bergasa arquitectura

MODIFICACIÓN PUNTUAL

SECTOR RND3

PROMOTOR: M. I. AYUNTAMIENTO DE ALFARO

MEMORIA

David Bergasa Pascual, arquitecto

INDICE

1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

2.- JUSTIFICACIÓN Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

3.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

4.- PLANEAMIENTO VIGENTE

5.- PLANEAMIENTO PROPUESTO

6.- PROGRAMACIÓN

7.- MEMORIA E INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y SOSTENIBILIDAD

8.- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

9.- PLANOS

1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de esta modificación puntual de planeamiento, promovida por el Ayuntamiento, consiste en reclasificar a suelo urbano equipamental, parte de unas parcelas situadas junto al polideportivo municipal de La Molineta y, su justificación, responde a dos aspectos que se superponen en la actualidad: el primero de ellos se remonta al año 2005 y consiste en las previsiones aprobadas en el "Plan Director del Polideportivo Municipal de La Molineta", y el segundo, a la necesidad actual de satisfacer la alta demanda de instalaciones deportivas. Pasemos a continuación a desarrollar estos dos aspectos.



Fig-01. Plan Director Polideportivo Municipal La Molineta 2005.

Por una parte, el Plan Director del Polideportivo Municipal de La Molineta, fue redactado por el arquitecto Antonio Balagué Ponz y aprobado por el Ayuntamiento en el año 2005. Este Plan Director, en su condición de documento estratégico y no vinculante, ha servido desde entonces para establecer las distintas prioridades de ubicación de muchas de las actuaciones e instalaciones, como por ejemplo las pistas de pádel, la piscina infantil, pistas de voleibol, o determinadas actuaciones en el campo de fútbol. En definitiva, el Plan Director, resulta ser un estupendo guion para determinar la ubicación de las distintas actuaciones que a lo largo de los años se van ejecutando en este complejo polideportivo.

Y por otra, en los últimos años ha aumentado considerablemente la demanda de instalaciones deportivas en la localidad debido a la práctica deportiva creciente, sobre todo, entre los más jóvenes. Tal y como manifiestan los responsables de los distintos clubes deportivos, las instalaciones actuales no satisfacen esta creciente demanda. Entre estos clubes se encuentran el Club Deportivo Alfaro, el Club Fútbol Base, Club Baloncesto Alfaro, Graccurris Fútbol Club, Club Voleibol Alfaro o el Club de Patinaje Alfaro, entre otros. Además, Alfaro cuenta con otras asociaciones y escuelas deportivas vinculadas a disciplinas como atletismo, frontenis, pelota, ciclismo, gimnasia y actividades multideportivas, muchas de ellas utilizando las instalaciones municipales de La Molineta y otros espacios deportivos.

Así pues, es ahora cuando el Ayuntamiento pretende promover la modificación puntual del Plan General Municipal de Alfaro, vigente desde el 25 de abril de 2003, reclasificando y recalificando parte del suelo urbanizable residencial no delimitado del sector RND3, en suelo urbano consolidado equipamental, aprovechando los servicios urbanísticos disponibles en la avenida de La Molineta. El ámbito a reclasificar corresponde a parte de las parcelas municipales 135, 136, 137, 143, 144 y 157 del polígono 39.

La reclasificación en suelo urbano equipamental es de 17.013,96 m2, de los cuales 14.012,26 m2 corresponden a suelo de las parcelas 135, 136, 137, 143, 144 y 157 del polígono 39, donde las parcelas 135, 136 y 137 son municipales y 143, 144 y 157 son parcelas de particulares. El suelo de parcelas particulares que se deberá adquirir suma 3.757 m2.



Fig-02. Fotografía de las parcelas afectadas y su entorno. Fuente: iderioja. 2025.

2.- JUSTIFICACIÓN Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

La elaboración de esta modificación puntual comienza con el informe de necesidad municipal firmado el 27 de abril de 2026 que justifica la elaboración del presente documento. A continuación en este apartado, se analizará la situación urbanística actual y se justificará técnicamente la modificación propuesta.

Así, esta modificación puntual de planeamiento se justifica en el interés general, puesto que está promovida por el Ayuntamiento de Alfaro con el único propósito de mejorar las instalaciones deportivas del polideportivo municipal de La Molineta. Por otra parte, promover ahora la modificación resulta oportuno, sobre todo, porque es ahora cuando la demanda de nuevas instalaciones la hace necesaria y además, el Ayuntamiento se apoya en una circunstancia muy favorable: el hecho de que la ampliación del polideportivo ya estuviera prevista en el Plan Director aprobado en el año 2005, lo que ha posibilitado la compra de la mayoría de las parcelas afectadas (el Ayuntamiento es propietario de las parcelas 135, 136 y 137 del polígono 39).

Con un breve análisis del crecimiento de Alfaro en los últimos veinte años, se deduce con facilidad que la centralidad de la ciudad se ha desplazado hacia el sur y en parte, apoyada en el eje vertebrador que supone la avenida de Zaragoza y las zonas con mejor topografía. Esta situación, unida a la creciente demanda de instalaciones deportivas, justifica la ubicación de la

presente recalificación. Además, esto se hace en sintonía con los objetivos, principios y criterios generales de intervención de la memoria del planeamiento general que afirma que es preciso, ampliar y cualificar los sistemas de áreas libres y equipamientos localizando estratégicamente unos y otros en orden a que atiendan de forma equilibrada a la población, y contribuyan a estructurar y vertebrar el tejido urbano.

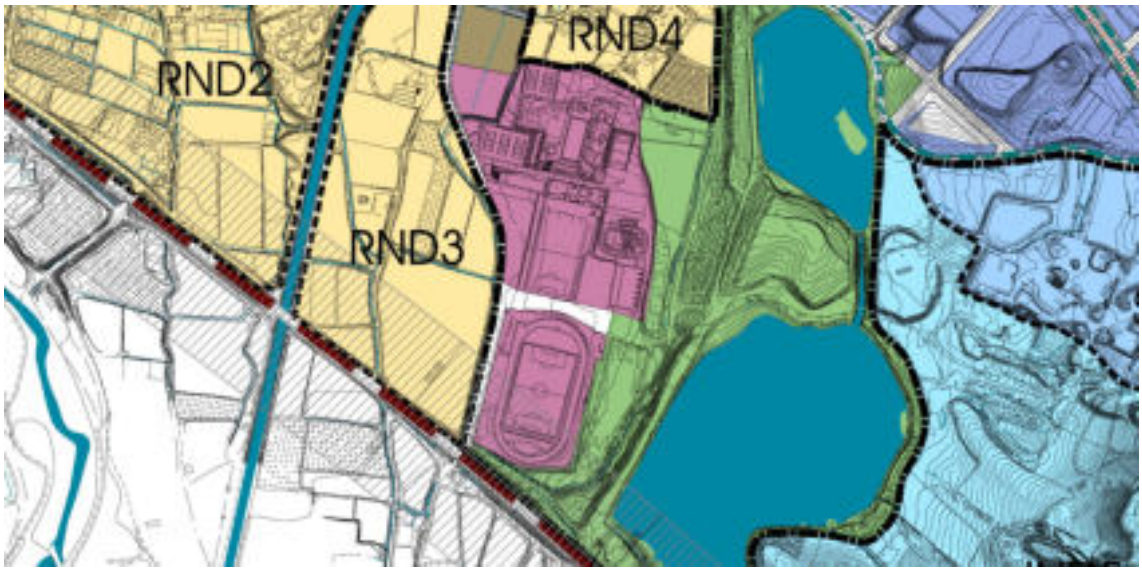


Fig-04. Detalle del Plan General Municipal vigente aprobado en 2003.

La reclasificación es posible porque las parcelas que se pretenden incorporar al tejido urbano disponen ya de todos los servicios propios del suelo urbano. La avenida de La Molineta está urbanizada y garantiza los servicios en el polideportivo de la Molineta que justifican, precisamente, la clasificación urbana de la parcela del polideportivo municipal.

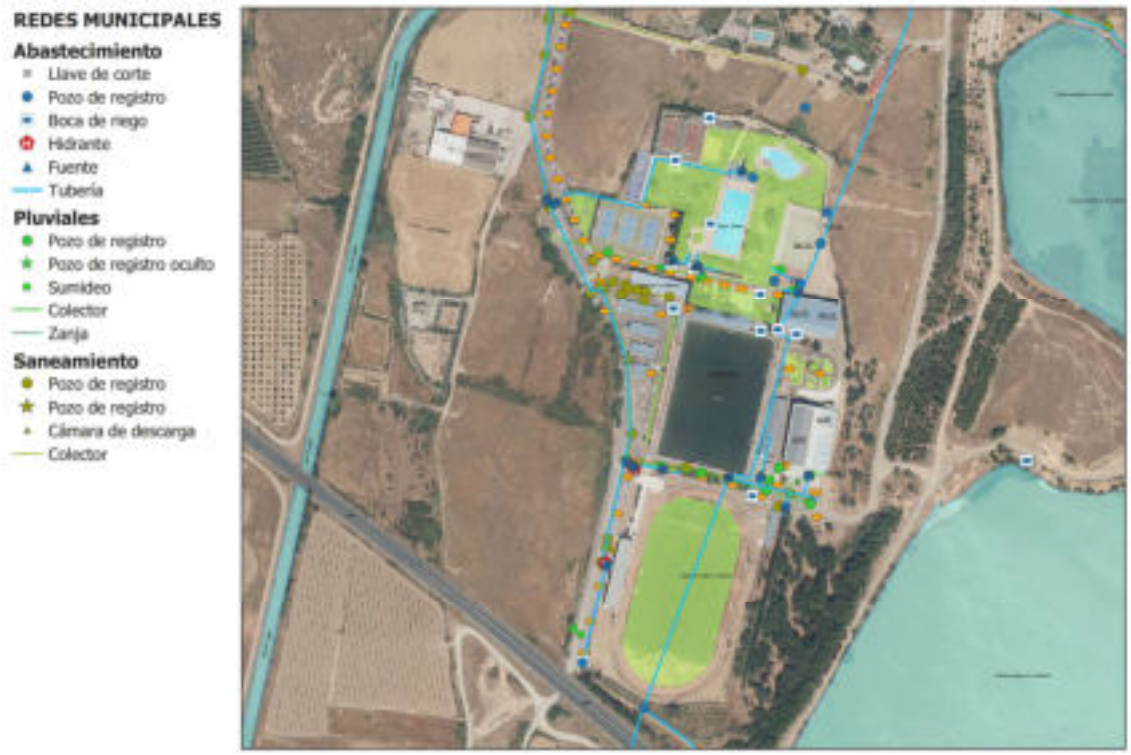


Fig-05. Plano de redes generado desde QGIS.

Recordemos que según el artículo 41 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR), entre otras cosas, se establece que: "*tendrán la condición de suelo urbano, los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado desde la malla urbana, servicios de*

abastecimiento de agua y evacuación de aguas, y suministro de energía eléctrica de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir".



Fig-06. Plano E13 de redes generado desde QGIS.



Fig-07. Plano E14 de redes generado desde QGIS.

Tal y como se puede comprobar en los planos de detalle de infraestructuras generados por QGIS, la avenida de La Molineta es una calle urbanizada que dispone de todos los servicios como son el abastecimiento, saneamiento, pluviales, alumbrado y arbolado con gestión de riego.

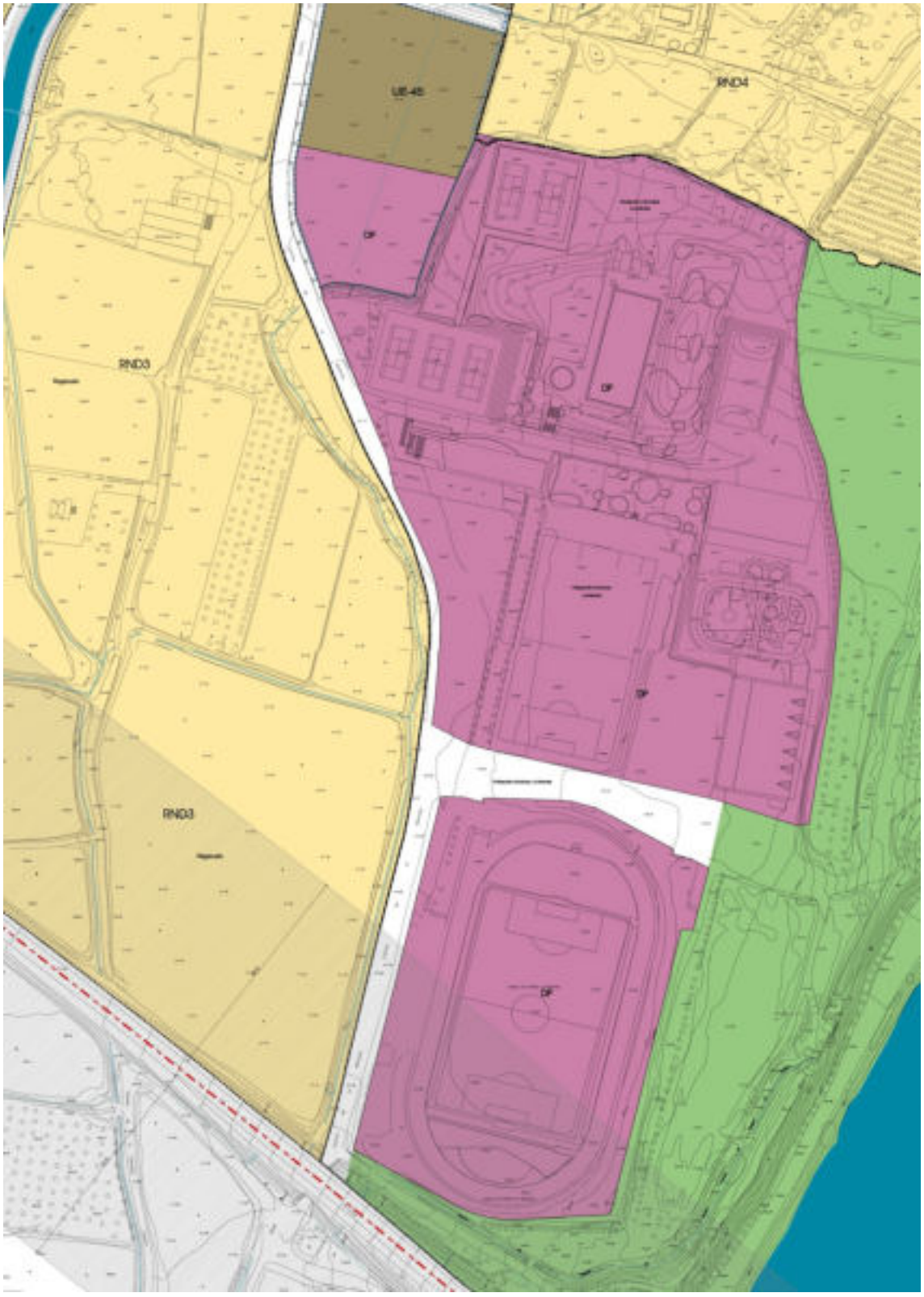


Fig-08. Imagen refundida de los planos PU3-E11 y PU3-E12.

Las parcelas que se pretenden reclasificar en estos momentos se encuentran clasificadas como suelo urbanizable no delimitado, por lo que las determinaciones del planeamiento para estas

parcelas son las establecidas en la ficha del sector RND-3. Entre estas determinaciones, señalar que se trata de un sector que tiene un ámbito de 83.046,96 m2, el uso global es el residencial, la tipología dominante es la de vivienda unifamiliar con una densidad media máxima de 20 viviendas/hectárea (con una edificabilidad media máxima de cualquier uso de 0,4 m2t/m2s y una edificabilidad media máxima de uso residencial de 0,4 m2t/m2s).

Hay que subrayar que las determinaciones formales de la ficha del sector indican que las reservas dotacionales contribuirán a estructurar el área y articularla con su entorno dotacional próximo, concentrándose en el flanco este, donde vendrán a completar el ámbito de instalaciones deportivas existentes. También se indica que los espacios libres se apoyarán preferentemente a lo largo del canal de Lodosa y en la línea de encuentro con la zona deportiva de la Molineta, y por último, que la separación entre las áreas residenciales y deportivas se apoyará en el diseño de una calle que constituirá el límite oeste del conjunto dotacional deportivo.



Fig-09. Imagen del polideportivo municipal de La Molineta.

Respecto a la actual situación del polideportivo de La Molineta, decir que se encuentra dentro de una gran parcela municipal (RC 3595605XM0639D0001KH), donde se concentran muchas de las instalaciones deportivas municipales. Aquí están las piscinas, el frontón, los campos de fútbol y las pistas de futbol-sala, voleibol, pádel y tenis. Además existe un edificio principal denominado como "club social" donde se encuentran la zona de control de acceso al complejo con los baños y vestuarios, el bar y restaurante, y unas salas en la planta primera que son utilizadas por los responsables de los distintos clubes deportivos.



Fig-10. Imagen del polideportivo municipal de La Molineta.

Cómo se puede comprobar, la parcela donde se encuentra el polideportivo de La Molineta, está clasificada como suelo urbano consolidado equipamental deportivo (DP), y junto a ella, situada al este, se encuentra el resto del suelo urbano de este entorno que está calificado como

"espacios libres" que incluye los pantanos de La Molineta, de tal forma que se configura el área lúdico-deportiva más importante de la localidad.

Estos pantanos son propiedad de la COMUNIDAD DE REGANTES DEL RÍO ALHAMA, pero debido a su situación próxima al polideportivo, con el paso del tiempo, el Ayuntamiento ha ejecutado varias actuaciones de acondicionamiento y arbolado que hacen que en la actualidad sea una adecuada zona de paseo y recreo vinculada a las instalaciones deportivas.



Fig-11. Imagen del pantano de La Molineta.

3.- DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Cómo es sabido, entre los objetivos específicos que la ley del suelo riojana atribuye a los planes generales municipales, se encuentra la posibilidad de completar la ordenación en el suelo urbano mediante la regulación detallada del uso de los terrenos y de la edificación. Por tanto, como se ha expuesto, el objetivo de la modificación puntual es la reclasificación y recalificación de parte de unas parcelas de suelo urbanizable no delimitado en suelo urbano equipamental.

La reclasificación en suelo urbano equipamental es de 17.013,96 m2, de los cuales 14.012,26 m2 corresponden a suelo de las parcelas 135, 136, 137, 143, 144 y 157 del polígono 39, donde las parcelas 135, 136 y 137 son municipales y 143, 144 y 157 son parcelas de particulares. El suelo de parcelas particulares suma 3.757 m2.

Las parcelas afectadas se encuentran en estos momentos incluidas dentro del ámbito del sector RND3, y corresponden a parcelas agrícolas sin cultivar, relativamente planas y delimitadas por la avenida de La Molineta, la variante de la carretera N-232, y un camino agrícola sin salida. Estas parcelas tienen la siguiente denominación:

1.- Parcela 135 del polígono 39 y RC 26011A039001350000RZ,
Titular: Ayuntamiento de Alfaro.

2.- Parcela 136 del polígono 39 y RC 26011A039001360000RU,
Titular: Ayuntamiento de Alfaro.

3.- Parcela 137 del polígono 39 y RC 26011A039001370000RH,
Titular: Ayuntamiento de Alfaro.

4.- Parcela 143 del polígono 39 y RC 26011A039001430000RB,
Titular: Daniel Casas Sainz.

5.- Parcela 144 del polígono 39 y RC 26011A039001440000RY,

Titulares: Daniel Casas Sainz (20%), María Luisa Sainz Fernández (20%), herederos de Luisa Sainz Royo (40%), María Rosario Sainz Fernández (20%).

6.- Parcela 157 del polígono 39 y RC 26011A039001570000RR,
Titulares: herederos de Pablo Pérez Pasquier.

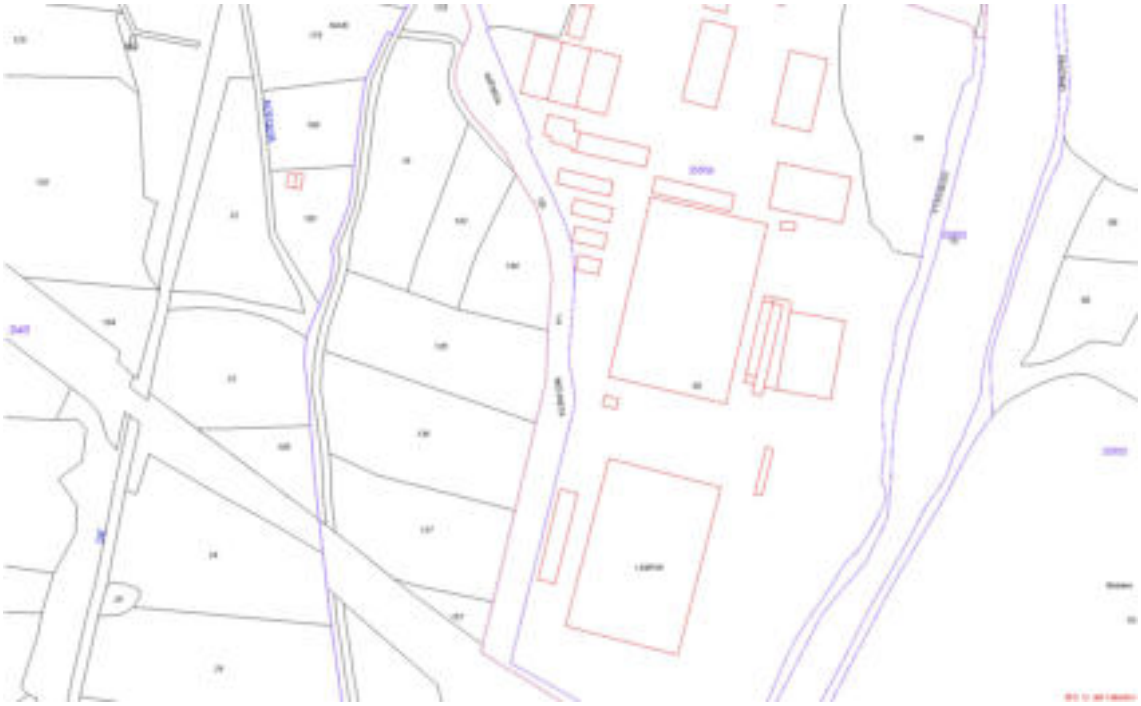


Fig-12. Detalle del plano catastral.

