUGVS: IL**).

### **5.4.2.- SNUG POR INADECUACIÓN PARA SU DESARROLLO URBANO (Art. 46.a 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. Se incluyen también en estos suelos infraestructuras previstas que no están proyectadas aún pero para las que el plan reserva suelo que permita agilizar su futuro desarrollo.

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

- Por modelo de desarrollo **(SNUGIDU: MD)**.
- Entorno de vías de tráfico de gran capacidad **(SNUGIDU: VT)**
- Reserva vías de comunicación **(SNUGIDU: RV)**

## 5.5.- PROPUESTA PARA LA VARIANTE DE LA CARRETERA LR-137

Dentro del Suelo No Urbanizable se ha incluido unos terrenos de reserva para el trazado de la citada variante, cuya justificación se incluye a continuación.

Como se ha expuesto en el núcleo urbano de Navarrete existe una travesía que no permite un tráfico seguro ni cómodo, tanto para los vehículos como para los habitantes del municipio, debido al trazado sinuoso, a algunos estrechamientos como consecuencia de la proximidad de diversas edificaciones y al importante volumen de vehículos que circulan por esta carretera. Esta situación implica una importante limitación de la velocidad de circulación y un empeoramiento de la seguridad vial de la zona.

Ante esta necesidad, el Plan General Municipal pretende fijar una reserva de terreno para el trazado de la necesaria Variante de población.

Para fijar esa reserva de terrenos se han estudiado distintas alternativas, considerando todos los factores intrínsecos a las mismas y a su vez la incidencia en el término municipal y en los futuros desarrollos urbanísticos. Finalmente se han seleccionado dos trazados que tratan de resolver, mediante una variante de población, los problemas planteados en la carretera LR-137 en el tramo que discurre dentro del núcleo urbano de Navarrete. Los dos trazados proyectados presentan unas características geométricas propias del grupo C-100. La sección transversal, común para las alternativas, está formada por dos carriles de 3.50 m, arcenes de 1.50 m y bermas en ambas márgenes de 0,75 m.

Se describen a continuación.

## • ALTERNATIVA ESTE

El trazado de la variante comienza en las proximidades del Pk 8+500 de la carretera LR-137. En este punto se ha previsto la construcción de una intersección en forma de “Y” formada por carriles centrales para los giros a izquierda y carriles de cambio de velocidad del tipo paralelo para los carriles de aceleración y deceleración en los movimientos de incorporación y salida a la variante, respectivamente.

El punto final de conexión inicialmente se plantea en la antigua carretera N-120 mediante la construcción de una glorieta. Aquí se reservan terrenos para un trazado que no cruce la A-68, que es el que se recoge en la documentación gráfica, aunque sería conveniente su conexión al futuro enlace previsto por el Ministerio de Fomento en el estudio del desdoblamiento de la carretera N-232.

En una primera estimación y con los parámetros geométricos indicados anteriormente, el volumen de tierras, solo en la variante, presenta los siguientes valores considerando un espesor medio de tierra vegetal de 50 cm.

<b>T. Vegetal</b>	<b>Terraplén</b>	<b>Desmante</b>
64.139 m <sup>3</sup>	200.287 m <sup>3</sup>	222.958 m <sup>3</sup>

### • **Ventajas**

- Tratará de recoger el tráfico procedente tanto de la carretera N-232 como de la autovía A-12.
- Discurre íntegramente por el Término Municipal de Navarrete.
- El movimiento de tierras obtenido para el eje de la variante está prácticamente compensado.

### • **Inconvenientes**

- Se crea una nueva intersección en la carretera LR-137.
- Afecta a la principal zona de huertas del municipio de Navarrete.

• **ALTERNATIVA OESTE**

El trazado de la variante comienza en el enlace de Sotés situado en las proximidades del Pk 13+500 de la autovía A-12.

El inicio de la variante conecta con la glorieta sur del enlace y el punto final enlaza en la carretera LR-137, en las proximidades del Pk 8+500. En este punto se proyecta la ejecución de una intersección en forma de “Y” compuesta por carriles centrales para los giros a izquierda y carriles de cambio de velocidad del tipo paralelo para los carriles de aceleración y deceleración en los movimientos de incorporación y salida a la variante, respectivamente.

Con los parámetros geométricos indicados anteriormente, el volumen de tierras, solo en la variante, presenta los siguientes valores considerando un espesor medio de tierra vegetal de 50 cm.

<b>T. Vegetal</b>	<b>Terraplén</b>	<b>Desmorte</b>
69.980 m <sup>3</sup>	294.614 m <sup>3</sup>	301.662 m <sup>3</sup>

• **Ventajas**

- Tratará de recoger el tráfico procedente de la autovía A-12.
- No necesita grandes estructuras salvo las necesarias para mantener el servicio de los regadíos y los caminos existentes.
- El movimiento de tierras obtenido para el eje de la variante está prácticamente compensado.

• **Inconvenientes**

- Dificultad para atraer el tráfico de paso procedente de la carretera N-232.
- Afecta al sistema de cerros que conectan con las estribaciones de la Sierra de Moncalvillo.
- Afecta a terrenos dedicados al cultivo del cereal y la vid principalmente, prácticamente todos ellos pertenecientes al término municipal de Navarrete.
- Se crea una nueva intersección en la carretera LR-137.

Como se ha indicado anteriormente el objeto es ubicar la situación de una nueva infraestructura que permita sacar el tráfico de paso de la travesía de Navarrete, vista desde un punto de vista global. El presente documento no pretende priorizar entre una alternativa u otra, ya no son incompatibles e incluso pueden entenderse como complementarias. Se incluyen los planos MV02 y MV03 con los trazados descritos.

## **6.- SUELO URBANO Y URBANIZABLE.**

En base a lo expuesto en apartados precedentes, se realiza la propuesta de clasificación de Suelos Urbanos y Urbanizables, que se describe a continuación, distinguiendo los núcleos de Lentiscares y Navarrete.

Como referencia para elaborar esta propuesta, se plantea un plazo de 15 años para su desarrollo.

### **6.1.- LENTISCARES**

Como se ha citado en el apartado 4, en este Sector se pretenden concentrar la mayor parte de los usos Industriales, que han de tener una escala regional.

El suelo actual tiene una superficie de más de 70 Has., con una capacidad edificatoria de más de 400.000 m<sup>2</sup>t, encontrándose casi 29 Has. de la primera fase edificadas en su práctica totalidad, mientras que la segunda fase está siendo comenzada a edificar.

El organismo promotor de esta Actuación Industrial, SEPES, ha iniciado los estudios de viabilidad de una nueva ampliación, si bien la actual situación económica hace previsible una ralentización en estos planes.

Efectivamente serán factores extramunicipales los que marcarán la demanda de este tipo de suelo, fundamental esa situación económica a nivel global, y la posible creación de otros sectores industriales en municipios limítrofes, especialmente Logroño, con los que Lentiscares tendrá que competir. A ello se unirá la demanda de suelo industrial por parte de las industrias actualmente establecidas en el núcleo de Navarrete y cuyos terrenos se ven sometidos a procesos de reconversión a uso residencial.

Se entiende que el término municipal de Navarrete tiene que ser capaz de absorber las demandas de suelo industrial que se produzcan en la zona, pues ello garantizará su desarrollo económico y la reversión de beneficios a sus habitantes, de forma directa, a través de oportunidades de empleo en el mismo municipio de residencia, y de forma indirecta a través de la mejora de servicios y dotaciones.

