MODIFICACION PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN DE ORDENACION DEL SUELO URBANO DE VENTOSA

PROMOTORES: DAIANA GIORGIANA NECULA Y JAIME SIGUENZA COMAS

CAMBIO DE CLASIFICACION Y DELIMITACION DE UNIDAD DE EJECUCION
EN EL POLIGONO 8, PARCELAS 63 Y 68



MARZO-2026

Gonzalo Latorre. Arquitecto

MODIFICACION PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN DE ORDENACION DEL SUELO URBANO DE VENTOSA

PROMOTORES: DAIANA GIORGIANA NECULA Y JAIME SIGUENZA COMAS

CAMBIO DE CLASIFICACION Y DELIMITACION DE UNIDAD DE EJECUCION
EN EL POLIGONO 8, PARCELAS 63 Y 68

MEMORIA

Gonzalo Latorre. Arquitecto

1. INTRODUCCION

Este proyecto es un encargo de Daiana Giorgiana Necula y Jaime Sigüenza Comas a GONZALO LATORRE ARQUITECTOS SLP, redactado por Gonzalo Latorre, arquitecto colegiado número 561 del Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja. El objeto del mismo es la Modificación del Plan de Ordenación del Suelo Urbano (POSU) de VENTOSA aprobado definitivamente el 19 de setiembre de 2002 (BOR 23-11-2002) y que constituye la normativa urbanística vigente en el municipio en la actualidad. La presente propuesta de modificación se realiza al amparo de lo previsto en el artículo 104 de la Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR).

2. ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

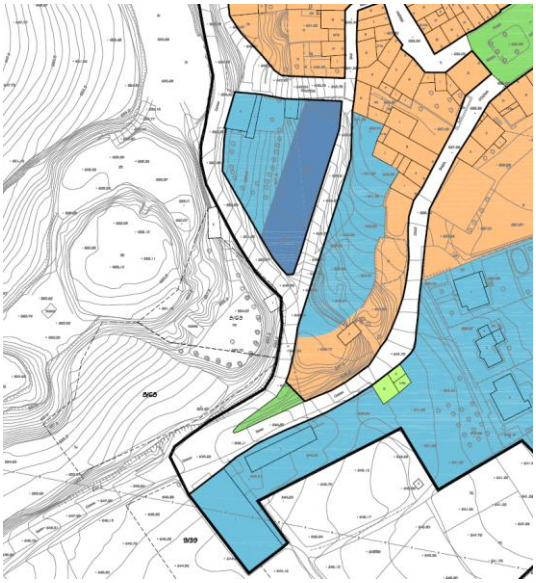
Las parcelas 63 y 68 del polígono 8 están clasificadas por el PGM como suelo no urbanizable de protección al paisaje, no obstante, como se justificará más adelante, reúnen los requisitos necesarios para su clasificación como suelo urbano, conforme al artículo 41.b) LOTUR.



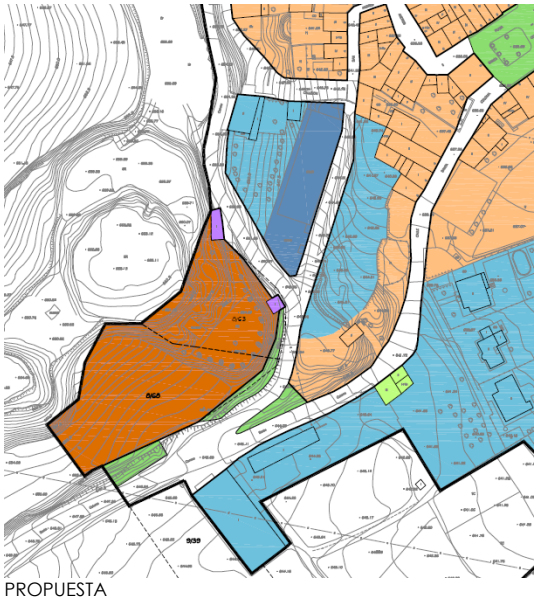
Existe demanda de suelo para la construcción de viviendas unifamiliares en el municipio, pero el suelo calificado para este uso no se encuentra disponible debido a la escasa voluntad de sus propietarios de construir o enajenar sus parcelas. Por ello se propone el cambio de clasificación de este suelo, para cubrir las necesidades inmediatas de suelo residencial. Se estima que el INTERES GENERAL de la propuesta reside en la puesta en el mercado inmobiliario de suelo que permita la construcción de viviendas que atraigan a nuevos habitantes evitando en la medida de lo posible la despoblación del medio rural.