4.- PLANEAMIENTO VIGENTE

Respecto al planeamiento vigente, una vez que se ha explicado pormenorizadamente la situación de las parcelas que se pretende reclasificar, corresponde exponer toda la documentación del PGM que se ve afectada por la modificación. De esta forma, se expone a continuación el planeamiento vigente recogido en los planos de uso: P3E11, P3E12, los planos de forma: P4E11, P4E12 y la ficha gráfica y escrita del RND3.

Por una parte, los planos de uso del PGM de Alfaro, recogen la clasificación, calificación y gestión del suelo urbano. Y por otra, los planos de forma incluyen las alineaciones, alturas y rasantes.

Respecto al sector de suelo urbanizable RND3, el planeamiento general en su artículo 194, condiciones comunes a todas las áreas de suelo urbanizable no delimitado con independencia de su uso, establece que los propietarios de suelo urbanizable delimitado además de las prescripciones establecidas para suelo urbanizable delimitado en el artículo correspondiente, deberán costear y, en su caso, ejecutar, las infraestructuras exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión o necesidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el PGM.

En tanto no se proceda al desarrollo de un área y consiguiente delimitación de sectores, el Ayuntamiento podrá conceder en su ámbito licencia provisional a usos y edificios propios de un suelo no urbanizable que no generarán en ningún caso derechos indemnizatorios en el proceso de reparcelación posterior del área.

Debo indicar que hasta la fecha, los propietarios del sector no han mostrado interés alguno en desarrollar el sector RND3, ni han presentado ninguna modificación puntual, plan parcial o reparcelación alguna. Por este motivo, a la vista de que la cesión de suelo dotacional como consecuencia del desarrollo del sector ni se ha producido, ni está previsto que se produzca en un futuro próximo y teniendo presente que las parcelas municipales tienen contacto con la aveni-

da de La Molineta y que esta calle dispone de todos los servicios propios del suelo urbano, se ha optado por proponer la reclasificación y recalificación de parte de estas parcelas.

En relación a la viabilidad legal de está modificación, puesto que consistente en la alteración de los límites del suelo urbano, decir que se ha ampliado la moratoria para la adaptación a la Ley 5/2006, de 2 de mayo de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja hasta el año 2030. La legislación del suelo riojana ha ido prorrogando sucesivamente ese plazo y, según la redacción vigente tras la modificación introducida por la Ley 6/2025, los municipios pendientes de adaptación deberán hacerlo antes de finalizar 2030. Así, la Disposición Transitoria primera Adaptación del planeamiento urbanístico vigente, establece en su apartado 1 que: "*Los municipios que a la entrada en vigor de la presente ley se hubiesen adaptado ya a las determinaciones de la Ley 10/1998, de 2 de julio, deberán adaptarse a la nueva ley antes de finalizar 2030*".



Fig-13. Plano P3E11: clasificación, calificación y gestión del suelo urbano.

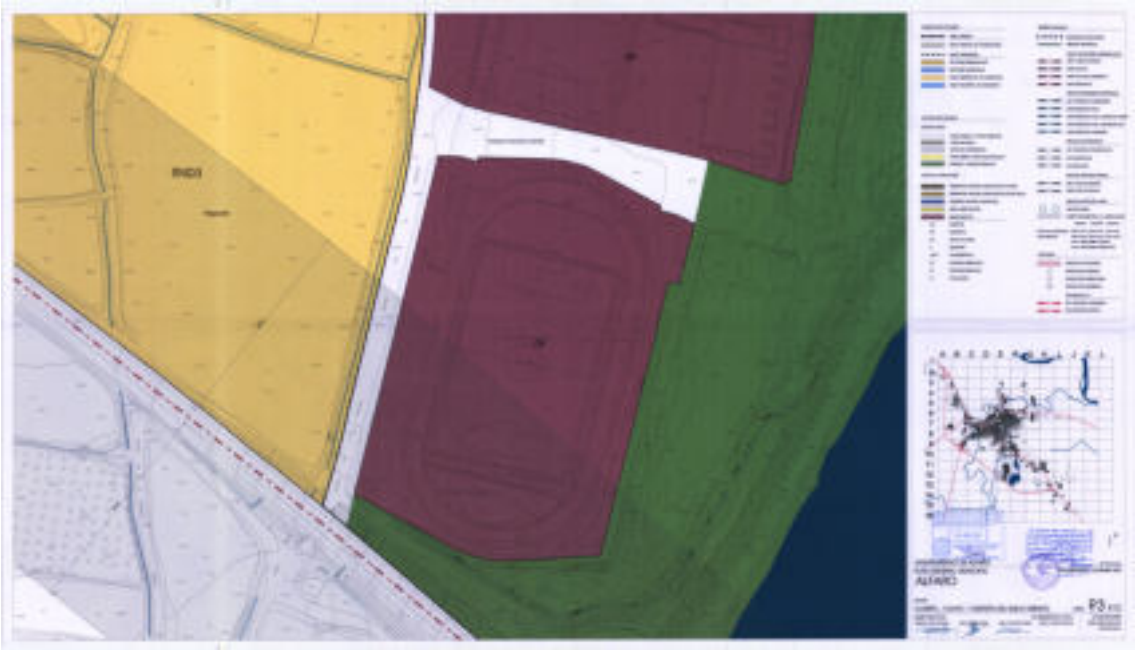


Fig-14. Plano P3E12: clasificación, calificación y gestión del suelo urbano.



Fig-15. Plano P4E11: alineaciones, alturas y rasantes en suelo urbano.



Fig-16. Plano P4E12: alineaciones, alturas y rasantes en suelo urbano.

Por otra parte, en el apartado 5, de esta misma Disposición Transitoria primera, existen novedades sobre las modificaciones de planeamiento permitidas sin planeamiento adaptado, de la siguiente forma: "*Transcurridos los plazos a que se refieren los párrafos 1 y 2 de esta disposición transitoria, en los municipios de 1.000 habitantes o más, la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo no podrá aprobar definitivamente modificaciones puntuales de instrumentos de planeamiento no adaptados que persigan un cambio de ordenación que suponga incremento de la densidad de población, a excepción de la delimitación, en suelo clasificado como urbano, de ámbitos de actuación que impliquen la necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente, siempre y cuando cumplan con las reglas específicas previstas para ellos en el artículo 24 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*".

Respecto a la actual situación de la ficha del sector RND3, tal y como ya se ha apuntado en el apartado de justificación y oportunidad de la modificación, el ámbito tiene una superficie de 83.046,96 m2, y la intensidad de uso incluye una edificabilidad media máxima de cualquier uso y

de uso residencial de 0,4 m2t/m2s. El número máximo de viviendas está establecido en 20 viviendas por hectárea. Evidentemente, la modificación propuesta supondrá adaptar el ámbito en la ficha gráfica y en la escrita con su nueva superficie, lo que repercutirá en el número máximo de viviendas permitidas.



Fig-13. Imagen de ficha gráfica sector RND3.

SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO. AREA RESIDENCIAL ENTORNO MOLINETA RND-3

1. CRITERIOS DE DELIMITACION

FUNCIONALES

Sistema Viario e Infraestructuras

- Se encontrarán definidas mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización, la dimensión y características técnicas del sistema viario e infraestructuras de los sectores SR1 y SR2 que serán suficientes para garantizar un correcto servicio al área.

DESARROLLO Y GESTION

Prioridad

- El área podrá ser delimitada como Suelo Urbanizable Delimitado cuando se hayan aprobado los instrumentos de equidistribución y urbanización de los sectores SR1/SR2 y SR3.

Magnitud

- El área constituirá un único Sector de planeamiento.

2. DETERMINACIONES URBANISTICAS DEL AREA

GENERALES

Superficie del área	**83.046,96 m2**
Uso Global	Residencial

FUNCIONALES

Tipología Dominante	Vivienda unifamiliar
Intensidad de uso	
Edificabilidad media máxima de cualquier uso	0,40 m2t/m2s
Edificabilidad media máxima de uso residencial	0,40 m2t/m2s
Densidad media máxima	20 viv/Ha

Otros usos . Dotacional y complementarios del uso global.

FORMALES

- Las reservas dotacionales contribuirán a estructurar el área y articularla con su entorno dotacional próximo, concentrándose en el flanco este, donde vendrán a completar el ámbito de instalaciones deportivas existentes.
- Los espacios libres se apoyarán preferentemente a lo largo del canal de Lodosa y en la línea de encuentro con la zona deportiva de la Molineta.
- La separación entre la áreas residencial y deportiva se apoyarán en el diseño de una calle que constituirá el límite Oeste del conjunto dotacional deportivo.

DESARROLLO Y GESTION

- El futuro Plan Parcial establecerá distintas fases de desarrollo posibilitando un crecimiento ordenado en sentido Norte Sur.
- El desarrollo del Plan Parcial conllevará la realización de un estudio de Inundabilidad del río Alhama, en el tramo en que se sitúa el Sector.

El presente Texto Refundido ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación en sesiones de 30 de Junio de 2001, 19 de Febrero de 2002, 25 de Noviembre de 2002, 26 de Diciembre de 2002 y 16 de Abril de 2003.
En Alfaro a 15 de Mayo de 2003.
La Secretaria

Fig-14. Imagen de ficha escrita sector RND3.

5.- PLANEAMIENTO PROPUESTO

Tal y como está perfectamente justificado en los apartados anteriores, el planeamiento propuesto reclasifica a urbano equipamental parte del ámbito de suelo urbanizable no delimitado residencial del sector RND3, reduciendo su ámbito de 83.046,96 m2 a 66.033,00 m2 (79,51%) y manteniendo el resto de las determinaciones de delimitación y urbanísticas del área.

El suelo reclasificado incorpora unas nuevas alineaciones máximas que precisa la nueva anchura de la avenida de La Molineta en ese entorno, de tal forma que se mejora notablemente el espacio destinado al uso y dominio público y garantiza una mejor movilidad. Evidentemente, cualquier futura intervención en la zona reclasificada implicará la ejecución de la urbanización correspondiente.

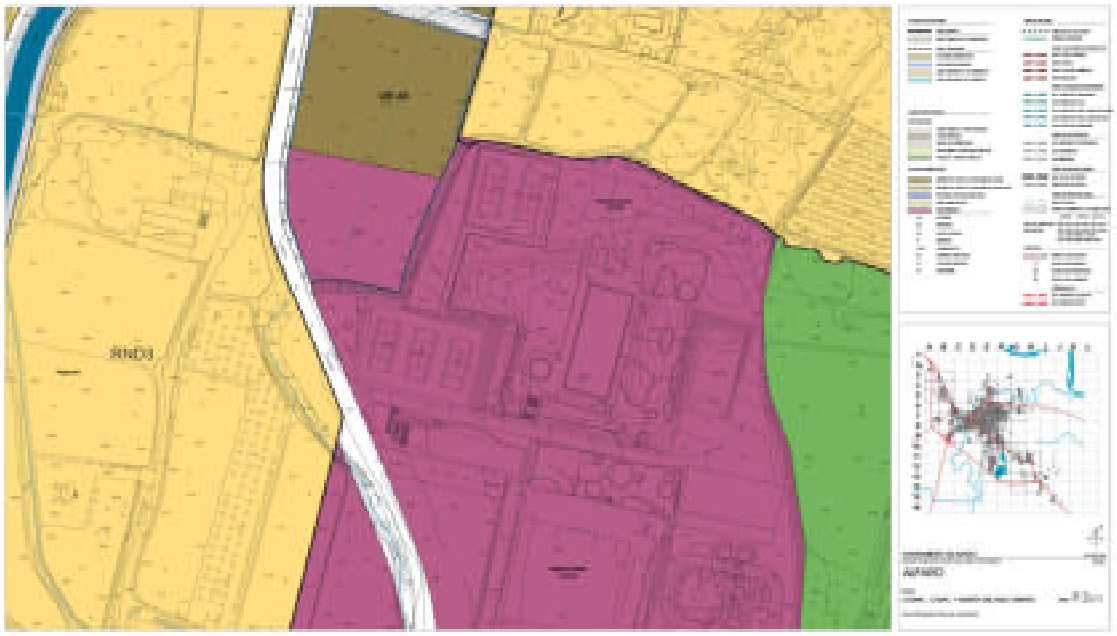


Fig-15. Propuesta Plano P3E11: clasificación, calificación y gestión del suelo urbano.



Fig-16. Propuesta Plano P3E12: clasificación, calificación y gestión del suelo urbano.

La morfología del ámbito del sector propuesto tras la modificación puntual permite una coherente ordenación pormenorizada del supuesto residencial en el que, obligatoriamente, se debe-

rá respetar la prohibición de la edificación derivada de la afección de carreteras; y también se deberán ceder las reservas dotacionales orientadas a estructurar el área y articularla con su entorno dotacional próximo (concentrándose en el flanco este, donde vendrán a completar el ámbito de instalaciones deportivas existentes). Además, la separación entre las áreas residenciales y deportivas podrá apoyarse en el diseño de una calle que constituya el límite oeste del conjunto dotacional deportivo.

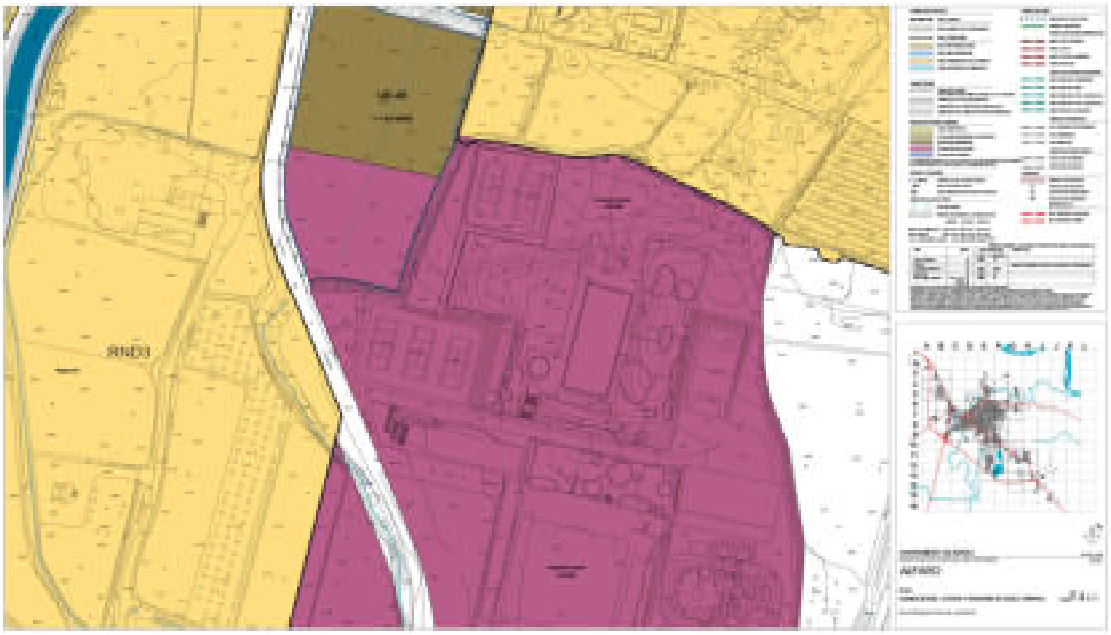


Fig-17. Propuesta Plano P4E11: alineaciones, alturas y rasantes en suelo urbano.



Fig-18. Propuesta Plano P4E12: alineaciones, alturas y rasantes en suelo urbano.

Respecto a la nueva ficha del sector RND3 (gráfica y escrita) decir que, a excepción de la superficie del ámbito, se mantienen el resto de los criterios de delimitación funcionales, de desarrollo y gestión, en concreto, los correspondientes a la prioridad y la magnitud. Además, también se mantienen las determinaciones urbanísticas del área funcional como son: la tipología dominante de vivienda residencial, la intensidad de uso de 0,4 m2t/m2s y la densidad media máxima de 20 viviendas/ha.

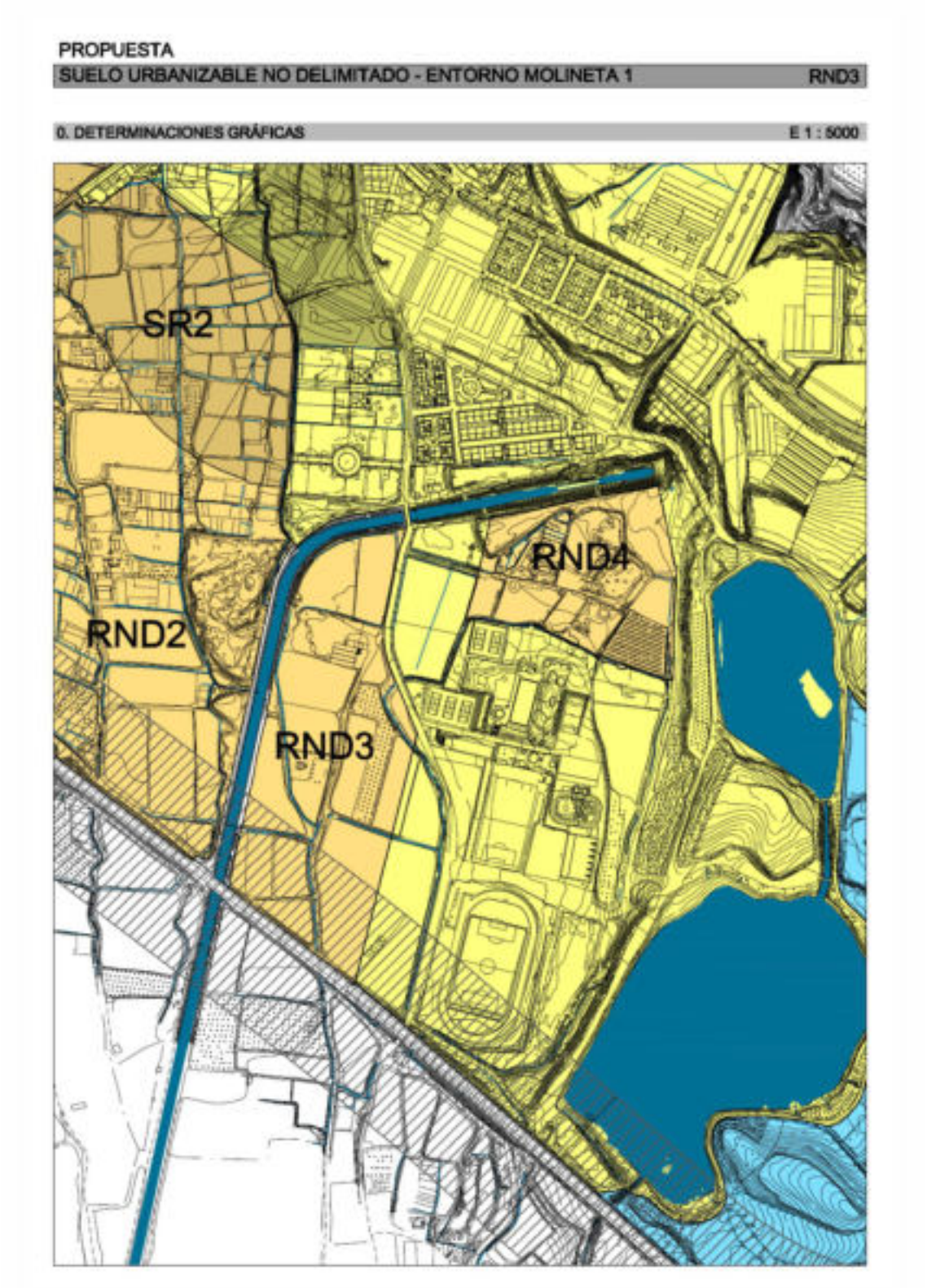


Fig-19. Propuesta de ficha gráfica sector RND3.

SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO. AREA RESIDENCIAL ENTORNO MOLINETA 1 **RND-3**

1. CRITERIOS DE DELIMITACION

FUNCIONALES

Sistema Viario e Infraestructuras

- Se encontrarán definidas mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización, la dimensión y características técnicas del sistema viario e infraestructuras de los sectores SR1 y SR2 que serán suficientes para garantizar un correcto servicio al área.

DESARROLLO Y GESTION

Prioridad

- El área podrá ser delimitada como Suelo Urbanizable Delimitado cuando se hayan aprobado los instrumentos de equidistribución y urbanización de los sectores SR1/SR2 y SR3.

Magnitud

- El área constituirá un único Sector de planeamiento.

2. DETERMINACIONES URBANISTICAS DEL AREA

GENERALES

Superficie del área	**66.033,00 m2**
Uso Global	Residencial

FUNCIONALES

Tipología Dominante	Vivienda unifamiliar
Intensidad de uso	
Edificabilidad media máxima de cualquier uso	0,40 m2t/m2s
Edificabilidad media máxima de uso residencial	0,40 m2t/m2s
Densidad media máxima	20 viv/Ha

Otros usos . Dotacional y complementarios del uso global.

FORMALES

- Las reservas dotacionales contribuirán a estructurar el área y articularla con su entorno dotacional próximo, concentrándose en el flanco este, donde vendrán a completar el ámbito de instalaciones deportivas existentes.
- Los espacios libres se apoyarán preferentemente a lo largo del canal de Lodosa y en la línea de encuentro con la zona deportiva de la Molineta.
- La separación entre la áreas residenacial y deportiva se apoyarán en el diseño de una calle que constituirá el límite Oeste del conjunto dotacional deportivo.

DESARROLLO Y GESTION

- El futuro Plan Parcial establecerá distintas fases de desarrollo posibilitando un crecimiento ordenado en sentido Norte Sur.

Fig-20. Propuesta de ficha escrita sector RND3.

6.- PROGRAMACIÓN

La programación temporal, es la establecida por el planeamiento general para "la adquisición de terrenos destinados a áreas libres, equipamientos, ejecución del sistema viario, etc." y que es de cuatro años (primer cuatrienio). En este caso, cuatro años a partir de la aprobación definitiva de la presente modificación puntual. En este sentido es importante precisar que en estos momentos el Ayuntamiento es propietario de las parcelas 135, 136 y 137 del polígono 39 y, en consecuencia, únicamente se prevé la adquisición de la parcela 157 (798 m2) y las partes de las parcelas 143 y 144 (2.959 m2), que en total suman 3.757 m2.