Además este desarrollo industrial estaba contemplado en el documento elaborado por el Gobierno de La Rioja “Área Metropolitana de Logroño”, donde se plantea el desarrollo en Lentiscales de una zona Industrial de carácter supramunicipal, que complementa a ese nivel al Polígono de “El Sequero”, en Agoncillo y Arrúbal. Es ilustrativo leer el contenido del apartado PM07 del citado documento.

En este Plan se señalan para dos áreas que lejos de ser alternativas, pueden llegar a ser complementarias, pudiendo desarrollarse cada una independientemente.

- Área Lentiscales 3, al Norte del actual polígono, con el que podía tener fácil conexión viaria. Además enlazaría con una nueva rotonda en la LR-137, y desde esta rotonda se accedería directamente a la autopista AP-68.
- Área Lentiscales -4, ubicada al Oeste del actual polígono, con el que tiene fácil conexión viaria. Continuaría el desarrollo junto a la A-12, a la que no podría tener conexión directa, sino fuese por el enlace existente al Oeste, ya en el término municipal de Sotés.

Se han clasificado como Suelo Urbanizable no Delimitado, que en el siguiente cuadro se cuantifican.

	<b>Superficie (Has)</b>	<b>Aprovechamiento medio (m<sup>2</sup>tuc/m<sup>2</sup>s)</b>	<b>Aprovechamiento (m<sup>2</sup>tuc)</b>
Área Lentiscales 3	521.121,00	0,50	260.560,50
Área Lentiscales 4	349.010,00	0,50	174.505,00
<b>TOTAL</b>	<b>870.131,00</b>		<b>435.065,50</b>

## **6.2.- NAVARRETE**

En el núcleo de Navarrete se plantea concentrar los usos residenciales, complementarios y dotacionales. El desarrollo de los actuales suelos ya destinados a esos usos se plantea en dos ámbitos, según se definen a continuación.

### **6.2.1.- DESARROLLO ÁMBITOS 1.**

Este primer desarrollo resulta de la capacidad del suelo actualmente clasificado como Urbano o Urbanizable, es decir del no consumo de nuevos suelos.

La evaluación de la capacidad de desarrollo de este tipo se realiza a partir de cuatro tipos de suelos, con capacidad de desarrollo sin materializar, en concreto:

- A.- Suelos Urbanos Consolidados, calificados Residenciales, pendientes de edificación.
- B.- Suelos Urbanos No Consolidados, calificados en el presente PGM y en las anteriores NNSS como Residenciales, sometidos a proceso integrales de urbanización y edificación, a desarrollar por medio de Unidades de Ejecución.
- C.- Suelos Urbanos que hasta ahora estaban calificados como Uso Industrial en los que, de acuerdo con los criterios y el modelo expuesto en apartados anteriores, se plantea su reconversión a Uso Residencial. Se han incluido dentro de ámbitos a desarrollar por medio de Planes Especiales de Reforma Interior.
- D.- Suelos Urbanizables que mantienen esa clasificación, en concreto los sectores R-1, que ahora se denomina "Era Marina", R-2 "Pozo-Lugar", R-7 y R-9 "Rosales".

Para esta evaluación se considera una ocupación media de 1,75 habitantes por vivienda, que es la que actualmente existe en el núcleo, y en el caso del suelo urbano, una ratio de 150 m<sup>2</sup>t por vivienda. Esa evaluación arroja los siguientes resultados:

**DESARROLLO ÁMBITOS 1**

ZONA		SUPERFICIE SUELO (Ha)	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup> T	VIVIENDAS	HABITANTES
1A	Suelo Urbano Consolidado, sin edificar	7,47		626	1.095
1B	Suelo Urbano No consolidado, U.E.	4,27	53.835	358	626
1C	Suelo Urbano No Consolidado P.E.R.I.	22,94	135.263	901	1.576
1D	Suelo Urbanizable existente	12,76	67.862	445	778
<b>TOTAL</b>		47,44	256.960	2.330	4.075

En la propuesta se recogen los principales ejes estructurales del núcleo, en su mayoría existentes, pero adelantando ya la necesidad de un nuevo eje que estructure los crecimientos en el Sector Sudoeste, enlazando la Carretera de Burgos con la Carrete de Entrena.

El estrechamiento que tiene la Calle San Francisco hace que esa conexión se produzca al Sur de la misma, según se ha grafiado en el plano NA-04 "ESTRUCTURA GENERAL PARA DESARROLLO DE LOS PERIs Y PLANES PARCIALES".

**6.2.2.- DESARROLLO ÁMBITOS 2.**

Este desarrollo es complementario del anterior, en un grado que se explicará más adelante.

En él se plantea la delimitación de dos nuevos sectores de Suelo Urbanizable, denominados Tamborríos y San Camilo.

Estos sectores complementan el modelo de desarrollo propuesto, manteniendo la centralidad del casco histórico, con un crecimiento equilibrado en torno a él, respetando las condicionantes topográficas del territorio.

El sector Tamborríos se ubica al Este del núcleo, y vendría a compensar los desarrollos planteados al Oeste, al objeto de mantener ese modelo de Centralidad del Casco Antiguo. Además permitirá complementar la estructura urbana de la zona, donde los sectores de suelo urbanizable de borde, R-4 “La Garnacha” y R-5, desarrollan tramas inconexas entre sí y sin solución de continuidad ni integración, continuidad de tramas e integración que el desarrollo de este sector habrá de resolver.

En la zona Norte de este sector a pesar de ser actualmente Suelo No Urbanizable, se ubican distintas edificaciones, de uso Dotacional, Agrario, Industrial Bodeguero e incluso Residencial Colectivo, por lo que el desarrollo del mismo vendrá a ordenar esa zona, manteniendo o sustituyendo los desarrollos existentes.

En el Sur, como se ha dicho, el sector vendría a completar las “traseras” de los sectores R-4 “La Garnacha” y R-5, integrándolos entre sí y en el conjunto de la trama urbana del núcleo. Llegaría por el Este hasta el Río Fuenmayor, creando un corredor verde en su margen izquierda.

Se plantea que se estructure a partir de un eje que lo recorra en dirección Norte-Sur, uniendo la Carretera de Logroño, el Camino de la Mora, y finalmente la carretera de Entrena, permitiendo la integración también del sector R-7, en fase de desarrollo actualmente.

El sector San Camilo se ubica al Noroeste del núcleo, en torno a la Carretera de Fuenmayor. Viene a recoger los terrenos que actualmente están incluidos en el sector Urbanizable Industrial I-4, el Convento de los Camilos, hoy hotel, y de otras edificaciones industriales y residenciales al Norte de la N-120, todas ellas actualmente en Suelo No Urbanizable.

Llegaría hasta el límite marcado por el Río Salado, creando un corredor verde en su margen derecha.

Por el Oeste llegaría hasta el actual cementerio, donde se generaría una amplia zona dotacional que vendría a equilibrar la actualmente existente al Este de la Carretera de Entrena.

El resto del sector tendría uso residencial y dotacional privado, éste con el objeto de dotar al núcleo de nuevos elementos de cualificación, vinculados a los sectores de ocio u hosteleros.

