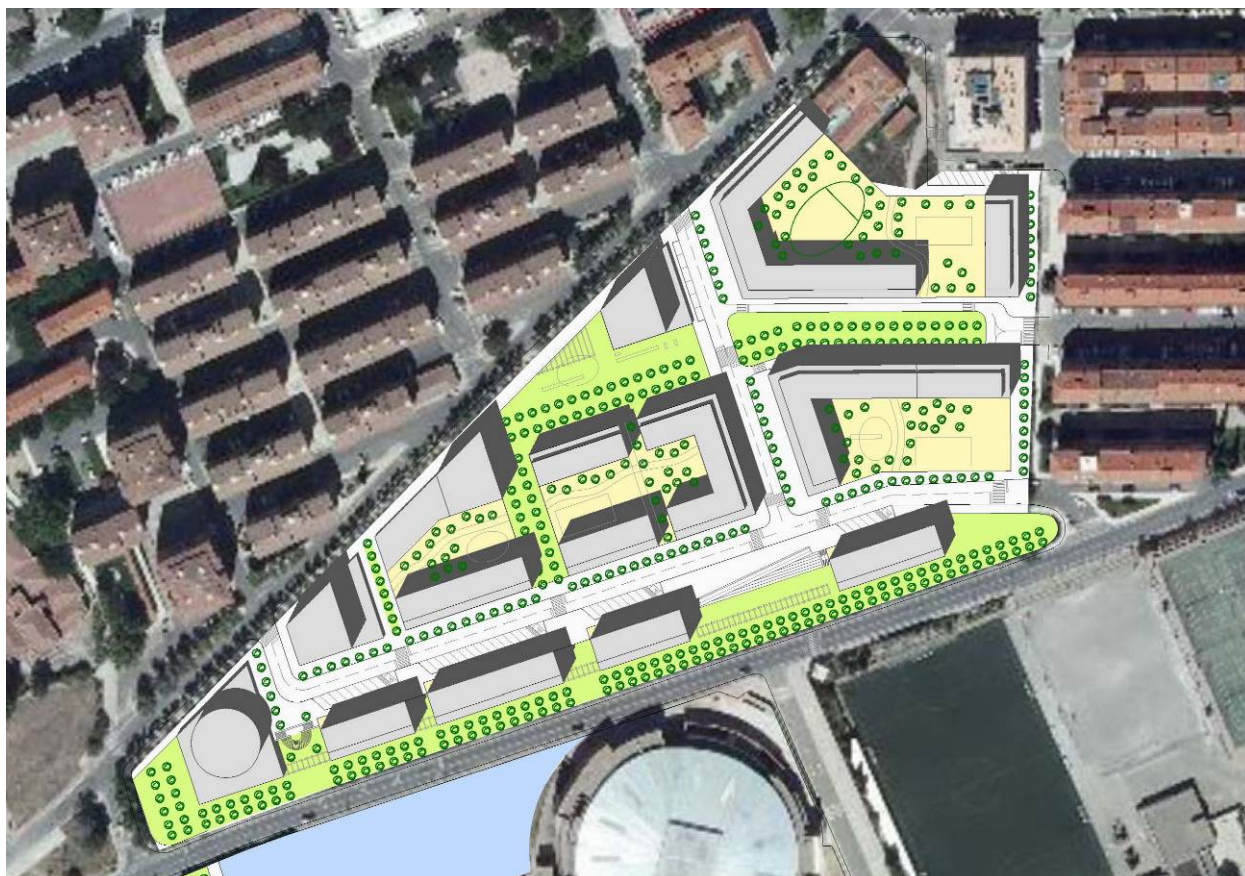


# BORRADOR DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR-4 DE ARNEDO (LA RIOJA)

## MEMORIA



EQUIPO REDACTOR:

JESÚS RAMOS - ARQUITECTURA, S.L.P.

Jesús Ramos Martínez

Rocío Marzo Martínez

María José Nestares

ARQUITECTO

ARQUITECTA

ABOGADA

Borja López Rodríguez

Nieves Mendoza Díez

ARQUITECTO

ABOGADA

PROMOTOR:



Excmo. Ayuntamiento de Arnedo

- JULIO 2015 -

## Índice

---

<b>1</b>	<b>ANTECEDENTES Y OBJETO .....</b>	<b>1</b>
1.1	Antecedentes.....	1
1.2	Objeto.....	1
1.3	Iniciativa.....	2
1.4	Justificación de la procedencia de su formulación.....	2
<b>2</b>	<b>MEMORIA DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA .....</b>	<b>3</b>
2.1	Ámbito del Sector SR-4.....	3
2.2	Características naturales del Sector.....	3
2.2.1	<i>Topografía</i> .....	3
2.2.2	<i>Clima</i> .....	4
2.2.3	<i>Características del Suelo</i> .....	7
2.2.4	<i>Vegetación</i> .....	7
2.2.5	<i>Hidrología</i> .....	8
2.3	Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.....	8
2.3.1	<i>Evolución de los terrenos del sector SR-4</i> .....	8
2.3.2	<i>Usos y edificaciones existentes</i> .....	11
2.3.3	<i>Infraestructuras existentes</i> .....	14
2.4	Estructura de la propiedad y planeamiento superior.....	16
2.4.1	<i>Estructura de la propiedad</i> .....	16
2.4.2	<i>Planeamiento superior</i> .....	18
<b>3</b>	<b>MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN .....</b>	<b>20</b>
3.1	Conclusiones del estudio de la información urbanística.....	20
3.2	Objetivos y criterios fundamentales de la ordenación.....	21
3.2.1	<i>Conexión con el entorno</i> .....	21
3.2.2	<i>Espacio público cualificado</i> .....	21
3.2.3	<i>Diversidad de usos y tipologías</i> .....	22
3.2.4	<i>Accesibilidad frente a movilidad</i> .....	22
3.2.5	<i>Importancia de los espacios verdes</i> .....	22
3.2.6	<i>La sostenibilidad como criterio transversal</i> .....	23
3.3	Alternativas de ordenación.....	24
3.4	Descripción y justificación de la ordenación.....	27
3.4.1	<i>Delimitación del sector</i> .....	27
3.4.2	<i>Zonificación y Estructura general</i> .....	28
3.4.3	<i>Tipologías edificatorias</i> .....	32

