

## MEMORIA JUSTIFICATIVA ECOZIR

---

### 1. INTERÉS REGIONAL DE LA ACTUACIÓN.

En las últimas décadas la población se ha concentrado en las ciudades, que se han convertido en los principales centros de producción y consumo. En este sentido, las ciudades y sus desarrollos urbanos constituyen elementos básicos a tener en cuenta desde el punto de vista medioambiental, por ser importantes focos de generación de elementos contaminantes y por incidir sobre otras problemáticas ambientales, derivadas del impacto sobre el medioambiente, del consumo de materiales y energías, y de la producción de residuos y emisiones.

Efectivamente, el crecimiento de la población en las ciudades se ha revelado como uno de los factores clave para la degradación ambiental, que ha dado lugar a un antagonismo entre los conceptos de desarrollo y conservación del medio ambiente que desde hace años se está tratando de corregir y mejorar mediante la implantación del desarrollo sostenible. Para ello, no puede pasarse por alto el hecho de que los edificios consumen el 60% de los materiales extraídos de la tierra, y su utilización, junto a la actividad constructiva, está en el origen de la mitad de las emisiones de CO<sub>2</sub> a la atmósfera; los residuos procedentes de la construcción y del uso de las edificaciones están alcanzando grandes proporciones; y, además, algunos de los materiales utilizados contienen importantes cantidades de halones y CFC (los causantes directos de la destrucción de la capa de ozono), y el 30% de las construcciones nuevas o rehabilitadas, según el Worldwatch Institute, padecen el síndrome del edificio enfermo: provocan molestias y dolencias, a veces crónicas, en sus usuarios o sus moradores.

Por tanto, la implantación a escala regional y local de los principios de desarrollo sostenible debe pasar, inevitablemente, por desarrollar el concepto de ciudades sostenibles.

Estos datos unidos a los posibles efectos del cambio climático, y a que en nuestra Comunidad Autónoma, hasta la fecha, son escasas y de baja intensidad las actuaciones de desarrollo urbano que cumplan con los parámetros que requiere la sostenibilidad, evidencian la necesidad de que se apueste decididamente por el desarrollo sostenible, en el marco de la lucha contra el cambio climático.

Y es en esta lucha contra el cambio climático donde el desarrollo urbano sostenible se constituye como una pieza fundamental, que tiene como objetivos generales la búsqueda de un adecuado equilibrio entre los parámetros desarrollo y conservación del medioambiente. En este sentido, la Comunidad Autónoma de La Rioja no quiere mostrarse ajena a esta situación, por lo que propone la aprobación de una Zona de Interés Regional destinada a albergar una Ecociudad.

Además, el Gobierno Autonómico, no quiere dejar pasar de largo la oportunidad de atender otras necesidades sociales que se han puesto de manifiesto en los últimos años, como por ejemplo la dificultad de acceso a la vivienda, la necesidad de seguir impulsando el desarrollo económico y social de La Rioja, etc.; por lo que se ha integrado, junto a los principios ambientales y sostenibles de la propuesta, aquellas medidas tendentes a impulsar la vivienda protegida y el desarrollo económico y social de la región.

La propuesta de delimitación de una Zona de Interés Regional tiene como finalidad el desarrollo de una Ecociudad que incorporará un diseño integral que permita optimizar al máximo los recursos necesarios para garantizar y demostrar que es posible el desarrollo urbano sostenible abarcando otras materias ajenas al desarrollo territorial en sentido estricto, de tal forma que la implantación de un modelo de ecociudad:

- Contribuya a mejorar la calidad de vida de todos.
- Sirva para recuperar, mantener o mejorar el sistema ambiental.
- Utilice los recursos eficientemente.
- Promueva al máximo el reciclaje y la reutilización.
- Promueva la producción de energías limpias o renovables.
- Garantice la construcción sostenible mediante el empleo de arquitectura bioclimática.
- Disminuya al máximo los consumos de energía y emisiones de CO<sub>2</sub> al medioambiente.
- Incremente la oferta de viviendas protegidas.
- Sirva de apoyo en el desarrollo de proyectos de I+D+i.
- Se fomente la recuperación de espacios degradados.