3. DESCRIPCION

Conforme se ha expuesto en el apartado anterior se propone el cambio de clasificación de las parcelas 63 y 68 del polígono 8 de suelo no urbanizable a suelo urbano no consolidado. Para su desarrollo se delimita la unidad de ejecución UENC-10. Se modifica también la clasificación de dos pequeñas construcciones existentes en el denominado "camino B" que pasan a ser suelo urbano consolidado en la zona de ordenación 4 (industrial, bodegas y almacenes)



ESTADO ACTUAL



PROPUESTA

La superficie afectada asciende a 4.028 m^2, de los que 3.960 m^2 corresponden al suelo urbano no consolidado y 68 m^2 a las dos pequeñas construcciones existentes que se clasifican como suelo urbano consolidado. Se conforman dos zonas de espacios libres públicos junto al camino y el resto del suelo se califica en una nueva área de ordenación 3B: residencial baja densidad con parámetros similares a las zonas 3 y 3A, pero menor edificabilidad (0,20 m^2/m^2) y altura de cornisa (5 metros) para evitar un impacto visual excesivo en la imagen urbana. Las características de la unidad de ejecución se detallan a continuación:

UNIDAD DE EJECUCION UENC10

DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS

DESCRIPCIÓN: Comprende las parcelas catastrales 63 y 68 del polígono 8.
OBJETIVOS: Previsión de suelo para vivienda unifamiliar.

SUPERFICIES

RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD 3.378 m^2
ZONA LIBRE PUBLICA (Sistema general) 337 m^2
VIARIO PÚBLICO 245 m^2
TOTAL **3.960 m^2**

EDIFICABILIDAD

RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD 3.378 m^2 x 0,20 m^2/m^2= **675 m^2**

APROVECHAMIENTO

APROVECHAMIENTO OBJETIVO 675 m^2
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO 675 m^2
APROVECHAMIENTO MEDIO **0,17 m^2/m^2**

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN **COMPENSACIÓN**
PLAZO DE EJECUCIÓN **4 AÑOS**

EVALUACIÓN ECONÓMICA

URBANIZACIÓN 245 m^2 x 150 €/m^2 = **36.750 €**

Los parámetros urbanísticos de la nueva zona de ordenación son los siguientes

AREA DE ORDENACION 3B. RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD

CLASIFICACION DEL SUELO: Urbano

REGIMEN DE USOS:

Usos característicos: R3 (Residencial de densidad baja. Vivienda en edificio unifamiliar aislado)
Usos compatibles: C1, C2, C3 (Comercial y de oficina), D1, D2, D3, D4, (Uso público, institucional y dotacional) y F6 (Actividades de utilidad pública)
Usos prohibidos: El resto

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Tipología: Vivienda unifamiliar aislada
Parcela: 250 m^2 y artículo 23 de las Ordenanzas
Densidad: No se limita
Edificabilidad: 0,20 m^2/m^2 y artículo 9 de las Ordenanzas
Ocupación: 20% y artículo 9 de las Ordenanzas
Número de plantas: Según altura de cornisa y artículo 12 de las Ordenanzas
Altura de cornisa máxima: 5 metros y artículo 12 de las Ordenanzas
Altura de cumbrera máxima: Ver ordenanzas específicas
Fondo edificable: No se limita
Volumen: Según altura, edificabilidad y ocupación permitidas
Retranqueo: 3 metros a linderos

ORDENANZAS ESPECIFICAS

1) Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas. En el segundo caso, la pendiente máxima será del 50% y la altura máxima de cumbrera de 3,70 metros sobre el arranque del alero
2) Se respetarán las alineaciones señaladas a nivel de cierre de finca o construcción.

OBSERVACIONES

a) Se permite el uso de cubierta bajocubierta siempre que esté vinculada a la planta inferior. Su edificabilidad no computa (ver artículo 9)
b) En cada parcela se podrán edificar varias unidades de viviendas aisladas con una distancia mínima entre cada una de 4 metros

4. JUSTIFICACION ARTICULO 41 LOTUR

Conforme al artículo 41.1. "*Tendrán la condición de suelo urbano… b) Los terrenos integrados en áreas que se encuentren edificadas en, al menos, dos tercios de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que el planeamiento municipal establezca en los municipios con población superior a veinticinco mil habitantes, o el 50% de dichos espacios en el resto de los municipios*". La población actual de Ventosa asciende a 200 habitantes, por lo que la ocupación de las parcelas aptas para ser edificadas debe ser superior al 50 %

Conforme a la justificación gráfica del POSU (plano 6) que calcula la ocupación en la totalidad del suelo urbano, la superficie de las parcelas ocupadas ascendía a 46.287 m^2, lo que representaba un 59% de la superficie apta para la edificación, que ascendía a 78.677 m^2. Si añadimos a estas cifras la nueva superficie de parcelas libres aptas para la edificación (3.378 m^2) obtenemos que las parcelas ocupadas suponen un 56% de las parcelas aptas para la edificación (82.055 m^2) con lo que se cumpliría el artículo 41.1 LOTUR sin llegar a computar las nuevas edificaciones realizadas a partir de la entrada en vigor del POSU 2002

No obstante, se ha definido también un área homogénea en el plano nº 6 de este documento, delimitada por las calles San Andrés, Hayedo, La Pasada y el límite del suelo urbano. Las parcelas ocupadas por la edificación tienen una superficie de 13.381 m^2, que suponen un 63% de los espacios aptos para la edificación (21.228 m^2) con lo que se cumple también el artículo 41.1 LOTUR en el área homogénea dónde se propone la ampliación del núcleo urbano

5. JUSTIFICACION ARTICULO 104 LOTUR

a. Justificación del artículo 104.2 de la LOTUR

"*Cuando la modificación del planeamiento tendiera a incrementar la densidad de población, se requerirá para aprobarla la previsión de mayores espacios libres de uso y dominio público en proporción de 5 m2 por habitante*".