7.- MEMORIA E INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y SOSTENIBILIDAD

7.1.- OBJETO Y CONTENIDO

El Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLS y RU), determina las bases del régimen del suelo, entre los que se incluyen la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano y garantía de viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano. Esta norma establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán contener un informe o memoria de sostenibilidad económica. Así, el artículo 22 del TRLS y RU determina en sus apartados 22.4 y 22.5, lo siguiente:

Artículo 22.4: *"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística, deben incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".*

Artículo 22.5: *"La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación".*

Se incluyen a continuación la memoria de viabilidad y el informe de sostenibilidad económica donde se recogen y desarrollan sus conclusiones.

7.2.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En relación a la sostenibilidad económica para este caso, donde se propone una reclasificación de una parte de suelo y donde apenas se alteran las condiciones de urbanización del espacio circundante, en principio, no supone ninguna modificación sustancial sobre la situación previa de partida, motivo por el que, la inversión económica necesaria para completar la urbanización es moderada y contenida en relación al conjunto del suelo urbanizado de la localidad.

En rigor, el presente informe de sostenibilidad económica debe limitarse a comprobar el impacto económico que el mantenimiento de la nueva urbanización supone para el Ayuntamiento. Pues bien, en este caso es muy limitado, puesto que la avenida de La Molineta es una calle existente y las obras de urbanización se limitan a completar dicha urbanización.

En cualquier caso, el cambio de clasificación supondrá una alteración significativa en relación a sostenibilidad económica, si finalmente es Ayuntamiento decide construir alguno de los equipamientos deportivos previstos, puesto que en ese caso sí que su uso y mantenimiento requiere contemplar partidas municipales concretas a añadir al conjunto del propio gasto de uso y mantenimiento del resto de instalaciones deportivas del complejo polideportivo de La Molineta.

Si la sostenibilidad es un principio, también lo es garantizar la prestación de los servicios, y en ese sentido, es obligado recordar la propia ley del suelo riojana en su artículo 3, que establece como uno de los fines de la actividad urbanística garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, asegurando su adecuado equipamiento y dotación con especial atención a la determinación, reserva, afección y protección de las dotaciones y equipamientos.

Así pues, tras realizar las mediciones correspondientes y contrastarlas con la realidad del lugar, la nueva alineación de la avenida de La Molineta en su lado oeste, supone completar la urbanización ampliando la anchura de la avenida. Se ha estimado que estas obras supondrán incorporar al suelo de uso y dominio público unos 750 m2 de urbanización (150 m x 5 m). Evidentemente, 750 m2 de suelo de uso y dominio público urbanizado para un municipio como Alfaro, no tiene apenas repercusión económica en relación al mantenimiento que puede suponer los trabajos de limpieza, reposición de baldosas, o la reparación de posibles averías en las redes, entre otras cosas.



Fig-21. Fotografía de la avenida de la Molineta (norte-sur).



Fig-22. Fotografía de la avenida de la Molineta (sur-norte).

7.3.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

El informe de viabilidad económica, además de la sostenibilidad económica y su impacto en la hacienda local, implica contemplar para en este caso, como se ha explicado, el supuesto de la compra y la urbanización necesaria. Los gastos totales deberán incluir la adquisición del suelo, la estimación de gastos en concepto de honorarios de redacción de la modificación puntual de planeamiento y su posterior tramitación, los honorarios de redacción del proyecto de urbanización y posteriormente la ejecución de las obras de urbanización con la necesaria dirección técnica de las obras. El coste de la construcción y mantenimiento de los equipamientos que finalmente se terminarán construyendo en este suelo así como su sostenibilidad y viabilidad económica, serán objeto de estudio en el marco del proyecto de las obras por lo que excede del ámbito del presente estudio.

En relación a la compra de suelo, es necesario recordar que el Ayuntamiento ya dispone de suelo suficiente en la zona que se pretende reclasificar, por lo que se puede posponer su adquisición. En cualquier caso, el suelo que se deberá comprar en un plazo no superior a cuatro años es la suma de la superficie de la parcela 157 (798 m2) y la superficie afectada de las parcelas 143 y 144 (2.959 m2) que suman 3.757 m2.

Pasemos a continuación a calcular cada uno de los conceptos aludidos:

Adquisición de suelo: Para el cálculo de este importe, es necesario acudir a lo establecido por el REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo y rehabilitación urbana; y el REAL DECRETO 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

Para este caso, en el que el planeamiento clasificará como suelo urbano equipamental y que existen servicios propios de este tipo de suelo en la avenida de La Molineta, no resulta razonable realizar la valoración en su condición de suelo en situación básica rural, por tratarse de un suelo que debe someterse a un proceso integral de urbanización. Por este motivo, solo a los efectos de esta memoria de viabilidad económica, se realiza la valoración en las condiciones de un suelo urbanizado, eso sí, deduciendo los gastos de urbanización necesarios.

Así, en el artículo 37 "Valoración en el suelo urbanizado" de la ley, se indica que para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física: (a) se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística y si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación los haya incluido; (b) se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático; (c) de la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

En estas circunstancias y aplicando la Ley y el Reglamento, en concreto el apartado a) que establece que si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privativo por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito homogéneo en que por sus usos y tipologías la ordenación los haya incluido. Así, en este caso el criterio elegido será realizar la valoración del suelo urbanizable no delimitado del sector RND3 por dos motivos: por ser el supuesto del entorno y, sobre todo, porque las condiciones de urbanización de ese suelo, en el supuesto residencial, son las de un suelo urbanizable.

La fecha de valoración es junio de 2026, la superficie a valorar son 3.757 m2 y las parcelas que deben valorarse tienen la clasificación de suelo urbanizable no delimitado residencial. *Así, el método a aplicar es el "método residual dinámico",* según se define en el artículo 36 y siguientes de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo. Este método tiene en cuenta las etapas de desarrollo y venta de los suelos a lo largo de varios años.

Según la Orden ECO 805/2003, el valor residual del inmueble objeto de la valoración calculado por el procedimiento dinámico se obtendrá utilizando la siguiente fórmula:

$$F = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{tk}}$$

Donde:

F = Valor del terreno.
Ej = Importe de los cobros previstos en el momento J.
Sk = Importe de los pagos previstos en el momento K.
tj = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los cobros.
tk = Número de períodos de tiempo previsto desde el momento de la valoración hasta que se produce cada uno de los pagos.
i = Tipo de actualización elegido correspondiente a la duración de cada uno de los períodos de tiempo considerados.

Al tratarse de un área de suelo urbanizable no delimitado, no existe una ordenación pormenorizada que determine las futuras parcelas y sus calificaciones, así como otros aspectos tales como estimación de los costes de urbanización y cesión gratuita de suelos; por lo que será necesario determinar una hipótesis de urbanización y promoción del área que sea la más probable desde el punto de vista de la viabilidad económica.

Por tanto, se adopta como promoción más probable, el desarrollo de un sector en toda el área de suelo urbanizable no delimitado RND3, puesto que su superficie es de poco más de 8 hectáreas y ello facilita la agrupación de terrenos de cesión gratuita y abarata los costes de urbanización. El planeamiento determina las condiciones básicas para el desarrollo del área y a partir de esas condiciones, se realiza el siguiente cálculo de edificabilidad y superficie:

Superficie del sector	83.046,96	M2
Aprovechamiento	0,4	m2t/m2s uso residencial
Aprovechamiento propietarios (90%)	0,36	m2t/m2s uso residencial
Superficie edificable total	33.218,78	m2t uso residencial
Superficie edificable propietarios (90%)	29.896,91	m2t uso residencial

Además, el planeamiento señala que la tipología dominante será la vivienda unifamiliar y marca una densidad máxima de 20 viviendas por hectárea. Con estos condicionantes, la promoción más probable será el desarrollo de 166 viviendas unifamiliares con una superficie construida aproximada de 200 m2 por vivienda, sin contar sótanos, que consumirían la edificabilidad global con el uso más lucrativo.

En relación a los gastos que se deben asumir se incluyen la redacción del Plan Parcial y otros informes necesarios como el documento ambiental estratégico (DAE). El coste de redacción del Plan Parcial se obtiene aplicando los baremos colegiales y el DAE y el resto de informes se ha estimado en un 20% adicional: 38.858,32 € x 1,2 = 46.629,98 €.

Los gastos de gestión (Junta de Compensación para realizar la reparcelación y gestionar la ejecución de la urbanización) además de los gastos asociados a esta fase: Honorarios proyecto de compensación (baremo COAR) + Notaría y Registro de la propiedad (50% sobre el proyecto de compensación): 69.944,97 € x 1,5 = 104.917,45 €.

Por otra parte, es necesario tener en cuenta los gastos de gestión de la Junta de Compensación, que se estiman en 6.000,00 € al año durante las fases de gestión y urbanización.

Además, en el área a desarrollar, existe una única instalación de carácter industrial que sería necesario trasladar, el almacén de frutas ALMAFRUVER. Se trata de un almacén de frutas cuyo traslado de actividad sería objeto de indemnización, por lo que este coste debe tenerse en cuenta. Según datos catastrales, la superficie construida con licencia y con licencia provisional (sin derecho a indemnización), llevan a considerar una indemnización estimada de 769.820,00 €.

Respecto a los gastos de urbanización, se hace una estimación razonable del coste de urbanización, teniendo en cuenta un mínimo del 15% de la superficie de cesión para zonas verdes, tal y como establece la LOTUR, mientras que para los viales se puede adoptar una hipótesis de que consumirán un 25% del ámbito del sector. Así, para la urbanización se estima un coste de 150,00 €/m2, incluyendo todo (instalaciones, gastos generales, beneficio industrial, etc.). Para las zonas verdes se estima un coste de 25 €/m2. Realizando los cálculos resulta un coste de 3.425.687,10 €. A estos costes se debe sumar los honorarios, estudios, inspección técnica, tasas e impuestos: 256.926,53 €.

Los gastos de construcción y promoción para la tipología de vivienda unifamiliar de dos plantas, con sótano de igual superficie a la anteriores y una planta bajo cubierta de superficie útil igual a la mitad de la planta, se ha establecido siguiendo los módulos colegiales en 345,00 €/m2t. Por tanto, el coste de construcción medio asciende a 876,30 €/m2t. A este coste se le debe añadir los gastos generales y beneficio industrial del constructor, lo que da un coste de contrata de 1.042,80 €/m2t.

Valoración parcelas RND-3 Alfaro

GASTOS	Criterio	Coeficiente	Valor total (€)	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8
Planeamiento											
Plan Parcial	Baremos orientativos COAR		38.858,32	38.858	0	0	0	0	0	0	0
DAE y otros informes	20% de Plan Parcial	0,2	7.771,66	7.772	0	0	0	0	0	0	0
Gestión											
Gastos Junta de Compensación	6.000€/año		24.000,00	6.000	6.000	6.000	6.000	0	0	0	0
Honorarios Proyecto de Compensación	Baremos orientativos COAR		69.944,97	0	69.945	0	0	0	0	0	0
Honorarios Notarios y Registradores	50% Proy. Compensacion	0,5	34.972,48	0	34.972	0	0	0	0	0	0
Indemnizaciones	Estimado		769.820,00	0	769.820	0	0	0	0	0	0
Urbanización											
Honorarios Proyecto de Urbanización	Baremos orientativos COAR		102.770,61	20.554	82.216	0	0	0	0	0	0
Estudios, seguros, insp. Técnica	1,5% sobre Coste Urb.	0,015	51.385,31	0	30.831	20.554	0	0	0	0	0
Tasas e impuestos no recuperables	3% sobre Coste Urb.	0,03	102.770,61	0	61.662	41.108	0	0	0	0	0
Coste Urbanización por contrata	Estimado		3.425.687,10	0	2.055.412	1.370.275	0	0	0	0	0
Construcción											
Honorarios proyecto y dirección de obra	9% sobre Coste Cons	0,09	2.805.834,38	0	0	561.177	561.177	561.177	561.177	561.177	0
Estudios, seguros, insp. Técnica	3% sobre Coste Cons	0,03	935.294,79	0	0	187.059	187.059	187.059	187.059	187.059	0
ICIO	3,79% sobre Coste Cons	0,0379	1.181.589,09	0	0	236.318	236.318	236.318	236.318	236.318	0
Impuestos y honorarios Mod. Reg.	1% sobre Valor Venta	0,01	475.360,80	0	0	23.768	71.304	95.072	95.072	95.072	95.072
Coste de construcción por contrata	1042,38 €/m2t	1042,38	31.176.493,16	0	0	6.235.299	6.235.299	6.235.299	4.676.474	4.676.474	3.117.649
Gastos de administración y promoción	3% sobre Valor Venta	0,03	1.426.082,40	0	0	285.216	285.216	285.216	285.216	285.216	0
TOTAL GASTOS			**42.628.685,69**	**73.184**	**3.110.860**	**8.966.774**	**7.582.373**	**7.600.141**	**6.041.316**	**6.041.316**	**3.312.721**

INGRESOS	Precio venta (€/m2sn)	Aprovechamiento (m2e)	Valor total (€)								
Venta viviendas unifamiliares	1590	29.896,91	47.536.080	0	0	2.376.804	7.130.412	9.507.216	9.507.216	9.507.216	9.507.216
TOTAL INGRESOS			**47.536.080**	**0**	**0**	**2.376.804**	**7.130.412**	**9.507.216**	**9.507.216**	**9.507.216**	**9.507.216**
FLUJO DE CAJA											
FLUJO DE CAJA DE CADA PERIODO			4.907.394	-73.184 €	-3.110.860 €	-6.589.970 €	-451.961 €	1.907.075 €	3.465.900 €	3.465.900 €	6.194.495 €
TIPO ACTUALIZADOR	8,93%			0,918046	0,842809	0,773737	0,710326	0,652112	0,598669	0,549606	0,504563
VALOR ACTUAL FLUJO DE CAJA			290.414	**-67.188 €**	**-2.621.859 €**	**-5.098.904 €**	**-321.040 €**	**1.243.627 €**	**2.074.927 €**	**1.904.878 €**	**3.125.971 €**

VALOR POR M2 BRUTO DE SUELO	3,50 €

Finalmente, se deben tener en cuenta los costes de los proyectos, tasas e impuestos, gastos de administración y promoción, que suponen en total un 19,79 % adicional.

Para el cálculo del valor de mercado del producto final, como producto de referencia, se ha considerado el de una vivienda unifamiliar de 2 plantas, con sótano y entrecubierta. Se ha realizado una prospección del mercado, al objeto de determinar el valor para el producto inmobiliario de referencia. Sin embargo, se ha constatado la inexistencia de oferta de comparables suficientes que permitan aplicar el citado método. Por ello se considera prudente tomar como referencia para esta valoración el precio máximo fijado para la venta de vivienda VPO privada, de obra nueva, en La Rioja, según consta en la Resolución 41/2024, de 29 de enero, de la Consejería de Política Local, Infraestructuras y Lucha contra la Despoblación, por la que se actualizan los precios máximos de venta y renta de las viviendas de Protección Oficial en la Comunidad Autónoma de La Rioja, que fija un valor máximo de 1.590,00 €/m2u. Considerando una ratio m2 construido / m2 útil de 1,16, que los garajes y dependencias anexas tienen un valor en venta máximo del 60% del indicado, y las repercusiones expuestas a la hora de determinar el coste de construcción, resulta la misma cifra para el valor en venta a considerar: 1.590,00 €/m2e.

Finalmente, para la aplicación del método residual dinámico, se ha de establecer los flujos de caja a lo largo del período que se toma en consideración, el tiempo total estimado necesario para la completa realización de esta operación (urbanización, construcción y venta), estimándolo en 8 años.

Por otra parte, para determinar el tipo de actualización, se ha tenido en cuenta la prima de riesgo adoptada del 8% que es la establecida en al Orden ECO 805/2003 para el uso de primera residencia, el IPC medio de los últimos 8 años es del 2,05 %, valor medio que se adopta para calcular el tipo actualizador. Además, la rentabilidad media de la deuda pública de 2 a 6 años con datos de julio de 2024 es del 2,977 %. Finalmente, con los datos anteriores, el tipo actualizador es del 8,93%.

De acuerdo con el resultado obtenido del análisis del flujo de caja, el valor por metro cuadrado de parcela actual es de 3,5 €. En consecuencia, el valor de las fincas asciende a 3.757 m2 x 3,5 €/m2 = 13.149,50 €.

Redacción del proyecto de urbanización y ejecución de las obras: Para el cálculo de estas obras se ha realizado una estimación económica de 750 m2 x 80 €/m2 = 60.000 €, a ello se deberían sumar los honorarios correspondientes a la redacción y dirección del proyecto necesario y que se ha estimado en 10.000 €, (incluida la modificación puntual de planeamiento), ascendiendo a un total de 70.000 €.

Mantenimiento: Para el mantenimiento de los futuros viales, del que desconoce su diseño pormenorizado y que contará, seguramente, con arbolado e iluminación, se hace una estimación económica de 200 €/año.

En resumen, la inversión que deberá realizar el Ayuntamiento para la ejecución y mantenimiento de este nuevo espacio público asciende a la cantidad de 83.149,50 € en concepto de adquisición del suelo y ejecución de las obras y de 200 € anuales en concepto de incremento del mantenimiento del suelo de uso y dominio público.

7.4.- CONCLUSIÓN

La sostenibilidad económica municipal que justifican su viabilidad, está garantizada por el escaso impacto que esta actuación tiene en el cómputo total del municipio. Como fórmula de contraste se acude al informe sobre gastos del municipio, servicios públicos básicos por habitante, donde se puede comparar el gasto por habitante y grupo de programa con relación a los municipios del mismo rango de población y con relación a la media estatal. Este análisis nos permite conocer las desviaciones y particularidades de esta área de gasto.

Si Alfaro tiene un gasto de 200,13 €/habitante, para una población de 9.874 habitantes, el gasto total es de 1.974.800 €. En este caso, el incremento en mantenimiento estimado de 200 € al año, supone un incremento porcentual de 0,00012%.



Área de gasto: gasto en servicios públicos básicos por habitante

DEFINICIÓN

Ayuntamiento de Alfaro

Fig-23. Área de gasto en servicios públicos básicos por habitante.

En relación a la viabilidad económica, la inversión a realizar es muy reducida, puesto que el Ayuntamiento parte de una doble situación favorable. Por una parte, el hecho de ya ser propietario de la mayoría del suelo que se pretende reclasificar y recalificar, y por otra, que la actuación tiene acceso desde la avenida de La Molineta, y por tanto, se cuenta con una acceso urbanizado que dispone de todos los servicios necesarios.

En cualquier caso, esta modificación puntual no compromete de forma inmediata al Ayuntamiento; pues será en el momento de la adquisición de los terrenos o la posterior ejecución de las obras que completen la urbanización que sea necesaria, cuando se deberá hacer frente a la inversión mediante la correspondiente fiscalización previa que, obligatoriamente, deberá estar justificada y posteriormente aprobada por el Ayuntamiento.

Aunque no es posible cuantificar en concepto de ingresos directos las repercusiones que este tipo de actuaciones tienen a medio y largo plazo, es sabido que la mejora de la calidad del diseño urbano, la correcta y equilibrada dotación de equipamientos y espacios públicos y el acceso próximo a los mismos, repercute directamente en la calidad urbana. Es precisamente esta calidad urbana el atributo fundamental que en municipios como Alfaro puede contribuir a fijar y atraer población, con los efectos positivos que de ello se derivan, entre otros, los ingresos indirectos derivados de esta actividad edilicia: IBI, ICIO, Licencias de primera utilización, ITMV, IIVTNU, IAE, Tasas y otros.

8.- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRETÉGICO

La modificación puntual incluye el Documento Ambiental Estratégico, redactado y firmado por el mismo arquitecto redactor de la modificación puntual por disponer de la capacidad técnica suficiente de conformidad con las normas sobre cualificaciones profesionales y de educación superior.

Esta modificación propuesta, estaría incluida dentro de las "modificaciones menores" definidas por el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental, por lo que según se establece en el ámbito de aplicación recogido en su artículo 6, deberá someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, que concluirá con un informe ambiental estratégico, definido en el artículo 5.1.a.1° y regulado en la sección 2ª del capítulo I del Título II de dicha Ley.

Estas exigencias se recogen en el artículo 10.2 del Decreto 29/2018 de 20 de septiembre, Reglamento de Desarrollo del Título I: "Intervención Administrativa" de la Ley 6/2017, de 8 de mayo, de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de La Rioja. Según el artículo 12.2, el inicio de la evaluación ambiental será previo a la aprobación inicial del documento.

Para el inicio de este procedimiento, se deberá presentar en la Dirección General de Calidad Ambiental y Agua, a través de su oficina electrónica, la documentación prevista en el artículo 29 de la Ley 21/2013; y según el artículo 9, el plan debe someterse a esta evaluación ambiental, antes de su aprobación.

El artículo 15 de la Ley 6/2017, de 8 de mayo, de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de La Rioja, establece que el documento ambiental estratégico deberá ser realizado por personas que posean la capacidad técnica suficiente, de conformidad con las normas sobre cualificaciones profesionales y de la educación superior, y tendrán la calidad necesaria para cumplir las exigencias de esta ley y su normativa de desarrollo.

8.1.- INTRODUCCIÓN

La presente modificación puntual del Plan General Municipal de Alfaro está promovida por el M. I. Ayuntamiento de Alfaro, con CIF: P-2601100-G, y cuyo domicilio se encuentra en la calle Las Pozas, nº 14 de Alfaro, La Rioja.

La situación de las parcelas afectadas es el entorno del polideportivo Municipal de La Molineta, concretamente afecta a las parcelas 135, 136, 137, 143, 144 y 157 del polígono 39, cuyos titulares vienen recogidos a continuación:

1.- Parcela 135 del polígono 39 y RC 26011A039001350000RZ,
Titular: Ayuntamiento de Alfaro.

2.- Parcela 136 del polígono 39 y RC 26011A039001360000RU,
Titular: Ayuntamiento de Alfaro.

3.- Parcela 137 del polígono 39 y RC 26011A039001370000RH,
Titular: Ayuntamiento de Alfaro.