No cabe duda que la consecución de estos objetivos tiene un marcado interés regional, e incluso nacional e internacional, dado que los objetivos de Ecociudad integral que se pretenden, supondrán la puesta en marcha de un modelo urbano innovador y sostenible,

pionero en la Comunidad Autónoma de La Rioja, que servirá al mismo tiempo de demostración real y ejemplo de desarrollo urbano a seguir en el futuro, constituyéndose como un instrumento respetuoso con el medioambiente y eficaz no sólo en la lucha contra el cambio climático, sino también en el desarrollo económico y social de nuestra Comunidad.

Por todo ello, se puede afirmar que el interés general que esta propuesta presenta para La Rioja abarca los siguientes objetivos:

**1º.- En relación a los recursos naturales:**

En este sentido la implantación de una Ecociudad cuyo diseño integral optimice la gestión y uso de dichos recursos, permitirá:

- La producción de energías limpias o renovables (fotovoltaica y eólica, al menos) con las que deberá contar la ecociudad, y donde se procederá in situ al estudio, desarrollo e innovación de las mismas.
- La máxima eficiencia energética de los edificios y viviendas bioclimáticas que se construirán en la Ecociudad.
- La optimización de los recursos hídricos mediante la reutilización de las aguas fecales, aguas grises y aguas de lluvia.
- La promoción del máximo reciclaje y reutilización a través de la recogida selectiva y neumática de residuos urbanos, que se realizará mediante un sistema de recogida selectiva y neumática de basuras dotado de una infraestructura subterránea con la instalación de buzones públicos de residuos y el equipamiento necesario para el mantenimiento de dicho sistema, recogida y transporte de residuos urbanos.
- La recuperación para la comunidad ciudadana de ámbitos territoriales degradados en términos medioambientales.

Además, la adecuada utilización de los recursos cobra una especial trascendencia, ya que sigue la pauta marcada por la Estrategia Riojana Contra el Cambio Climático puesta en marcha recientemente por la Comunidad Autónoma de La Rioja.

## 2.- En relación a la necesidad de vivienda protegida:

En primer lugar, debe tenerse en cuenta que la disposición de perspectivas de evolución de la población futura constituye un elemento de estructural relevancia a la hora de planificar el futuro.

Así, en España, se prevé en los próximos seis años, un crecimiento superior a los cuatro millones de habitantes para todo el territorio nacional. Considerando que la Comunidad Autónoma de La Rioja, al menos, seguirá las mismas pautas de crecimiento poblacional que el resto de España, y teniendo asimismo en cuenta la evolución del crecimiento de la población, se puede concluir que el número de habitantes continuará creciendo en La Rioja al mismo ritmo en que ha venido haciéndolo hasta ahora.

Por tanto, el análisis responsable de los datos de población existentes y los previsibles en el futuro revela que las dificultades de acceso a la vivienda, una de las cuestiones que más preocupan a los ciudadanos a tenor de los resultados de las encuestas que se hacen públicas periódicamente, persisten en la actualidad y que, pese a que el derecho a una vivienda digna fue configurado como un derecho de los ciudadanos en la Constitución Española de 1978, se requiere la intervención de las Administraciones Públicas a fin de satisfacerlo.

En este aspecto y debido, entre otras cosas, a la dinámica de crecimiento de la población, es no sólo un ejercicio de responsabilidad sino sobre todo una obligación de la Comunidad Autónoma de La Rioja el contribuir con todas las medidas a su alcance para facilitar el acceso a la vivienda, especialmente mediante el fomento de vivienda protegida, ya que son los ciudadanos que cuentan con recursos económicos más limitados los más necesitados.

La delimitación de esta Zona de Interés Regional destinada al desarrollo en la misma de una Ecociudad integral se revelará como una eficacísima medida que contribuirá a solventar en buena medida esta situación, que a la vista de los datos manejados es cuanto menos preocupante:

- Por un lado, los precios alcanzados por la vivienda en los últimos años, debido - entre otras causas- al incremento del valor de repercusión del suelo sobre el precio final, circunstancia de la que ya se hizo eco la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de

Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (en lo sucesivo LOTUR), que prevé la intervención autonómica facilitándole para ello instrumentos como la declaración de Zona de Interés Regional.