El desarrollo de estos ámbitos sería deseable que se produjera, tras el desarrollo de los ámbitos tipo 1 descritos en el apartado anterior, pero puede producirse de forma independiente a ellos, pues ambos están conectados a zonas de suelo ya desarrolladas, por lo que siempre estaría garantizado un desarrollo por capas, sin generación de discontinuidades en la trama urbana.

La cuantificación de estos sectores se realiza en el siguiente cuadro.

DESARROLLO ÁMBITOS 2

ZONA	SUPERFICIE SUELO (Ha)	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup> T	VIVIENDAS	HABITANTES
2A Sector Tamborríos	20,72	82.886	600	1.050
2B Sector San Camilo	23,26	93.042	500	875
<b>TOTAL</b>	43,98	175.928	1.100	1.925

### 6.3.- EVALUACIÓN DEL DESARROLLO PLANTEADO.

Desde una escala regional se observa que Navarrete se encuentra en lo que se ha llamado Área Metropolitana de Logroño. Es evidente que el corazón de esta área es la capital de la Comunidad Autónoma de La Rioja, y por tanto centro de la actividad regional, que incluso trascendiendo de las fronteras autonómicas, proyecta su actividad hacia municipios de Álava y Navarra.

El resto de municipios, desde el punto de vista de actividad, se convierten en satélites de la capital, con distintos matices de caracterización.

Si agrupamos esa actividad urbana en tres sectores:

- Residencial
- Servicios, en el sentido más amplio, desde el Ocio a la Salud
- Industrial, también entendido en un sentido amplio, desde almacenaje a fabricación.

Se observa que todos ellos se concentran mayoritariamente en Logroño, con la siguiente incidencia en:

- El Sector Residencial, donde municipios como Lardero y Villamediana han absorbido una parte significativa de la actividad, en tanto que en el resto de municipios la incidencia ha sido menor, como es el caso de Navarrete.
- En el Sector de Servicios la actividad se concentra casi en su totalidad en Logroño, con excepciones significativas en Viana (Navarra), en el sub-sector comercio, y en Agoncillo, en el sub-sector comunicaciones, y sin ninguna otra excepción, a escala regional, en el resto de municipios.
- En el Sector Industrial es donde la actividad se dispersa más. La fiscalidad foral ha favorecido el desarrollo de este sector en Laguardia y Oyón (Álava) y en Viana (Navarra), pero por otros factores también en Agoncillo, Arrúbal y Navarrete.

Dentro de este encuadre la propuesta del PGM permitirá:

- En el Sector Residencial mantener el carácter actual de núcleo con vitalidad pero sin ningún tipo de masificación. Así este uso se desarrolla en torno a un Casco Histórico, que le dota de un carácter y una personalidad que habrá de preservarse por todos los medios, con unas dimensiones adecuadas al uso peatonal. En las zonas periféricas las propuestas pretenden desarrollarse estructuradas, incluso corrigiendo algunos déficits que en este sentido pueden haber tenido desarrollos recientes. Todo ello a una escala local.

- En el Sector Servicios se ha de destacar la generación de unos corredores verdes en las márgenes de los Ríos Salado y Fuenmayor, que junto con el Espacio Libre Público del Cerro Tedeón y los espacios inmediatos de Suelo No Urbanizable: Embalse Valvornedo, laderas de San Cristóbal y del Cerro Tedeón, formarían una cadena de espacios verdes en torno al núcleo residencial, lo que conllevará una mayor cualificación del mismo, y una correcta inserción en el entorno.

La generación de Suelo Dotacional Privado en el Sector San Camilo, abre la puerta a la implantación de actividades de ocio, en principio vinculadas a elementos regionales como puedan ser los culturales, vinculados al Camino de Santiago o el Sector Vinícola.

Por último la generación de Suelos Dotacionales Públicos permitirá cubrir las necesidades a nivel local e incluso a nivel comarcal.

- Finalmente en el Sector Industrial es en el que se pretende alcanzar una escala regional para el núcleo de Lentiscares.

Ya se expuso en el documento de información lo idóneo de su ubicación, tanto a nivel regional como local, facilidad de acceso a las principales infraestructuras viarias, y evidenciado en la propuesta su capacidad de ampliación, por lo que el desarrollo de la misma garantizará la actividad municipal en los años próximos.

En cifras, el resumen de superficies de suelo que se plantea es el siguiente:

	Superficie de suelo en m <sup>2</sup>
<b>SUELO URBANO</b>	<b>1.479.149,00</b>
S.U. CONSOLIDADO LENTISCARES	702.681,79
S.U. CONSOLIDADO NAVARRETE	504.408,21
S.U. CONSOLIDADO	1.207.090,00
S.U. NO CONSOLIDADO. NAVARRETE	272.059,00
<b>SUELO URBANIZABLE</b>	<b>1.432.932,00</b>
SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	562.801,00
SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO	870.131,00
<b>SUELO NO URBANIZABLE</b>	<b>25.574.472,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>28.486.553,00</b>

Sin considerar el suelo industrial, el desarrollo real que propone el presente PGM se centra en el Suelo Urbano sujeto a procesos de renovación, incluido por tanto en los Planes Especiales de Reforma Interior, y en los sectores de suelo urbanizable del

ámbito 2 del apartado anterior, puesto que en el resto de suelos el Plan o mantiene la ordenación de las vigentes NNSS o introduce pequeñas variaciones que no alteran su capacidad.

Desde este punto de vista el PGM propone el desarrollo de 2.000 nuevas viviendas, frente a las 1.430 de capacidad estimada en el suelo pendiente de desarrollo en las NNSS, y frente a las 1.600 existentes en la actualidad.

Parece que los suelos incluidos en el ámbito de desarrollo 1, con una capacidad de 2.330 viviendas, 1.430 de las pendientes de desarrollo en las NNSS y 900 nuevas viviendas planteadas por el PGM, serían suficientes para la demanda que se pueda producir en los próximos 15 años.

Ahora bien se ha de considerar aquí la dificultad de gestión de algunos de estos suelos, especialmente los que en la actualidad están ocupados por industrias en funcionamiento, por lo que constreñir el desarrollo a este ámbito, podría acabar generando tensiones indeseables en el mercado inmobiliario por desajuste entre la oferta y la demanda, lo que a su vez podría conllevar la necesidad de introducir modificaciones en el Plan sin la necesaria perspectiva global.

Es por ello que se plantean los desarrollos del ámbito 2, generando diversas posibilidades de crecimiento, todas ellas articuladas y posibles de forma independiente.

La total capacidad de desarrollo que se incluye en el PGM, 3.430 viviendas, que unidas a las 1.600 existentes suponen 5.030 viviendas, se considera suficiente para absorber con creces la posible demanda de los próximos 15 años, e incluso más, siempre dentro de la política de mantener a Navarrete como un núcleo de tamaño contenido.

Por este motivo no se plantea la clasificación de más suelo urbanizable residencial, pues ello conllevaría el riesgo de generar desarrollos inconexos con el actual núcleo,

desarrollos indeseados por fracturar la idea de un núcleo unitario y compacto, amén de costosos y ambientalmente insostenibles.

## **6.4.- IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS**

En el Documento de Información se han recogido todas las infraestructuras existentes actualmente en el Municipio de Navarrete. Se recoge a continuación un resumen de esa situación actual y el desarrollo de esas infraestructuras que conlleva la ejecución del presente PGM.