Se produce un incremento de 675 m^2 de edificabilidad residencial, lo que, conforme a la disposición final segunda supone un aumento del número de habitantes de 675 m^2 /35 = 19. La previsión de nuevas zonas libres públicas (337 m^2) es superior a la mínima requerida (19 x 5 = 95 m^2)

b. Justificación del artículo 104.3 de la LOTUR

"*Cuando la modificación del planeamiento tuviera por objeto la clasificación de nuevo suelo urbano, sin perjuicio de la previsión del apartado anterior, deberán preverse los mismos módulos de reserva aplicables a los planes parciales, salvo que la superficie afectada por la modificación sea menor a los mil metros cuadrados construidos*"

La superficie construida de la nueva unidad de ejecución es 675 m^2, a los que debe añadirse la edificabilidad de las dos pequeñas construcciones existentes en el camino B. Aun cuando se trata de construcciones de una planta, su edificabilidad teórica sería 68 m^2 x 3 = 204 m^2. La superficie afectada por la modificación puntual es 675 + 204 = 879 m^2, inferior a 1.000 m^2, por lo que no es preciso realizar las reservas aplicables a los planes parciales

c. Justificación del artículo 104.4 de la LOTUR

"*Cuando la modificación del planeamiento tuviera por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes, dotaciones públicas y espacios libres públicos, se requerirá para aprobarla la previsión de un incremento equivalente en la superficie de tales espacios y de igual calidad, excepto en las modificaciones en sectores de suelo de uso industrial, siempre que habiéndose ejecutado conforme y en desarrollo de planeamiento, tengan garantizado el mínimo exigible en el artículo 60 de la ley. Se exceptuará también cuando la modificación sea consecuencia de la aplicación de los puntos 3, 4, y 5 del artículo 10 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana*".

No se modifican zonas verdes ni espacios libres públicos existentes. Por el contrario, se incrementa la superficie de zonas libres públicas y viario.

6. DIRECTRIZ DE PROTECCION DEL SUELO NO URBANIZABLE

La Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja (DPSNUR) aprobada el 17 de mayo de 2019 (BOR 29-5-2019) y posterior, por lo tanto, al POSU de Ventosa incluye la zona afectada por la modificación puntual en el área de ordenación "Espacio agrario de interés EA-13: Área agraria de la Rioja Alta y Media" Conforme al artículo 28.4 LOTUR: "*Si se detectasen por alguno de los ayuntamientos afectados desajustes entre los límites de los espacios y áreas de ordenación propuestos por la directriz y la realidad existente, podrá reajustarse el límite en la redacción del primer instrumento del planeamiento municipal, en la revisión del planeamiento existente si el municipio contase con planeamiento general en vigor o mediante modificación puntual realizada con dicho fin siempre que se justifique que la realidad física de los terrenos incluidos dentro del espacio o área de ordenación carece de los valores que justificaron su inclusión dentro del mismo en el momento de la aprobación de la directriz*".

Conforme a la ficha EA-13 DPSNUR, el criterio de delimitación de la de esta área de ordenación es la "*Selección de las Unidades de Paisaje definidas en la Cartografía del Paisaje de La Rioja con una mayor presencia de subparcelas con uso vitivinícola*". Se define como "*Extensa zona de cultivo de viñedos en torno a los ríos Ebro, Najerilla e Iregua, que constituye la mayor extensión y el mayor desarrollo de este tipo paisaje en La Rioja*". Las parcelas objeto de esta modificación puntual se disponen en una pequeña elevación junto al núcleo urbano de Ventosa y no están dedicadas, ni lo han estado, al uso vitivinícola, siendo poco aptas para el mismo por su elevada pendiente. Por otra parte, dada su posición junto al núcleo urbano y su reducida escala, la exclusión de estas dos parcelas del área de ordenación EA-13 no supone un impacto significativo en el conjunto del paisaje agrario que se pretende proteger

7. JUSTIFICACION DEL ARTICULO 22 TRLSRU

La propuesta de modificación puntual nº 3 del POSU de Ventosa debe considerarse una actuación urbanística de transformación (nueva urbanización) conforme al artículo 7.1.a) del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU) aprobado por el RDL 7/2015 de 30 de octubre. Conforme al artículo 22.4 debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica y conforme al artículo 22.5 TRLSRU debe incluir también la correspondiente memoria de viabilidad económica de la actuación

7.1. Informe de sostenibilidad económica

La actuación supone una inversión para el ayuntamiento de 337 m^2 x 30 €/m^2 = 10.110 €, que es el coste de adecuación de los sistemas generales de zonas libres públicas.