4.- Parcela 143 del polígono 39 y RC 26011A039001430000RB,
Titular: Daniel Casas Sainz (100%).

5.- Parcela 144 del polígono 39 y RC 26011A039001440000RY,
Titulares: Daniel Casas Sainz (20%), María Luisa Sainz Fernández (20%), herederos de Luisa Sainz Royo (40%), María Rosario Sainz Fernández (20%).

6.- Parcela 157 del polígono 39 y RC 26011A039001570000RR,
Titulares: herederos de Pablo Pérez Pasquier.



Fig-24. Fotografía de las parcelas afectadas y su entorno. Fuente: iderioja. 2025.

El objeto de esta modificación puntual de planeamiento es reclasificar a suelo urbano equipamental parte de unas parcelas existentes junto al polideportivo de La Molineta con el fin de poder ampliar las instalaciones deportivas. Así, este Documento Ambiental Estratégico trata de identificar y valorar las implicaciones ambientales que esta modificación pueda tener.

Los antecedentes son que Alfaro cuenta con un Plan General Municipal (en adelante PGM) aprobado definitivamente el 25 de abril de 2003 (BOR nº 73 de 12 de junio de 2003); el ámbito afectado por esta modificación puntual está clasificado como suelo urbanizable no delimitado residencial (sector RND3), que tiene contacto directo con la avenida de La Molineta (vial urbanizado que incluye todos los servicios propios del suelo urbano).

Esta modificación puntual de planeamiento se justifica en el interés general, puesto que está promovida por el Ayuntamiento de Alfaro con el único propósito de mejorar las instalaciones deportivas del polideportivo municipal de La Molineta. Por otra parte, promover ahora la modificación resulta oportuno, sobre todo, porque es ahora cuando la demanda de nuevas instalaciones las hace necesarias, y para ello, el Ayuntamiento se apoya en una circunstancia muy favorable: el hecho de que la ampliación del polideportivo ya estuviera prevista en el Plan Director aprobado en el año 2005 y que ahora el Ayuntamiento es propietario de la mayoría del ámbito afectado por esta modificación.

8.2.- MOTIVACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

En diciembre de 2014 entro en vigor en la Comunidad Autónoma de La Rioja la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. La mencionada Ley se aplica a todos los planes y programas, así como a sus modificaciones, cuya Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) se inicia a partir de la entrada en vigor de esta.

El 27 de septiembre de 2018 entró en vigor el Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo del Título "Intervención Administrativa" de la Ley 6/2017 de Protección de Medio Ambiente de La Rioja, cuyo capítulo II, artículo 10 establece que:

Estarán sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria las siguientes clases de instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico dispuesto en la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, así como sus modificaciones: la estrategia territorial de La Rioja; las directrices de actuación territorial; las zonas de interés regional; los planes generales municipales; los planes especiales y de conjunto que afecten a más de un municipio; los proyectos de interés municipal.

Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada: las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación y planes mencionados en el apartado anterior; los planes

parciales y planes especiales, que establezcan el uso a nivel municipal de zonas de reducida extensión, así como los estudios de detalle.

Así pues, por tratándose esta modificación puntual de una modificación menor de un Plan General Municipal, procede someter este plan al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

La Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental establece en la sección 2ª del Capítulo I del Título II, el "Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada para la emisión del Informe Ambiental Estratégico". Dicho procedimiento conlleva el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada previamente a la Aprobación Inicial del plan a evaluar ambientalmente.

La redacción de un Documento Ambiental resulta necesaria para la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada prevista en la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental.

Por tanto, el presente documento constituye el Documento Ambiental Estratégico que acompaña a la presente Modificación Puntual del Plan General Municipal de Alfaro con el que se da cumplimiento al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada. Como consecuencia de la decisión adoptada, el presente documento deberá contemplar al menos los siguientes contenidos:

a) Los objetivos de la planificación.

b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

c) El desarrollo previsible del plan o programa.

d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.

e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.

f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.

j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

8.3.- ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS

Se propone la reclasificación en suelo urbano equipamental de 17.013,96 m2, de los cuales 14.012,26 m2 corresponden a suelo de las parcelas 135, 136, 137, 143, 144 y 157 del polígono 39, de las cuales la parcela 135, 136 y 137 son parcelas municipales y 143, 144 y 157 son parcelas de particulares. El suelo de parcelas particulares suma 3.757 m2. El resto, 3.001,70 m2, corresponde a suelo público.

Por tanto, la modificación puntual reducirá en 17.013,96 m2 el suelo que el municipio tiene en situación básica rural, a suelo en situación básica de urbanizado, según la legislación del suelo básica estatal.

8.4.- DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

En virtud de lo establecido en el artículo 105.1 de la LOTUR, se observará la tramitación concretada en los artículos 87 y 88 del citado texto legal. Esta tramitación se concreta en:

1.- Aprobación inicial.

2.- Información pública durante un mes, mediante anuncio en el BOR y en uno de los diarios de difusión local de mayor circulación de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

3.- Remisión de la modificación puntual aprobada inicialmente a las administraciones que pudieran resultar afectadas para la emisión de informe, el cual deberá ser emitido en el plazo de alegaciones, si lo estiman oportuno.

4.- A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento aprobará provisionalmente la modificación puntual con las modificaciones que procediere.

5.- Remisión del expediente completo a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su aprobación definitiva, para su examen y resolución sobre la aprobación que, en su caso, será el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

8.5.- SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN

El análisis ambiental no puede llevarse a cabo obviando las interconexiones existentes entre los factores ambientales del ámbito y fuera de este. Así, el análisis se circunscribe al ámbito de afección del plan o de su modificación, pero considerando las posibles influencias con el exterior.

La situación ambiental debe exponerse partiendo de la base de los siguientes aspectos ambientales, y que no son otros que los que se incluyen en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. A saber:

1.- la biodiversidad,

2.- la población,

3.- la salud humana,

4.- la fauna,

5.- la flora,

6.- la tierra (geología y geomorfología),

7.- el agua (hidrogeología e hidrología),

8.- el aire,

9.- los factores climáticos,

10.- su incidencia en el cambio climático,

11.- los bienes materiales,

12.- el patrimonio cultural,

13.- el paisaje,

14.- la interrelación entre estos factores (calidad y usos del suelo).



Fig-25. Fotografía de las parcelas afectadas y su entorno. Fuente: vuelo catastro 2008.



Fig-26. Fotografía de las parcelas afectadas. Fuente: google maps 2026.

BIODIVERSIDAD: La zona objeto de estudio no está afectada por ninguna figura de protección ambiental ni reúne valores que la hagan merecedora de ello. Dada su situación y características, nada hace indicar que pudiera alcanzar las condiciones necesarias para adquirir los valores ambientales necesarios para ello.

POBLACIÓN: El estado de las parcelas no afecta a este aspecto de forma directa. Se trata de unos suelos desaprovechados para el desarrollo de actividades que bien pudieran beneficiar de uno, u otro modo, a la población de Alfaro.

SALUD HUMANA: Las parcelas objeto de estudio no presentan especial atención por su exposición a aspectos ambientales que afecten a la salud humana. En cualquier caso, se detallan a continuación los efectos ambientales antes del desarrollo del plan en relación a los residuos, abastecimiento de agua, saneamiento, electromagnetismo, ruido, iluminación, soleamiento, riesgos y movilidad.

Residuos: La zona objeto de estudio se encuentra dentro de un sector de suelo urbanizable no delimitado residencial sin desarrollar, pero por su proximidad al suelo urbano correspondiente al polideportivo municipal de La Molineta, disfruta de contendores próximos. En cualquier caso, se trata de un suelo agrícola que en estos momentos se encuentra sin cultivar.

Abastecimiento de agua: Las parcelas afectadas disponen de suministro de agua de riego mediante la acequia existente que discurre norte-sur, en su límite con la avenida de La Molineta, y de este-oeste, entre las parcelas 135 y 144. En la actualidad no se presentan problemas respecto a este aspecto.

Saneamiento: Las parcelas afectadas no disponen de red de saneamiento de ningún tipo puesto que se trata de un suelo que se encuentra en situación básica rural, al encontrarse dentro de un sector de suelo urbanizable no delimitado sin desarrollar.

Electromagnetismo: Al tratarse de un suelo urbanizable sin desarrollar no existen centros de transformación para el abastecimiento eléctrico y, por tanto, no existen transformadores próximos que pudieran generar campos electromagnéticos. Las antenas de telefonía más cercanas se encuentran distantes de nuestro ámbito de estudio. En síntesis, no se han identificado elementos de radiación electromagnética relevantes en las cercanías.

Ruido: Las parcelas objeto de estudio están ubicadas en un área agrícola y la actividad más próxima que puede generar ruido es la desarrollada por el tránsito de vehículos por la carretera N-232 y por la avenida de La Molineta. A este ruido se le suma el provocado durante la práctica deportiva, y excepcionalmente, el ruido que pueda generar algún concierto celebrado en el frontón municipal. Hay que señalar que el planeamiento no se encuentra adaptado a la normativa vigente en materia de ruido. Se elaboraron mapas de ruido en el documento de adaptación del Plan General Municipal a la legislación urbanística autonómica (LOTUR 5/2006), pero el Ayuntamiento no llegó a remitirlo a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja para su aprobación definitiva. En cualquier caso, indicar que el Ayuntamiento tiene una ordenanza sobre contaminación de ruido y vibraciones que fue ratificada por el Pleno de 22 de diciembre de 2011 y entro en vigor el 4 de marzo de 2012.



Fig-27. Fotografía de las parcelas afectadas. Fuente: google maps 2026.

Iluminación: La zona no recibe ni es foco emisor de contaminación lumínica de especial relevancia más allá de la habitual contaminación producida por el entorno urbano próximo del polideportivo de La Molineta.

Soleamiento: Las parcelas reciben un buen soleamiento debido a su orientación y a las características (distancia y altura) de los elementos que interfieren en la proyección del sol sobre las mismas.

Riesgos: No se describen riesgos naturales ni tecnológicos en la zona: ni SOS Rioja ha identificado riesgos en la zona, ni se conocen episodios históricos de eventos naturales catastróficos. Tampoco se encuentran las parcelas en estudio en zona inundable consultados los datos de la CHE.

Movilidad: El área objeto de estudio está muy bien comunicada desde la avenida de La Molineta con el resto del municipio, en concreto con la avenida de Zaragoza a través de la propia avenida y por el camino de la Dehesilla que ha sido asfaltado recientemente.

FAUNA: El espacio reviste nulo interés desde este ámbito. Su ubicación en las proximidades de la variante N-232 con el importante tránsito de vehículos, impide que la fauna seleccione este entorno para su desarrollo.

VEGETACIÓN: Las parcelas presentan vegetación herbácea que carece de valor tanto cualitativo como cuantitativo.

TIERRA: Situado en zona aluvial, el sustrato está formado por limos, arenas y arcillas. No se ha detectado que el suelo soporte o haya soportado actividades potencialmente contaminantes en el ámbito de estudio.

AGUA: La mayor parte de la ciudad de Alfaro, incluida la zona de esta modificación puntual no se sitúa sobre una masa de agua. Respecto a los cursos de agua superficiales, estos, el Alhama y el Ebro, discurren lejos del ámbito de las parcelas.



Fig-28. Fotografía de las parcelas afectadas. Fuente: google maps 2026.

AIRE: El informe anual de la calidad del aire en La Rioja PERIODO 2002-2017 del Servicio de Gestión y Control de Residuos establece que la calidad del aire en zonas rurales (dicho informe clasifica este municipio como rural si bien no hay estaciones de medición en el municipio) es adecuado para la salud humana, o al menos en relación con los agentes contaminantes controlados. Únicamente el ozono presenta valores algo elevados, pero dentro de los márgenes recomendados.

INCIDENCIA EN EL CAMBIO CLIMÁTICO: Las consecuencias del cambio climático en La Rioja, según las proyecciones llevadas a cabo, incluyen el descenso de precipitaciones, aumento de temperaturas, incremento de frecuencia de eventos meteorológicos extremos, y modificaciones en las estaciones del clima. Dentro del ámbito de estudio, la contribución neta de los usos actuales al cambio climático puede ser levemente positiva por la existencia de vegetación herbácea, aunque como ya hemos visto esta carece de valor tanto cualitativo como cuantitativo.

BIENES MATERIALES: Las parcelas no contienen elementos materiales de interés.

PATRIMONIO CULTURAL: No hay elementos que formen parte del patrimonio cultural en el ámbito de la modificación puntual.

PAISAJE: El estado actual de las parcelas no aporta valor relevante estético al paisaje urbano que motive su mantenimiento a excepción del arbolado existente en los bordes de las parcelas con la avenida de la Molineta. Es posible que durante la urbanización se sustituyan estos árboles por el arbolado de las aceras cuando se complete la urbanización.

INTERRELACIÓN ENTRE ESTOS FACTORES: No se han identificado impactos relevantes en el proceso de caracterización de la situación actual, ni tampoco se prevé la aparición de nuevos impactos como consecuencia de sus interrelaciones.

8.6.- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y, SI PROCEDE, SU CUANTIFICACIÓN

Con las actuaciones que se posibilitan tras el desarrollo de la modificación puntual es de prever que se ejerza algún tipo de afección sobre los factores ambientales presentes en el ámbito. Es necesario conocer qué factores van a ser afectados considerando el estado actual de los mismos -descritos anteriormente- y la magnitud y signo de los impactos que se van a permitir o autorizar, como son los proyectos de urbanización o edificación.

Las acciones que puedan dar lugar a la producción de impactos ambientales, y en base a los cuales se analizan los efectos, son principalmente los siguientes: la adecuación de las parcelas; el consumo de recursos para llevar a cabo el proceso urbanizador previsto; y el consumo de energía, así como las emisiones asociadas a dicho consumo. Todo ello en fase de construcción.

Por otro lado, y ya en la fase operacional, la transformación a suelo urbano equipamental, hace prever un aumento relevante en la producción de residuos; vertidos y emisiones gaseosas; y consumo de energía (hay que tener en cuenta que el destino propuesto por el PGM vigente es el de vivienda residencial unifamiliar con una densidad de 20 viviendas por hectárea y el propuesto por la modificación es el equipamental deportivo que, casi con toda seguridad, tendrá una ocupación menor, debido a las características del uso). Aun así, cualquier cambio distinto será tomado en consideración.

BIODIVERSIDAD: El área incluida en la modificación puntual se localiza junto al tejido urbano del polideportivo municipal de La Molineta donde no existen elementos que gocen de protección atendiendo a sus valores ambientales.

POBLACIÓN: No se prevé afección por el desarrollo de las actividades previstas en este ámbito.

SALUD HUMANA: Se detallan a continuación los efectos ambientales y, si procede, su cuantificación en relación a los residuos, abastecimiento de agua, saneamiento, electromagnetismo, ruido, iluminación, soleamiento, riesgos y movilidad.

Residuos: Hay que distinguir la fase de la urbanización conforme a la modificación del planeamiento de la fase de construcción de las instalaciones por cuanto los impactos son diferentes. En el primer caso se trata de un impacto asociado a la retirada de materiales del medio como paso previo al desarrollo de los proyectos y, en segundo, se trata de los residuos que se prevé se van a generar en la fase de ejecución de las obras de edificación. Como parte de la preparación del terreno es probable que se generen tierras sobrantes. No se prevén problemas cualitativos ni cuantitativos en la recogida ni en el tratamiento final ya que existen las infraestructuras necesarias en La Rioja con capacidad para resolver la gestión de estos residuos atendiendo al principio de autosuficiencia. Se recomienda la búsqueda de un destino final distinto del vertedero para este residuo (por ejemplo, la restauración de alguna gravera cercana o recuperación de terrenos degradados), sobre todo, en lo que se refiere a las tierras vegetales. En caso de llevarse finalmente a vertedero, éste deberá estar autorizado para la recepción de residuos inertes. No hay información concreta de la fase de urbanización pero inicialmente no se han identificado materiales especialmente problemáticos que eliminar.

Abastecimiento de agua: Los usos previstos en las parcelas objeto de esta modificación puntual de planeamiento no comprometen el suministro ni la calidad del abastecimiento de agua. El nuevo desarrollo se conectará a la red de abastecimiento existente en la avenida de La Molineta.

Saneamiento: Los usos previstos en las parcelas objeto de esta modificación puntual no comprometen la capacidad de tratamiento ni los parámetros de vertido por tratarse de instalaciones deportivas. El nuevo desarrollo se conectará a la red de saneamiento próxima.

Electromagnetismo: No se prevén nuevos impactos como consecuencia de este aspecto.

Ruido: No existe un mapa acústico actualizado en el municipio que permita conocer la situación del ámbito de esta modificación puntual en relación con este aspecto. El cambio de uso de residencial a equipamental deportivo, no debería dar lugar a que el ruido aumente su magnitud sustancialmente como consecuencia lógica de transformación del suelo y nunca supondrá un cambio significativo respecto al límite determinado por el planeamiento previsto en la actualidad y el propuesto por la modificación. En cualquier caso, si las instalaciones deportivas fueran edificios, estos deberán cumplir la ordenanza sobre el control de la contaminación por ruidos y vibraciones del Ayuntamiento de Alfaro.

Iluminación: En el área objeto de estudio está previsto un proceso de urbanización encaminado a completar la avenida de la Molineta en su franco oeste, pero no incluye un aumento significativo de luminarias, sino las imprescindibles para garantizar la seguridad y el correcto tránsito. La contaminación lumínica será similar a la actual.

Soleamiento: Este aspecto no sufrirá cambios con respecto a la situación actual.

Riesgos: Los usos previstos en las parcelas objeto de esta modificación puntual no varían las características de este factor previstas para los usos actuales.

Movilidad: Los usos previstos en las parcelas objeto de estudio conllevarán un aumento de la actividad en la zona por la nueva dotación de instalaciones deportivas, pero no en una proporción sobre la actual que suponga un trastorno a la movilidad.

FAUNA: La ordenación prevista en la parcela objeto de esta modificación puntual no varía las características actuales de este factor.

VEGETACIÓN: La ordenación prevista en la parcela objeto de esta modificación puntual no varía las características actuales de este factor.

TIERRA: La ordenación prevista en la parcela objeto de esta modificación puntual no varía las características actuales de este factor.

AGUA: La ordenación prevista en la parcela objeto de esta modificación puntual no varía las características actuales de este factor.

AIRE: La ordenación prevista en la parcela objeto de esta modificación puntual no varía las características actuales de este factor. Aun así, cualquier detalle relevante será tomado en consideración.

FACTORES CLIMÁTICOS: Los factores climáticos que confluyen en Alfaro no son limitantes para el desarrollo de las actividades previstas. Tampoco se espera que las acciones previstas en el desarrollo de la modificación puntual afecten a las condiciones climáticas de la ciudad.

INCIDENCIA EN EL CAMBIO CLIMÁTICO: La magnitud de la incidencia de los usos previstos en el cambio climático dependerá de aspectos tales como el tipo de materiales empleados, origen de estos, medios y métodos de producción, durabilidad de estos materiales, etc. Datos, todos estos, desconocidos y, por tanto, no cuantificables, aunque con seguridad contribuirá con balance neto negativo al cambio climático salvo que se produzca la introducción de medidas correctoras y compensatorias.

BIENES MATERIALES: El desarrollo de la modificación puntual está sometido inexorablemente al consumo de recursos materiales y energéticos. La magnitud de estos impactos la establecerá la abundancia de estos recursos, la durabilidad y reciclabilidad de los materiales empleados, los impactos ligados al transporte de los materiales, etc.

El área deberá ser sometida a un proceso integral de urbanización por lo que deberán tomarse medidas preventivas dirigidas a asegurar una adecuada evolución ambiental del espacio afectado mediante la modificación, corrección, compensación o para evitar aquellas actividades que presuponen una contribución neta negativa al cambio climático.

PATRIMONIO CULTURAL: Este aspecto no sufrirá cambios con respecto a la situación actual porque no existen elementos pertenecientes al patrimonio cultural.

PAISAJE: La urbanización y utilización del espacio no afectará negativamente a este aspecto, más bien lo contrario, deberá suponer una mejora de las actuales condiciones paisajísticas del entorno por el arbolado aparejado que conlleven las futuras instalaciones.

8.7.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES

Hay que tener en cuenta los objetivos ambientales de los planes de rango superior al planeamiento municipal y contrastar el alineamiento de los objetivos de esta modificación puntual con los que establecen dichos planes. Por tanto, hay que identificar dichos planes, extraer los objetivos, y analizar si están en armonía con los de esta modificación puntual para averiguar si entran en conflicto o no, para, si entran en conflicto, estudiar el modo de encajarlos dentro del marco de estos otros planes.

Estrategia Regional frente al Cambio Climático 2008-2012: La estrategia se centra en cuatro objetivos principales que son: la disminución de las emisiones en los sectores difusos; el mejor uso de recursos energéticos; la producción y consumo de energías limpias; y el aumento de la capacidad de sumidero. La Modificación Puntual no incluye información sobre este aspecto, si bien será en fases posteriores de esta tramitación donde deberá analizarse su sintonía con la Estrategia Regional.

Estrategia de Desarrollo Sostenible de La Rioja: Basada en los principios que rigen las Estrategias de Desarrollo Sostenible de la Unión Europea y de España, sus principales objetivos son: promover un medio ambiente saludable para las personas y ecológicamente equilibrado en el que se proteja y mantenga la diversidad biológica, los recursos naturales y el paisaje; impulsar una sociedad dinámica, dotada de bienestar y cultura, solidaria y justa basada en compartir responsabilidades y beneficios; y potenciar una economía competitiva, generadora de empleo y respetuosa con el medio ambiente y la sociedad. No se identifican en la Modificación Puntual aspectos contrarios a estos objetivos.

Decreto 39/2016, de 21 de octubre, por el que se aprueba el Plan Director de Residuos de La Rioja, 2016-2026: No se identifican en la modificación puntual aspectos contrarios a los objetivos estratégicos ni cuantitativos.

Decreto 38/2018, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el Plan Director de Abastecimiento de Agua a poblaciones 2016-2027 de la Comunidad Autónoma de La Rioja: No se identifican en la modificación puntual aspectos contrarios a los objetivos del Plan Director.

Decreto 39/2018, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el Plan Director de Saneamiento y Depuración 2016-2027 de la Comunidad Autónoma de La Rioja: No se identifican en la modificación puntual aspectos contrarios a los objetivos de este Plan Director.