3.4.4	<i>Reservas para dotaciones y zonas verdes públicas</i> .....	34
3.4.5	<i>Asignación de usos, tipologías y aprovechamientos</i> .....	35
3.4.6	<i>Red de movilidad</i> .....	36
3.4.7	<i>Características de las redes de servicios</i> .....	38
3.5	Justificación de la normativa aplicable.....	40
3.5.1	<i>Determinaciones vinculantes del planeamiento general</i> .....	40
3.5.2	<i>Superficie y Uso Global</i> .....	40
3.5.3	<i>Aprovechamiento</i> .....	41
3.5.4	<i>Densidad de viviendas</i> .....	41
3.5.5	<i>Sistema General</i> .....	42
3.5.6	<i>Determinaciones no vinculantes del planeamiento superior</i> .....	42
3.5.7	<i>Zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local</i> .....	42
3.5.8	<i>Legislación en materia de ruido</i> .....	43
3.5.9	<i>Legislación en materia de carreteras</i> .....	48
3.5.10	<i>Accesibilidad</i> .....	49
3.5.11	<i>Previsión de aparcamientos</i> .....	51
3.5.12	<i>Justificación del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (DB-SI)</i> .....	51
3.6	Síntesis de la ordenación.....	53
<b>4</b>	<b>GESTIÓN</b> .....	<b>54</b>
4.1	Sistema de actuación propuesto.....	54
4.2	Plan de Etapas.....	54
4.3	Evaluación Económica.....	55
<b>5</b>	<b>ANEXOS</b> .....	<b>58</b>
5.1	Índice de planos.....	58

## 1 ANTECEDENTES Y OBJETO

### 1.1 Antecedentes.

El Plan General Municipal vigente en Arnedo, aprobado definitivamente en marzo de 2004, delimitó el sector de suelo urbanizable "SR-4" en la zona Oeste del núcleo urbano, con una superficie de 7,9 hectáreas.

En octubre de 2014 se presentó en el Excmo. Ayuntamiento de Arnedo un documento de Plan Parcial para la ordenación detallada del Sector SR-4. Por parte del Excmo. Ayuntamiento se pidieron informes a las direcciones generales de Calidad Ambiental y de Obras Públicas y Transportes del Gobierno de La Rioja.

En diciembre de 2014 entró 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 cuya evaluación ambiental estratégica se inicie a partir de la entrada en vigor de la misma.

En sesión celebrada el 6 de marzo de 2015, el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja informó el "Documento de Recomendaciones técnicas sobre la interpretación y aplicación de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y otras normativas sectoriales con incidencia en la materia, para coordinar y agilizar el procedimiento de redacción y aprobación del planeamiento urbanístico". En dicho documento la Dirección General de Calidad Ambiental establece que los Planes Parciales se someterán al procedimiento de evaluación ambiental simplificada previsto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

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.

### 1.2 Objeto.

El presente documento constituye el borrador del Plan Parcial del Sector SR-4 de Arnedo, necesario para la evaluación ambiental estratégica simplificada prevista en la Ley 21/2013 de evaluación ambiental.

El objeto del Plan Parcial del Sector SR-4 de Arnedo es establecer la ordenación detallada de dicho sector, con el fin de iniciar su proceso de transformación urbanística de acuerdo con las condiciones marcadas por la Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y según las determinaciones del Plan General Municipal de Arnedo que no contradigan la legislación, puesto que dicho Plan General fue aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de la legislación regional.

### **1.3 Iniciativa.**

Este Plan Parcial está promovido por el Excelentísimo Ayuntamiento de Arnedo y redactado por Jesús Ramos Arquitectura S.L.P., empresa adjudicataria del contrato de servicio establecido al efecto. Se trata por tanto de un Plan Parcial de iniciativa pública.

### **1.4 Justificación de la procedencia de su formulación**

La Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR), establece en su artículo 58 que los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable delimitado tienen derecho a promover su transformación mediante la formulación y presentación para su tramitación del plan parcial preciso para ello.

El Plan General Municipal de Arnedo, aprobado definitivamente en el año 2004, clasifica los terrenos del ámbito de actuación del Sector SR-4 como suelo urbanizable delimitado y establece un plazo para la aprobación del Plan Parcial de 8 años. Por tanto, ha transcurrido el plazo previsto en el planeamiento superior sin que se haya redactado ni aprobado el planeamiento de desarrollo.

Por otra parte, en el sector se incluye un sistema general destinado a equipamientos. Una parte de este sistema general ha sido obtenido por el Ayuntamiento de Arnedo y sobre él se ha ejecutado la nueva plaza de toros, instalaciones deportivas y viales urbanos.

Por todo ello, dado que ha transcurrido el plazo previsto en el planeamiento superior para la aprobación del Plan Parcial sin que se haya comenzado su tramitación, y debido a que una parte de los terrenos del sistema general se han obtenido por parte del Ayuntamiento mediante el sistema de Ocupación Directa, procede por parte del Ayuntamiento de Arnedo impulsar el desarrollo del sector, mediante la formulación de presente Plan Parcial.

## 2 MEMORIA DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

### 2.1 Ámbito del Sector SR-4

El Sector de Suelo Urbanizable Delimitado SR-4 se ubica al oeste del núcleo urbano de Arnedo, y se encuentra rodeado de suelo urbano en todos sus límites, salvo una zona del suroeste que limita con suelo urbanizable delimitado. El sector se encuentra atravesado por la Avenida de los Reyes Católicos, separando dos zonas con carácter distinto: el Sur de dicha Avenida se encuentra en su mayor parte ocupado por equipamientos públicos, mientras el Norte permanece prácticamente sin uso.