Se estima un valor de la ejecución material de la construcción de 850 €/m^2 La tasa del Impuesto de Construcciones Instalaciones y Obras (ICIO) en el municipio asciende al 3,2% por lo que la administración obtendrá unos ingresos iniciales por este concepto de:

Ingresos ICIO: 675 m^2 x 850 €/m^2 x 0,032 = 18.360,00 €

La tasa municipal del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) asciende al 0,57%. El valor catastral de la construcción se estima como un 50% del valor de venta (1.700 x 0,50 = 850 €/m^2) por lo que los ingresos anuales por este concepto ascenderán a:

Ingresos IBI: 675 m^2 x 850 €/m^2 x 0,0057 = 3.270,37 € /año

Los gastos anuales de conservación y mantenimiento de viario y zonas libres públicas se estiman, respectivamente, en 3 €/m^2 y 5 €/m^2, de dónde resulta:

	SUPERFICIE	PRECIO	COSTE ANUAL
Viario	245 m^2	3 €/m^2	735 €
Zonas libres públicas	337 m^2	5 €/m^2	1.685 €
		TOTAL	**2.420 €**

Por todo ello puede afirmarse que, sin tener en cuenta otros beneficios derivados del aumento de población, la administración local obtiene un superávit inicial de 18.360 – 10.110 = 8.250 € que es la diferencia entre el ICIO de la actuación y el coste de adecuación del sistema general de zonas libres públicas y un superávit anual de 3.270,37 – 2.420,00 = 850,37 € derivados de la diferencia entre los ingresos de IBI y los costes de mantenimiento.

7.2. Memoria de viabilidad económica

Se estima un presupuesto de ejecución material de las viviendas de 850 €/m^2, un 13% de gastos generales y un 6% de beneficio industrial, por lo que el valor de la construcción asciende a:

V_C = 675 m^2 x 850 €/m^2 x 1,19 = 682.762,50 €

A este valor hay que añadirle el coste de la urbanización (36.750,00 €), un 10% en concepto de honorarios técnicos y un 15% como gastos de promoción, de dónde obtenemos unos gastos totales de:

G = (682.762,50 + 36.750,00) x 1,25 = 899.390,62 €

Se estima un valor en venta de las viviendas de 1.700 €/m^2, de dónde se obtienen unos ingresos de:

I = 675 m^2 x 1.700 €/m^2 = 1.147.500,00 €

Los beneficios de la operación (sin incluir el valor del suelo) serían, por lo tanto:

B = G – I = 1.147.500,00 – 899.390,62 €= 248.109,38 €

Esto supone que el 22% del importe total puede asignarse al suelo como beneficio de los propietarios, por lo que se estima que la actuación es viable en términos de rentabilidad económica

8. ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

Se hace constar que el presente documento cumple la Ley 1/2023 de 31 de enero de accesibilidad universal de La Rioja

9. IMPACTO DE GENERO

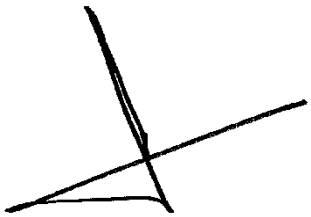
Se hace constar que el presente documento cumple la Ley 3/2007 de 22 de marzo para la igualdad efectiva de mujeres y hombres

10. INDICE

MEMORIA.
1. Introducción
2. Antecedentes y objetivos.
3. Descripción
4. Justificación artículo 41 LOTUR
5. Justificación artículo 105 LOTUR
6. Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable
7. Justificación artículo 22 TRLSRU
8. Accesibilidad universal
9. Impacto de género
10. Índice

PLANOS
1. Situación
2. Zonificación. Estado actual
3. Zonificación. Propuesta
4. Gestión. Estado actual
5. Gestión. Propuesta
6. Justificación gráfica de la LOTUR.