Plan Territorial de Protección Civil de La Rioja: Realizada la identificación de los riesgos naturales se concluye que no están presentes en el ámbito de la modificación puntual.

Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja, aprobada por el Decreto 18/2019, de 17 de mayo: La zona afectada por la modificación puntual no es un espacio protegido por esta ninguna otra figura de protección ambiental.

Otros: Otra serie de documentos que pudieran ser propuestos para su análisis no constituyen documento normativo como tal y, por tanto, no resulta prudente establecer relaciones con la modificación puntual del PGM que pudieran condicionar a este.

8.8.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS

De entre las alternativas estudiadas para disponer de sitio suficiente en el que ubicar las nuevas instalaciones deportivas necesarias se ha seleccionado esta por varios motivos. En primer lugar, porque es el lugar elegido por el Plan Director del Polideportivo Municipal redactado y aprobado en 2005 y que constituye la estrategia que ha determinado las ampliaciones desde entonces. En segundo lugar, porque parte mayoritaria de las parcelas objeto de la modificación puntual son propiedad del Ayuntamiento. En tercer lugar, porque su proximidad a la avenida de La Molineta y sus servicios urbanos garantizan una ejecución en un plazo razonable sin desarrollar ningún sector próximo. En cuarto lugar, porque disponer de instalaciones deportivas concentradas de forma zonificada en el complejo deportivo de La Molineta resulta más coherente y eficiente en todos los aspectos. En sexto lugar, porque la zona de afección de carreteras supone u lugar apropiado para la necesaria reserva de aparcamientos. Y, por último, y más importante, porque es el lugar elegido por los responsables políticos y técnicos.

8.9.- MEDIDAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR EFECTOS NEGATIVOS

En este apartado se pretenden definir las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación de la modificación puntual, tomando en consideración el cambio climático.

La evaluación ambiental resulta indispensable para la protección del medio ambiente. Facilita la incorporación de los criterios de sostenibilidad en la toma de decisiones estratégicas a través de la evaluación de los planes y programas. Es a través de la evaluación de proyectos donde se garantiza una adecuada prevención de los impactos ambientales concretos que se puedan generar, al tiempo que establece mecanismos eficaces de corrección o compensación. A partir de lo anterior, extraído de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental, las propuestas que se realizan a continuación deberían ser incorporadas previo análisis pormenorizado en los proyectos que se desarrollen como consecuencia de esta modificación puntual.

Las medidas preventivas que se proponen van dirigidas a asegurar una adecuada evolución ambiental del espacio afectado por la Modificación Puntual mediante la modificación, corrección, compensación, o para evitar aquellas actividades que presuponen una contribución neta negativa al cambio climático.

Las actividades que se desarrollen deberán, con carácter previo a su autorización, evidenciar que adoptan todas las medidas posibles para generar la menor cantidad de gases de efecto invernadero en sus procesos, considerando estos no sólo los propios de la fase de funcionamiento si no también aquellos sobre los que tenga capacidad: materias adquiridas, diseño, etc. Como sugerencia, se debería establecer como únicos factores limitantes para tomar en cuenta los condicionantes anteriores la sostenibilidad económica de la actividad o proyecto y el aseguramiento de las mejores condiciones laborales de los trabajadores.

Según la organización Global Footprint Network, en España hay una huella ecológica (con los últimos datos de 2014) de 3,81 has/hab, lo que supone un déficit, considerando la biocapacidad de nuestro país de 2,4 has/hab. A grandes rasgos esto significa que estamos consumiendo los recursos de otros, de las generaciones futuras, o de ambos. Según algunos autores, la construcción supone el segundo gran consumidor de recursos tras la industria alimentaria. Se hace necesario establecer medidas correctivas y preventivas en este sector a todos los niveles, incluido el que este Documento Ambiental Estratégico aborda.

La importancia de reducir las emisiones de CO2 en este tipo de actuaciones se entiende mejor cuando se sabe que la urbanización es la causa del incremento general de las emisiones de CO 2 y que aproximadamente el 50% de las emisiones producidas por el hombre no pueden ser reabsorbidas por la naturaleza.

Cuando se realiza cualquier obra de urbanización se produce excavación y transporte de grandes volúmenes de tierras. Estos movimientos provocan la mayoría de las veces enormes vaciados en el terreno y se realizan con maquinaria pesada, lo que aumenta el consumo de combustibles fósiles. Este elevado consumo se puede evitar mejorando la explanada natural y de ese modo reduciendo el consumo de materiales; escogiendo de entre las soluciones de firme disponibles aquellas que permitan un mayor uso de suelos y áridos presentes en la zona de actuación,

minimizando el aporte de material exterior; y usando áridos reciclados preferiblemente frente al árido natural para las sub-bases y rellenos de acuerdo con sus características físicas.

Se realizará un correcto manejo y gestión de las tierras sobrantes, en caso de que éstas se produzcan. A este respecto, se recomienda la búsqueda de un destino final distinto del vertedero para este residuo (por ejemplo, restauración de alguna gravera cercana o recuperación de terrenos degradados), sobre todo en lo que se refiere a las tierras vegetales. En caso de llevarse finalmente a vertedero, éste deberá estar autorizado para la recepción de residuos inertes.

Durante la fase de construcción se dispondrán los medios necesarios para minimizar la generación de polvo, gases contaminantes, ruidos y vibraciones mediante el mantenimiento preventivo de los motores de la maquinaria, la optimización de los planes de trabajo y la reducción de los recorridos de la maquinaria pesada, con el fin de contribuir a reducir las emisiones causantes del cambio climático mediante el empleo de las mejores tecnologías disponibles.

Deben incorporarse en la misma fase de diseño los criterios de sostenibilidad mediante el análisis del ciclo de vida de los materiales que se van a emplear. Los materiales duraderos no renovables e inorgánicos suelen asociarse con energías incorporadas altas y con la generación de residuos y, tras su extracción, la tierra tarda en recuperarse. Asimismo, debe incorporarse en la fase de diseño la fase de abandono. Esto es, debe diseñarse teniendo en cuenta que en el futuro será necesario eliminar los materiales de construcción empleados. Así, por ejemplo, la energía contenida en un ladrillo se mantiene si se reutiliza, pero se pierde si se machaca.

Se gestionarán adecuadamente los distintos tipos de residuos generados durante las obras según la normativa vigente en esta materia, prestando especial atención a lo establecido por el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

Al urbanizar se procede a la impermeabilización del terreno y, como consecuencia directa, se altera el ciclo natural del agua. Se producen mayores volúmenes de escorrentía y mayores caudales punta, además de producirse con mayor velocidad. A su vez se impide que la lluvia se infiltre en el terreno y se recarguen los acuíferos. Los pavimentos pasan a ser conductores o recolectores del agua de escorrentía. Es necesario dar al pavimento una pendiente hacia los puntos de recogida para que el agua circule por la superficie. Limitando la velocidad de circulación del agua y minimizando los arrastres que esta produce se podrá conseguir una mejor gestión del agua en superficie, reduciendo así las emisiones de gases de efecto invernadero producidas en el abastecimiento de agua en los futuros desarrollos urbanísticos. Con este objetivo se propone la reducción del abuso de suelos cementosos y bituminosos. Las mezclas de cemento con distintos áridos son los materiales más utilizados en la ejecución de vías urbanas, a pesar de su elevado coste ambiental y de existir materiales alternativos para casi todas las aplicaciones donde son empleados. Se recomienda la utilización de otros productos (asociados a la piedra natural) cuyo uso causa menor impacto y que aún con mayor precio de suministro son superiores en términos de calidad, vida útil y mantenimiento. Los productos bituminosos casi han hecho desaparecer al resto de productos utilizados en pavimentación de calzadas, esto se justifica por el impacto acústico producido por los pavimentos articulados. Aunque es poco factible la pavimentación de una extensa red de calzadas con adoquines de piedra, sí es una opción clara como pavimento en áreas de moderada velocidad, como franjas de estacionamiento y playas de estacionamiento de cualquier tipo; calzadas de coexistencia y de tráfico local con velocidades máximas de 20 km/h; y senderos peatonales en espacios libres (muchas veces ejecutados con aglomerados bituminosos).

El arbolado contribuye al control climático y a la mejora del medio ambiente atmosférico. Se propone la elección de especies autóctonas en los espacios libres, ya que tienen una mejor adaptación al medio y unos menores requerimientos hídricos. Los alcorques deberán tener unas características que no dificulten el arraigamiento y crecimiento de las especies arbóreas. También se propone una red de riego por goteo subsuperficial, la cual supone un ahorro de agua frente a las formas de riego convencionales.

En caso de llevarse a cabo, la elección de mobiliario urbano (bancos, papeleras, aparca bicicletas…) deberá cumplir criterios de seguridad para los ciudadanos y adecuarse a los espacios y usos que se demanden. Es fundamental la comprensión del medio y una lectura clara detenida de su comportamiento dentro del marco donde vaya a ser ubicado. La elección y ubicación de los elementos urbanos deberá cumplir criterios de accesibilidad universal. También se propo-

ne que el propio mobiliario urbano cuente en su diseño con criterios de sostenibilidad, de manera que los recursos utilizados y su mantenimiento sean mínimos.

8.10.- MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL

La motivación de las medidas de seguimiento es el control de los aspectos ambientales significativos identificados. Dado que en este Documento Ambiental Estratégico no se han identificado impactos significativos, las medidas previstas para prevenir, reducir y compensar los posibles impactos son más una sugerencia que un compromiso, por lo que no procede establecer medidas de seguimiento. Si, consecuencia del desarrollo de la modificación puntual, se detectasen impactos significativos no identificados a pesar del análisis realizado en este Documento Ambiental Estratégico, deberán establecerse medidas de seguimiento a través de indicadores que permitan conocer si se cumplen o no los objetivos marcados y en qué grado. Estos indicadores deben incorporar la información de manera accesible y ser fácilmente evaluables.

Los ruidos que pudieran generar las actividades que se lleven a cabo en este nuevo suelo equipamental deberán ser mantenidos dentro de los límites que exige la Ordenanza sobre el Control de la Contaminación por Ruidos y Vibraciones del Ayuntamiento de Alfaro. Por último, volver a recomendar un consumo eficiente de materiales y energía para que la contribución al cambio climático sea la menor posible y que incorpore criterios de compra o contratación socialmente responsables.

9.- PLANOS

La modificación puntual incluye, a modo de anexo, los planos correspondientes del Plan General Municipal: estado actual y propuesta:

P3E11: CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO
P3F12: CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO
P4F11: ALINEACIONES, ALTURAS Y RASANTES EN SUELO URBANO
P4F12: ALINEACIONES, ALTURAS Y RASANTES EN SUELO URBANO
FICHA SECTOR RND3

PROPUESTA P3F11: CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO
PROPUESTA P3F12: CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO
PROPUESTA P4F11: ALINEACIONES, ALTURAS Y RASANTES EN SUELO URBANO
PROPUESTA P4F12: ALINEACIONES, ALTURAS Y RASANTES EN SUELO URBANO
PROPUESTA FICHA SECTOR RND3

Alfaro, junio 2026



David Bergasa Pascual
Arquitecto

UE-45

RND4

DP

RND3

DP

Polideportivo Municipal
La Molineta

Polideportivo Municipal
La Molineta

Regazuelo

Almafruver S.L.

Camino de la Molineta

Camino de la Molineta

Acequia

Canal

CLASIFICACIÓN DE SUELO

- SUELO URBANO
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SUELO URBANIZABLE
- SECTORES RESIDENCIALES
- SECTORES INDUSTRIALES
- SUELO RESIDENCIAL NO DELIMITADO
- SUELO INDUSTRIAL NO DELIMITADO

CALIFICACIÓN DE SUELO

USOS DEL SUELO

- **VIARIO PÚBLICO Y APARCAMIENTOS**
- VIARIO PEATONAL
- VIARIO DE COEXISTENCIA
- **ÁREAS LIBRES Y PEATONALES PÚBLICAS**
- PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS

USOS DE LA EDIFICACIÓN

- RESIDENCIAL (PARCELA EDIFICABLE EN ALTURA)
- RESIDENCIAL (PARCELA EDIFICABLE EN PLANTA BAJA)
- INDUSTRIAL (PARCELA EDIFICABLE)
- SUELO LIBRE PRIVADO
- EQUIPAMIENTOS

DC	DOCENTE
DP	DEPORTIVO
SC	SOCIO-CULTURAL
R	RELIGIOSO
ADM	ADMINISTRATIVO
SA	SANITARIO-ASISTENCIAL
TS	TERCIARIO-SERVICIOS
PL	POLIVALENTE

GESTIÓN DEL SUELO

- UNIDADES DE EJECUCIÓN
- SISTEMAS GENERALES

AREAS HOMOGENEAS RESIDENCIALES

- AHR1 CASCO ANTIGUO
- AHR2 CUEVAS
- AHR3 COLONIA AUREILHAM
- AHR4 ENSANCHE

AREAS HOMOGENEAS INDUSTRIALES

- **AHI1 POLÍGONO CEMENTERIO**
- **AHI2 POLÍGONO PILAR**
- **AHI3 POLÍGONO CTRA. ZARAGOZA NORTE**
- **AHI4 POLÍGONO CTRA. ZARAGOZA SUR**
- **AHI5 POLÍGONO TAMBARRÍA**

AREAS DE OPORTUNIDAD

- AO1 AO1 ENTORNO COOPERATIVAS
- AO2 AO2 CERÁMICAS
- AO3 AO3 ESTACIÓN

AREAS DE REFORMA URBANA

- ARU1 PLAZA DE ESPAÑA
- ARU2 PLAZA DE TEJADA

AREAS DE AFECCIÓN VIARIA

- VÍAS PECUARIAS
- ÁMBITO PROHIBICIÓN A LA EDIFICACIÓN

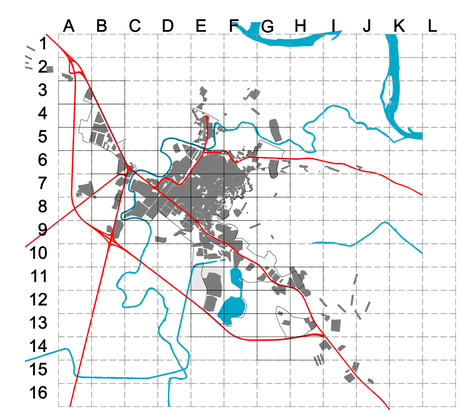
	variante	nacional	autonom.
línea máx. edificación	100m a.e.c.	25m a.e.c.	18m a.e.c.
línea afección	100m a.e.e.	50m a.e.e.	18m a.e.e.
	a.e.c. arista exterior calzada		
	a.e.e. arista exterior explanación		

CATÁLOGO

- EDIFICIO CATALOGADO
- (I) **PROTECCIÓN INTEGRAL**
- (II) **PROTECCIÓN ESTRUCTURAL**
- (III) **PROTECCIÓN AMBIENTAL**

ENTORNOS B.I.C.

- BIC1 **BIC1 ENTORNO COLEGIATA**
- BIC2 **BIC2 ENTORNO NINFEO**



N

AYUNTAMIENTO DE ALFARO

PLAN GENERAL MUNICIPAL

ALFARO

ref: P3E11.dwg

TEXTO REFUNDIDO - DICIEMBRE 2002

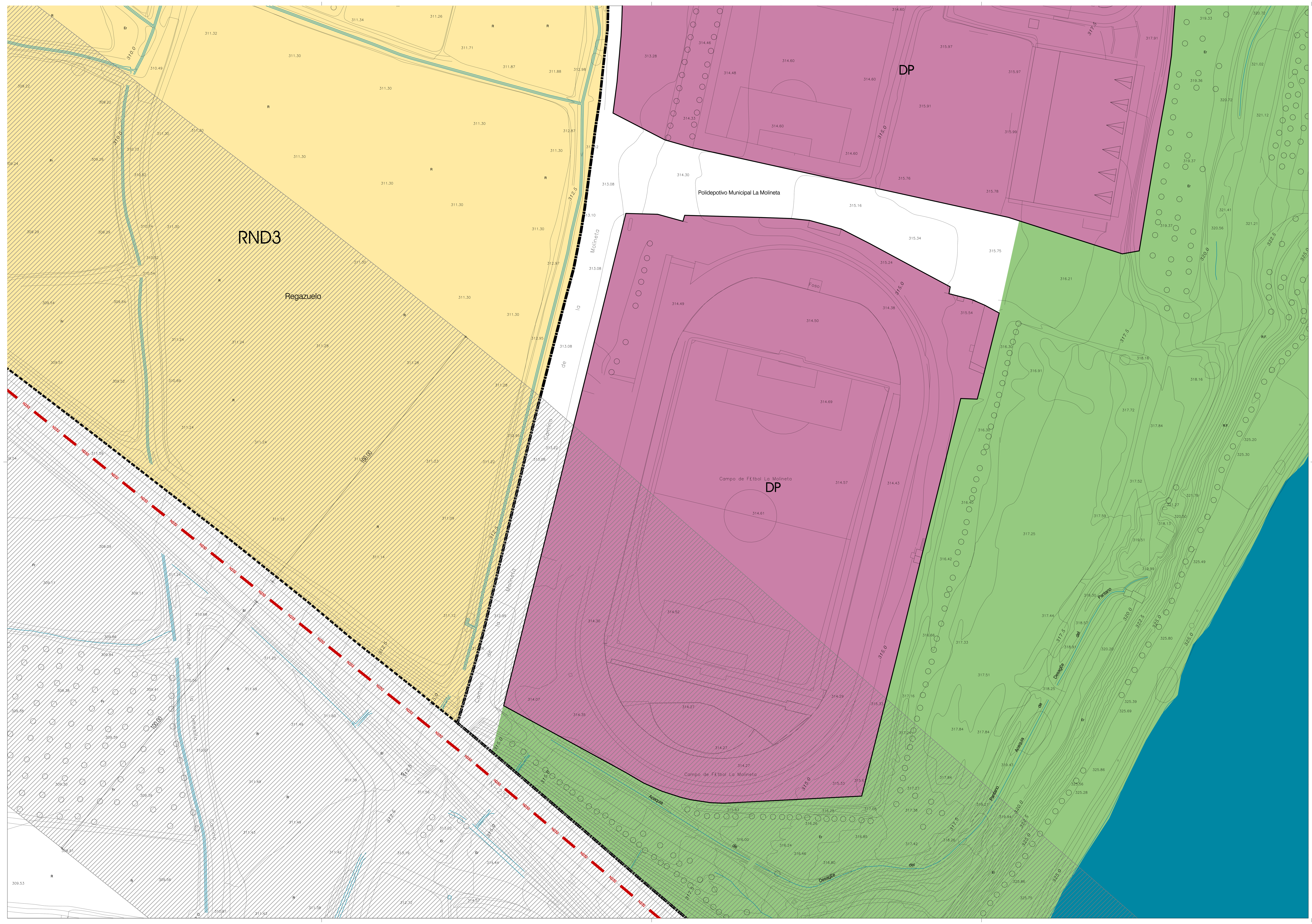
PLANO:

CLASIFIC., CALIFIC. Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO. 1/500 P3 E11

EQUIPO REDACTOR:
sigfredo martín sánchez · víctor hondrado pérez · jose m sánchez madaz · jesus m ramírez sánchez

3G ARQUITECTOS / EIN.S.L.

COLABORADORES
diego bringa argomániz
raúl labat garcía



CLASIFICACIÓN DE SUELO

- SUELO URBANO
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SUELO URBANIZABLE
- SECTORES RESIDENCIALES
- SECTORES INDUSTRIALES
- SUELO RESIDENCIAL NO DELIMITADO
- SUELO INDUSTRIAL NO DELIMITADO

CALIFICACIÓN DE SUELO

USOS DEL SUELO

- **VIARIO PÚBLICO Y APARCAMIENTOS**
- VIARIO PEATONAL
- VIARIO DE COEXISTENCIA
- **ÁREAS LIBRES Y PEATONALES PÚBLICAS**
- PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS

USOS DE LA EDIFICACIÓN

- RESIDENCIAL (PARCELA EDIFICABLE EN ALTURA)
- RESIDENCIAL (PARCELA EDIFICABLE EN PLANTA BAJA)
- INDUSTRIAL (PARCELA EDIFICABLE)
- SUELO LIBRE PRIVADO
- EQUIPAMIENTOS

DC	DOCENTE
DP	DEPORTIVO
SC	SOCIO-CULTURAL
R	RELIGIOSO
ADM	ADMINISTRATIVO
SA	SANITARIO-ASISTENCIAL
TS	TERCIARIO-SERVICIOS
PL	POLIVALENTE

GESTIÓN DEL SUELO

- **UNIDADES DE EJECUCIÓN**
- **SISTEMAS GENERALES**

AREAS HOMOGENEAS RESIDENCIALES

- AHR1 CASCO ANTIGUO
- AHR2 CUEVAS
- AHR3 COLONIA AUREILHAM
- AHR4 ENSANCHE

AREAS HOMOGENEAS INDUSTRIALES

- **AHI1 POLÍGONO CEMENTERIO**
- **AHI2 POLÍGONO PILAR**
- **AHI3 POLÍGONO CTRA. ZARAGOZA NORTE**
- **AHI4 POLÍGONO CTRA. ZARAGOZA SUR**
- **AHI5 POLÍGONO TAMBARRÍA**

AREAS DE OPORTUNIDAD

- AO1 ENTORNO COOPERATIVAS
- AO2 CERÁMICAS
- AO3 ESTACIÓN

AREAS DE REFORMA URBANA

- ARU1 PLAZA DE ESPAÑA
- ARU2 PLAZA DE TEJADA

AREAS DE AFECCIÓN VIARIA

- VÍAS PECUARIAS
- ÁMBITO PROHIBICIÓN A LA EDIFICACIÓN

	variante	nacional	autonom.
línea máx. edificación	100m a.e.c.	25m a.e.c.	18m a.e.c.
línea afección	100m a.e.e.	50m a.e.e.	18m a.e.e.