Así dividiremos este apartado en cada uno de los servicios principales que vamos a tratar:

- **ABASTECIMIENTO**
- **SANEAMIENTO**
- **PLUVIALES**
- **ELECTRICIDAD**

### **6.4.1.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.**

En el Término Municipal de Navarrete existen dos depósitos de agua, uno tiene más de 40 años y el otro con unos 28 años. Se ha estudiado la posibilidad de ubicar un nuevo depósito, así como la renovación de todas las redes de abastecimiento que esto conllevaría.

El Consorcio de Aguas y Residuos de La Rioja tiene redactado un Proyecto con fecha de Agosto del 2008 identificado como “**Proyecto de abastecimiento de agua a diversos municipios de la Comunidad Autónoma de la Rioja (Subsistema del Bajo Iregua)**”. Con este proyecto se intentará solventar todos los problemas relacionados con el abastecimiento en el T.M. de Navarrete y que a continuación pasaremos a describir.

El primero de los depósitos antes mencionados se halla en el cerro de San Cristóbal, en una ladera al sur del Municipio de Navarrete. Se trata del depósito antiguo, de más de 40 años, por tanto sus funciones de abastecimiento son secundarias, principalmente para regadío y abastecimiento a las fuentes del municipio. Capta agua del Moncalvillo a través de una tubería de uralita de 125 mm. de diámetro, aproximadamente de unos 14 Km. de longitud.

De este depósito salen dos tuberías, ambas de uralita y 125 mm. de diámetro, una de ellas es para abastecer Navarrete y la otra llegaría hasta el depósito de agua de Fuenmayor.

El segundo depósito está ubicado en la planicie más elevada del interior del núcleo de Navarrete (Cerro "El Tedeón"). Este es el depósito principal de abastecimiento. Parece que en las edificaciones del pie del cerro existen filtraciones que podrían ser provocadas por el deterioro de las tuberías (todas ellas de uralita que datan del año 1981) ó bien del depósito. En el depósito principal existen seis (6) tuberías principales de abastecimiento que funcionan por gravedad, y que se describen a continuación.

- Del Proyecto "Nuevo abastecimiento a Navarrete, Fuenmayor y la Grajera", del año 1978, se han representado tres conducciones existentes, dos de ellas de Ø200 (abastecimiento Fuenmayor y La Grajera) y otra, la general que capta el agua de Viguera, de Ø400, todas ellas de uralita.
- Existe otra tubería que cae por la vertiente sur del núcleo (de uralita de diámetro 200 mm.), que abastece toda esta zona del mismo a través de una T ubicada en la C/ Ollerías, esto posibilita que el agua discorra en las dos direcciones.
- Una quinta tubería se dirige hacia el depósito del núcleo de Lentiscales, que se encuentra al norte de la A-12; discurre por el camino de las balsas y es de fundición de diámetro 250 mm.
- Por último existe otra tubería que sale del depósito es de uralita y de diámetro 200 mm., esta discurre por la vertiente norte del cerro. En la base del mismo existe un pozo donde se bifurca en una tubería de fundición de

diámetro 150 mm que suministra agua potable al núcleo de Lentiscares y con otra de P.E. de diámetro 110 mm. que abastece a esta zona del municipio.

Hay que destacar también la existencia de una tubería de polietileno de diámetro 110 mm que abastece a la gasolinera, pasando por la zona norte de las Bodegas Corral y cerca de las ruinas del Hospital de San Juan de Acre, por el camino "Pasada de la Orden".

Por último, y como ramificación hacia el Este del T.M. de Navarrete, existe una tubería de PVC de diámetro 75 mm, que va paralela a la antigua N-120 y que abastece a toda la zona de la cooperativa.

Actualmente se están ejecutando unas obras de renovación de la red de abastecimiento consistente en la sustitución de la tubería existente por una tubería de polietileno de diámetro 200. Estas obras se ubican en la Ctra. LR-137 dirección Entrena, hasta la intersección con el vial que va hacia el Colegio Público. De este cruce hasta el polideportivo existen dos tuberías de PE de diámetro 110, y a partir de aquí existe una tubería de diámetro 110 de PE que abastece la zona del Camping.

Las calles del núcleo de Navarrete destacadas con la trama amarilla en los planos de información, tienen todas tuberías de abastecimiento de PE de diámetro 110 mm, así como, por norma general, las nuevas zonas de expansión. Los nuevos viales C/ Iregua, C/ Oja, C/ Leza, C/ Cidacos y C/ Tirón tienen todas tuberías de PE de diámetro 75 mm. y en C/ Linares, C/ Jubera y un tramo de C/Ebro la tubería existente es PE de diámetro 90 mm.

Está previsto que durante el año 2009 se realicen unas obras de renovación de la red de abastecimiento en las siguientes calles: C/ La Cruz, C/ San Antonio, C/ Las Eras, C/ San Francisco, C/ Herrerías y la margen derecha de la LR-544 dirección Logroño, desde la intersección con la Ctra. de Entrena hasta unos 230 m al Este. Sustituyendo, en esta última, la canalización de uralita de diámetro 80 mm por una tubería de PE de 110 mm. de diámetro.

- **Previsión de infraestructuras.**

Nucleo de Navarrete

Para calcular la futura demanda necesaria en cada sector se han considerado las previsiones de población del PGM, con una dotación de 300 l/hab.día mayorado con un coeficiente diario "C<sub>diario</sub>" de 1,25 por puntas de consumo en fines de semana y un coeficiente horario "C<sub>horario</sub>" de 2,4 por puntas de consumo en unas horas del día.

De esta forma se obtiene un caudal de:

$$Q = \frac{D}{24 * 3600} * C_{diario} * C_{horario} = 0,011 \text{ l/seg.hab}$$

Y una dotación por vivienda de:

$$\text{Dotación/vivienda} \rightarrow Q = 2,6 * 0,011 = 0,0286 \text{ l/seg. vivienda}$$

En el diseño y alimentación de la red también se ha tenido en cuenta un caudal para cada hidrante de 16,66 l/seg., es decir, 1000 l/min bajo la hipótesis de puesta en servicio de los dos hidrantes más próximos a cualquier posible incendio con una presión mínima de 10 m.c.d.a.

Las diferentes unidades de ejecución se ha agrupado en 4 zonas por su proximidad:

- En la zona Oeste se han unido el PERI Santiago, el sector San Camilo, la U.E. San Roque, la U.E. Abadía, y las U.E. Cubillo Norte y Cubillo Sur considerando un consumo de 67,52 litros. Esta zona se ha previsto su suministro con una tubería de fundición de diámetro 200 mm.

- En la zona Este se han agrupado el sector Era Marina, la U.E. Era Marina Sur, la U.E. de la Cruz, el sector Rosales y el sector Tamborrios. Este tramo se ha previsto su suministro con una tubería de fundición de diámetro 200 mm.
- En la zona Sur se han juntado el PERI Entrena, el sector R-7, la U.E. Medrano y la U.E. San Cristóbal. Esta zona se ha previsto su suministro con una tubería de fundición de diámetro 200 mm.
- Y por último la zona centro que incluye el resto (el sector Pozo-Lugar y las U.E. San Antonio y Alfarería) y la posibilidad de conexión con el resto del municipio con una población actual de 2.800 habitantes, que también se ha dimensionado con una tubería de 200 mm.

Como la red es unitaria, es decir sirve tanto para el suministro de agua potable como para la protección contra incendios, para el cálculo de la red se ha considerando que estén en funcionamiento en todo el municipio un máximo de 6 hidrantes a la vez.