MARZO-2026



GONZALO LATORRE. ARQUITECTO

MODIFICACION PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN DE ORDENACION DEL SUELO URBANO DE VENTOSA

PROMOTORES: DAIANA GIORGIANA NECULA Y JAIME SIGUENZA COMAS

CAMBIO DE CLASIFICACION Y DELIMITACION DE UNIDAD DE EJECUCION
EN EL POLIGONO 8, PARCELAS 63 Y 68

PLANOS

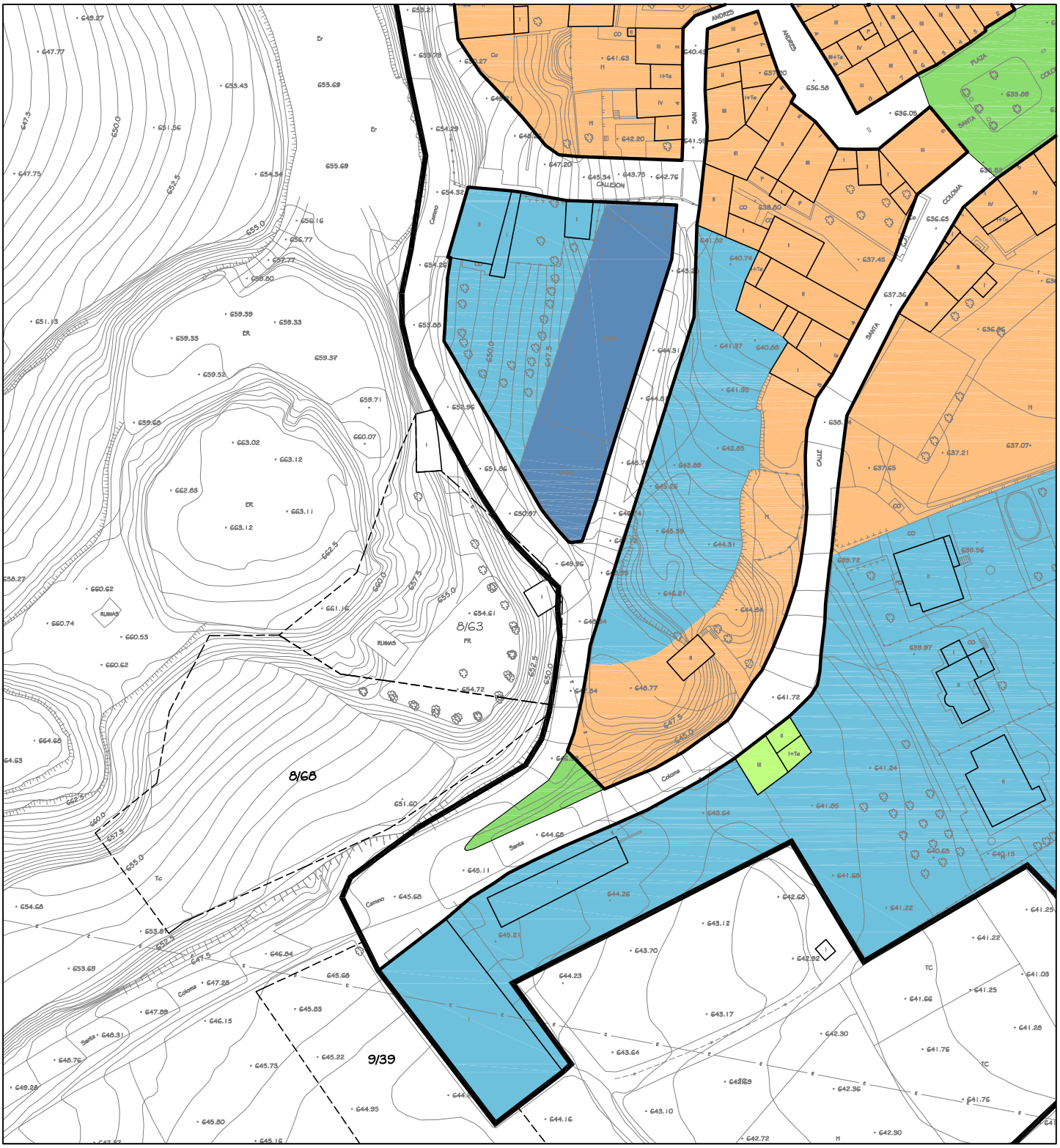
Gonzalo Latorre. Arquitecto



MODIFICACION PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN DE ORDENACION DEL SUELO URBANO DE VENTOSA

1. SITUACION. Escala 1/2000

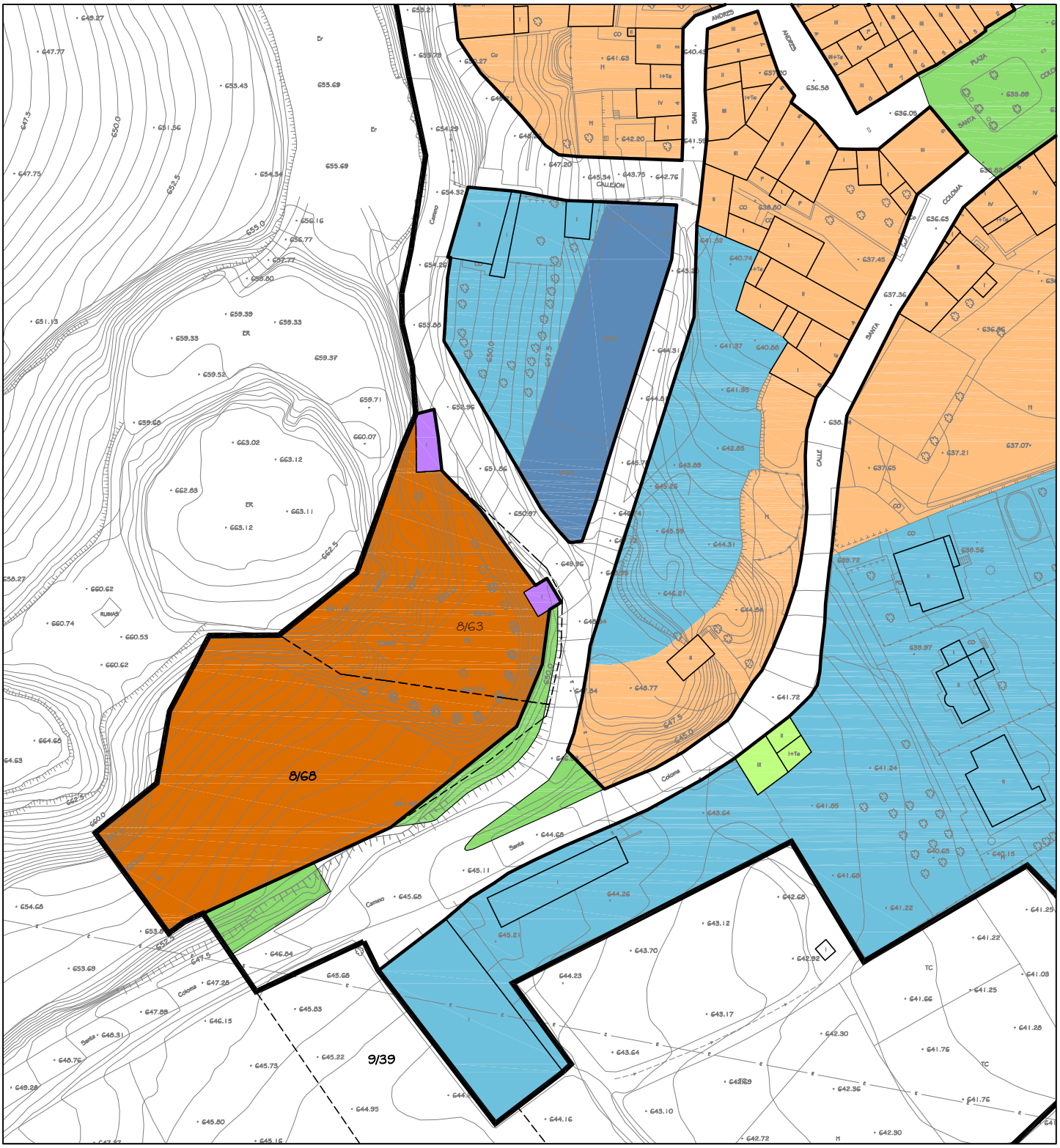
Gonzalo Latorre. Arquitecto



MODIFICACION PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN DE ORDENACION DEL SUELO URBANO DE VENTOSA
2. ZONIFICACION. Estado actual. Escala 1/1000

- ZONA 1. CASCO TRADICIONAL
- ZONA 2. RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA
- ZONA 3. RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
- ZONA 3A. RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
- ZONA 6. ESPACIO LIBRE PUBLICO
- ZONA 7. DOTACIONAL
- ZONA 8. ZONA DE ACCESO
- ALINEACION
- LIMITE SUELO URBANO