- Por otro lado, aún a pesar del denominado “boom” inmobiliario vivido en la última década –y que ha pasado a una nueva etapa de ajuste-, lo cierto es que existe un segmento nuevo de población con recursos más limitados que no ha podido satisfacer su demanda de un bien como la vivienda en propiedad, que ha conllevado que el número de viviendas protegidas ofertadas haya resultado insuficiente.

La prueba de todo ello es la evolución del número de solicitantes de viviendas de protección pública que se han inscrito en los registros públicos habilitados al efecto desde el año 2.004, que crece cada año en proporción superior al número de viviendas protegidas calificadas (hasta el primer trimestre de 2008, hay 14.855 demandantes totales). Este hecho requiere sin duda la intervención de las Administraciones públicas en general, y la de la Comunidad Autónoma de La Rioja en particular.

### **3.- En relación al desarrollo económico:**

La Ecociudad propuesta, se constituirá como un modelo a seguir y un centro de estudios para el desarrollo de una producción más eficaz de las energías renovables. Tendrá un impacto sumamente beneficioso en el desarrollo económico de nuestra Comunidad Autónoma, ya que supondrá un punto de inflexión en la concepción de nuestras ciudades hacia un urbanismo sostenible que, en definitiva, es un hito imprescindible en la lucha contra el cambio climático y que al mismo tiempo abre nuevas vías de desarrollo económico.

Desde este concreto punto de vista, cobran especial importancia el uso de energías renovables y de combustibles más limpios, el desarrollo de nuevas tecnologías y el de las ya existentes en materia de prácticas de ahorro de energía, y muy especialmente en el desarrollo de proyectos de I+D+i.

Además, en un momento en el que la inversión privada retrocede parece oportuno fomentar la inversión en obra pública para el mantenimiento de la actividad económica de los años precedentes.

#### 4.- En relación al desarrollo social:

La implantación de la Ecociudad, a pesar de su carácter de lucha contra el cambio climático y fomento del desarrollo urbano sostenible, supondrá, asimismo, un hito social de la mayor importancia en varias vertientes:

- La relativa a promover vivienda a precios asequibles en nuestra comunidad autónoma, necesidad respecto de la que la Administración autonómica no puede ni debe permanecer ajena, como ya se ha indicado.
- La no menos importante vertiente relativa a la concienciación social en la lucha contra el cambio climático, mediante la demostración real y eficaz de que es posible la creación de una ciudad eficiente y contenida en las emisiones de CO<sub>2</sub> y en los consumos energéticos, y muy respetuosa con el medioambiente.
- La integración de distintos sectores sociales, propiciando mediante una oferta tipológica variada la generación de un ambiente urbano caracterizado por dicha integración social.
- El fomento del encuentro de las personas a través de la recuperación de entornos medioambientalmente muy degradados, donde se pueden crear amplias zonas verdes interconectadas entre sí de manera que hagan atractivos y transitables terrenos que antes no lo eran.

La implementación de políticas sociales tendentes a solucionar estas problemáticas está asimismo expresamente contemplada en el objeto y fines de la Zona de Interés Regional, contemplando la legislación aplicable (artículo 30 de la LOTUR) el desarrollo de actuaciones residenciales cuando, como es el caso habida cuenta de las concurrentes circunstancias que se han expuesto, se consideren de interés o alcance regional.

No conviene olvidar, que nos encontramos también con que la delimitación de la Zona de Interés Regional, donde se implantará una Ecociudad, viene a materializar la Estrategia Riojana Contra el Cambio Climático y de Reducción de los Efectos y Emisiones de los Sectores Difusos, entre los que se encuentra el sector de la construcción, que actualmente está desarrollando el Gobierno de La Rioja.

Es por ello por lo que se ha propuesto crear una ciudad ecológica de carácter residencial que responda a la pluralidad de objetivos relacionados de indudable interés regional, de entre los que debemos destacar como objetivos prioritarios: poner en práctica

una tipología de urbanización y edificación ecológica y bioclimática, que suponga un modelo a seguir a la hora de plantear futuros desarrollos urbanísticos en cualquier municipio de La Rioja; aumentar la conciencia social respecto a la posibilidad de integrar actividades humanas cotidianas en armonía con el medio ambiente; promover una experiencia a gran escala de ahorro energético e integración de energías renovables a través de la utilización de materiales sostenibles que además aporten una elevada eficiencia energética a los edificios y contribuir, además, a facilitar el acceso a la vivienda a las familias con mayores dificultades a la hora de encontrar vivienda.