#### Núcleo de Lentiscales

Al tratarse de un zona con uso industrial, los caudales necesarios se han determinado considerando las siguientes dotaciones:

- 0,5 l/seg \* Ha para todas las parcelas tanto de uso industrial como comercial y de equipamientos, utilizando un coeficiente de punta de 2,4 para obtener una caudal punta de 1,2 l/seg \* Ha.
- 2 l/día \* m<sup>2</sup> para las zonas verdes, teniendo en cuenta un horario de riego de 8 horas diarias, con lo que se obtiene una dotación de 0,75 l/seg \* Ha.
- 1 l/semana\*m<sup>2</sup> para el lavado de las calles con lo que se obtiene una dotación de 0,2 l/seg \* Ha.

Considerando el desarrollo de los suelos clasificados como Urbanizables, será necesario prever la construcción de un depósito con una capacidad mínima inicial de 4.000 m<sup>3</sup> para satisfacer las necesidades de las parcelas al día.

Añadiendo al volumen indicado el riego de las zonas verdes, el lavado de las calles y el caudal en hipótesis de incendio (dos hidrantes de 1.000 l/min), se propone prever la construcción de un depósito con un volumen de 6.000 m<sup>3</sup>. Con ello se consigue disponer un caudal almacenado de un día para futuras averías y mantenimientos en la red.

- ***Propuesta de nuevo depósito de abastecimiento.***

El actual depósito de Navarrete se encuentra ubicado en el cerro El Tedeón a una cota aproximada de 548 m. Este depósito fue construido alrededor del año 1981. Dispone de una capacidad de 1.000 m<sup>3</sup>.

Actualmente el número de habitantes empadronados es de 2.800 y se estima que en el supuesto del desarrollo total del presente Plan General se produzca un incremento de 6.000 habitantes, lo que daría una población de aproximadamente de 9.000 habitantes. Los cálculos realizados lo han sido para 12.500 habitantes, al objeto de dotar a la infraestructura de mayor margen de validez.

El actual depósito ocupa unos terrenos que se considera por el Plan que deben integrarse en la estructura urbana, destinándolos a Espacios Libre Públicos. Además al estar situado en la cima del cerro donde se ubica el Casco Histórico se considera un peligro potencial por los problemas de filtraciones en la ladera, problemas que ya se están produciendo. Ante esta situación el PGM plantea una nueva ubicación al actual depósito que elimine el posible problema de las filtraciones y a su vez prevea el incremento poblacional que se ha estimado.

El nuevo depósito se ha previsto en las inmediaciones del cerro San Cristóbal a una cota aproximada de 580. Esto supone un incremento de presión de 40 m de columna de agua que es posible que no admita parte de las instalaciones de tuberías existentes. En caso de ubicar el nuevo depósito a dicha cota será necesario prever la colocación de una válvula reductora de presión que garantice las mismas condiciones de funcionamiento que con la cota del depósito existente.

No obstante creemos adecuado ubicarlo en dicho punto, primero para resolver los problemas de la ubicación actual, y segundo por las posibles previsiones de crecimiento urbano.

Inicialmente se ha previsto un nuevo depósito con una capacidad de 3.000 m<sup>3</sup> que a medida que vaya creciendo el municipio será necesario ampliar con otro de igual volumen para disponer de un volumen almacenado igual al consumo de 1 día entero.

La conducción de suministro partirá de la canalización prevista en el Proyecto de Abastecimiento de Agua a Diversos Municipios de La Comunidad Autónoma de La Rioja (Subsistema del Bajo Iregua) a la altura del camino de La Mora. Posteriormente cruzará campo a través hasta llegar por La Senda de Tamborrios a la carretera LR-137 en el Pk 10+700. Continúa campo a través hasta llegar al Camino de Medrano donde lo cruza en dirección al Camino de Los Hornos. Desde este punto paralelo al camino accederemos a la cota indicada en el Cerro de San Cristóbal mediante la construcción de un nuevo camino de 450 m. La tubería proyectada para el suministro al depósito es de diámetro 400 mm de fundición. La longitud de dicha instalación es de aproximadamente 2.350 m.

La tubería de distribución a la red discurrirá por el nuevo camino hasta conectar con el Camino de Los Hornos, esta es de diámetro 300 mm. de fundición y su longitud es de aproximadamente 1.100 m. Se aprovechará dicho trazado hasta el Camino de Las Cruces por donde discurrirá a las inmediaciones de la carretera LR-137 (Pk 11+300) donde se ha previsto la colocación de la válvula reductora y la conexión con la red existente.

Se ha realizado una estimación económica de las obras indicadas que se ha incluido en el Estudio Económico Financiero.

#### **6.4.2.- RED DE SANEAMIENTO:**

El sistema de recogida de aguas residuales en Navarrete presenta una estructura ramificada, es decir, existen tres ramificaciones principales que desaguan directamente al colector de saneamiento principal, que es el denominado “**Colector de Residuales de Entrena-Fuenmayor**”. Éste discurre al Este del municipio, dirección Norte-Sur. La mayoría de las aguas residuales del municipio son conducidas a través de él, a la depuradora de Fuenmayor.

Estas ramificaciones antes comentadas discurren por tres caminos principales del pueblo que son, indicadas de Norte a Sur:

- El primero y más al Norte discurre paralelo al camino “Pasada de la Orden” y es de diámetro 400 mm.
- El segundo discurre paralelo al “Camino de los Huertos” y es de diámetro 350 mm.
- El último y más al Sur discurre paralelo al “Camino de la Mora”, en este caso el diámetro es 315 mm.

Es necesario resaltar que existe una zona que aunque presenta una reducida importancia, desagua directamente al cauce más cercano, aspecto éste que se debería evitar en la medida de lo posible. Para ello este mismo año se contempla la ejecución de un proyecto destinado a encauzar estos vertidos a un colector. Este Proyecto está identificado como “**Empalme de red de Saneamiento Ctra. de Fuenmayor – Polígono de Lentiscales**”, en él está proyectada la conexión de un nuevo colector a otro ya existente, esta conexión estaría ubicada en la Ctra. de Fuenmayor a la altura del Hotel San Camilo. El colector proyectado es de PVC y diámetro 315 mm., a través de él se llegará hasta el emisario existente ubicado en la parte Norte de Bodegas Montecillo. En este punto empalmaremos con el emisario existente, que conducirá las aguas residuales hasta la depuradora de Fuenmayor.

La zona indicada anteriormente se encuentra en la Ctra. LR-137 dirección Fuenmayor. Paralelo al arcén existe un colector de PVC de diámetro 300 mm que vierte directamente al río Salado. El vertido al cauce se produce en el cruce de la Ctra. con el río.

Actualmente se están ejecutando unas obras de renovación de la red de saneamiento consistente en la sustitución de la tubería existente por una tubería de PVC de diámetro 315. Estas obras se ubican en la Ctra. LR-137 dirección Entrena, hasta la intersección con el vial que va hacia la Escuela Pública.

Las calles del núcleo de Navarrete agrupadas con la trama amarilla, así como en las nuevas zonas de expansión disponen de colectores de saneamiento de PVC de diámetro 315 mm.