La parte del Sector SR-4 ubicada al norte de la Avenida de los Reyes Católicos cuenta con la siguiente delimitación: Al norte limita con la Avenida del Cidacos, a la que confluye una trama urbana consolidada de densidad media-alta. Al este, limita con la calle Fernando Fernández de Bobadilla, en una trama urbana consolidada de similares características. Al oeste, con una pequeña franja de suelo urbano, que lo separa del sector de suelo urbanizable delimitado SR-2.

La parte ubicada al sur de la Avenida de los Reyes Católicos se destina en su mayor parte a equipamientos públicos (se encuentran en este ámbito edificadas la plaza de toros e instalaciones deportivas), y limita al este y al sur con suelo urbano destinado a su vez a sistema general de equipamiento deportivo. El límite este se constituye con un trazado irregular, que no se corresponde con ningún límite físico. Al oeste limita con la Yasa Cuenca, que lo separa del sector de suelo urbanizable delimitado SR-3.

En conjunto, el sector tiene una forma irregular, y cuenta con una superficie de 79.839 m<sup>2</sup>.

### 2.2 Características naturales del Sector

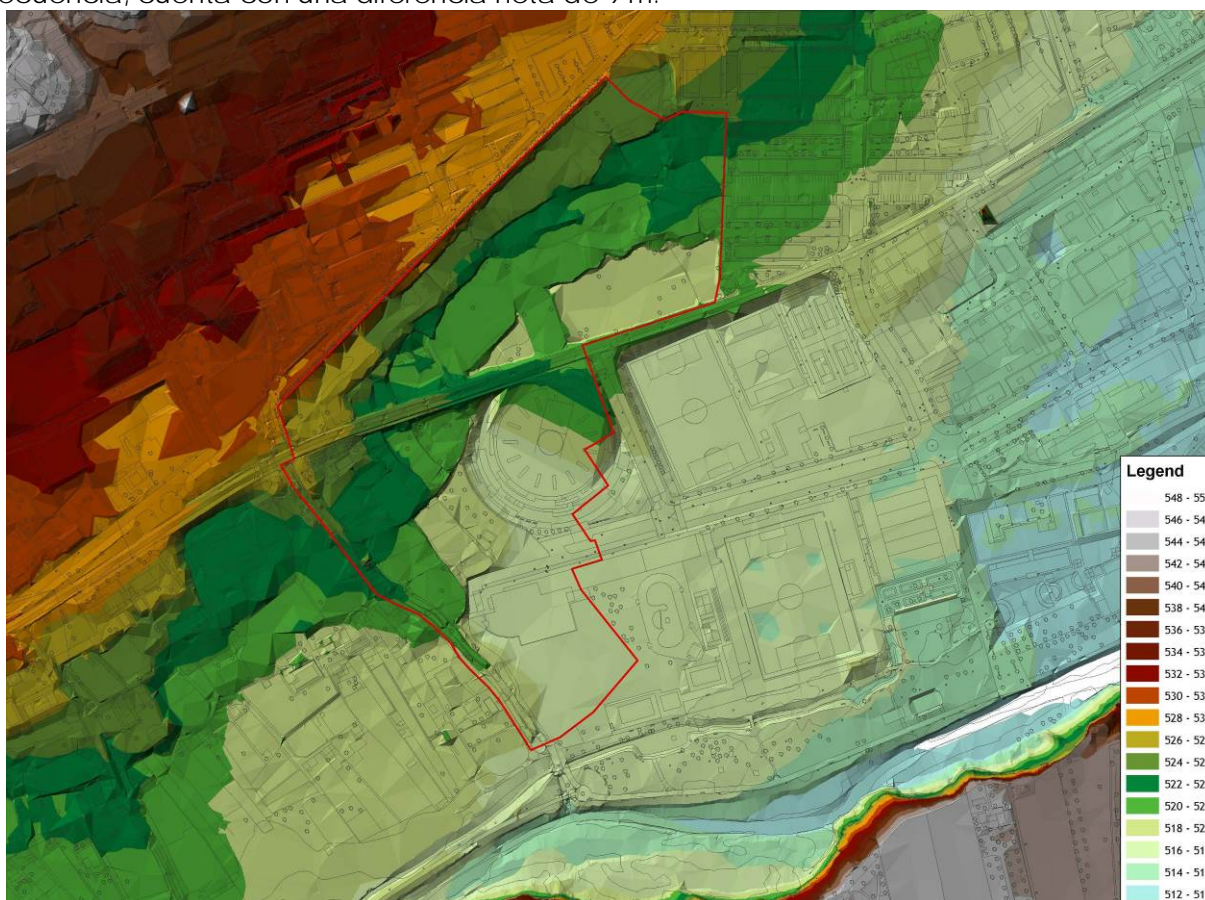
#### 2.2.1 Topografía

El ámbito de actuación se encuentra atravesado por la Avenida de los Reyes Católicos, que lo divide en dos partes.

La parte del sector ubicada al norte de la citada Avenida cuenta con importantes diferencias de cota entre su parte más elevada (junto a la Avenida del Cidacos), y la cota inferior, junto a la carretera. De esta forma, en el extremo este de la Avenida del Cidacos, cuenta con una cota de 528,5 m., que se eleva ligeramente en dicha Avenida en sentido este-oeste, hasta llegar a la cota de 530 m. en su punto más elevado. Por otra parte, en la carretera, se parte de una cota de 520 m. al este, elevándose también en sentido este-oeste, hasta llegar a los 526,6 m. En consecuencia, existe una diferencia de cota en la parte ubicada al norte de la carretera de 10 m., de forma que la topografía condiciona notablemente la futura urbanización.