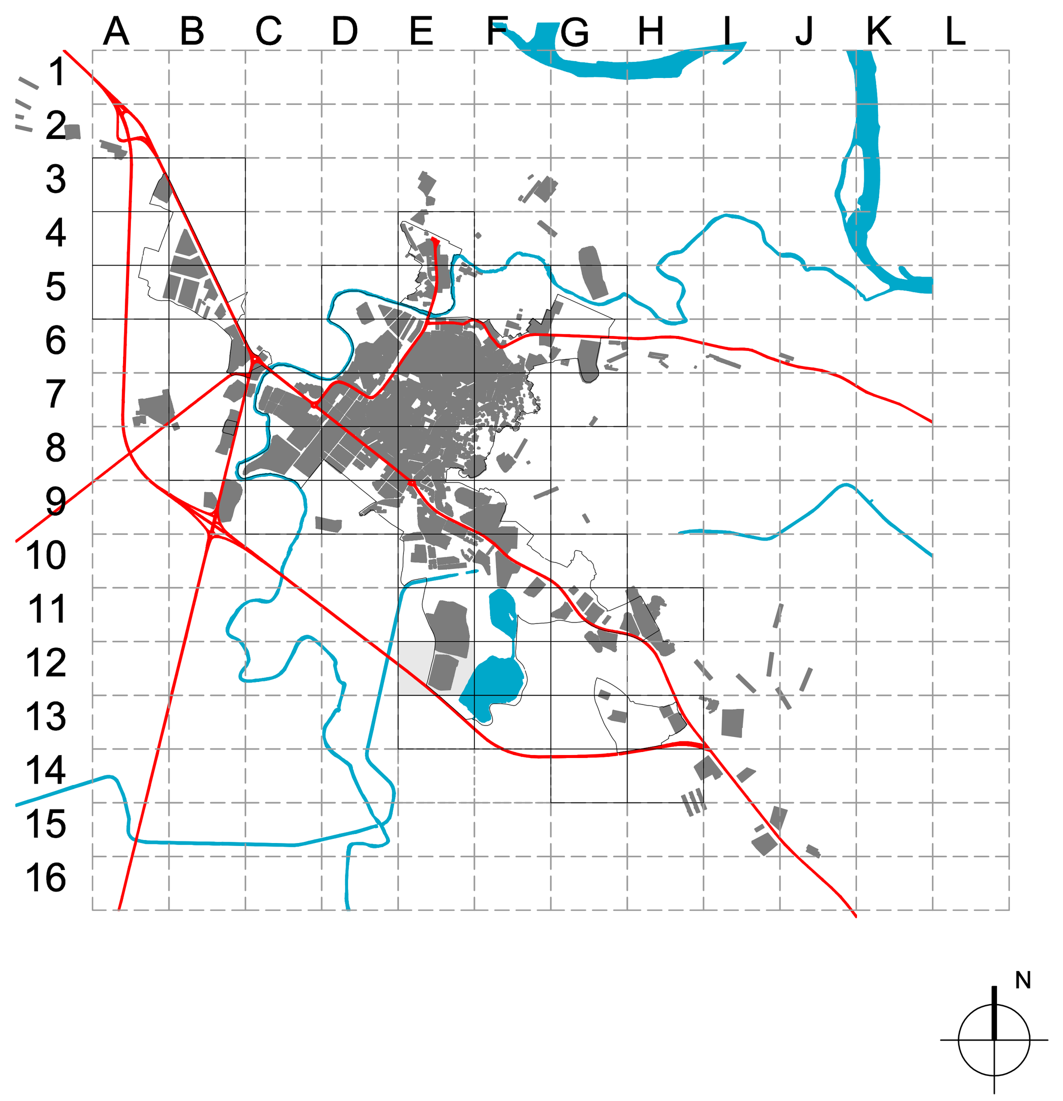
a.e.c. arista exterior calzada
a.e.e. arista exterior explanación

CATÁLOGO

- EDIFICIO CATALOGADO
- **PROTECCIÓN INTEGRAL**
- **PROTECCIÓN ESTRUCTURAL**
- **PROTECCIÓN AMBIENTAL**

ENTORNOS B.I.C.

- **BIC1 ENTORNO COLEGIATA**
- **BIC2 ENTORNO NINFEO**



AYUNTAMIENTO DE ALFARO **ref: P3E12.dwg**

PLAN GENERAL MUNICIPAL TEXTO REFUNDIDO - DICIEMBRE 2002

ALFARO

PLANO:

CLASIFIC., CALIFIC. Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO. **1/500** P3 E12

EQUIPO REDACTOR: 3G ARQUITECTOS / EIN.S.L.
sigifredo martín sánchez víctor honorato pérez jose m sánchez madoz jesus m ramírez sánchez

COLABORADORES
diego briega argomániz
raúl labat garcía

UE-45

I = 0,4 m2/m2

RND4

RND3

Regazuelo

Polideportivo Municipal
La Molineta

Polideportivo Municipal
La Molineta

Almafruver S.L.

Camino de la Molineta

Camino de la Molineta

Acequia

Canal

CLASIFICACIÓN DE SUELO

- SUELO URBANO
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SUELO URBANIZABLE
- SECTORES RESIDENCIALES
- SECTORES INDUSTRIALES
- SUELO RESIDENCIAL NO DELIMITADO
- SUELO INDUSTRIAL NO DELIMITADO

GESTIÓN DEL SUELO

- UNIDADES DE EJECUCIÓN

AREAS HOMOGENEAS RESIDENCIALES

- AHR1 CASCO ANTIGUO
- AHR2 CUEVAS
- AHR3 COLONIA AURELHAM
- AHR4 ENSANCHE

AREAS HOMOGENEAS INDUSTRIALES

- AHI1 POLÍGONO CEMENTERIO
- AHI2 POLÍGONO PILAR
- AHI3 POLÍGONO CTRA. ZARAGOZA N.
- AHI4 POLÍGONO CTRA. ZARAGOZA S.
- AHI5 POLÍGONO TAMBARRÍA

ALINEACIONES

- ALINEACION OFICIAL salvo determinación distinta coincide con la constructiva
- ALINEACION EN CASO DE SUSTITUCION
- ALINEACION DE LA EDIFICACION EN PLANTA BAJA
- ALINEACION DE LA EDIFICACION EN PLANTAS ELEVADAS

PARCELAS EN SUELO URBANO

- SUELO LIBRE PRIVADO
- EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN PLANTA BAJA
- EDIFICACIÓN RESIDENCIAL
- EDIFICACIÓN DOTACIONAL
- EDIFICACIÓN INDUSTRIAL

su configuración gráfica, tal como se ofrece en el Plan, deberá ser documentada por los particulares con caracter previo a cualquier intervención.

AREAS DE PROTECCIÓN

- AO1 ENTORNO COOPERATIVAS
- AO2 CERÁMICAS
- AO3 ESTACIÓN

AREAS DE REFORMA URBANA

- ARU1 PLAZA DE ESPAÑA
- ARU2 PLAZA DE TEJADA

ALTURAS Y RASANTES

- 300.35/298.80 RASANTE ACTUAL / RASANTE PREVISTA
- B3A BAJA+N°PLANTAS+ÁTICO
- (B3) ALTURA REGULADORA EN TODA LA MANZANA

CATÁLOGO

- EDIFICIO CATALOGADO
- (I) PROTECCIÓN INTEGRAL
- (II) PROTECCIÓN ESTRUCTURAL
- (III) PROTECCIÓN AMBIENTAL

AREAS DE AFECCIÓN VIARIA

- VÍAS PECUARIAS
- ÁMBITO PROHIBICIÓN A LA EDIFICACIÓN

variante nacional autonom.

ENTORNOS B.I.C.

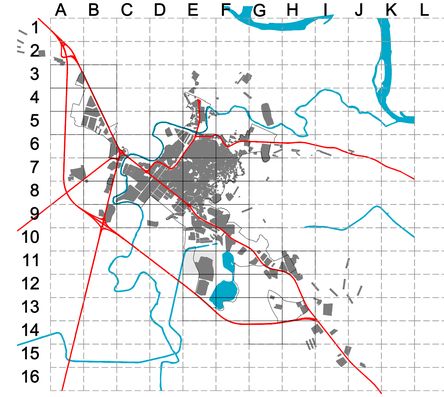
- BIC1 BIC1 ENTORNO COLEGIATA
- BIC2 BIC2 ENTORNO NINFEO

línea máx. edificación 100m a.e.c. 25m a.e.c. 18m a.e.c.
línea afección 100m a.e.e. 50m a.e.e. 18m a.e.e.
a.e.c. arista exterior calzada a.e.e. arista exterior explanación

REGIMEN GENERAL DE ALTURAS Y FONDOS POR AREAS HOMOGENEAS (*)

AREA	ALTURA	FONDO EDIFICABLE P. BAJA	FONDO EDIFICABLE P. ELEVADAS	OBSERVACION
CASCO ANTIGUO	B3	LIBRE	15	
CUEVAS	B1			regimen transitorio en tanto no se redacte un Plan Especial
COLONIA AURELHAM	B2	LIBRE	LIBRE	
ENSANCHE	B2	LIBRE	12	
RESTO SUELO URBANO	calle <10 m B2 10-16 m B3 >16 m B4	LIBRE	13	

(*) Aplicable a cada una de las áreas concaracter genérico salvo determinación gráfica distinta.
En las parcelas o manzanas en que no se establezca expresamente otro caso, se entiende consolidado la altura de la edificación existente.
Las edificaciones existentes anteriores al presente Plan cuyo alzado o fondo edificados rebasen las condiciones establecidas tanto en la presente normativa como en los planos de ordenación, se consideran consolidados a efectos de volumen. No obstante, en caso de sustitución de un edificio cuyo alzado y/o fondo excedá los establecidos con carácter genérico para el Area Homogénea en que se sitúe, se redactará un Estudio de Detalle con el fin de de acordarse el volumen previo de la forma que más interese a objeto de Ord. (art. 95.2).
Cuando la renovación o sustitución de la edificación afecten a más de dos parcelas, con frente superior a 25 metros o superficie mayor de 500 m2, deberá formularse el Ayuntamiento, consulta urbanística previa en relación con las alineaciones o la que estará sujeta la intervención , por el en su caso, resultara apropiado un ajuste de las mismas o través de un Estudio de Detalle, del que pudiera derivarse una mejora de la estructura viaria y el espacio público en reducción del volumen delegado por el Plan. (art. 192)



N

AYUNTAMIENTO DE ALFARO
PLAN GENERAL MUNICIPAL
ALFARO

ref: P4E11.dwg
TEXTO REFUNDIDO - DICIEMBRE 2002

PLANO:
ALINEACIONES, ALTURAS Y RASANTES EN SUELO URBANO. 1/500 P4 E11

EQUIPO REDACTOR:
sigfredo martín sánchez, víctor hondrado pérez
3G ARQUITECTOS / EIN.S.L.
jose m sánchez madaz, jesus m ramírez sánchez
COLABORADORES
diego bringa argamániz
raúl labat garcía

RND3

Regazuelo

Polideportivo Municipal La Molineta

Campo de FEtbol La Molineta

Campo de FEtbol La Molineta

Camino de la Molineta

Camino de la Dehesilla

Acequia

Desagüe

Pantano

CLASIFICACIÓN DE SUELO

- SUELO URBANO
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SUELO URBANIZABLE
- SECTORES RESIDENCIALES
- SECTORES INDUSTRIALES
- SUELO RESIDENCIAL NO DELIMITADO
- SUELO INDUSTRIAL NO DELIMITADO

ALINEACIONES

- ALINEACION OFICIAL salvo determinación distinta coincide con la constructiva
- ALINEACION EN CASO DE SUSTITUCION
- ALINEACION DE LA EDIFICACION EN PLANTA BAJA
- ALINEACION DE LA EDIFICACION EN PLANTAS ELEVADAS

PARCELAS EN SUELO URBANO

- SUELO LIBRE PRIVADO
- EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN PLANTA BAJA
- EDIFICACIÓN RESIDENCIAL
- EDIFICACIÓN DOTACIONAL
- EDIFICACIÓN INDUSTRIAL

su configuración gráfica, tal como se ofrece en el Plan, deberá ser documentada por los particulares con caracter previo a cualquier intervención.

ALTURAS Y RASANTES

300.35/298.80 RASANTE ACTUAL / RASANTE PREVISTA

B3A BAJA+NºPLANTAS+ÁTICO

(B3) ALTURA REGULADORA EN TODA LA MANZANA

AREAS DE AFECCIÓN VIARIA

VÍAS PECUARIAS

ÁMBITO PROHIBICIÓN A LA EDIFICACIÓN

variante nacional autonom.

línea máx. edificación 100m a.e.c. 25m a.e.c. 18m a.e.c.

línea afección 100m a.e.e. 50m a.e.e. 18m a.e.e.

a.e.c. arista exterior calzada a.e.e. arista exterior explanación

GESTIÓN DEL SUELO

- UNIDADES DE EJECUCIÓN

AREAS HOMOGENEAS RESIDENCIALES

- AHR1 CASCO ANTIGUO
- AHR2 CUEVAS
- AHR3 COLONIA AURELHAM
- AHR4 ENSANCHE

AREAS HOMOGENEAS INDUSTRIALES

- AHI1 POLÍGONO CEMENTERIO
- AHI2 POLÍGONO PILAR
- AHI3 POLÍGONO CTRA. ZARAGOZA N.
- AHI4 POLÍGONO CTRA. ZARAGOZA S.
- AHI5 POLÍGONO TAMBARRÍA

AREAS DE OPORTUNIDAD

- AO1 ENTORNO COOPERATIVAS
- AO2 CERÁMICAS
- AO3 ESTACIÓN

AREAS DE REFORMA URBANA

- ARU1 PLAZA DE ESPAÑA
- ARU2 PLAZA DE TEJADA

CATÁLOGO

- EDIFICIO CATALOGADO
- (I) PROTECCIÓN INTEGRAL
- (II) PROTECCIÓN ESTRUCTURAL
- (III) PROTECCIÓN AMBIENTAL

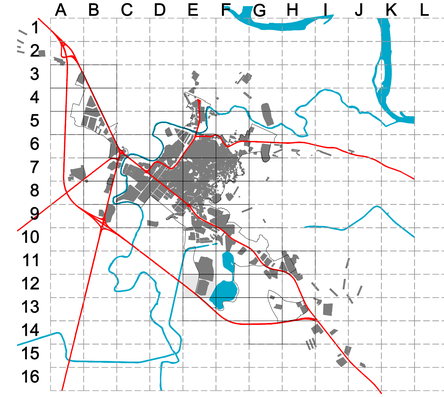
ENTORNOS B.I.C.

- BIC1 BIC1 ENTORNO COLEGIATA
- BIC2 BIC2 ENTORNO NINFEO

REGIMEN GENERAL DE ALTURAS Y FONDOS POR AREAS HOMOGENEAS (*)

AREA	ALTURA	FONDO EDIFICABLE P. BAJA	FONDO EDIFICABLE P. ELEVADAS	OBSERVACION
CASCO ANTIGUO	B3	LIBRE	15	
CUEVAS	B1			regimen transitorio en tanto no se redacte un Plan Especial
COLONIA AURELHAM	B2	LIBRE	LIBRE	
ENSANCHE	B2	LIBRE	12	
RESTO SUELO URBANO	calle <10 m B2 10-16 m B3 >16 m B4	LIBRE	13	

(*) Aplicable a cada una de las áreas concaracter genérico salvo determinación gráfica distinta.
En las parcelas o manzana en que no se establezca expresamente otro caso, se entiende consolidada la altura de la edificación existente.
Las edificaciones existentes anteriores al presente Plan cuya altura o fondo edificados rebasen las condiciones establecidas tanto en la presente normativa como en los planos de ordenación, se consideran consolidados a efectos de volumen. No obstante, en caso de sustitución de un edificio cuya altura y/o fondo exceda los establecidos con caracter genérico para el Area homogénea en que se sitúe, se redactará un Estudio de Detalle con el fin de de acotarel volumen previo de la forma que más interese a dicho de Aun. (art. 99.2)
Cuando la renovación o sustitución de la edificación afecten a más de dos parcelas, con frente superior a 25 metros o superficie mayor de 500 m2, deberá formularse al Ayuntamiento, consulta urbanística previa en relación con las alineaciones a las que estará sujeta la intervención , por el en su caso, resultara aprobado un diuite de las mismas a través de un Estudio de Detalles, del que pudiera derivarse una mejora de la estructura diaria y el espacio público en relación de volumen delegada por el Aun. (art. 132)



AYUNTAMIENTO DE ALFARO

PLAN GENERAL MUNICIPAL

ALFARO

ref: P4E12.dwg

TEXTO REFUNDIDO - DICIEMBRE 2002

PLANO:

ALINEACIONES, ALTURAS Y RASANTES EN SUELO URBANO. 1/500 P4 E12

EQUIPO REDACTOR: sigifredo martín sánchez · víctor hondelo pérez · 3G ARQUITECTOS / EIN.S.L. · jose m sánchez madoz · jesus m ramírez sánchez

COLABORADORES: diego briega argomániz · raúl labat garcía

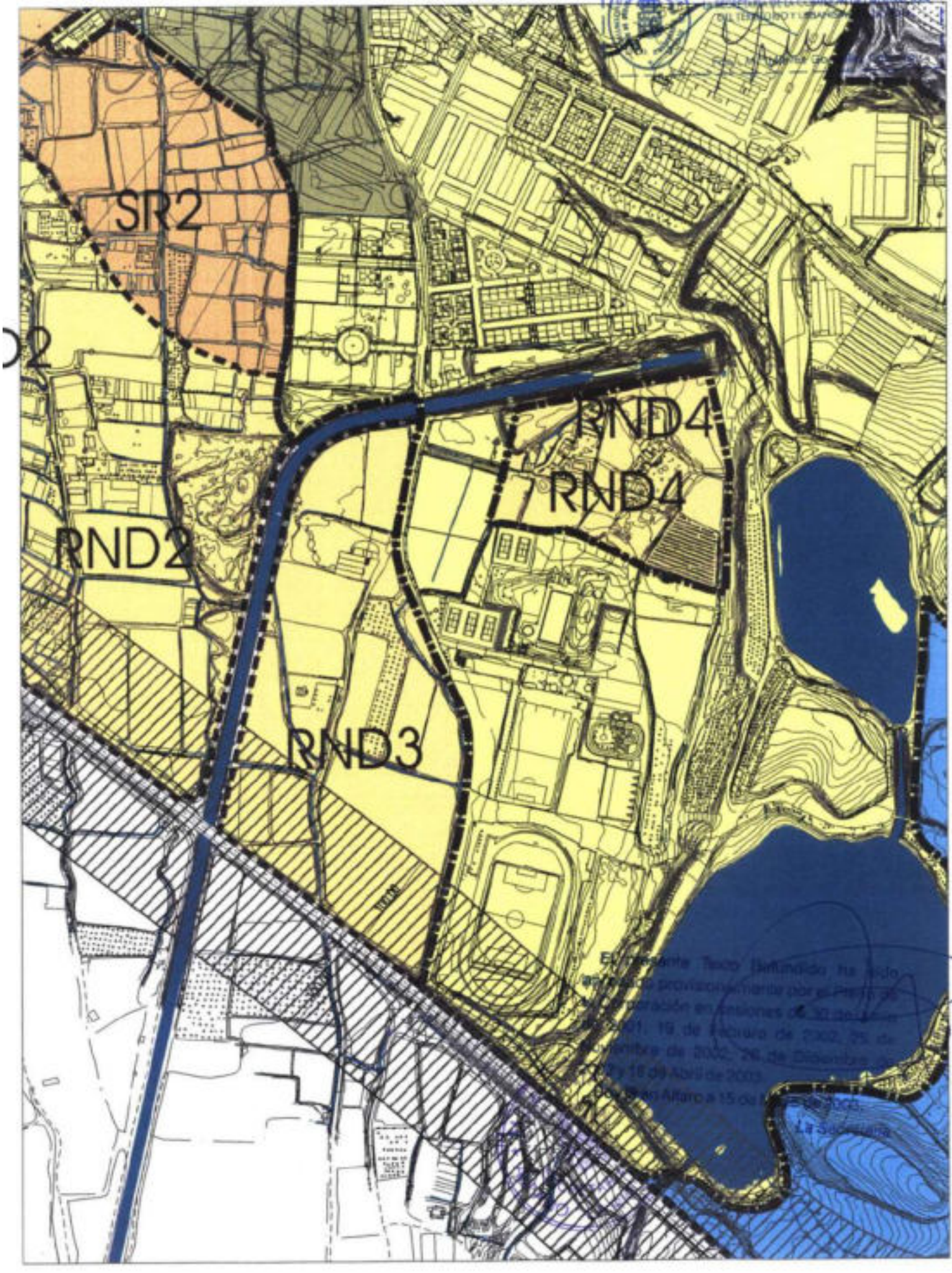
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente mediante Acuerdo del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja en su reunión de fecha

25 ABR. 2003

SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO - ENTORNO MOLINETA 1

0. DETERMINACIONES GRÁFICAS

E 1 : 5000



SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO. AREA RESIDENCIAL ENTORNO MOLINETA RND-3

1. CRITERIOS DE DELIMITACION

FUNCIONALES

Sistema Viario e Infraestructuras

- Se encontrarán definidas mediante el correspondiente Proyecto de Urbanizacion, la dimensión y caracteristicas tecnicas del sistema viario e infraestructuras de los sectores SR1 y SR2 que serán suficientes para garantizar un correcto servicio al área.

DESARROLLO Y GESTION

Prioridad

- El área podrá ser delimitada como Suelo Urbanizable Delimitado cuando se hayan aprobado los instrumentos de equidistribución y urbanización de los sectores SR1/SR2 y SR3.

Magnitud

- El área constituirá un único Sector de planeamiento.

2. DETERMINACIONES URBANISTICAS DEL AREA

GENERALES

Superficie del área	**83.046,96 m2**
Uso Global	Residencial

FUNCIONALES

Tipología Dominante	Vivienda unifamiliar
Intensidad de uso	
Edificabilidad media máxima de cualquier uso	0,40 m2t/m2s
Edificabilidad media máxima de uso residencial	0,40 m2t/m2s
Densidad media máxima	20 viv/Ha

Otros usos . Dotacional y complementarios del uso global.