Además, este tipo de actuaciones urbanísticas fue considerado por la Organización de las Naciones Unidas (ONU) en el III Concurso Internacional de Buenas Prácticas que tuvo lugar en Dubai (Emiratos Árabes Unidos) durante el año 2000, como una buena práctica de desarrollo sostenible.

Los criterios en los que se basó las Naciones Unidas para designar a propuestas muy similares a la planteada en La Rioja (la Ecociudad de Sarriguren en Navarra sirve de ejemplo más cercano) como buena práctica fueron los siguientes:

- Valores de vivienda ecológica y ahorro energético;
- accesibilidad física, económica y social para grupos que presentan mayores dificultades;
- planificación sostenible de los usos del suelo y de la estructura urbana;
- mejoras del medio ambiente urbano (físico, económico y social) en barrios y ciudades medias;
- uso y producción más eficaz de la energía: reducción del consumo, energías renovables y reciclaje;
- conservación, utilización y gestión de la naturaleza en el medio urbano: parques, corredores y cinturones verdes;
- e integración de infraestructuras de transporte y reducción del impacto ambiental.

En definitiva y a tenor de los fines y objetivos que conforman las razones que motivan la implantación de esta Ecociudad, a los cuales se dará escrupuloso cumplimiento en la Zona de Interés Regional que con tal fin se propone, es evidente la existencia del interés general exigido. Interés general, que debe ser entendido de alcance regional, ya que, como se ha expuesto, conlleva toda una serie de beneficios que tendrán una repercusión muy positiva en toda nuestra Comunidad Autónoma.

## **2. ÁMBITO TERRITORIAL.**

### **1. Ubicación del ámbito.**

El ámbito delimitado como Zona de Interés Regional destinada a Ecociudad viene conformado por terrenos situados en la margen izquierda del río Ebro, en el municipio de Logroño, conocidos como “La Fonsalada” y “El Corvo”. Más concretamente, esta Zona de Interés Regional quedará situada entre el cuarto puente de Logroño y la futura “circunvalación” Noroeste.

La superficie de la Zona de Interés Regional es de 56,24 hectáreas.

La situación geográfica de esta Zona de Interés Regional es inmejorable para garantizar la consecución de los cuatro objetivos básicos que constituyen el fin último de la actuación y, por lo tanto, el éxito que se persigue en la lucha contra el cambio climático. La orientación Norte-Sur tanto de los terrenos como de las viviendas a edificar permite la implantación de campos de generación de energías renovables o limpias –energía eólica en la zona Norte y energía fotovoltaica en la zona Sur de la Ecociudad-, con unos amplios rendimientos en la generación de dichas energías unidos a la gran eficiencia energética de las viviendas con dicha orientación y diseñadas con la mejor Arquitectura Bioclimática, que convierten este ámbito en perfecto para una Ecociudad en la que la práctica totalidad de las viviendas serán de protección pública, con unos consumos muy reducidos en relación a las construcciones convencionales o tradicionales, lo cual se traducirá en los consiguientes beneficios para los ciudadanos destinatarios de esta clase de viviendas.



## **2. Motivación de la elección:**

**2.1. Ubicación idónea para cubrir la necesidad de vivienda protegida existente en nuestra región.**

En las últimas décadas se ha producido un importante crecimiento de la población riojana, que en su mayor proporción se ha concentrado en Logroño y en su zona metropolitana.

La Comunidad Autónoma de La Rioja ha pasado de los 254.349 habitantes que tenía en el año 1981, a los 263.434 habitantes censados en el año 1991. En el año 2001 La Rioja contaba con 276.702 habitantes, y en la actualidad nuestra Comunidad Autónoma tiene 311.773 habitantes de derecho.