Por último, el ámbito ubicado al sur de la carretera, que tiene una forma irregular, presenta un descenso del terreno de norte a sur, de forma que en su punto más elevado, junto a la carrete-

ra, tiene una cota de 526,5 m., y la menor cota, al sur del sector, se encuentra a 517.3. En consecuencia, cuenta con una diferencia neta de 9 m.



*Altimetría de la zona.*

### 2.2.2 Clima

Los datos climáticos para el Sector SR-4 de Arnedo son los procedentes del Observatorio de Agoncillo, por ser la estación meteorológica más cercana que dispone de datos históricos completos.

Las temperaturas medias son suaves tanto en invierno como en verano, si bien puede producirse puntualmente fenómenos de bajas temperaturas mínimas en invierno y altas en verano.

El régimen de precipitaciones anuales aporta un flujo relativamente moderado, con mayor incidencia en los meses de primavera y otoño.

A continuación se muestra una tabla de valores climatológicos obtenidos en la Estación de Agoncillo:

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Temperaturas máximas absolutas	34,2	38,6	38,0	36,8	40,6	37,4	40,6	37,2
Temperaturas mínimas absolutas	-2,8	-5,6	-3,6	-5,4	-9,8	-2,8	-5,8	-5,0
Temperaturas medias								
Medias de máximas	20,2	17,7	19,2	19,8	20,1	19,8	20,3	19,2
Medias de mínimas	8,7	7,9	8,1	8,2	8,2	8,8	9,3	8,5
Medias mensuales	14,5	13,7	13,6	14,0	14,2	14,3	14,8	13,8
Humedad media en porcentaje	70	68	67	66	65	64	66	68
Precipitación Total (mm <sup>3</sup> )	574,2	346,2	454,4	386,8	364,2	468,8	558,8	534,3
Nº de días despejados	59	62	46	54	75	36	64	49
Nº de días nubosos	200	197	209	221	195	217	176	203
Nº de días cubiertos	106	106	110	91	95	112	125	114
Nº de horas de sol	2.279	2.293	2.238	2.368	2.504	2.193	2.261	2.249
Presión Media (mm/hg)	730,8	731,7	731,7	731,5	731,6	731,6	731,7	732,1

*Valores climatológicos. Estación de Agoncillo. Fuente: Anuario estadístico, INE*

Por otra parte, se desglosan a continuación los datos del observatorio de Agoncillo, en los que figura la media de la humedad relativa máxima y mínima mensual de los datos históricos:

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
Hum.Rel. Max (%)	87	80.2	71.7	82.9	81.6	77.6	75	77.6	84.2	81.35	85.9	89.25
Hum.Rel. Min. (%)	70	64.5	59.1	55.2	54.4	51.7	50	51.7	56.1	65.5	69.1	71.8
Hum.Rel. Media	77	71	65	63	62	59	57	59	64	72	76	79

Se muestran a continuación datos obtenidos de la página Web del Gobierno de La Rioja, que no cuenta con datos históricos (se registran datos a partir del año 2001), pero resulta ilustrativo, por tratarse en este caso de datos obtenidos de la Estación de Arnedo. Se detallan a continuación los resúmenes obtenidos para el año 2013:

- La velocidad del viento media anual en 2013 fue de 7,6 Km/h (2,1 m/s), registrándose un máximo en el mismo año de 85,3 Km/h (23,7 m/s).
- La dirección del viento se desglosa en la siguiente tabla por meses, resultando una media anual de 218 °:

Fecha	Med (°)	Dirección del Viento
01-2013	225	SW - SUROESTE
02-2013	242	WSW - OESTE-SUROESTE
03-2013	199	SSW - SUR-SUROESTE
04-2013	223	SSW - SUR-SUROESTE



<b>Fecha</b>	<b>Med (°)</b>	<b>Dirección del Viento</b>
05-2013	236	WSW - OESTE-SUROESTE
06-2013	207	SSW - SUR-SUROESTE
07-2013	173	SSE - SUR-SURESTE
08-2013	219	SSW - SUR-SUROESTE
09-2013	220	SSW - SUR-SUROESTE
10-2013	204	SSW - SUR-SUROESTE
11-2013	257	WSW - OESTE-SUROESTE
12-2013	207	SSW - SUR-SUROESTE

- Los datos de precipitaciones acumuladas arrojan una media anual acumulada de 388,4 mm.; la humedad relativa registrada en arroja una media anual de 66%. Se muestra a continuación el desglose mensual de los datos de precipitaciones acumuladas, y humedad relativa:

<b>Fecha</b>	<b>Precip. Acu (mm)</b>	<b>Hum. Med (%)</b>
01-2013	23,8	66
02-2013	49,8	72
03-2013	60,5	69
04-2013	42,7	63
05-2013	41,8	68
06-2013	46,5	65
07-2013	57,4	58
08-2013	15,5	59
09-2013	14,7	62
10-2013	12,5	66
11-2013	19,8	69
12-2013	3,4	74

- Por último, los datos de radicación solar arrojan para el año 2013 una media anual de 13,1 °C, con un máximo de 38 °C, y un mínimo de - 3,8 °C.

<b>Fecha</b>	<b>Med (°C)</b>	<b>Max (°C)</b>	<b>Min (°C)</b>
01-2013	7,7	18,8	-0,8
02-2013	6,1	14,9	-1,0
03-2013	9,2	19,0	0,6
04-2013	11,3	26,9	2,3
05-2013	11,6	22,0	4,1
06-2013	17,1	31,9	7,2
07-2013	23,5	36,5	13,9
08-2013	21,5	38,0	10,9
09-2013	19,0	31,9	9,6
10-2013	16,1	28,6	5,3
11-2013	9,5	21,7	-2,0
12-2013	5,1	16,9	-3,8

### 2.2.3 Características del Suelo

Las características del suelo se contemplan desde el punto de vista agrológico, con el fin de establecer sus condiciones para la plantación de especies vegetales, así como desde el punto de vista geotécnico, con el fin de evaluar sus condiciones para soportar la edificación.