Está previsto que durante el año 2009 se realicen unas obras de renovación de la red de saneamiento en las siguientes calles: C/ La Cruz, C/ San Antonio, C/ Las Eras, C/ San Francisco, C/ Herrerías y la margen derecha de la LR-544 dirección Logroño, desde la intersección con la Ctra. de Entrena hasta unos 230 m al Este. Sustituyendo, en general, las canalizaciones existentes por tubería de PVC de 315 mm de diámetro.

- ***Previsión de infraestructuras.***

Los nuevos sectores o ámbitos previstos en el presente Plan General de Navarrete disponen en sus proximidades de alguna tubería existente de agua residuales capaz de recibir el incremento de caudal de los diferentes sectores.

Únicamente es necesario prever la construcción de un tramo de tubería de PVC de diámetro 350 m para recoger las aguas residuales del sector Era Marina. Su destino es canalizar las aguas, a través de las carreteras LR-544 y antigua N-120, hasta el colector de residuales Entrena-Fuenmayor que cruza la antigua N-120 en las proximidades del Pk 9+500.

### **6.4.3.- RED DE PLUVIALES:**

La infraestructura de redes pluviales en Navarrete es la menos desarrollada. Como se puede observar están ubicadas principalmente en las dos zonas de expansión del núcleo de Navarrete y son la gran mayoría de PVC de diámetro 315 mm.

Para explicar la red de pluviales en Navarrete basta con indicar las zonas principales donde se vierten estas aguas, ya que existen tres puntos de desagüe claramente definidos:

- La primera zona se encuentra al final del vial denominado C/ Iregua. Ahí existe un pequeño talud de unos 4 m de altura por cuyo pie discurre el cauce de "La Cava". Es en este punto donde se vierten todas las aguas que se recogen de toda esta urbanización.

Cerca del punto indicado, a unos 300 m hacia el sur, existe otra zona de vertido también en el mismo río. Se encuentra al final del "Camino del Pozo Viejo", cerca de la zona de las instalaciones deportivas.

- La segunda zona se encuentra en las inmediaciones de la intersección en forma de glorieta de las carreteras LR-137 (Entrena-Fuenmayor) y la Ctra. de Burgos (N-120). La zona de vertido se encuentra a unos 100 m de dicha glorieta en dirección Fuenmayor. Estas aguas se vierten al cauce que linda al sur con el Hotel "San Camilo". Hasta él llegan dos tuberías de PVC de diámetro 400 mm, una por cada lado de la Ctra. de Fuenmayor. Aquí se recogen las aguas tanto de la N-120 dirección Nájera, como en dirección Logroño, ya que ambos cruces se encuentran uno a cada lado de la Glorieta, tal como se puede observar en el plano adjunto al informe.
- La tercera zona recoge las aguas interiores del pueblo, concretamente de las calles "Camino de las Cruces", "Camino de Medrano" y de la Ctra. de

Entrena. Vierten en dos pozos ubicados a unos 90 mts. del ambulatorio, en su misma acera y en dirección Entrena. Esto puede resultar extraño de no ser porque existe una acequia de hormigón de diámetro 500 mm. soterrada a lo largo de esta acera hasta el vial que da acceso al polideportivo, donde deja de estar canalizada y vierte directamente en una acequia en tierras existente.

Por norma general podemos decir que la tubería más común utilizada en Navarrete para recoger las aguas pluviales es PVC de 315 mm., aunque los nuevos viales C/ Oja, C/ Leza, C/ Cidacos y C/ Tirón tienen todas tuberías de PVC de diámetro 200 mm. En la zona de la Ctra. de Burgos, toda la red de pluviales es de PVC de diámetro 400 mm.

Actualmente se están ejecutando unas obras de ampliación de la red de pluviales consistente en la colocación de una tubería de diámetro 315 de PVC. Estas obras se ubican en la Ctra. LR-137 dirección Entrena, hasta la intersección con el vial que va hacia la Escuela Pública.

Está previsto que durante el año 2009 se realicen unas obras de ampliación de redes de pluviales en la margen derecha de la LR-544 dirección Logroño, desde la intersección con la Ctra. de Entrena hasta unos 230 mts. al Este. Aquí se tiene prevista la colocación de una tubería de diámetro 315 de PVC.

- ***Previsión de infraestructuras.***

#### Nucleo de Navarrete

Para el cálculo de la red de pluviales se han tenido en cuenta los siguientes conceptos:

- Para el cálculo del caudal a desaguar se utiliza un periodo de retorno de 25 años.

- Como estación meteorológica se ha considerado la 9148 Logroño, ya que se trata de una estación próxima a la zona de estudio y dispone de una serie larga de registros de precipitación diaria. Se utiliza una intensidad de 94 mm/h para un tiempo de concentración de 10 minutos, lo que equivale a 261 l/seg Ha.
- Como coeficientes de escorrentía se han utilizado para las superficies construidas un coeficiente de 0,95 y para las zonas verdes un coeficiente de 0,30.

Al igual que en la red de abastecimiento se han agrupado los nuevos sectores urbanos que contempla el plan general en tres ramales:

- En la zona Oeste se ha considerado el ámbito del PERI Santiago, excepto su zona Sur.
- En la zona Este se han agrupado el sector Rosales, la U.E. de la Cruz, la U.E. Era Marina Sur y el sector Era Marina.
- En la zona Sur se han juntado las unidades de ejecución de la U.E. San Roque, la U.E. Abadía, las U.E. Cubillo Norte y Sur, la zona Sur del PERI Santiago, el sector Pozo-Lugar, la U.E. San Cristóbal, la U.E. Medrano, el PERI Entrena y el sector R-7.

El resto de unidades de ejecución previstas, por su reducido tamaño se conectarán a la red existente en sus proximidades.

Las instalaciones previstas para proporcionar servicio a las nuevas unidades de ejecución son las siguientes:

- En la zona Oeste la canalización comienza con una tubería de hormigón de 400 mm de diámetro (aprox. 90 m) hasta la conexión con las pluviales de la zona centro del PERI Santiago. A partir de este punto el diámetro de la tubería es de 1000 mm con una longitud aproximada de 100 m hasta la conexión de zona Norte del PERI Santiago. Desde este punto la tubería se convierte en un diámetro de 1200 mm, recogiendo la aportación de

pluviales de la U.E. Santiago Este, hasta su punto de desagüe en el Río Salado.

El trazado de la tubería inicialmente discurre por la margen izquierda de la antigua N-120 hasta llegar a la intersección con la carretera LR-137, punto a partir el cual discurre por la margen izquierda de la carretera LR-137, en sentido Navarrete-Fuenmayor hasta encontrar el cauce del Río Salado.