Gonzalo Latorre. Arquitecto

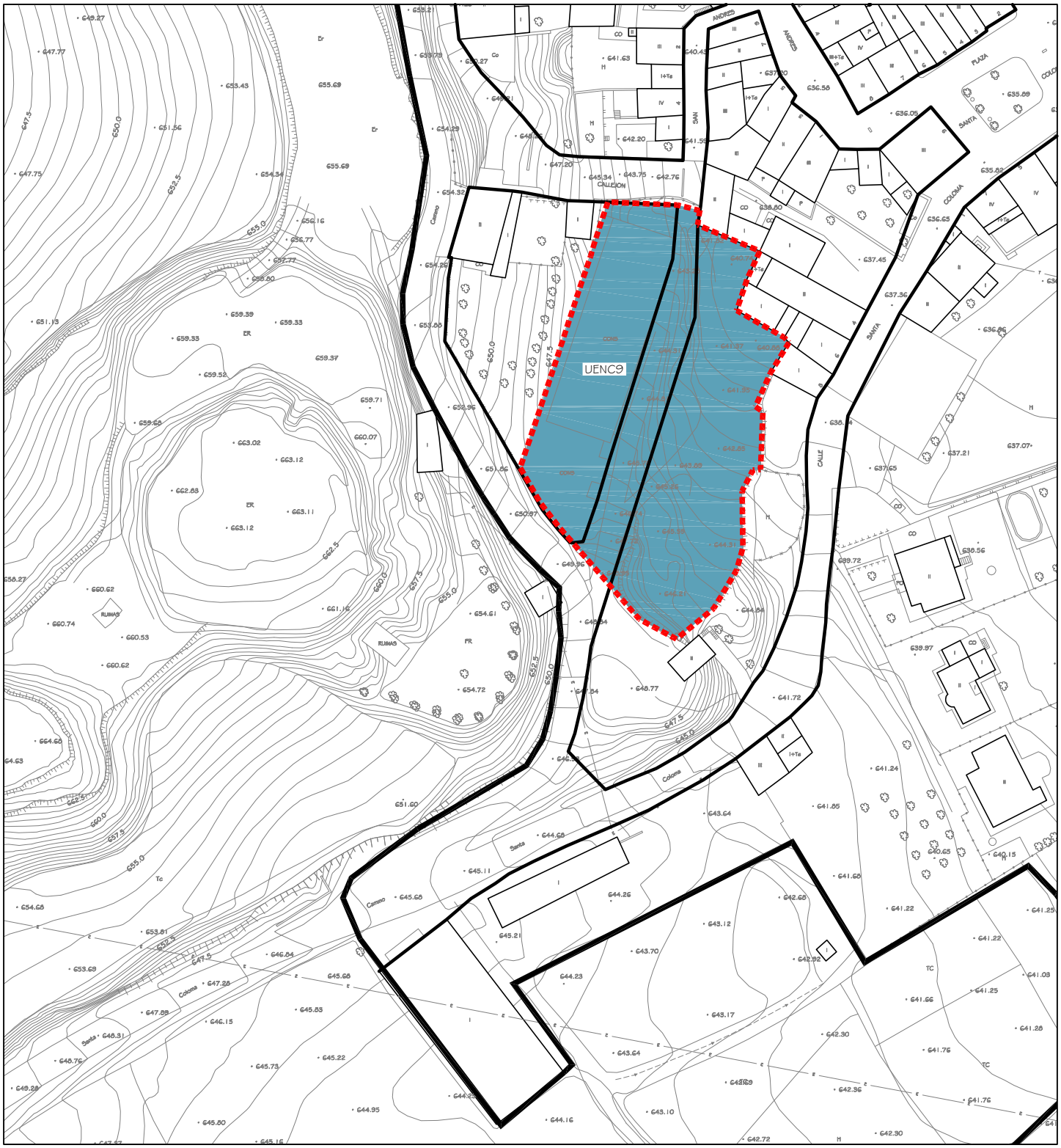


MODIFICACION PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN DE ORDENACION DEL SUELO URBANO DE VENTOSA

3. ZONIFICACION. Propuesta. Escala 1/1000

- ZONA 1. CASCO TRADICIONAL
- ZONA 2. RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA
- ZONA 3. RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
- ZONA 3A. RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
- ZONA 3B. RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
- ZONA 4. INDUSTRIAL BODEGAS Y ALMACENES
- ZONA 6. ESPACIO LIBRE PUBLICO