#### **Capacidad agrológica.**

Empleando la clasificación agrológica propuesta por la USDA (Klingebiel y Montgomery, 1961), los terrenos del sector se corresponden con la Clase II: *"Laboreo permanente moderado. Con limitaciones moderadas. Riesgos de erosión moderados. Suelos buenos. Profundidad media. Fertilidad media. Relieve suave. Laboreo cuidadoso, medidas de control de fáciles (cultivo a nivel, fajas). Aptos para la mayoría de los cultivos."*

Como puede apreciarse en la realidad, los terrenos del sector y su entorno han sido utilizados históricamente para el cultivo intensivo de regadío, por lo que los terrenos son adecuados para la plantación en general.

#### **Características geotécnicas.**

Los terrenos del sector son de formación fluvial, producidos por el río Cidacos, por lo que los materiales sueltos granulares en zonas superficiales y más densos en las zonas profundas son las características generales de la zona. En principio son terrenos con una capacidad de carga media, pudiendo aparecer asientos de pequeña magnitud en las primeras fases de carga.

En cualquier caso, existen construcciones abundantes en el entorno, lo que da una mejor medida de la calidad del terreno desde el punto de vista geotécnico.

### 2.2.4 Vegetación

La mayor parte de los terrenos del sector ubicados al norte de la carretera, se encuentran en estado de semi-abandono, mientras que los terrenos ubicados al sur, se encuentran en parte edificados y en parte destinados a cultivos.



*Imagen de la vegetación existente dentro del sector, en los terrenos ubicados al norte de la carretera*

En todo caso, no se han encontrado en el ámbito de actuación ejemplares arbóreos que resulte interesante conservar por su porte o por su interés ecológico.

### 2.2.5 Hidrología

No hay cursos de agua naturales dentro del ámbito del Sector SR-4 de Arnedo. El más próximo es el río Cidacos, al Sur del sector.

No obstante, cabe destacar que por el límite Oeste del sector discurre la "Yasa Cuenca", que en parte del suelo urbano consolidado ubicado al norte del sector se encuentra entubada, pero que dentro del sector discurre al aire libre.

Asimismo, existe una red de acequias que discurren por los terrenos del sector SR-4 de Arnedo, fundamentalmente en la parte sur de la carretera, donde se encuentran los espacios de cultivo.

Además de ello, discurre una acequia dentro de los terrenos del sector, en el límite norte, junto a la Avenida del Cidacos.



*Imagen de la Yasa Cuenca situada en el límite oeste del sector SR-4 de Arnedo*

## 2.3 Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

### 2.3.1 Evolución de los terrenos del sector SR-4

Como ya se ha mencionado, los terrenos del Sector SR-4 se encuentran al suroeste del núcleo urbano de Arnedo. Por la parte norte del sector discurría antiguamente el tren de vía estrecha, como puede observarse en la imagen inferior.



*Foto aérea del año 1956. (Archivo Histórico Provincial de La Rioja).*

Posteriormente, se ejecutó la carretera LR-115 (actualmente la Avenida de los Reyes Católicos), que atraviesa los terrenos del Sector SR-4, dividiéndolo en dos zonas diferenciadas. En los últimos años se ha mantenido el uso agrícola de los terrenos, que aún se conserva en una pequeña

parte de los mismos. En la imagen inferior, se muestra una foto aérea del año 1982 de los terrenos, en los que ya puede apreciarse la diferencia que existe entre las dos partes del sector separadas por la carretera: la parte norte, que se encuentra prácticamente rodeada por la trama urbana consolidada, va perdiendo el carácter agrícola; y la parte sur de los terrenos, cercanos al río Cidacos, mantiene su carácter agrícola, con la peculiaridad de que a su alrededor comienzan a ubicarse usos dotacionales (escolares y deportivos principalmente).



*Vista aérea del sector en 1982. Archivo Histórico Provincial de La Rioja.*

Esta tendencia aumenta en los últimos años, de forma que los terrenos ubicados al norte del sector pierden paulatinamente su uso agrícola, pasando a tener un carácter periurbano; y en los terrenos ubicados al sur se continúa con los asentamientos de equipamientos dotacionales, con el traslado de la plaza de toros de la ciudad a los terrenos del Sector SR-4, así como la ubicación de dotaciones deportivas tanto en los terrenos colindantes, como en el interior del sector. En la imagen inferior, se muestra una foto aérea del año 2014, donde parte del sistema general de equipamientos, que incluye la plaza de toros, se encuentra ejecutado.



*Foto aérea del año 2014. (Gobierno de La Rioja).*

### 2.3.2 Usos y edificaciones existentes

La situación actual de los terrenos del Sector SR-4 de Arnedo se describe diferenciando la parte ubicada al norte de la carretera, de los terrenos ubicados al sur de la misma.

Al norte de la carretera los terrenos se encuentran en su mayor parte sin uso en la actualidad. Únicamente cabe destacar, por un lado, la presencia de una edificación aislada en este ámbito, al suroeste, que cuenta dentro de su parcela con una edificación auxiliar y una piscina.



*Imagen de edificación existente en los terrenos del sector ubicados al norte de la carretera*

Por otro lado, al noreste del sector, existen unas edificaciones en mal estado de conservación, que se muestran en la siguiente imagen:



*Imagen de edificación existente al noreste del sector, cerca de la Avenida del Cidacos.*

Por último, en los terrenos ubicados al noreste del sector, junto a la calle Fernando Fernández de Bobadilla, existen una serie de instalaciones y obras (cerramientos de bloque de hormigón) que se muestran en las siguientes imágenes:



*Imagen de las instalaciones existentes junto a la calle Fernando Fernández de Bobadilla*

Por otra parte, los terrenos del sector situados al sur de la carretera, que el planeamiento superior destina a sistema general, se encuentran en gran parte edificados con equipamientos: la nueva plaza de toros y el Polideportivo de las piscinas.