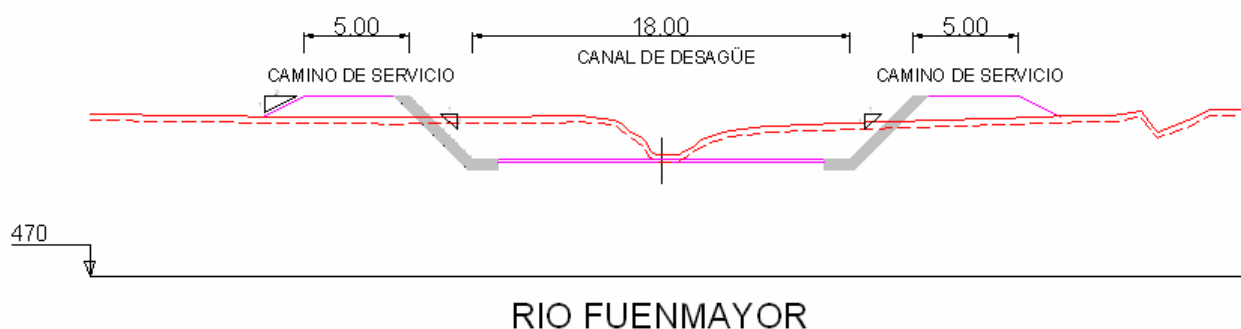
- El ramal Sur parte de las proximidades de la U.E. San Roque con una tubería de hormigón de diámetro 800 mm recogiendo las aguas pluviales de las U.E. Abadía, Cubillo Norte y Sur hasta la conexión con la Zona Sur del PERI Santiago donde el diámetro de la canalización se incrementa a 1000 mm. A partir de la conexión del sector Pozo Lugar el diámetro de la canalización pasa a ser de 1200 mm hasta el PERI Entrena en donde la instalación se incrementa a una tubería de 1500 mm. Desde este punto hasta su desagüe en el Río Viejo se mantiene el mismo diámetro de la tubería.

El trazado previsto de la tubería discurre en su comienzo por alguna calle existente para posteriormente discurrir por los nuevos viales que se prevén en las diferentes unidades de ejecución y sectores nuevos, hasta llegar a la carretera LR-137. En este punto cruza la misma para ubicarse por la margen izquierda de la carretera LR-137, en sentido Navarrete-Entrena hasta el Pk 10+600. Desde este lugar gira a la izquierda para dirigirse al punto de desagüe en el Río Viejo.

- En la zona Este la canalización comienza en las inmediaciones del sector Rosales con una tubería de diámetro 1000 mm que se mantiene hasta la conexión de pluviales de U.E. Era Marina Sur en donde la canalización pasa a estar formada por una tubería de diámetro 1200 mm que se mantiene hasta el punto de desagüe previsto en el Río de Fuenmayor.



para la plantación de estaquillas de sauce. La sección inicialmente propuesta se representa gráficamente a continuación y corresponde con un perfil transversal realizado a la altura del camino de la Mora:



En ambos casos, es decir tanto para el desarrollo del sector San Camilo como para el sector Tamborrios se deberá contar con la conformidad de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

#### Desarrollo del núcleo de Lentiscales

Para el desarrollo de los Sectores que en su día se delimiten aplicamos los mismos conceptos anteriormente indicados para la obtención de los caudales de pluviales en la zona urbana

La superficie total de los mismos es de 592.166 m<sup>2</sup>, para los que se ha considerado un caudal procedente de la escorrentía de aproximadamente 13,2 m<sup>3</sup>/seg. Dicho caudal será necesario desaguar en el cauce del río Salado, tal y como se ha realizado recientemente en la ampliación terminada.

#### **6.4.4.- INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS**

La distribución eléctrica del municipio de Navarrete está constituida por las siguientes instalaciones:

- líneas de alta tensión (66 Kv) de segunda categoría aéreas
- líneas de tercera categoría (inferior a 30 Kv), aéreas y enterradas
- líneas de baja tensión, aéreas y canalizadas.

La empresa suministradora a la que pertenece la infraestructura actual es Iberdrola S.A.

##### **• RED DE ALTA TENSIÓN**

El municipio es atravesado por tres líneas de alta tensión de segunda categoría, de 66 KV, las cuales dan suministro a la industria existente.

La red de suministro al municipio de Navarrete en alta tensión está formada por tres líneas de 13/20 KV, las cuales se conectan con 18 Centros de Transformación de Distribución, que dan servicio en baja tensión al municipio.

De los 18 C.T.D., 4 son de exterior, visibles, y el resto son de interior bien enterrados o contenidos en estructura prefabricada.

La red de 13/20 KV se encuentra interconectada entre sí estableciendo una estructura de tipo malla.

Se prevé la instalación de tres nuevos centros de transformación junto con su correspondiente canalización en los Cocinos, c/ San Roque y en la zona de la Iglesia.

- **RED DE BAJA TENSIÓN**

Como se ha indicado anteriormente, la red de distribución en baja tensión se compone de instalación aérea y canalizada. Hay que destacar que en la actualidad el 59 % de la red de baja tensión discurre por poste o fachada, y el 41 % se encuentran canalizadas.

Las zonas de reciente actuación acumulan el mayor porcentaje de instalación canalizada enterrada.

- **Previsión de infraestructuras.**

Nucleo de Navarrete

La actuación prevista para dotar de servicio eléctrico a las futuras U.E., PERIs y sectores consiste en la realización de una canalización eléctrica en alta tensión (13,2 kV) desde un punto existente de suministro actual, como por ejemplo, una línea de salida de un centro de transformación, un poste de alta tensión cercano o de una canalización existente, hasta las parcelas pertenecientes a las diferentes Unidades de Ejecución designadas, en el caso de que actualmente no existan dichas infraestructuras.

No es objeto de estudio, pero cabe prever la necesidad de aumentar la capacidad actual de las infraestructuras existentes debido a la futura demanda de las diferentes U.E. previstas. Dicho aumento será condicionado por la empresa distribuidora, el cual podrá consistir en la proyección de nuevas líneas de distribución al municipio, la creación de una subestación de transformación o ambas soluciones.

Las actuaciones previstas serán siempre autorizadas por la empresa distribuidora.

A continuación se adjunta una tabla con la previsión de potencia demandada por cada sector y unidad de ejecución, considerando que se ha previsto un grado de electrificación elevado (9,2 Kw por vivienda).

Ubicación	Nº de viviendas	Potencia (Kw)
PERI SANTIAGO	665	6.118,00
PERI ENTRENA	236	2.171,20
U.E. S. URBANO NO CONSOLIDADO	358	3.293,60
SECTOR POZO-LUGAR	150	1.380,00
SECTOR ERA MARINA	160	1.472,00
SECTOR LOS ROSALES	99	910,80
SECTOR R-7	35	322,00
SECTOR TAMBORRIOS	600	5.520,00
SECTOR SAN CAMILO	500	4.600,00
	2803	25.787,60

### Núcleo de Lentiscales

Para el desarrollo de las áreas de Suelo Urbanizable no Delimitado de Lentiscales se ha realizado una estimación del tamaño de las parcelas resultantes, ya que dicho indicador sirve para determinar la potencia a suministrar a cada parcela según el protocolo de actuación vigente de Iberdrola que se detalla.

EN PARCELAS DE < 800 M2	125 VATIOS/M2
EN PARCELAS ENTRE 800 Y 2000 M2	100.000 VATIOS
EN PARCELAS DE > 2000 M2	50 VATIOS/M2

Con ello se ha estimado una potencia demandada de 32.177 Kw.

## 6.5.- MOVILIDAD

Se ha realizado un análisis de las condiciones de movilidad en el municipio, en el documento de información.

De él se desprenden dos problemáticas fundamentales: los problemas derivados de la travesía de la LR-137, y las dificultades de accesibilidad en el casco Histórico, derivadas de sus condiciones topográficas.

Respecto de la primera se ha realizado el ya citado estudio para el trazado de la variante, cuyo desarrollo se considera imprescindible.

En cuanto a la accesibilidad al casco histórico, se plantean diversas propuestas para mejorar su conexión a los elementos del entorno, pero las condiciones topográficas de su núcleo son inamovibles. El incremento en sus puntos de conexión contribuirá a minimizarlas.