- ZONA 7. DOTACIONAL
- ZONA 8. ZONA DE ACCESO
- ALINEACION
- LIMITE SUELO URBANO

Gonzalo Latorre. Arquitecto



MODIFICACION PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN DE ORDENACION DEL SUELO URBANO DE VENTOSA

4. GESTION. Estado actual. Escala 1/1000

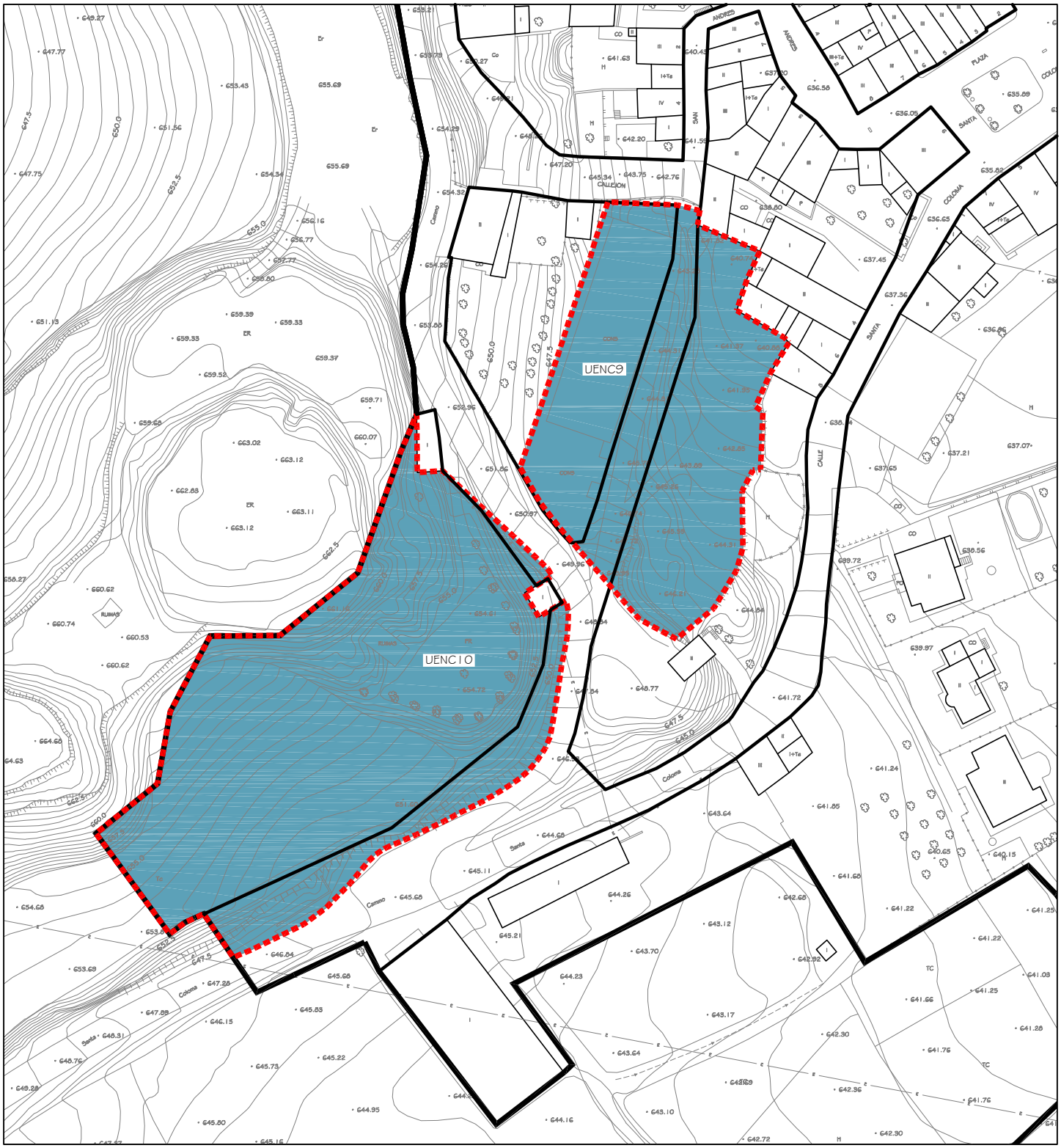
UNIDAD DE EJECUCION

ALINEACION

LIMITE SUELO URBANO

LIMITE UNIDAD DE EJECUCION

Gonzalo Latorre. Arquitecto



MODIFICACION PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN DE ORDENACION DEL SUELO URBANO DE VENTOSA
5. GESTION. Propuesta. Escala 1/1000