*Imagen de la plaza de toros, ubicada al sur de la carretera*

Asimismo, en dicho ámbito se ha ejecutado la prolongación de la Avenida de la Cruz Roja, que da fachada tanto a la plaza de toros, como al Polideportivo.



*Imagen del Polideportivo y prolongación de la Avenida de la Cruz Roja*



En esta parte sur del sector existe también una parcela con una edificación aislada, situada junto a la carretera, y el camino que discurre junto a la Yasa. En dicha parcela existen construcciones auxiliares y una piscina.



*Edificación aislada existente en los terrenos del sector ubicados al sur de la carretera*

Por último, existen algunas construcciones de pequeño tamaño para guarda de aperos u otros usos auxiliares de las huertas existentes.

En definitiva, los usos del suelo se corresponden con la condición periurbana del Sector SR-4 de Arnedo, que se encuentra rodeado de suelo urbano en gran parte de su perímetro, y cuenta con equipamientos ejecutados en su interior.

### 2.3.3 Infraestructuras existentes

Las infraestructuras viarias se muestran en el plano de información I-02, mientras que las infraestructuras de servicios de abastecimiento de agua y saneamiento se señalan en los planos I-05 e I-06 respectivamente.

#### **Infraestructuras viarias**

El sector SR-4 se encuentra rodeado por suelo urbano en la mayor parte de su perímetro, por lo que existen numerosas infraestructuras viarias en el entorno e incluso dentro del sector, como ya se ha avanzado. A continuación se describen las infraestructuras viarias existentes:

- El límite Noroeste del sector está constituido por la Avenida del Cidacos, cuya balaustrada constituye el límite del suelo urbanizable.
- Al este del sector existen varias calles que, de forma más o menos perpendicular, finalizan en el límite del sector: la calle Pablo Neruda toca de forma tangencial la zona norte del sector, mientras que las calles Francisco de Quevedo y su paralela más al sur (sin nombre) se interrumpen en el límite del sector.
- Más al sur, la Avenida de la Cruz Roja está en parte ejecutada dentro del sector, en la parte de sistema general incluida en el sector, para dar servicio a las nuevas instalaciones deportivas.

- En el borde oeste del sector, en el tramo situado al sur de la Avenida Reyes Católicos, existe un camino que se halla fuera del ámbito y que tiene un marcado carácter rural. Finaliza en las riberas del Cidacos y da servicio a varias edificaciones situadas en su parte oeste. En paralelo a este camino discurre la Yasa Cuenca.
- Por último, la Avenida Reyes Católicos atraviesa el sector de este a oeste en su zona media. Se trata de una vía de circulación diseñada como carretera interurbana en su origen, pero que está ya integrada en la trama urbana de Arnedo, con velocidad máxima de 40 km/h, semáforos reguladores y pasos de cebra.

### **Infraestructuras de abastecimiento de agua**

En el entorno del sector se dispone de varias redes de abastecimiento de agua que sirven a los edificios existentes:

- Por la acera sur de la Avenida del Cidacos discurre una conducción de abastecimiento de agua potable de polietileno de 125 mm de diámetro.
- En las calles Pablo Neruda, Francisco de Quevedo y la calle sin nombre paralela a las anteriores, existen finales de red de abastecimiento de 63 y 75 mm de diámetro.
- Por la acera sur de la Avenida Reyes Católicos discurre una tubería de abastecimiento de agua de hierro fundido de 150 mm de diámetro. Procede del centro de Arnedo y se dirige hacia el sur una vez alcanza la Calle Las Pirámides.

Existen, por tanto, múltiples puntos de conexión con la red municipal a escasa distancia de los límites del sector, con capacidad suficiente para asumir el nuevo desarrollo.

### **Infraestructuras de saneamiento**

El sector SR-4 está atravesado por conducciones de saneamiento que provienen de áreas situadas al oeste y que, siguiendo la pendiente natural, evacúan las aguas residuales hacia el este. Así, el Barrio de la Paz, situado al otro lado de la Avenida del Cidacos, dispone de una red de saneamiento que finaliza en una única tubería de 400 mm de diámetro que atraviesa la zona norte del sector hasta conectar con la calle Francisco de Quevedo al Este. De igual forma, una segunda conducción, también de 400 mm, discurre de oeste a este por la zona sur del sector, junto a las piscinas municipales.

Por otra parte, existen conducciones de saneamiento que arrancan cerca de los límites del sector y cuyos diámetros son suficientes como para permitir la conexión de la red de saneamiento del nuevo desarrollo:

- En la calle Pablo Neruda y en la calle sin nombre situada al sur de Francisco de Quevedo existen conducciones de hormigón de 300 y 400 mm de diámetro destinadas a aguas fecales.
- En la calle Pirámides arrancan conducciones de saneamiento de fecales y de pluviales con diámetros de 315 y 630 mm respectivamente.

Por último, como ya se ha comentado, existe una yasa en la zona Oeste del sector que puede servir para el vertido de aguas pluviales.

### Infraestructuras eléctricas

En el entorno del sector existen calles urbanizadas con cableado eléctrico que da suministro a las construcciones existentes. Así, la nueva plaza de toros y las instalaciones deportivas en la zona sur disponen de suministro eléctrico de reciente ejecución, mientras que la zona norte puede servirse de las redes existentes en Avenida del Cidacos y en Avenida de los Reyes Católicos.

Por otra parte, no existen líneas aéreas de electricidad dentro del sector, a excepción de un pequeño tramo junto a la Yasa Cuenca, al sur de la Avenida Reyes Católicos.