FORMALES

- Las reservas dotacionales contribuirán a estructurar el área y articularla con su entorno dotacional próximo, concentrándose en el flanco este, donde vendrán a completar el ámbito de instalaciones deportivas existentes.
- Los espacios libres se apoyarán preferentemente a lo largo del canal de Lodosa y en la línea de encuentro con la zona deportiva de la Molineta.
- La separación entre la áreas residenacial y deportiva se apoyarán en el diseño de una calle que constituya el límite Oeste del conjunto dotacional deportivo.

DESARROLLO Y GESTION

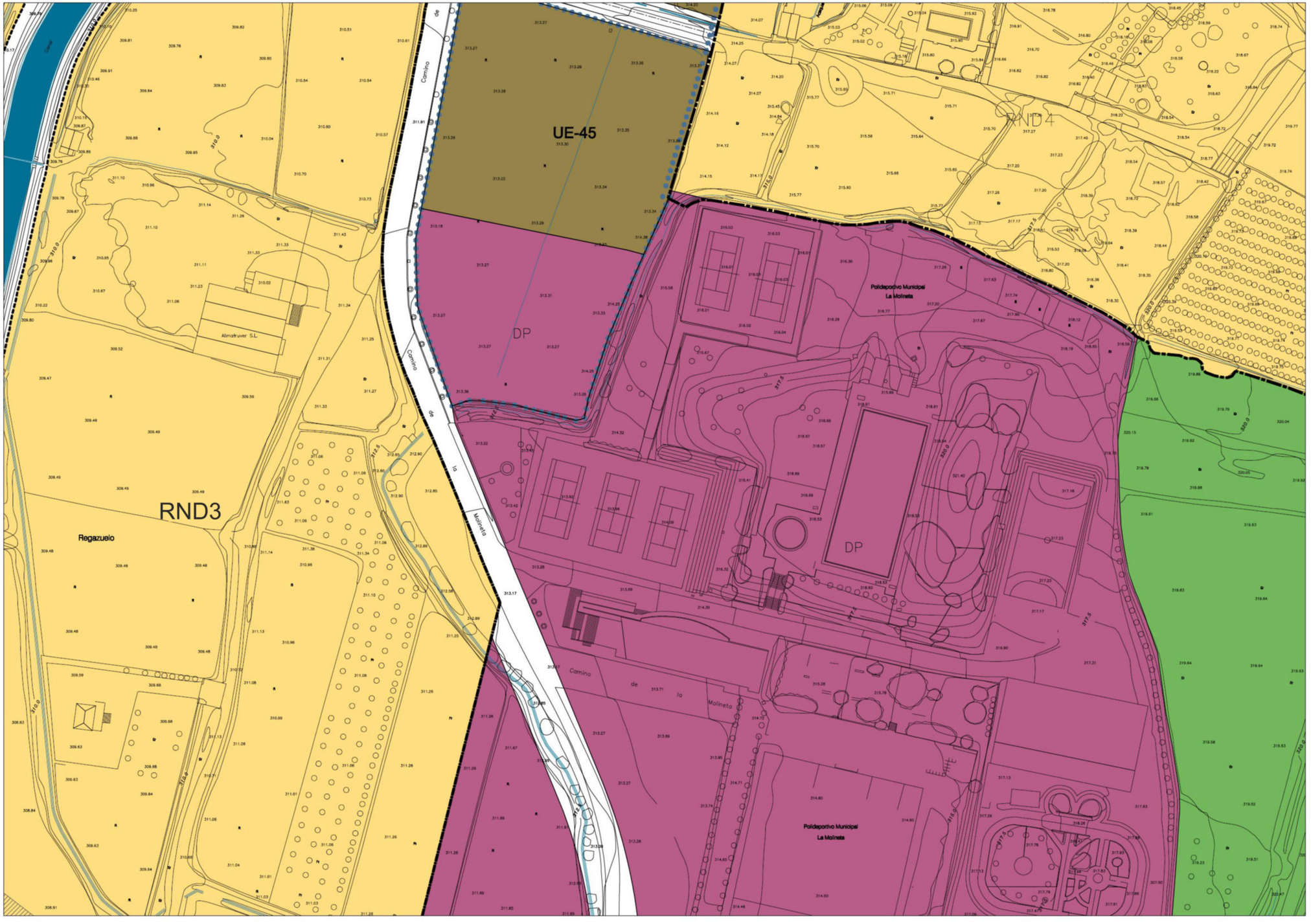
- El futuro Plan Parcial establecerá distintas fases de desarrollo posibilitando un crecimiento ordenado en sentido Norte Sur.
- El desarrollo del Plan Parcial conllevará la realización de un estudio de inundabilidad del río Alhama, en el tramo en que se sitúa el Sector.

El presente Texto Refundido ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación en sesiones de 30 de Junio de 2001, 19 de Febrero de 2002, 25 de Noviembre de 2002, 26 de Diciembre de 2002 y 16 de Abril de 2003.

Doy fé en Alfaro a 15 de Mayo de 2003.

La Secretaria

25 ABR. 2003



CLASIFICACIÓN DE SUELO

- SUELO URBANO
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SUELO URBANIZABLE
- SECTORES RESIDENCIALES
- SECTORES INDUSTRIALES
- SUELO RESIDENCIAL NO DELIMITADO
- SUELO INDUSTRIAL NO DELIMITADO

CALIFICACIÓN DE SUELO

USOS DEL SUELO

- VIARIO PÚBLICO Y APARCAMIENTOS
- VIARIO PEATONAL
- VIARIO DE COEXISTENCIA
- ÁREAS LIBRES Y PEATONALES PÚBLICAS
- PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS

USOS DE LA EDIFICACIÓN

- RESIDENCIAL (PARCELA EDIFICABLE EN ALTURA)
- RESIDENCIAL (PARCELA EDIFICABLE EN PLANTA BAJA)
- INDUSTRIAL (PARCELA EDIFICABLE)
- SUELO LIBRE PRIVADO
- EQUIPAMIENTOS
  - DC DOCENTE
  - DP DEPORTIVO
  - SC SOCIO-CULTURAL
  - R RELIGIOSO
  - ADM ADMINISTRATIVO
  - SA SANITARIO-ASISTENCIAL
  - TS TERCIARIO-SERVICIOS
  - PL POLIVALENTE

GESTIÓN DEL SUELO

- UNIDADES DE EJECUCIÓN
- SISTEMAS GENERALES

ÁREAS HOMOGÉNEAS RESIDENCIALES

- AHR1 CASCO ANTIGUO
- AHR2 CUEVAS
- AHR3 COLONIA AURELIANA
- AHR4 ENSANCHE

ÁREAS HOMOGÉNEAS INDUSTRIALES

- AHI1 POLÍGONO CEMENTERIO
- AHI2 POLÍGONO PUAR
- AHI3 POLÍGONO CTRA. ZARAGOZA NORTE
- AHI4 POLÍGONO CTRA. ZARAGOZA SUR
- AHI5 POLÍGONO TAMBARRÍA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD

- AO1 ENTORNO COOPERATIVAS
- AO2 CERÁMICAS
- AO3 ESTACIÓN

ÁREAS DE REFORMA URBANA

- ARU1 PLAZA DE ESPAÑA
- ARU2 PLAZA DE TEJADA

ÁREAS DE AFECCIÓN VIARIA

- VÍAS PECUARIAS
- ÁMBITO PROHIBICIÓN A LA EDIFICACIÓN

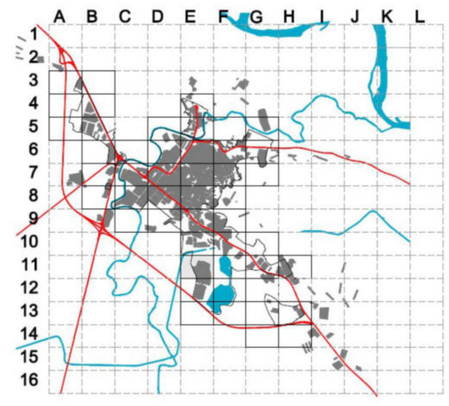
	valante	nacional	autonom.
línea máx. edificación	100m a.e.o.	25m a.e.o.	18m a.e.o.
línea oferción	100m a.e.a.	50m a.e.a.	18m a.e.a.
	a.e.o. cérta exterior calzada		
	a.e.a. cérta exterior explanación		

CATÁLOGO

- EDIFICIO CATALOGADO
- PROTECCIÓN INTEGRAL
- PROTECCIÓN ESTRUCTURAL
- PROTECCIÓN AMBIENTAL

ENTORNOS B.I.C.

- BIC1 ENTORNO COLEGIATA
- BIC2 ENTORNO NINFEO



N

AYUNTAMIENTO DE ALFARO

MODIFICACIÓN PUNTUAL SECTOR RND3

ALFARO

ref: P3E11.dwg

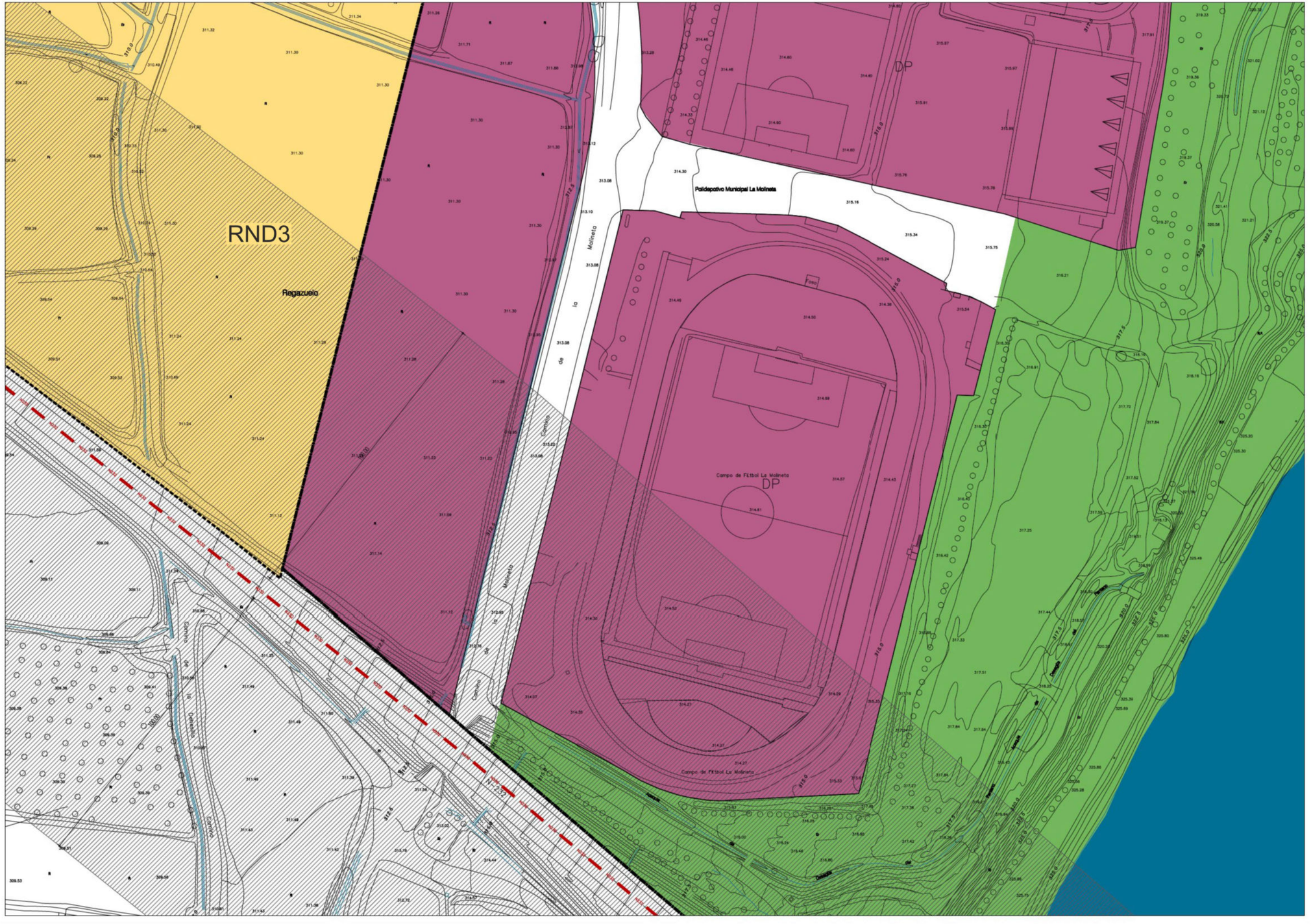
2026

PLANO:

CLASIFIC., CALIFIC. Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO.

1/500 P_U3 E11

David Bergasa Pascual, arquitecto



CLASIFICACIÓN DE SUELO

- SUELO URBANO
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SUELO URBANIZABLE
- SECTORES RESIDENCIALES
- SECTORES INDUSTRIALES
- SUELO RESIDENCIAL NO DELIMITADO
- SUELO INDUSTRIAL NO DELIMITADO

CALIFICACIÓN DE SUELO

USOS DEL SUELO

- VIARIO PÚBLICO Y APARCAMIENTOS
- VIARIO PEATONAL
- VIARIO DE COEXISTENCIA
- ÁREAS LIBRES Y PEATONALES PÚBLICAS
- PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS

USOS DE LA EDIFICACIÓN

- RESIDENCIAL (PARCELA EDIFICABLE EN ALTURA)
- RESIDENCIAL (PARCELA EDIFICABLE EN PLANTA BAJA)
- INDUSTRIAL (PARCELA EDIFICABLE)
- SUELO LIBRE PRIVADO
- EQUIPAMIENTOS
  - DC DOCENTE
  - DP DEPORTIVO
  - SC SOCIO-CULTURAL
  - R RELIGIOSO
  - ADM ADMINISTRATIVO
  - SA SANITARIO-ASISTENCIAL
  - TS TERCIARIO-SERVICIOS
  - PL POLIVALENTE

GESTIÓN DEL SUELO

- UNIDADES DE EJECUCIÓN
- SISTEMAS GENERALES

ÁREAS HOMOGÉNEAS RESIDENCIALES

- AHR1 CASCO ANTIGUO
- AHR2 CUEVAS
- AHR3 COLONIA AURELIANA
- AHR4 ENSANCHE

ÁREAS HOMOGÉNEAS INDUSTRIALES

- AHI1 POLÍGONO CEMENTERIO
- AHI2 POLÍGONO PUAR
- AHI3 POLÍGONO CTRA. ZARAGOZA NORTE
- AHI4 POLÍGONO CTRA. ZARAGOZA SUR
- AHI5 POLÍGONO TAMBARRÍA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD

- AO1 ENTORNO COOPERATIVAS
- AO2 CERÁMICAS
- AO3 ESTACIÓN

ÁREAS DE REFORMA URBANA

- ARU1 PLAZA DE ESPAÑA
- ARU2 PLAZA DE TEJADA

ÁREAS DE AFECCIÓN VIARIA

- VÍAS PECUARIAS
- ÁMBITO PROHIBICIÓN A LA EDIFICACIÓN

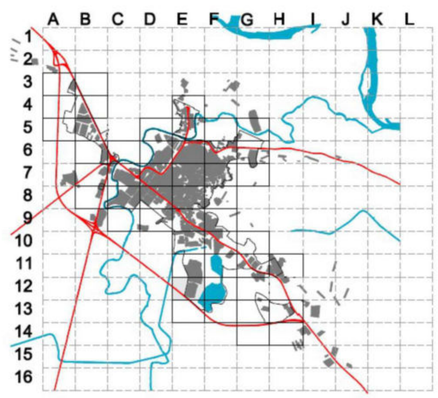
	variante	nacional	autonom.
línea máx. edificación	100m c.a.v.	25m c.a.v.	18m c.a.v.
línea afección	100m c.a.v.	50m c.a.v.	18m c.a.v.
	c.a.v. calzada exterior calzada		
	c.a.v. calzada exterior explanación		

CATÁLOGO

- EDIFICIO CATALOGADO
- PROTECCIÓN INTEGRAL
- PROTECCIÓN ESTRUCTURAL
- PROTECCIÓN AMBIENTAL

ENTORNOS B.I.C.

- BIC1 ENTORNO COLEGIATA
- BIC2 ENTORNO NINFEO



N

AYUNTAMIENTO DE ALFARO

ref: P3E11.dwg

MODIFICACIÓN PUNTUAL SECTOR RND3

2026

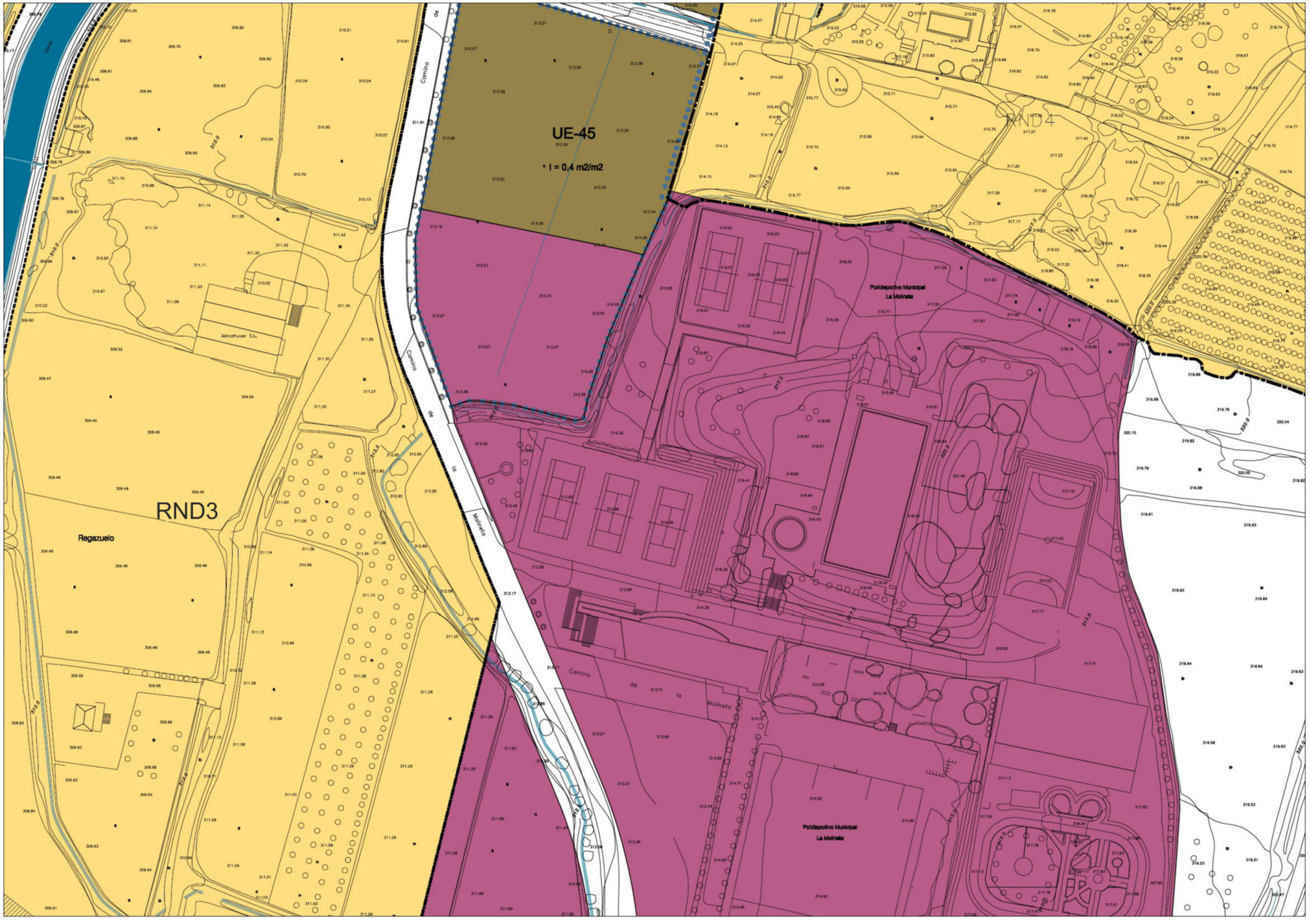
ALFARO

PLANO:

CLASIFIC., CALIFIC. Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO.

1/500 P_U3 E12

David Bergasa Pascual, arquitecto



CLASIFICACIÓN DE SUELO

- SUELO URBANO
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SUELO URBANIZABLE
- SECTORES RESIDENCIALES
- SECTORES INDUSTRIALES
- SUELO RESIDENCIAL NO DELIMITADO
- SUELO INDUSTRIAL NO DELIMITADO

ALINEACIONES

- ALINEACION OFICIAL
  salvo determinación distinta coincide con la constructiva
- ALINEACION EN CASO DE SUSTITUCION
- ALINEACION DE LA EDIFICACION EN PLANTA BAJA
- ALINEACION DE LA EDIFICACION EN PLANTAS ELEVADAS

PARCELAS EN SUELO URBANO

- SUELO LIBRE PRIVADO
- EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN PLANTA BAJA
- EDIFICACIÓN RESIDENCIAL
- EDIFICACIÓN DOTACIONAL
- EDIFICACIÓN INDUSTRIAL

su configuración gráfica, tal como se ofrece en el Plan, deberá ser documentada por los particulares con carácter previo a cualquier intervención.