Este crecimiento en habitantes se ha concentrado mayoritariamente en la capital riojana, Logroño, que en el año 1981 tenía 109.536 habitantes; en el año 1991 contaba con 122.254 habitantes; en el año 2001 figuraban censados 133.058 habitantes; y en la actualidad Logroño cuenta con 150.398 habitantes empadronados.

De estos datos se deduce que desde 1981 hasta la fecha actual el 71 por ciento aproximado del crecimiento de la población riojana se ha concentrado en Logroño; en el período comprendido entre el año 2001 y la fecha actual dicho porcentaje se sitúa aproximadamente en el 50 por ciento.

Esta concentración del crecimiento de la población riojana en Logroño es coherente con el hecho de que es justamente en la capital donde radican el 82 por ciento de las industrias de nuestra Comunidad Autónoma, y el 74 por ciento del empleo industrial.

En el cuadro siguiente se observa la evolución del número de solicitantes de viviendas de protección pública en Logroño y su área metropolitana (entendiendo por tal a los municipios de Lardero y Villamediana aunque podría ampliarse a otros municipios como Alberite, Albelda, Navarrete o Fuenmayor):

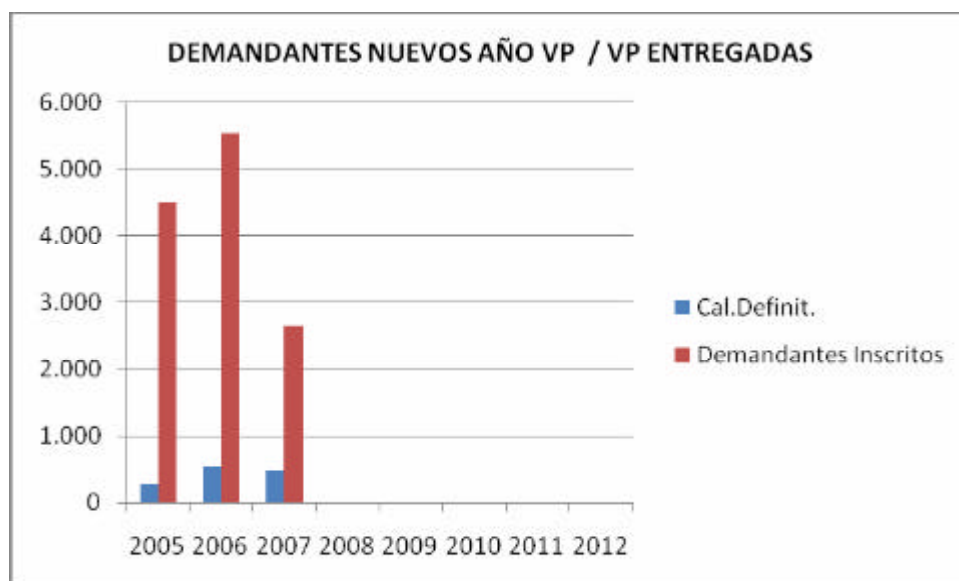
**Evolución número solicitantes vivienda protegida (Logroño, Lardero, Villamediana)**

	2003	2004	2005	2006	2007	2008*
Nº Demandantes Inscritos año		1.853	4.504	5.548	2.661	299
Nº Demandantes TOTALES AÑO		1.853	6.357	11.905	14.556	14.855

\*Hasta primer tercio febrero de 2008

De todos los solicitantes de viviendas protegidas inscritos en los registros públicos de La Rioja, en la capital se concentra más del 82 por ciento; porcentaje que asciende prácticamente al 95 por ciento si se considera también el área metropolitana, compuesta únicamente por Logroño, Lardero y Villamediana.

Por tanto, la conveniencia de promoción de viviendas protegidas que existe en nuestra Comunidad Autónoma es palpable, partiendo del hecho de que queda pendiente de satisfacción un porcentaje importante de la demanda de esta tipología de vivienda en Logroño y su área metropolitana, generada por ese nuevo segmento de población con rentas limitadas, que ha motivado que el número de viviendas calificadas y en curso de ejecución resulte inferior al deseable para paliar dicha necesidad. Esto queda gráficamente reflejado en el cuadro siguiente:



Actualmente, teniendo en cuentas las altas y bajas que se vienen produciendo, en La Rioja figuran inscritos en los registros públicos habilitados al efecto más de 11.700 solicitantes de vivienda protegida, de los cuales unos 9.600 se concentran en Logroño y su zona metropolitana.