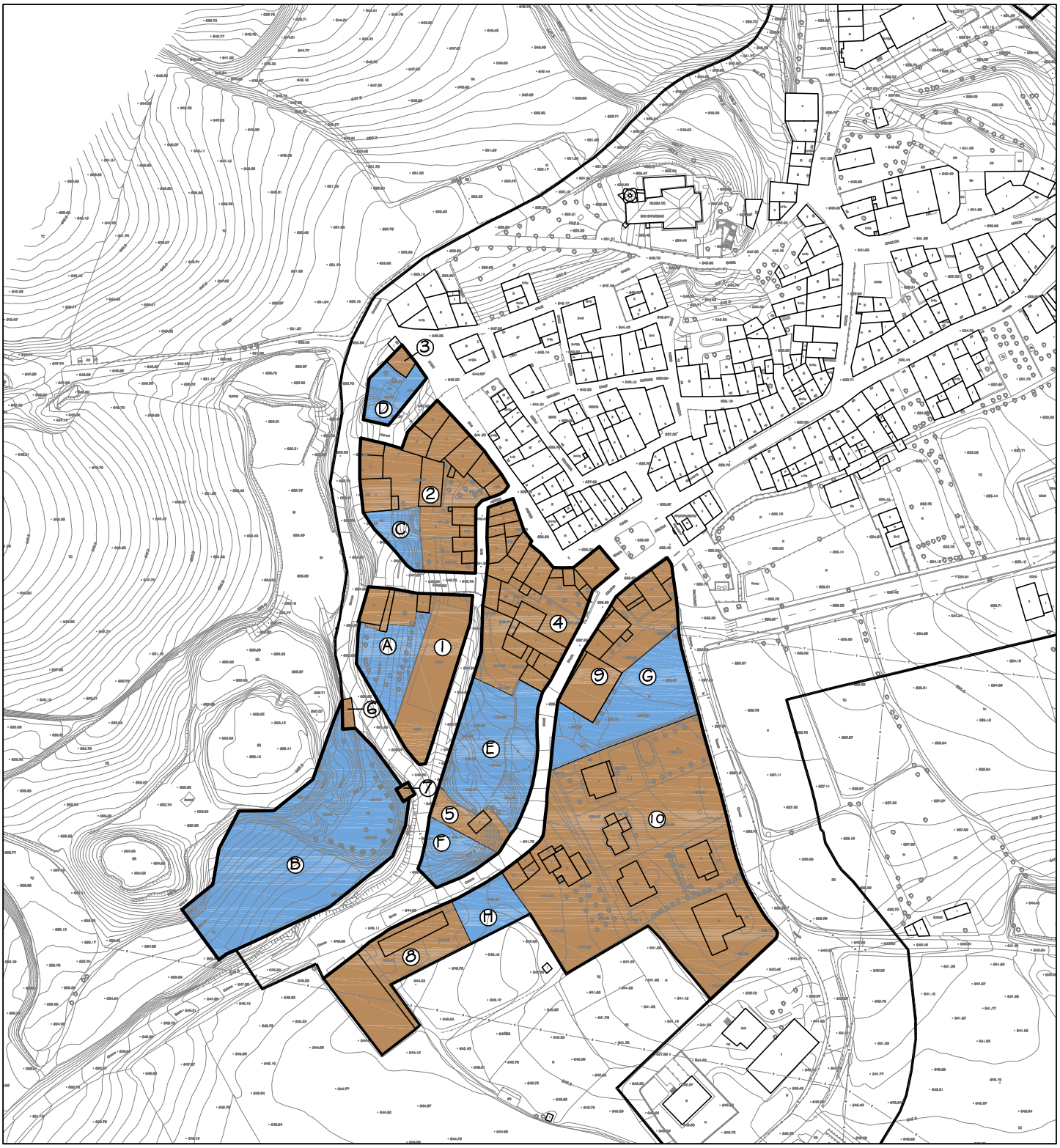
UNIDAD DE EJECUCION

ALINEACION

LIMITE SUELO URBANO

LIMITE UNIDAD DE EJECUCION

Gonzalo Latorre. Arquitecto



MODIFICACION PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN DE ORDENACION DEL SUELO URBANO DE VENTOSA
6. JUSTIFICACION GRAFICA LOTUR. Escala 1/2000

PARCELAS OCUPADAS	
1	1.155 m2
2	1.813 m2
3	65 m2
4	1.917 m2
5	294 m2
6	43 m2
7	25 m2
8	1.224 m2
9	1.082 m2
10	5.763 m2
Total	13.381 m2

PARCELAS LIBRES	
A	576 m2
B	3.378 m2
C	282 m2
D	305 m2
E	1.370 m2
F	390 m2
G	1.163 m2
H	383 m2
Total	7.847 m2

Gonzalo Latorre. Arquitecto