Se ha redactado para el Núcleo de Navarrete el plano MV01, recogiendo en él:

- Distribuidores de tránsitos generales: entendiéndose por ello los ejes fundamentales de circulación, peatonal y rodada, que articulan todo el núcleo.
- Distribuidores de tránsitos sectoriales: como elementos de acceso desde los anteriores a cada zona del núcleo.
- Distribuidor de tránsitos peatonales: Los anteriores distribuidores mixtos se complementan con otros de carácter exclusivamente peatonal.
- Distribuidor de tránsitos ciclísticos. La escala del núcleo, aun cuando se desarrolle en la totalidad las previsiones del Plan, permitirán su recorrido total por este medio. Por ello se plantean las líneas básicas de lo que serían los recorridos ciclísticos.

## **7.- JUSTIFICACIÓN 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.

### **7.1.- CUMPLIMIENTO 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, siguiendo lo dispuesto en los art. 41.1.a y c, y 42. Se recogen en el Plano J-01 y J-03.
4. Se han definido tres áreas en el núcleo de Navarrete: Casco Histórico, Este y Oeste, incluyendo en ellas además de los terrenos

considerados Consolidados según los puntos precedentes, aquellos otros que no tienen todos los servicios urbanos y que por lo tanto se someterán a procesos integrales de urbanización. Se ha evaluado en las tres áreas el grado de ocupación de la edificación, obteniéndose los siguientes valores:

<b>CASCO HISTÓRICO</b>			
	<b>SUELO EDIFICADO</b>	<b>SUELO NO EDIFICADO</b>	<b>TOTAL</b>
<b>TOTAL(m<sup>2</sup>)</b>	25.522,63	7.223,62	32.746,25
<b>%</b>	<b>77,94%</b>	<b>22,06%</b>	<b>100,00%</b>

<b>ÁREA ESTE</b>			
	<b>SUELO EDIFICADO</b>	<b>SUELO NO EDIFICADO</b>	<b>TOTAL</b>
<b>TOTAL(m<sup>2</sup>)</b>	144.638,84	35.483,79	180.122,63
<b>%</b>	<b>80,30%</b>	<b>19,70%</b>	<b>100,00%</b>

<b>ÁREA OESTE</b>			
	<b>SUELO EDIFICADO</b>	<b>SUELO NO EDIFICADO</b>	<b>TOTAL</b>
<b>TOTAL</b>	55.293,26	31.984,09	87.277,35
<b>%</b>	<b>63,35%</b>	<b>36,65%</b>	<b>100,00%</b>

<b>TOTAL</b>			
	<b>SUELO EDIFICADO</b>	<b>SUELO NO EDIFICADO</b>	<b>TOTAL</b>
<b>TOTAL</b>	225.454,72	74.691,51	300.146,23
<b>%</b>	<b>75,11%</b>	<b>24,89%</b>	<b>100,00%</b>

Como se observa en todas las áreas, grafiadas en el plano J-02, y por supuesto en el total de las mismas, el suelo edificado supera el 50% de los suelos edificables, por tanto los terrenos de esas áreas que no habían sido antes considerados como Urbanos Consolidados, se ha procedido a clasificarlos como SUELOS URBANOS, con la categoría de NO CONSOLIDADOS.

5. Finalmente se han delimitado dos ámbitos de terrenos para someterlos a un proceso integral de reconversión, al convertir su actual uso industrial a residencial. Estos terrenos se recogen en el plano J-02, y se han clasificado como SUELOS URBANOS, con la categoría de NO CONSOLIDADOS, en base al art. 42.a de la LOTUR.

## 7.2.- CUMPLIMIENTO DEL ART. 63.b 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 5 m<sup>2</sup> por habitante previsto tanto en suelo urbano como en urbanizable delimitado.

En el plano M-02 se cuantifica esa reserva en 157.178 m<sup>2</sup>s. En los planos de Ordenación y Gestión se recogen igualmente a mayor escala los suelos con esa calificación.

De lo expuesto en el apartado 6 se desprende que los habitantes que pudieran llegar a albergar las zonas pendientes de edificar y las que se desarrollen en ejecución del Plan, serían un total de 6.000, que unidos a los 2.800 actuales supondrían 8.800 habitantes. Ello nos arrojaría una ratio de 17,86 m<sup>2</sup> por habitante, muy superior al exigido en la ley.

Ahora bien dado que esa cuantificación de la capacidad poblacional se realizó en base a las ratios que se consideraron más adecuadas al municipio de Navarrete, pero esas ratios no son las que utiliza habitualmente la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, se realiza una evaluación de acuerdo estas ratios, que son de 120 m<sup>2</sup>t por vivienda y 3,5 habitantes por vivienda, a los sólo efectos de justificar el cumplimiento de este artículo.

	SUPERFICIE SUELO (Ha)	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup> T	VIVIENDAS	HABITANTES
<i>Suelo Urbano Consolidado, sin edificar</i>	7,47		783	2.740
<i>Suelo Urbano No consolidado, U.E.</i>	4,27	53.835	448	1.568
<i>Suelo Urbano No Consolidado P.E.R.I.</i>	22,94	135.263	1.127	3.944
<i>Suelo Urbanizable existente</i>	12,76	67.862	445	1.557
TOTAL ÁMBITOS 1	47,44	256.960	2.803	9.809
<i>Sector Tamborríos</i>	20,72	82.886	600	2.100
<i>Sector San Camilo</i>	23,26	93.042	500	1.750
TOTAL ÁMBITOS 2	43,98	175.928	1.100	1.925
EXISTENTE			1.600	2.800
<b>TOTAL</b>			5.503	14.534

Con esta evaluación la ratio desciende a 10,81 m<sup>2</sup> por habitante, aún más del doble de la exigida por la norma. 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.

### **7.3.- CUMPLIMIENTO DEL ART. 69 DE LA LOTUR.**

En los sectores de Suelo Urbanizable el Plan General establece una reserva del 50% del total de viviendas para Viviendas de protección pública, muy por encima del 10 % exigido en la LOTUR.

Esta exigencia se ha extendido al ámbito de los Planes Especiales de Reforma Interior delimitados en el PGM.

Para garantizar esa incidencia de vivienda protegida, se han establecido parámetros de reserva referidos a las edificabilidades, complementarios al número de viviendas.

## **8.- PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

Por encima de lo exigido en la legislación, en la redacción de este documento se ha seguido un proceso de participación ciudadana que se recogió detalladamente en la fase de Avance.

Con posterioridad y en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 83 de la LOTUR, el documento de Avance se expuso al público, habiéndose recogido 7 sugerencias. Se adjunta anexo sobre el contenido de las mismas y su consideración dentro del PGM.

## 9.- CONCLUSIÓN

La presente Memoria junto con sus anexos, los textos y planos de Información – recogidos en el documento redactado con fecha Marzo de 2.009-, los planos de ordenación y gestión, las Normas Urbanísticas, el Catálogo de Edificios de Interés, el Programa de Actuación, el Estudio Económico Financiero y el Informe de Sostenibilidad Ambiental constituyen la documentación del Plan General Municipal de Navarrete, según exige el art. 73 de la LOTUR.

Navarrete Septiembre de 2.009

UTE TEDEÓN NAVARRETE

RAMOS MARTÍNEZ JESÚS, SLNE - EIN NAVARRA CONSULTORÍA, SL - BERCEO INGENIEROS, SL