Otro dato que se ha tenido en cuenta ha sido la incorporación en los últimos años de solicitantes de viviendas protegidas inscritos en los registros públicos habilitados para ello, que ha sido muy superior al ritmo de producción y entrega de esta tipología de viviendas, por lo que el diferencial de número de solicitantes de viviendas protegidas continúa en progresivo aumento. Sirva como ejemplo el hecho de que la proporción de viviendas protegidas que se ha venido entregando en los últimos años apenas sí ha representado un 10 por ciento del número de nuevos solicitantes de esta tipología de viviendas inscritos en cada año.

**2.2.** Su localización en Logroño, rodeada de áreas de suelo urbanizable no delimitado, prácticamente integrada en el entorno urbano que viene ya prediseñado por las Directrices de Ordenación de la Zona Norte de la capital riojana, y con la mayor facilidad posible para la conexión a sistemas generales e infraestructuras, que se encuentran materialmente en el límite suroeste del ámbito que se delimita en orden a la consecución de los objetivos y fines declarados.

Téngase en cuenta que Logroño es la única ciudad de la Comunidad Autónoma de La Rioja capaz de acoger, por su extensión y población, una Ecociudad que para ser viable exige ser implantada en un área urbana consolidada. De hecho, Logroño es el principal centro de comunicaciones de La Rioja, que garantiza la fácil accesibilidad a otras localizaciones laborales, culturales y sociales dispersas. Además, es una población en crecimiento, con una fuerte estructura productiva y empleo, y con toda clase de servicios ya implantados en el entorno, con la mayor facilidad para el enlace con los municipios vecinos y para la accesibilidad regional e interprovincial de esta zona.

**2.3.** La Zona de Interés Regional delimitada servirá, como ya se ha reiterado, para recuperar medioambientalmente unos terrenos que, no obstante, al estar estratégicamente situados de cara a su integración en un entorno urbano, se encuentran notablemente degradados por cuanto se han convertido en un erial a causa de la erosión y su uso como

vertedero en algunas zonas desde hace muchos años, cumpliendo con otro de los objetivos fundamentales en la lucha contra el cambio climático a través del desarrollo sostenible. De hecho la práctica totalidad de los terrenos incluidos en la Zona de Interés Regional podrán ser restaurados, ya que la topografía aconseja una mínima ocupación de suelo.

**2.4.** Se coadyuva al mejor y más eficaz desarrollo urbano sostenible de la capital riojana, ya que:

- El ámbito delimitado por la Zona de Interés Regional se encuentra prácticamente integrado en la ciudad, estando actualmente clasificado como suelo no urbanizable con protección paisajística, concerniente al perfil que presentan los terrenos vistos desde Logroño. Ya el planeamiento municipal prevé el trazado de la futura circunvalación norte atravesando el área delimitada y además, se celebran periódicamente competiciones de vehículos de motor que contribuyen considerablemente a su paulatina degradación.
- La Ecociudad se encuentra totalmente rodeada por áreas de suelo urbanizable no delimitado, lo que implica que es previsible su total integración con la malla urbana.
- Las redes de infraestructuras y sistemas generales se encuentran físicamente en el límite suroeste de la Zona de Interés Regional, con toda la facilidad para su conexión.

Por todo ello, la delimitación de esta Zona de Interés Regional para ecociudad es perfectamente compatible y complementaria con el planeamiento municipal hasta el extremo de resultar muy favorecedora para su futuro desarrollo.

**2.5.** En relación a los espacios verdes cabe la posibilidad de establecer un sistema coherente y racional, que facilite e impulse el acceso no motorizado y base su diseño tanto en los elementos de vegetación y agua existentes, como en la utilización de vegetación autóctona en las partes a potenciar de nueva creación. Además, se puede propiciar la continuidad ecológica entre las áreas con mayores valores ecológicos y las zonas verdes producto de la ordenación, evitando así la fragmentación de los espacios naturales y uniéndolos mediante corredores o anillos verdes.