ALTURAS Y RASANTES

- 300.35/298.80 RASANTE ACTUAL / RASANTE PREVISTA
- B3A BAJA+Nº PLANTAS+ÁTICO
- B3 ALTURA REGULADORA EN TODA LA MANZANA

ÁREAS DE AFECCIÓN VIARIA

- VÍAS PECUARIAS
- ÁMBITO PROHIBICIÓN A LA EDIFICACIÓN
  variante nacional autonom.

línea máx. edificación 100m o.e.c. 25m a.e.c. 18m c.u.e.c.
línea afección 100m o.e.e. 60m a.e.e. 18m c.u.e.
a.e.c. arista exterior calzada c.u.e.c. arista exterior explanación

GESTIÓN DEL SUELO

- UNIDADES DE EJECUCIÓN
- SISTEMAS GENERALES

ÁREAS HOMOGÉNEAS RESIDENCIALES

- AHR1 CASCO ANTIGUO
- AHR2 CUEVAS
- AHR3 COLONIA AURELHAM
- AHR4 ENSANCHE

ÁREAS HOMOGÉNEAS INDUSTRIALES

- AHI1 POLÍGONO CEMENTERIO
- AHI2 POLÍGONO PILAR
- AHI3 POLÍGONO CTRA. ZARAGOZA N.
- AHI4 POLÍGONO CTRA. ZARAGOZA S.
- AHI5 POLÍGONO TAMBARRÍA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD

- AO1 ENTORNO COOPERATIVAS
- AO2 CERÁMICAS
- AO3 ESTACIÓN

ÁREAS DE REFORMA URBANA

- ARU1 PLAZA DE ESPAÑA
- ARU2 PLAZA DE TEJADA

CATÁLOGO

- EDIFICIO CATALOGADO
- (I) PROTECCIÓN INTEGRAL
- (E) PROTECCIÓN ESTRUCTURAL
- (M) PROTECCIÓN AMBIENTAL

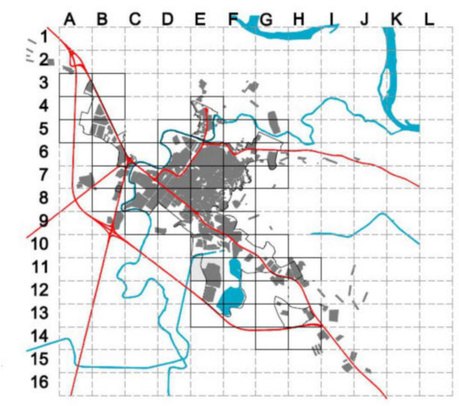
ENTORNOS B.I.C.

- BIC1 ENTORNO COLEGIATA
- BIC2 ENTORNO NINFEO

RÉGIMEN GENERAL DE ALTURAS Y FONDOS POR ÁREAS HOMOGÉNEAS (*)

ÁREA		ALTURA	FONDO EDIFICABLE P. BAJA	FONDO EDIFICABLE P. ELEVADAS	OBSERVACIÓN
CASCO ANTIGUO		B3	LIBRE	15	
CUEVAS		B1			régimen transitorio en tanto no se redacte un Plan Especial
COLONIA AURELHAM		B2	LIBRE	LIBRE	
ENSANCHE		B2	LIBRE	12	
RESTO SUELO URBANO	calle <10 m 10<16 m >16 m	B2 B3 B4	LIBRE	13	

(*) Asignado a cada una de las áreas concreción gráfica sobre determinación gráfica distinta.
Si las parcelas o manzanas en que no se establece expresamente otro caso, se entiende consolidada la altura de la edificación existente.
Las edificaciones existentes anteriores al presente Plan cuyo altura o fondo edificados rebasen las condiciones establecidas tanto en la presente normativa como en los planos de ordenación, se consideran consolidadas a efectos de volumen. No obstante, en caso de sustitución de un edificio cuya altura y/o fondo exceda los establecidos con carácter genérico para el Área Homogénea en que se sitúe, se estudiará un Estudio de Detalle con el fin de no empeorar el volumen preexistente en lo forma que más interese al caso concreto, pero, en ningún caso, podrá superar la altura máxima establecida para la zona.
Cuando la renovación o sustitución de la edificación afectara a más de una parcela, con fachada superior a 25 metros o superficie mayor de 800 m2, deberá formularse el Estudio de Detalle, que podrá delimitar una manzana completa o parte de la misma, a juicio del Ayuntamiento, cuando urbanísticamente así lo aconseje.
Cuando la renovación o sustitución de la edificación afectara a más de una parcela, con fachada superior a 25 metros o superficie mayor de 800 m2, deberá formularse el Estudio de Detalle, que podrá delimitar una manzana completa o parte de la misma, a juicio del Ayuntamiento, cuando urbanísticamente así lo aconseje.



N

AYUNTAMIENTO DE ALFARO
MODIFICACIÓN PUNTUAL SECTOR RND3

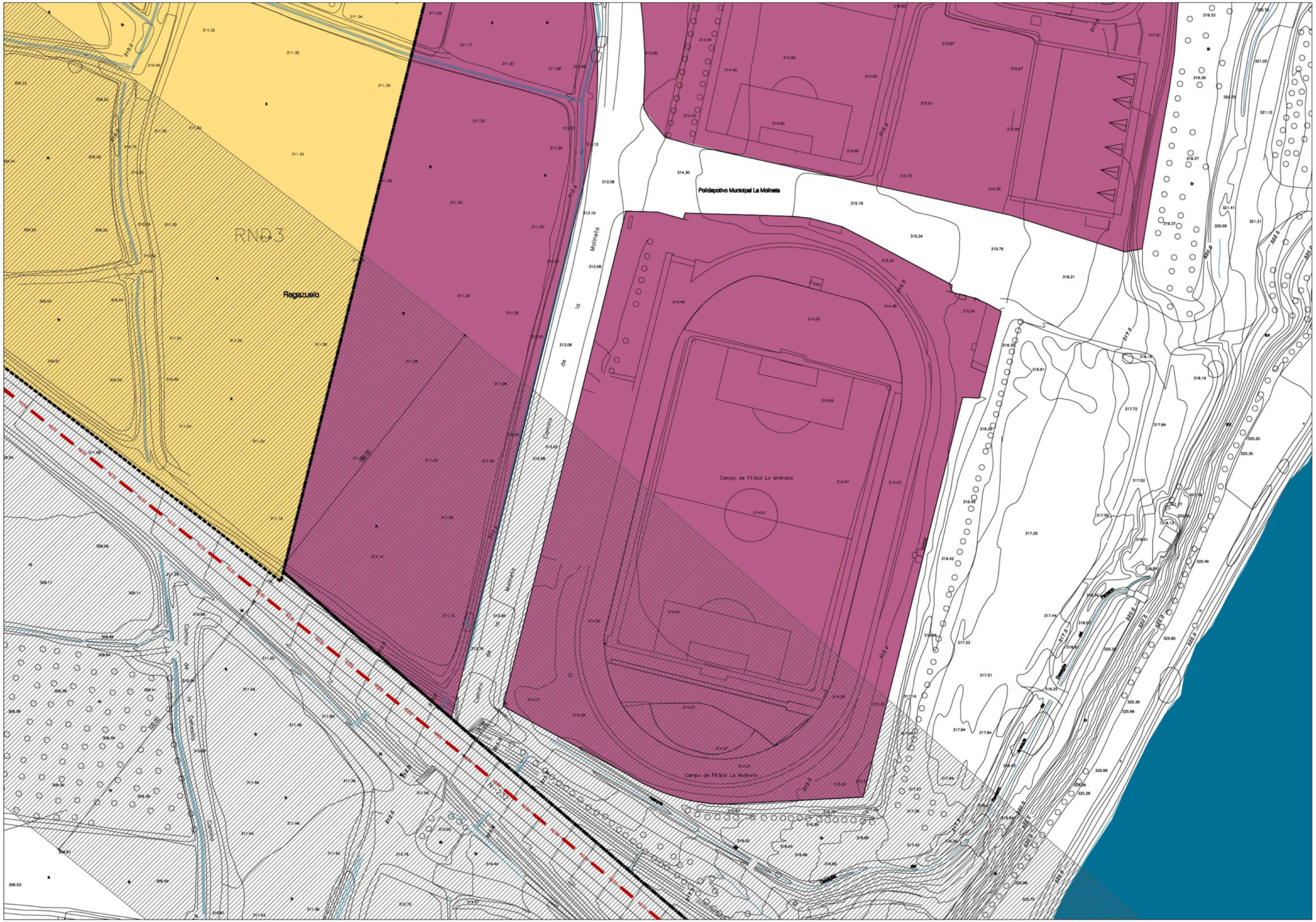
ref: P4E11.dwg
2026

ALFARO

PLANO:
ALINEACIONES, ALTURAS Y RASANTES EN SUELO URBANO.

1/500 P.4 E11

David Bergasa Pascual, arquitecto



CLASIFICACIÓN DE SUELO

- SUELO URBANO
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SUELO URBANIZABLE
- SECTORES RESIDENCIALES
- SECTORES INDUSTRIALES
- SUELO RESIDENCIAL NO DELIMITADO
- SUELO INDUSTRIAL NO DELIMITADO

ALINEACIONES

- ALINEACION OFICIAL
  salvo determinación distinta coincide con la constructiva
- ALINEACION EN CASO DE SUSTITUCION
- ALINEACION DE LA EDIFICACION EN PLANTA BAJA
- ALINEACION DE LA EDIFICACION EN PLANTAS ELEVADAS

PARCELAS EN SUELO URBANO

- SUELO LIBRE PRIVADO
- EDIFICACIÓN RESIDENCIAL EN PLANTA BAJA
- EDIFICACIÓN RESIDENCIAL
- EDIFICACIÓN DOTACIONAL
- EDIFICACIÓN INDUSTRIAL

su configuración gráfica, tal como se ofrece en el Plan, deberá ser documentada por los particulares con caracter previo a cualquier intervención.

ALTURAS Y RASANTES

- 300.35/298.80 RASANTE ACTUAL / RASANTE PREVISTA
- B3A BAJA+NºPLANTAS+ÁTICO
- (B3) ALTURA REGULADORA EN TODA LA MANZANA

AREAS DE AFECCIÓN VIARIA

- VÍAS PECUARIAS
- ÁMBITO PROHIBICIÓN A LA EDIFICACIÓN

	variante	nacional	autonom.
línea máx. edificación	100m a.e.c.	25m a.e.c.	18m a.e.c.
línea afección	100m a.e.e.	50m a.e.e.	18m a.e.e.

a.e.c. arista exterior calzada a.e.e. arista exterior explanación

GESTIÓN DEL SUELO

- UNIDADES DE EJECUCIÓN
- SISTEMAS GENERALES

AREAS HOMOGENEAS RESIDENCIALES

- AHR1 CASCO ANTIGUO
- AHR2 CUEVAS
- AHR3 COLONIA AURELHAM
- AHR4 ENSANCHE

AREAS HOMOGENEAS INDUSTRIALES

- AHI1 POLÍGONO CEMENTERIO
- AHI2 POLÍGONO PILAR
- AHI3 POLÍGONO CTRA. ZARAGOZA N.
- AHI4 POLÍGONO CTRA. ZARAGOZA S.
- AHI5 POLÍGONO TAMBARRÍA

AREAS DE OPORTUNIDAD

- AO1 ENTORNO COOPERATIVAS
- AO2 CERÁMICAS
- AO3 ESTACIÓN

AREAS DE REFORMA URBANA

- ARU1 PLAZA DE ESPAÑA
- ARU2 PLAZA DE TEJADA

CATÁLOGO

- EDIFICIO CATALOGADO
- (I) PROTECCIÓN INTEGRAL
- (II) PROTECCIÓN ESTRUCTURAL
- (III) PROTECCIÓN AMBIENTAL

ENTORNOS B.I.C.

- BIC1 ENTORNO COLEGIATA
- BIC2 ENTORNO NINFEO

REGIMEN GENERAL DE ALTURAS Y FONDOS POR AREAS HOMOGENEAS (*)

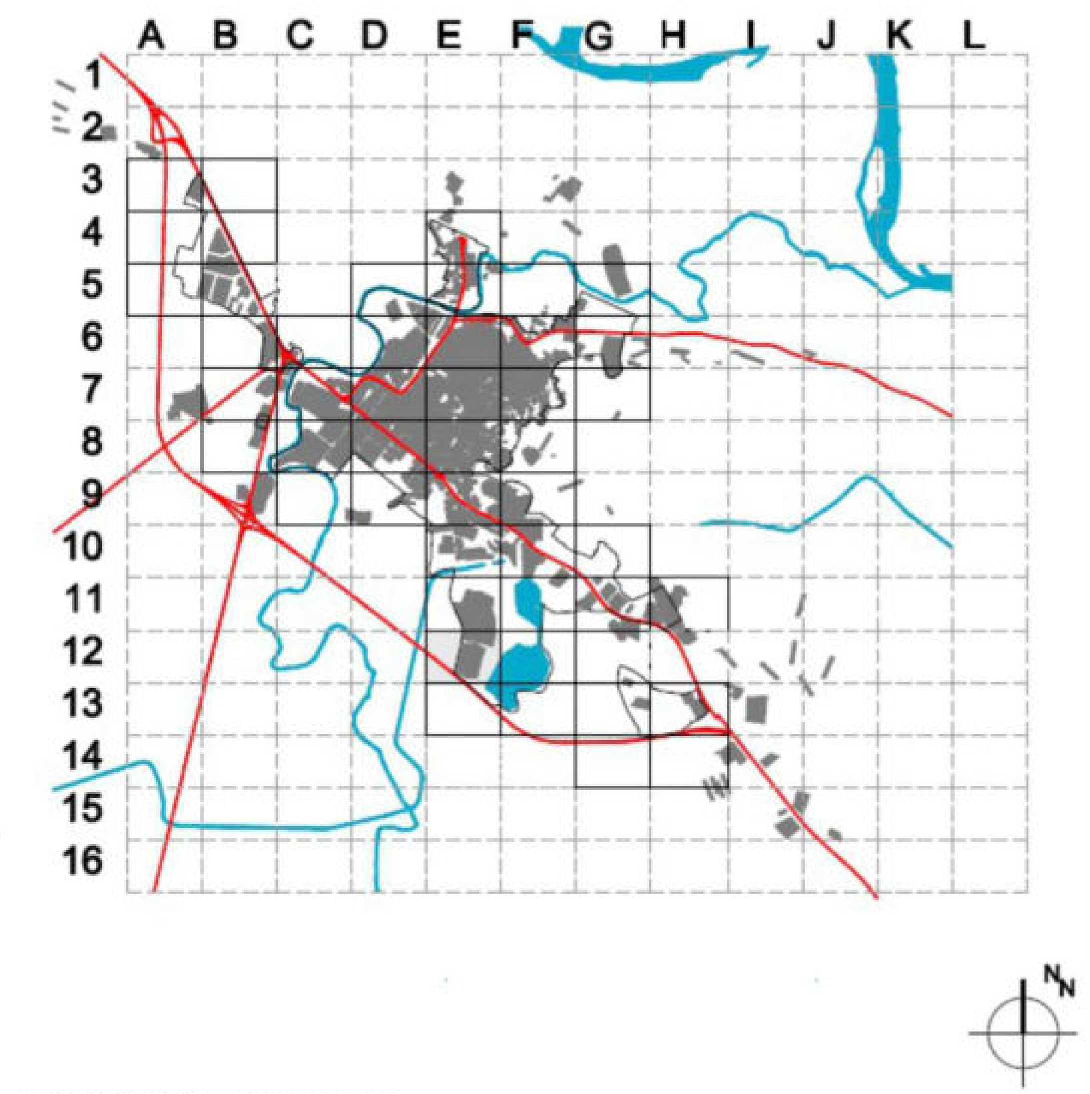
AREA	ALTURA	FONDO EDIFICABLE P. BAJA	FONDO EDIFICABLE P. ELEVADAS	OBSERVACION
CASCO ANTIGUO	B3	LIBRE	15	
CUEVAS	B1			regimen transitorio en tanto no se redacte un Plan Especial
COLONIA AURELHAM	B2	LIBRE	LIBRE	
ENSANCHE	B2	LIBRE	12	
RESTO SUELO URBANO	calle <10 m B2 10-16 m B3 >16 m B4	LIBRE	13	

(*) Aplicable a cada una de las áreas con caracter genérico salvo determinación gráfica distinta.

En las parcelas o manzanas en que no se establezca expresamente otra cosa, se entiende consolidada la altura de la edificación existente.

Las edificaciones existentes anteriores al presente Plan cuya altura o fondo edificados rebasen las condiciones establecidas tanto en la presente normativa como en los planos de ordenación, se consideran consolidadas a efectos de volumen. No obstante, en caso de sustitución de un edificio cuya altura y/o fondo exceda los establecidos con carácter genérico para el Área Homogénea en que se sitúe, se redactará un Estudio de Detalle con el fin de ordenar el volumen ... (art. 95.3)

Cuando la renovación o sustitución de la edificación afecten a más de dos parcelas, con frente superior a 25 metros o superficie mayor de 500 m2, deberá formularse al Ayuntamiento, consulta urbanística previa en relación con las alineaciones a las que estaría sujeta la intervención, por si en su caso, resultara apropiado un ajuste de las mismas a través de un Estudio de Detalle, del que pudiera derivarse una mejora de la estructura viaria y el espacio público ... (art. 183)



AYUNTAMIENTO DE ALFARO

ref: P4E11.dwg

MODIFICACIÓN PUNTUAL SECTOR RND3

2026

ALFARO

PLANO:

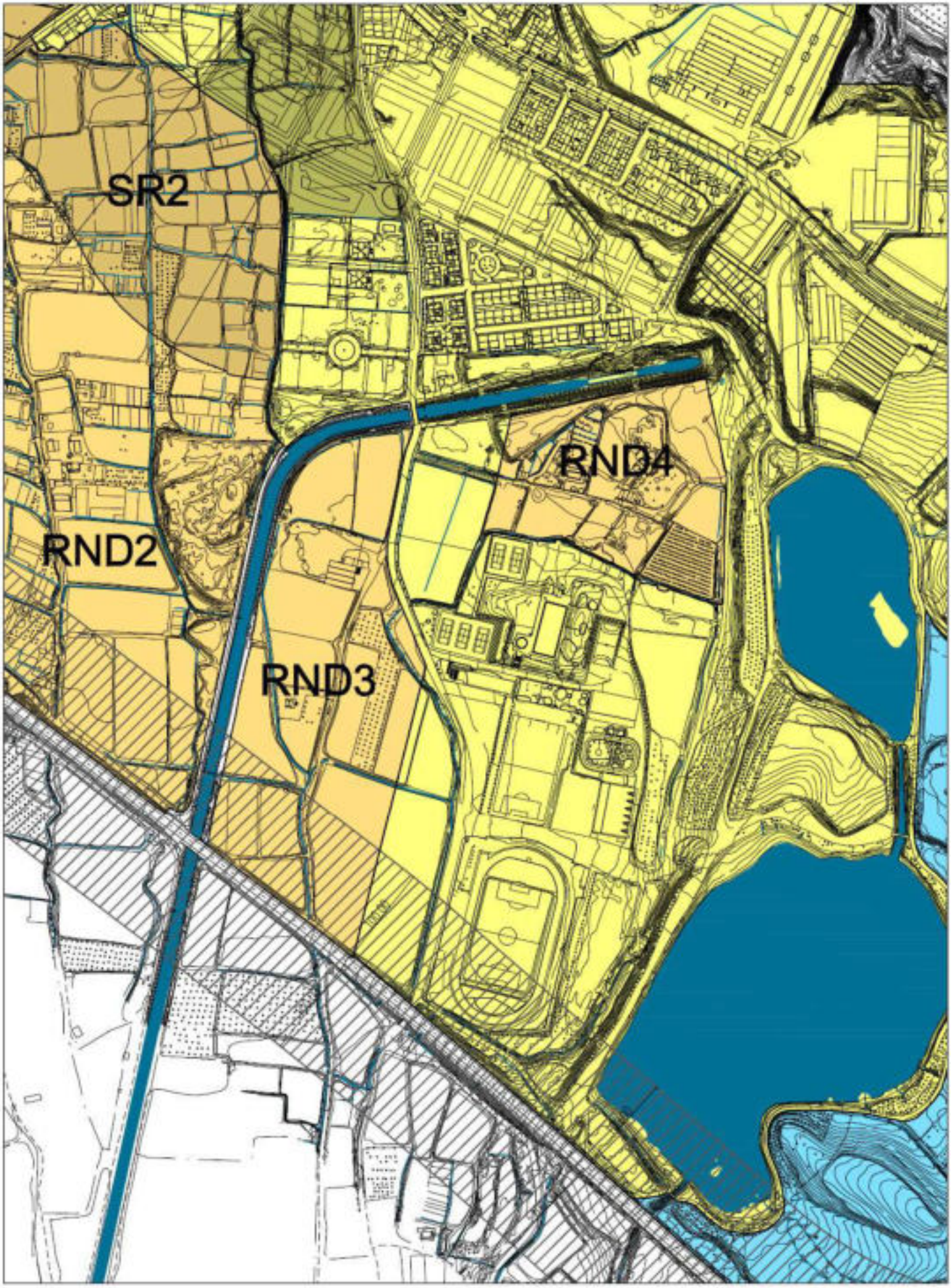
ALINEACIONES, ALTURAS Y RASANTES EN SUELO URBANO. 1/500 P.4 E12

David Bergasa Pascual, arquitecto

PROPUESTA

SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO - ENTORNO MOLINETA 1 RND3

0. DETERMINACIONES GRÁFICAS E 1 : 5000



SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO. AREA RESIDENCIAL ENTORNO MOLINETA 1 RND-3

1. CRITERIOS DE DELIMITACION

FUNCIONALES

Sistema Viario e Infraestructuras

- Se encontrarán definidas mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización, la dimensión y características técnicas del sistema viario e infraestructuras de los sectores SR1 y SR2 que serán suficientes para garantizar un correcto servicio al área.

DESARROLLO Y GESTION

Prioridad

- El área podrá ser delimitada como Suelo Urbanizable Delimitado cuando se hayan aprobado los instrumentos de equidistribución y urbanización de los sectores SR1/SR2 y SR3.

Magnitud

- El área constituirá un único Sector de planeamiento.

2. DETERMINACIONES URBANISTICAS DEL AREA

GENERALES

Superficie del área	**66.033,00 m2**
Uso Global	Residencial

FUNCIONALES

Tipología Dominante	Vivienda unifamiliar
Intensidad de uso	
Edificabilidad media máxima de cualquier uso	0,40 m2t/m2s
Edificabilidad media máxima de uso residencial	0,40 m2t/m2s
Densidad media máxima	20 viv/Ha

Otros usos . Dotacional y complementarios del uso global.

FORMALES

- Las reservas dotacionales contribuirán a estructurar el área y articularla con su entorno dotacional próximo, concentrándose en el flanco este, donde vendrán a completar el ámbito de instalaciones deportivas existentes.
- Los espacios libres se apoyarán preferentemente a lo largo del canal de Lodosa y en la línea de encuentro con la zona deportiva de la Molineta.
- La separación entre la áreas residenacial y deportiva se apoyarán en el diseño de una calle que constituirá el límite Oeste del conjunto dotacional deportivo.

DESARROLLO Y GESTION

- El futuro Plan Parcial establecerá distintas fases de desarrollo posibilitando un crecimiento ordenado en sentido Norte Sur.