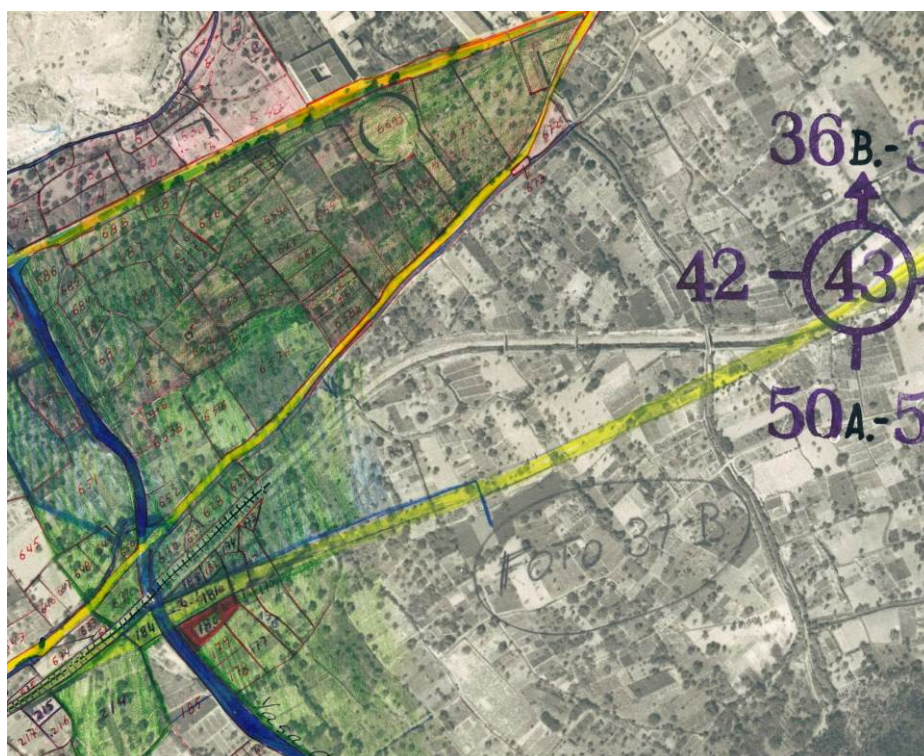
## 2.4 Estructura de la propiedad y planeamiento superior.

### 2.4.1 Estructura de la propiedad

La estructura de la propiedad se encuentra muy fragmentada, como corresponde a un espacio agrícola tradicional de cultivos intensivos de regadío, aunque es posible encontrar algunas parcelas mayor tamaño. En el plano de información I-03 se muestra la estructura parcelaria catastral actual.

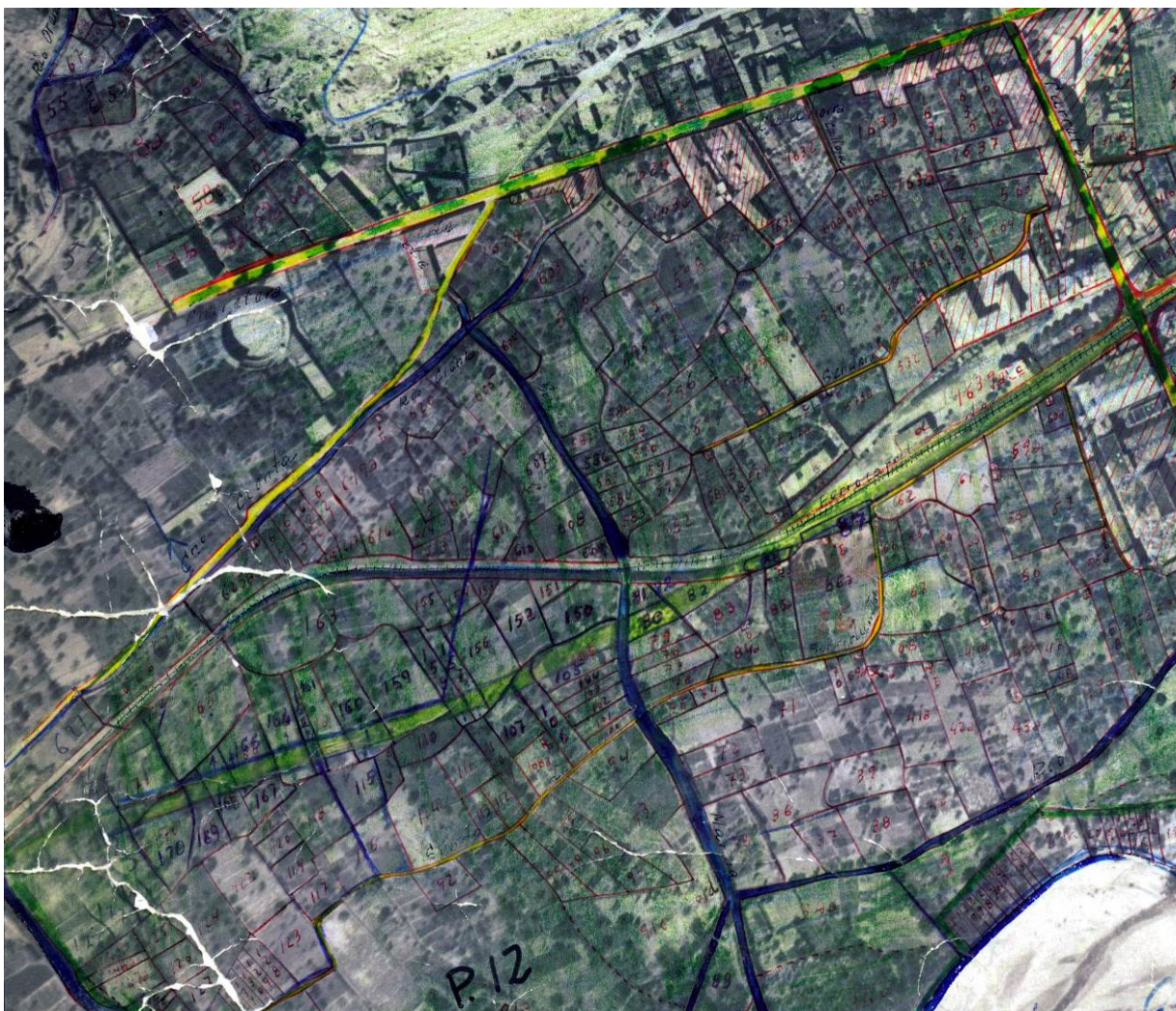
En cualquier caso, la estructura de la propiedad deberá ser modificada con la urbanización, puesto que su configuración no resulta adaptable para una ordenación urbana.

Es de destacar la persistencia en el parcelario de los terrenos antiguamente ocupados por la línea de ferrocarril de vía estrecha que se muestra en la imagen inferior.



*Parcelario sobre foto aérea del año 1956, con modificaciones posteriores. (Archivo Histórico Provincial de La Rioja).*

Asimismo, en la imagen inferior se muestra el trazado de la carretera LR-115 sobre el parcelario preexistente.



*Parcelario sobre foto aérea del año 1956, con modificaciones posteriores. (Archivo Histórico Provincial de La Rioja).*

2.4.2 Planeamiento superior

El Plan General de Arnedo establece las siguientes determinaciones para el sector de suelo urbanizable delimitado SR-4, recogidas en su correspondiente ficha de ordenación:

<b>SUELO URBANIZABLE DELIMITADO</b>		<b>SECTOR SR-4</b>	
<b>Situación</b> Al Sur de la Avda. del Cidacos y Oeste de la Calle Fernando Fernandez Bobadilla y de zona de equipamiento deportivo. Se sitúa a uno y otro lado de la circunvalación, actual Avda. Reyes Católicos Terrenos clasificados anteriormente como Suelo Urbanizable No Programado (P.A.U. nº 2).			
<b>Instrumentos de desarrollo</b> Plan Parcial y Proyecto de Urbanización		<b>Gestión</b> Determinación del sistema de actuación con la delimitación de las Unidades de Ejecución en P.P.	
<b>Plazo para aprobación del Plan Parcial</b> Desde la aprobación del P.G.M. 8 años		<b>Superficie a urbanizar</b> La totalidad de la zona	
<b>Superficie</b> 7,9772 Ha.	<b>Tipología edificatoria</b> Bloque abierto, aislado o adosado y viviendas unifamiliares agrupadas		<b>Uso global</b> RESIDENCIAL
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>	CARACTERÍSTICOS	RP	
	COMPATIBLES	RC- RU (1.1.3) – TC(2.2.3) – THP(2.4.1) – E (EXCEPTO 3.7, 3.8 Y 3.9) – ITA – EL – CTG – OU (Salvo que el P.P. determine otros)	
	PROHIBIDOS	EL RESTO	
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>			
Parámetro	Máximo	Mínimo	Observaciones
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
Aprovechamiento	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	-	Referido a uso residencial. Sin perjuicio de lo establecido en el Art. 73.2.e de la L.O.T.U.R.
Densidad	67 viv/hectárea	-	
<b>PARÁMETROS EDIFICATORIOS</b>			
Parcela	-	500 m <sup>2</sup>	Referida a bloque de viviendas. La parcela mínima vinculada a cada vivienda unifamiliar en hilera será de 150 m <sup>2</sup> . Ver Título VIII, Capítulo III, Sección 1ª de estas Normas Urbanísticas
H. Máxima	16,5 m	-	La altura máxima podrá superar esta limitación en un 20 % de la superficie ocupada, sin rebasar 22,50 m.
Otros parámetros	-	-	Según Plan Parcial
<b>CESIONES DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Las cesiones para Sistemas Generales se señalan en planos y consisten en una franja de Equipamientos para ampliación de la zona deportiva colindante. Su superficie es de 37.748 m<sup>2</sup>. La forma no es vinculante, pudiendo modificarse manteniendo la superficie. En esta superficie quedarán incluidos los viales necesarios para servicio de dicho Sistema General y para continuidad y coherencia de la trama urbana, cumpliendo otras condiciones de esta Ficha.</li> <li>Las cesiones para sistemas locales las determinará el Plan Parcial según la legislación vigente y se ubicarán junto al Sistema General descrito.</li> </ul>			
<b>OTRAS CONDICIONES</b>			
<ol style="list-style-type: none"> <li>No se ubicarán usos residenciales al Sur de la carretera LR-115.</li> <li>Existe una franja de afección de la Circunvalación, por lo que los enlaces y accesos a la citada carretera requerirán la autorización expresa del Servicio de Carreteras de la Comunidad Autónoma, previa a la aprobación del Plan Parcial que se redacte.</li> </ol>			

- |                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3. Deberá mantenerse la continuidad de la Calle de las Pirámides, así como un vial al Oeste del Sector que llegue hasta la actual zona verde, junto al Cidacos. |
| 4. Las calles con tráfico rodado tendrán una anchura no inferior a 13 m.                                                                                        |
| 5. Al menos el 60 % de las zonas verdes corresponderán a la categoría de parques.                                                                               |

<b>OBSERVACIONES</b>
----------------------

- |                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------|
| a) Se prevé un mínimo de 250 V.P.O de las exigidas en el Artículo 62 de la L.O.T.U.R. |
|---------------------------------------------------------------------------------------|

Por otra parte, posteriormente a la entrada en vigor del Plan General de Arnedo, en el año 2005 se aprobó la Modificación Puntual del Plan General de Arnedo en la Plaza de Toros. En dicha modificación puntual se modificó la ubicación del sistema general de equipamiento dentro del sector SR-4, para ubicarlo en el frente de la Avenida de los Reyes Católicos, en su confluencia con la calle de las Pirámides. La superficie del Sistema General de equipamientos públicos incluidos en el sector SR-4, conforme figura en la modificación, es de 26.945 m<sup>2</sup>, corrigiendo sensiblemente la cantidad que aparece en la ficha original del Plan General Municipal.

El plano I-04 muestra la ordenación del Plan General Municipal para el sector, incluyendo la citada modificación del sistema general.