**2.6.** Se prevé una disponibilidad de recursos hídricos y energéticos suficientes o ampliables sin requerir una merma en la calidad del servicio y sin suponer una afectación al medio ambiente. Para ello, se incluyen propuestas para la instalación de energías renovables, con mención específica a aquellas medidas que se adopten al margen de las

señaladas en el Código Técnico de la Edificación y que contribuyan a un menor consumo energético y supongan un mayor beneficio para el medio ambiente que los sistemas tradicionales.

**2.7.** Respecto a la accesibilidad de la delimitación propuesta, y la suficiencia de las infraestructuras previstas para el volumen de tráfico que deben soportar las condiciones son inmejorables, ya que las vías de comunicación preexistentes tienen capacidad suficiente para absorber el incremento del tráfico rodado. Además, Logroño cuenta con servicio de transporte público municipal con capacidad suficiente para acoger la nueva demanda, lo que además conllevará una reducción significativa del uso del transporte privado.

Además, la ubicación y la topografía permiten la disposición de una malla blanda de comunicación que facilite las conexiones con el núcleo urbano, centros de atracción y equipamientos, sin tener que recurrir al transporte privado. Ésta malla blanda de comunicación podría incorporar las medidas de seguridad necesarias para lograr un uso eficiente de la misma.

**2.8.** La Zona de Interés Regional supone una incidencia mínima en los servicios municipales, pues éstos son adaptables a la nueva población que deberá recoger. No obstante la futura ecociudad podría recoger todas las dotaciones necesarias para su autosuficiencia, por lo que no supondrá una influencia negativa sobre las dotaciones y sistemas generales existentes.

**2.9.** La topografía y orientación presentan buenas condiciones para desarrollar construcción sostenible mediante arquitectura bioclimática, con doble fachada orientada en sentido Norte-Sur, en la que se materialice la optimización de los consumos energéticos, reduciéndolos y haciendo uso de las energías renovables (limpias) que se generan, justamente, en la propia Ecociudad. Además, el empleo en la construcción de materiales con elevados niveles de aislamiento, superficies con una alta capacidad acumulativa, evitando el uso de otros materiales procedentes de producciones no sostenibles o contaminantes contribuirá a la autosuficiencia energética.

**2.10.** La orografía también es óptima para la implantación de un sistema de recogida selectiva y neumática de residuos urbanos dotado de una infraestructura subterránea con la instalación de buzones públicos de residuos y el equipamiento necesario para el mantenimiento de dicho sistema, la recogida y el transporte de los residuos urbanos.

También para la reutilización de las aguas fecales, aguas grises y aguas de lluvia. Asimismo, se considera idónea la posibilidad de instalación de varios lagos artificiales para el agua tratada, que podrían hacer las veces de depósitos al aire para el riego de la gran extensión de zonas verdes previsible.

**2.11. Viabilidad de la Zona de Interés Regional.** Se constata que las soluciones que se implantarán cumplen con todos los requisitos necesarios para garantizar la sostenibilidad de la actuación desde el punto de vista medioambiental, social, y también desde el punto de vista económico, cuya viabilidad debe asimismo asegurarse por la Administración autonómica competente.

En conclusión, los terrenos seleccionados para la delimitación de esta Zona de Interés Regional destinada al desarrollo en la misma de una Ecociudad integral, tienen la ubicación geográfica más idónea para el cumplimiento de los cuatro objetivos básicos cuya consecución conforma el interés regional de esta actuación (desarrollo urbano sostenible y eficaz contra el cambio climático; crecimiento racional y coherente con las necesidades de vivienda; contribución al desarrollo económico y a contribución al desarrollo social ).

### **3. Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística y de ordenación del territorio:**

El artículo 2 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, establece que las políticas sobre regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo, tienen como fin común la utilización del suelo conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible.

La Zona de Interés Regional para Ecociudad que se delimita no sólo es coherente con el declarado interés general y el principio de desarrollo sostenible, sino que cumple mucho mejor que cualquier actuación tradicional los postulados legales patrocinados por la Ley 8/2007 sobre desarrollo territorial y urbanismo sostenible.

La delimitación de la Zona de Interés Regional en terrenos clasificados actualmente como suelo no urbanizable, es conforme a la legislación urbanística aplicable, tal y como dispone el artículo 30.3 de la LOTUR.

Conforme al artículo 32 de la LOTUR, la competencia para la aprobación de esta Zona de Interés Regional corresponde a la Consejería de Turismo, Medio ambiente y Política Territorial.

En la fase de ejecución, conforme a lo establecido en el artículo 31.1.g) de la LOTUR, se podrá dar participación a la iniciativa privada en la urbanización, construcción y/o edificación en los términos y condiciones que conforme a las disposiciones legales aplicables se estimen oportunos.

La LOTUR, en su artículo cuarto reconoce expresamente la iniciativa privada, así como la dirección de la actividad de ordenación a las Administraciones Públicas y, en su artículo quinto, reconoce la colaboración y participación de los ciudadanos en relación a los instrumentos de ordenación del territorio y de las actuaciones de interés regional.

Conviene recordar que la administración autonómica ostenta la competencia necesaria para el ejercicio de las potestades discrecionales de las que goza en esta materia, y que tiene la obligación de elegir la solución más adecuada a las exigencias del interés público, de acuerdo a sus objetivos políticos, que han sido determinados por un procedimiento democrático. Es después, en la fase de ejecución, donde conforme a la normativa aplicable podrá intervenir, si se estima conveniente, la iniciativa privada.

El proyecto de Zona de Interés Regional tendrá, como mínimo, el contenido establecido en el artículo 31 de la LOTUR.

No se han detectado en los terrenos incluidos en la Zona de Interés Regional posibles afecciones con el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja, Lugares de Interés Comunitario, Zonas de Especial Protección para las Aves, Montes de Utilidad Pública, vías pecuarias, Planes Especiales, y/o patrimonio cultural.

Sin embargo, en esta Zona de Interés Regional se contemplarán medidas correctoras desde el punto de vista medioambiental tendentes a la recuperación y regeneración del entorno, que está profundamente degradado, así como desde el punto de vista del paisaje, que mejorará sustancialmente en la misma medida en que materialice la recuperación de la Zona de Interés Regional como Ecociudad que albergará, además y entre otras muchas cosas, un gran zona verde.

En todo caso, la Zona de Interés Regional se someterá a Evaluación Ambiental, de conformidad con lo establecido en párrafo primero de la Disposición Adicional Quinta de la LOTUR vigente.

Los terrenos afectados por la Zona de Interés Regional delimitada se encuentran clasificados como suelo no urbanizable con protección paisajística y cierto estado de degradación medioambiental, razones por las que los efectos que significativamente se producirán sobre dicha Zona de Interés Regional serán siempre y en todo caso positivos por cuanto la recuperación de los mismos como gran entorno verde en prácticamente el 90 por ciento de su superficie resultará extremadamente positiva tanto desde el punto de vista medioambiental y de la sostenibilidad, como desde el punto de vista paisajístico.

Las determinaciones de la Zona de Interés Regional vincularán al planeamiento urbanístico, del municipio o municipios afectados, que deberá adaptarse a sus previsiones en la primera modificación o revisión (artículo 33.1 de la LOTUR).



### 3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Índice de documentación gráfica:

- I. Situación:
  - 01.01 Plano de situación.
- II. Delimitación:
  - 02.01 Delimitación de la Zona de Interés Regional en su entorno.
  - 02.02 Delimitación de la Zona de Interés Regional (56,24 ha).
- III. Topografía:
  - 03.01 Análisis topográfico del terreno.
  - 03.02 Plano hipsométrico.
- IV. Clasificación del suelo de la Zona de Interés Regional y usos actuales según el Plan General Municipal:
  - 04.01 Clasificación de suelo: suelo no urbanizable entre áreas de suelo urbanizable.
- V. Accesibilidad:
  - 05.01 Continuidad de la red viaria.
  - 05.02 Conexión de infraestructuras
- VI. Estado actual:
  - 06.01 Fotografía aérea.
  - 06.02 Resumen fotográfico.

Logroño, a 13 de junio de 2008

Vº Bº

**Luís García del Valle Manzano**  
DIRECTOR GENERAL DE POLÍTICA TERRITORIAL

**Antonio Padró Simarro**  
JEFE DEL SERVICIO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO