

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE RIOJA

MEMORIA GENERAL Y ANEJOS

1.- Causas que motivan la redacción del PGOU de Rioja.	
1.1.- Antecedentes	2
1.2.- Causas que motivan la redacción del Plan General	2
2.- Información y datos de partida	
2.1.- Información general del municipio	3
2.2.- Análisis del desarrollo urbanístico	9
3.- Diagnóstico urbanístico y criterios generales de ordenación	
3.1.- Diagnóstico de la problemática urbanística	11
3.2.- Criterios y objetivos generales para el municipio	11
4.- Propuesta de ordenación	
4.1.- Modelo de ordenación del territorio. Estructura general y orgánica	16
4.2.- Delimitación de suelo urbano y urbanizable en los núcleos de población	19
4.3.- Delimitación de áreas de suelo urbanizable no sectorizado	20
4.4.- Cuantificación de la oferta de suelo, de las cesiones y del número de viviendas del PGOU.....	21
4.5.- Justificación de áreas de reparto y aprovechamientos medios.....	21
4.6.- Suelo destinado a viviendas de protección pública.....	23
4.7.- Justificación de la idoneidad ambiental de las determinaciones.....	23
4.8.- Programación y evaluación de los recursos.....	24
5.- Resultados de los procesos de participación pública	
5.1.- Acuerdo de formulación.....	24
5.2.- Medidas de difusión para la participación ciudadana.....	24
5.3.- Conclusiones de la participación y su proyección en el Plan	24
Anejo nº 1 Cálculo de las áreas de reparto y justificación de los coeficientes de homogeneización utilizados	25
Anejo nº 2 Servicios públicos	31
Anejo nº 3 Evaluación económica para el desarrollo del plan general de ordenación urbanística de Rioja.....	36

1.- Causas que motivan la redacción del PGOU de Rioja.

1.1.- Antecedentes

1.1.1 Antecedentes administrativos

La adjudicación definitiva del contrato fue aprobada por Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 25 de abril de 2005 resultando la adjudicación del contrato para la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Rioja al grupo de arquitectos encabezados por José M^a Leal López firmándose el referido contrato el día veinticinco de julio de 2005.

1.1.2 Antecedentes del planeamiento general

Los antecedentes de planeamiento general del municipio de Rioja consisten en la adaptación parcial de la NNSS a la ley 7/2002 aprobada en pleno el 23 de Marzo de 2009, esta adaptación se hizo sobre las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Término Municipal de Rioja aprobadas definitivamente el 27 de Marzo de 2001, publicándose las ordenanzas en el BOP de 11 de Abril de 2003.

Estas Normas Subsidiarias constituyen la base del Planeamiento actual y tenían por objetivos:

- ◆ Plantear un modelo equilibrado, que responda a la situación y posibilidades reales de los diferentes suelos con valor agrícola y paisajístico, y al mismo tiempo revalorice el potencial del núcleo de Rioja para albergar residencia y usos industriales ligados a los accesos de la nueva autovía.
- ◆ Reestudiar las formas de crecimiento urbano, tratando con ello mejorar tanto la estructura interior del núcleo como su relación contorno con el paisaje, fundamentalmente la vega agrícola.
- ◆ Adecuar las reservas de suelo para equipamientos y espacios libres a la estructura y desarrollo de Rioja.
- ◆ Diseñar los crecimientos periféricos para acoger potenciales demandas exógenas de residencia.

1.2.- Causas que motivan la redacción del Plan General

1.2.1 Derivadas de la legislación urbanística

Para poder evaluar la necesidad de actualizar de la normativa vigente se es preciso analizar los diversos acontecimientos legislativos de los últimos tiempos:

La Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), aprobada por el Parlamento de Andalucía el 11 de Diciembre de 2002, y publicada en el BOJA de 31 de Diciembre de 2002, establece un nuevo marco normativo para el territorio andaluz, condicionado por la ley 6/1998, de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones que determina y unifica, para todo el Estado, la normativa urbanística básica.

Este nuevo marco deja obsoleto el planeamiento general municipal, ya sea por el instrumento de planeamiento, al establecer el Plan General de Ordenación Urbanística como único instrumento de planeamiento general del municipio, o por las nuevas determinaciones que deberá contener dicho planeamiento.

2.- Información y datos de partida

2.1.- Información general del municipio

2.1.1 Características generales y topográficas

A continuación se recoge una síntesis del estudio detallado efectuado sobre el medio físico del territorio municipal de Rioja.

Características generales y orográficas

Rioja es un municipio almeriense situado al sur de la provincia, en las estribaciones occidentales de Sierra Alhamilla. Con una superficie próxima a las 3.641 Ha. y una altitud media de 125 m., su término municipal forma parte del cauce medio-bajo del Valle del Andarax.

Municipios que delimitan su perímetro son: al norte, término municipal de Tabernas; al oeste, término municipal de Gádor; al sur, término municipal de Benahadux; y al este, término municipal de Pechina. Su localización geográfica responde a las siguientes coordenadas UTM: 547.848, 4.088.855,

La comunicación de Rioja con la capital provincial, de la que sólo dista 13 km. se realiza mediante la red viaria de carreteras: carretera nacional N-340 Almería – Murcia y la autovía A-92

Climatología

Atendiendo a sus características climáticas, según Köppen-Geiger, el término municipal pertenece a un Clima Seco Estepario y Cálido (BSh); la temperatura media anual es superior a los 18°C. Según la clasificación de Capel Molina, el clima de Rioja es Mediterráneo Subdesértico; las precipitaciones son muy escasas, inferiores a 300 mm., la temperatura media anual oscila entre 15° y 21°C, el invierno es templado no descendiendo la temperatura media mensual de 6°C.

Atendiendo al grado de aridez, fenómeno compartido por las provincias del SE español, Rioja se encuadra en la región árida, caracterizada por seis meses áridos y ningún mes húmedo, son áreas deprimidas cercanas al litoral.

Las escasas precipitaciones anuales suelen tener lugar en invierno. El clima está caracterizado por los siguientes parámetros:

Lluvia

La precipitación media mensual es de 19 mm., recogiendo 219 mm/año. Las lluvias son muy irregulares presentándose en ocasiones en forma de aguaceros. Los mayores valores se registran en los meses de otoño, seguido de primavera, invierno y verano. En cuanto a los días de lluvia, la media de días lluviosos oscila entre cinco y seis por mes, excepto para los meses de verano en los que, como máximo, llueve dos días. Se observa una estrecha relación entre las lluvias y la orografía del terreno. El mes más lluvioso suele ser Noviembre, El verano está caracterizado por una fuerte sequía; Junio se presenta como el mes más lluvioso de este periodo, al mismo tiempo, Julio presenta la mayor aridez anual.

Temperatura

La temperatura anual presenta valores uniformes y altos en el litoral almeriense, baja Alpujarra, cuencas bajas de los ríos Almanzora y Andarax; oscilando entre los 17° y 21°. Temperaturas máximas comprendida entre 40° y 45°C se registran prácticamente todos los años. Las temperaturas mínimas absolutas no descienden de los 0°C.

La amplitud térmica anual oscila entre los 13° y los 15°C, el ritmo seguido por dicha amplitud térmica presenta un aumento paulatino de la oscilación a partir de Enero, para alcanzar los valores mas elevados en los meses de Junio, Julio y Agosto, en virtud del acentuado contraste térmico entre día y noche. A comienzos del otoño tiene lugar un descenso acentuado en la oscilación de las temperaturas que se hace mas acusado conforme aumenta la altura y la distancia del litoral.

Precipitaciones y humedad

La precipitación puede ser un factor positivo, por el lavado de la atmósfera contaminada que supone la lluvia. Pero también puede ser negativo, ya que da lugar a un clima húmedo, con atmósfera próxima a la saturación a lo largo de todo al año y peligro de acidificación de anhídridos. El efecto negativo de humedad se agudiza cuando se forman nieblas.

Viento

Se aprecia que la orientación de los vientos dominantes es de Suroeste, con una velocidad media de 17,8 km/h, lo que indica un entorno bastante ventoso. El municipio de Rioja se sitúa en una zona de confluencia de vientos procedentes del interior y de la costa, con lo que es posible (a falta de datos que lo corroboren) una gran variación de los mismos en cortas distancias dentro del municipio, con una gran influencia de la orografía.

Gradiente vertical de temperatura

La distribución o difusión de los contaminantes en la atmósfera es función del gradiente de temperatura que presenta la mezcla gaseosa contaminante y el aire que la rodea. Este parámetro se suele utilizar para instalaciones concretas, y determina la altura de las chimeneas de las industrias.

Se consideran necesarios estudios de detalle para actividades concretas, pero a nivel general se puede considerar a escala comarcal, que Rioja puede tener una orografía que acumule los contaminantes en las zonas bajas de la atmósfera con tiempo anticiclónico, ya que en la zona de unión de los cauces del río Andarax y la rambla de Tabernas se puede acumular el aire frío que baja de las diferentes laderas. Por otra parte, no se caracteriza por poseer una atmósfera saturada de humedad durante la mayor parte del año, por lo que no se considera esta factor de vital importancia en la cualificación de la capacidad dispersante de la atmósfera. Por último, y por lo que respecta a la capacidad dispersante del viento, no se dispone de datos para hacer una valoración cualitativa de la situación.

2.1.2 Condiciones socioeconómicas

Tradicionalmente la economía del municipio de Rioja ha estado ligada a la agricultura, por su ubicación en una vega fértil. Su evolución se expresa en las tablas siguientes:

AGRICULTURA AÑO 2004

	CULTIVOS HERBACEOS	CULTIVOS LEÑOSOS
SUPERFICIE Ha	23	177
Principal cultivos regadío	Tomate	Naranja
Ha principal cultivo	20	80
Principal cultivos secano		Olivar / Aceite
Ha principal cultivo		40

AGRICULTURA AÑO 2007

	CULTIVOS HERBACEOS	CULTIVOS LEÑOSOS
SUPERFICIE Ha	30	133
Principal cultivos regadío	Tomate	Naranja
Ha principal cultivo	26	79
Principal cultivos secano		Olivar / Aceite
Ha principal cultivo		15

Con menor peso dentro de la estructura económica de Rioja se encuentran otros sectores, entre ellos, por orden de importancia, la industria, el comercio, y el turismo.

ESTABLECIMIENTOS CON ACTIVIDAD ECONOMICA 2004

SIN ASALARIADOS	<5 TRABAJADORES	> 6 y 19	>20
3	41	8	3
Altas activ. Empresarial	83	Parcelas catastrales / solares	79
Altas activ. profesional	1	Parcelas catastrales / edificadas	596
Altas activ. Artísticas	0	Nº Declaración IRPF 2003	327
IBI nº recibos naturaleza urbana 03	713	Tasa empleo 2001	45
IBI nº recibos naturaleza rústica 03	364	Tasa de paro 2001	21

ESTABLECIMIENTOS CON ACTIVIDAD ECONOMICA 2007

SIN ASALARIADOS	<5 TRABAJADORES	> 6 y 19	>20
0	51	13	1
Altas activ. Empresarial	95	Parcelas catastrales / solares	119
Altas activ. profesional	0	Parcelas catastrales / edificadas	627
Altas activ. Artísticas	0	Nº Declaración IRPF 2005	403
IBI nº recibos naturaleza urbana	912	Tasa empleo 2007	320
IBI nº recibos naturaleza rústica	402	Tasa de paro 2008	124

El turismo tiene menor presencia en la economía. No obstante, no cabe duda de que el potencial de Rioja, dada su localización geográfica y sus características climáticas, será aprovechado para hacer que el sector turístico tenga un peso específico importante en la economía municipal y permita una mayor diversificación de está disminuyendo la dependencia económica actual de la agricultura.

La población riojeña está constituida por un grupo de edad predominantemente joven. La apuesta de este PGOU es por la planificación a largo plazo para dotar a Rioja de las infraestructuras urbanísticas necesarias

para soportar futuros crecimientos, si bien las tendencias actuales apuntan hacia una disminución de la población.

La importancia numérica del grupo de mujeres jóvenes en edad de procrear, contrarresta la disminución actual de la fecundidad, iniciada a partir de los años setenta.

2.1.3 Usos del suelo

El principal uso del suelo es el agrícola, debido a que el municipio se halla situado en parte en una vega fértil. Dentro de este uso destaca la agricultura leñosa, motor principal de su economía. Esto supone una ocupación casi total del suelo en los espacios protegidos en la rivera del río Andarax.

Le siguen en importancia los asentamientos de población, que en el municipio de Rioja comprende desde las construcciones rurales más simples y el hábitat diseminado, hasta las concentraciones urbanas entorno a la nacional 340.

El núcleo principal está formado por la ciudad de Rioja. En segundo lugar se pueden considerar la aglomeración urbana formada por el Marraque. El resto de la población reside en el diseminado del municipio.

La actividad industrial tiene escasa presencia en el municipio en general. En las proximidades del núcleo principal con clara intención de desarrollo con los aledaños de la autovía. En cuanto al uso turístico del suelo, se trata de una actividad que está teniendo presencia en los últimos años en la zona y que se intentará potenciar a través del PGOU.

2.1.4 Núcleos de población y su evolución

La población de Rioja no ha experimentado grandes variaciones en los últimos años, lo que actualmente puede confirmarse, sin ningún género de dudas, un alto grado de limitaciones en los distintos escenarios socio económicos del municipio que impiden el crecimiento de su población y por ende de todos los factores que inciden en el incremento y fomento de la riqueza del término municipal.

Ni que decir tiene que el emplazamiento y las condiciones geomorfológicas del municipio han posibilitado un cierto grado de aislamiento lo que evidentemente ha propiciado el estancamiento de su población.

En el año 1991, según fuentes del Instituto de Estadística de Andalucía la población de Rioja era de 1.123 personas.

En el año 2001, transcurridos 10 años, el total de personas en el término municipal de Rioja era de 1.199 habitantes.

Un incremento de apenas el 6,77 % en la población de Rioja durante 10 años, frente a un crecimiento del 15 % que experimentó la población de la Provincia de Almería en el mismo periodo, situando el crecimiento de Rioja en, aproximadamente, la mitad del estimado para la provincia en el citado periodo desde el año 1991 al 2001.

En la actualidad la población de Rioja es de 1642 habitantes. Desde el año 2002 a la actualidad Rioja ha crecido un total de 402 habitantes.

VARIACIONES EN EL NUMERO DE HABITANTES

REVISION 01/01/2002	TOTAL	VARONES	MUJERES
POBLACION DEL MUNICIPIO A 01/05/1996	1170	583	587
ALTAS DESDE 01/05/1996 A 01/01/2002	312	164	148

BAJAS DESDE 01/05/1996 A 01/01/2002	242	127	115
POBLACION DEL MUNICIPIO A 01/01/2002	1240	620	620

REVISION 01/01/2003	TOTAL	VARONES	MUJERES
POBLACION DEL MUNICIPIO A 01/01/2002	1240	620	620
ALTAS DESDE 01/01/2002 A 01/01/2003	97	46	51
BAJAS DESDE 01/01/2002 A 01/01/2003	78	47	31
POBLACION DEL MUNICIPIO A 01/01/2003	1259	619	640

REVISION 01/01/2004	TOTAL	VARONES	MUJERES
POBLACION DEL MUNICIPIO A 01/01/2003	1259	619	640
ALTAS DESDE 01/01/2003 A 01/01/2004	137	77	60
BAJAS DESDE 01/01/2003 A 01/01/2004	54	31	23
POBLACION DEL MUNICIPIO A 01/01/2004	1342	665	677

REVISION 01/01/2005	TOTAL	VARONES	MUJERES
POBLACION DEL MUNICIPIO A 01/01/2004	1342	665	677
ALTAS DESDE 01/01/2004 A 01/01/2005	134	73	61
BAJAS DESDE 01/01/2004 A 01/01/2005	60	31	29
POBLACION DEL MUNICIPIO A 01/01/2005	1416	707	709

REVISION 01/01/2006	TOTAL	VARONES	MUJERES
POBLACION DEL MUNICIPIO A 01/01/2005	1416	707	709
ALTAS DESDE 01/01/2005 A 01/01/2006	143	73	70
BAJAS DESDE 01/01/2005 A 01/01/2006	68	33	35
POBLACION DEL MUNICIPIO A 01/01/2006	1491	747	744

REVISION 01/01/2007	TOTAL	VARONES	MUJERES
POBLACION DEL MUNICIPIO A 01/01/2006	1491	747	744
ALTAS DESDE 01/01/2006 A 01/01/2007	146	70	76
BAJAS DESDE 01/01/2006 A 01/01/2007	108	56	52
POBLACION DEL MUNICIPIO A 01/01/2007	1529	761	768

REVISION 01/01/2008	TOTAL	VARONES	MUJERES
POBLACION DEL MUNICIPIO A 01/01/2007	1529	761	768
ALTAS DESDE 01/01/2007 A 01/01/2008	127	60	67
BAJAS DESDE 01/01/2007 A 01/01/2008	77	36	41
POBLACION DEL MUNICIPIO A 01/01/2008	1579	785	794

REVISION 01/01/2008	TOTAL	VARONES	MUJERES
POBLACION DEL MUNICIPIO A 01/01/2007	1579	785	794
ALTAS DESDE 01/01/2007 A 01/01/2008	85	45	40
BAJAS DESDE 01/01/2007 A 01/01/2008	27	12	15
POBLACION DEL MUNICIPIO A 01/01/2008	1637	818	819

2.1.5 Modelo de organización del territorio, movilidad y tráfico

La red de carreteras se ve condicionada por la orografía del terreno. La conexión Rioja con el Levante y

norte español está resuelta con la apertura de la Autovía A-92 .

Los principales flujos existentes con el exterior se dirigen a, o proceden de la ciudad de Almería o de la provincia de Granada. Las relaciones con los ámbitos localizados al resto del termino son mas débiles y las características de la red se corresponden con carácter de esta relación, aunque para potenciar las posibilidades de estas zonas montañosas para usos turísticos y recreativos sería conveniente mejorar las conexiones existentes.

Las relaciones internas, que soportan una alta movilidad, se realizan a través del viario de largo recorrido, la autovía y la N340a. La red se completa por los desplazamientos de servicio al espacio agrícola y entre los pequeños núcleos y diseminados, con una red, de diferente origen, estado y funcionalidad. En el interior del municipio de Rioja se realizan numerosos desplazamientos locales, ya sean dentro del mismo casco urbano, entre unos asentamientos y otros, o entre una ciudad y el campo. Los motivos por los que el tráfico es intenso se deben fundamentalmente a:

- ◆ La separación entre el domicilio y el lugar de trabajo.
- ◆ El aumento de la dotación de servicios asequibles mediante largos desplazamientos, como por ejemplo los centros comerciales situados en el área urbana de Almería.

El sistema general de comunicaciones se articula en función del organismo titular de la vía en:

- ◆ Red estatal.
- ◆ Red autonómica.
- ◆ Red provincial.
- ◆ Red municipal.

Se analizan en los siguientes apartados cada una de estas redes viarias.

Red viaria del Estado

La forman la carretera N-340a. A su paso por el término municipal discurre uniendo Rioja con Benahadux, siendo la antigua conexión con el norte de España, La intensidad de tráfico ha disminuido tras la construcción de la autovía A-92, constituyéndose como travesía urbana a su paso por el núcleo de Rioja.

Las relaciones internas se realizan a través del viario de largo recorrido (N-340a).

Red viaria de la Comunidad Autónoma

La carretera A-92 enlaza la Autovía que discurre desde Almería al norte de España. Dicha carretera soporta una movilidad elevada y un tráfico intenso de pesados debido a la estructura económica del municipio.

Red viaria provincial

En el término municipal de Rioja se localizan una vía perteneciente a la red viaria provincial, la A-3137 de escasa movilidad y deficiente trazado.

2.1.6 Sistemas generales de infraestructuras

Abastecimiento

Según datos recogidos del Diagnóstico Ambiental de Rioja, la totalidad del agua de consumo de la población de Rioja procede de las captaciones de la Calderona en el término municipal de Santa Fe de Mondújar.

Excepcionalmente cuando falta agua, se abastece de una fuente de la localidad ubicada en la vega de la fuente con coordenadas UTM: X=547,668, Y=4,089,169, Z=136.

No se han planteado problemas de suministro a los núcleos de población, pero para una mejor gestión de los escasos recursos hídricos existentes en la zona, parece necesario tender hacia una gestión unitaria de las redes de abastecimiento urbano, con el objeto de realizar una explotación más racional de los recursos, rentabilizar las inversiones en las conducciones y depósitos, evitar pérdidas, y, en definitiva, efectuar una explotación hidráulica más coherente, de forma que se optimice la prestación del servicio público de abastecimiento.

Saneamiento

En el municipio de Rioja la red de saneamiento no da cobertura a toda la población, existiendo aún zonas sin alcantarillado, que evacuan a fosa séptica, pozo negro o acequias cercanas a la vivienda

La red de saneamiento tiene colectores de diferentes diámetros (desde 150 a 600 cm) y materiales (hormigón, PVC y fibrocemento).

Actualmente se desconocen las características de la red de saneamiento de todo el término municipal, ya que no existe ningún estudio completo sobre las particularidades de la misma, ni han quedado recogidas las modificaciones en la red que se han realizado a lo largo del tiempo

La depuración de parte de la red se la realiza con vertido al río, con tratamiento con tratamiento blando.

Red eléctrica

El municipio de Rioja se abastece en su totalidad de la central eléctrica de la compañía Endesa situada en Benahadux, a 2,5 Km del núcleo de Rioja. De ella parten dos líneas de alta tensión que llegan a la subestación eléctrica, desde donde se distribuye a los centros de transformación repartidos por el municipio.

2.2.- Análisis del desarrollo urbanístico

2.2.1 Grado de cumplimiento del planeamiento de desarrollo previsto en las Normas Subsidiarias de 2002 Núcleo de Rioja

En el periodo de vigencia de las Normas Subsidiarias, han sido realizadas diversas actuaciones urbanísticas en desarrollo y ejecución del mismo, las cuales tras análisis del planeamiento aprobado, de las actuaciones públicas efectuadas, y las comprobaciones de trabajo de campo, permiten obtener el grado de ejecución del planeamiento vigente en relación a la obtención de sistemas generales previstos, la urbanización de sectores en suelo urbanizable y las distintas Unidades de Ejecución contempladas en el Suelo Urbano, obteniéndose los siguientes datos:

Situación	Ambito	Uso	Superficie M2	TME M2	Figura Planeamiento	Tipo Acuerdo	Fecha	Organo	Fase de ejecución
Vega de la Iglesia	UE-1	R	13.500,00	8.100,00					Sin inicio de tramitación
C/ Los Angeles	UE-2	R	10.038,79	9.360,00					Sin inicio de tramitación
Rbla. Del Rey	UE-3	R	8.600,00	5.160,00					Sin inicio de tramitación
Rbla. Del Rey	UE-4	R	4.200,00	3.360,00					Sin inicio de tramitación
Travesía-Vega	UE-5	R	15.000,00	9.000,00					Sin inicio de tramitación

Acceso sur	UE-6a	R	1.438,10	862,86	Modificación	Plenario	7/10/2003	Ayuntamiento	Ejecutado
Acceso sur	UE-6b	R	2.196,20	1.317,72					Sin inicio de tramitación
C/ Felix Rodríguez de La Fuente	UE-7	R	10.000	6.000,00					Sin inicio de tramitación
Zona Deportiva	UE-8	R	7.500	4.500,00					Sin inicio de tramitación

Desarrollo y ejecución en suelo urbanizable en el núcleo urbano de Rioja

Situación	Ambito	Uso	Superficie M2	TME M2	Figura Planeamiento	Tipo Acuerdo	Fecha	Organo	Fase de ejecución
La Huerta	S-1	R	29.600	17.760					Sin inicio de tramitación
Ctra. Marraque	S-2	R	27.200	16.320					Sin inicio de tramitación
CN-340	S-I	I	41.000	16.400					Sin inicio de tramitación

Del análisis de la información anterior se confirma que el planeamiento general vigente apenas se ha desarrollado a excepción de la U.A.-6a que actualmente está totalmente edificada y como se aprecia en el suelo urbanizable no se ha iniciado la redacción de ningún plan parcial.

En suelo urbano, aún cuando las unidades de ejecución delimitadas, cuentan con ordenación detallada, no han iniciado aún su tramitación. Dicha situación evidencia la dificultad, especialmente en el ámbito de la gestión, que dichas propuestas de actuación urbanística suelen comportar. Por otra parte, la carencia de iniciación, unida a la ausencia de iniciativas de innovación en dichos ámbitos, puede ser considerado como un síntoma claro del escaso interés que para los propietarios del suelo, alcanzan estas propuestas.

Nos encontramos con el mismo problema o mayor en el suelo urbanizable en el que no se ha iniciado la tramitación de ningún sector, por lo que nos encontramos sin previsión de obtención de suelo y ejecución de sistemas generales en suelo apto para urbanizar.

2.2.2 Evolución del número de licencias de obra en el periodo 2002-2008

La evolución del número de licencias de viviendas de nueva construcción concedidas en el periodo de vigencia de las Normas Subsidiarias desde principios de 2002 hasta finales de 2008, referido a número de viviendas en suelos residenciales, indica un crecimiento moderado en el conjunto del municipio. El número de licencias concedidas denota un gran crecimiento en el año 2007 y una disminución significativa en el año 2008. Dicho número se sitúa en torno a las 30 licencias.

La concesión de licencias corresponde mayoritariamente la zona que canaliza prácticamente la totalidad del desarrollo urbano, es el propio núcleo urbano de Rioja.

El número total de licencias concedidas a viviendas en el núcleo de Rioja asciende a 249. Rioja núcleo concentra el 98% de licencias.

El Marraque es la otra población, de rango menor perteneciente al municipio que no ha crecido en absoluto. Prueba de ello es que hay una ausencia total de licencias concedidas en el periodo estudiado. El estudio de

las tipologías edificatorias denota un claro predominio de las viviendas unifamiliares frente a las plurifamiliares.

La tabla siguiente expresa el numero de licencias a viviendas de nueva construcción por año:

AÑO	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Nº DE LICENCIAS	45	14	26	36	30	94	4

3.- Diagnóstico urbanístico y criterios generales de ordenación

3.1.- Diagnóstico de la problemática urbanística

Tras un análisis de la situación actual del municipio de Rioja se pueden realizar unas reflexiones de carácter general:

- ♦ La ejecución de la Autovía A 92, ha producido una nueva distribución espacial de las oportunidades de localización, potenciando el papel del municipio ante los intercambios de bienes y mercancías, y abriendo nuevas oportunidades para la articulación del mercado comarcal.
- ♦ El plan de aglomeración urbana de Almería, le confiere al municipio una oportunidad de apoyo y participación subregional que lo supedita.
- ♦ Carencias de obtención de terrenos para ubicar dotaciones importantes, el fraccionamiento del aprovechamiento urbanístico municipal, la no adscripción de dotaciones complementarias o infraestructuras.
- ♦ Es necesario ordenar y potenciar los recursos productivos municipales: El potencial turístico de Rioja, que cuenta con extensas zonas protegidas, está pendiente de ordenación.
- ♦ La asimilación de la carretera N340a a una travesía urbana conlleva una articulación viaria, que intenta unir las dos partes en que dividía el núcleo el tráfico intenso que se generaba.
- ♦ El crecimiento del núcleo de Rioja esta limitado espacialmente a la linealidad que le confiere la carretera que lo une con el Marraque, la orografía del terreno, el grado de protección de las proximidades del río y los lugares de interés comunitarios que se proponen al norte de la autovía, solo deja el crecimiento lineal de esta vía de comunicación y las proximidades a los accesos a la autovía.

3.2.- Criterios y objetivos generales para el municipio

3.2.1 Consideraciones generales

Todo instrumento de planeamiento consiste en un conjunto de normas y determinaciones encaminadas a obtener unos objetivos de política urbanística. En la primera fase del planeamiento deben establecerse cuáles son los objetivos a alcanzar, y de los posibles caminos a seguir para alcanzar estos objetivos, cuáles son los que deberán emplearse, es decir, qué criterios se utilizarán para conseguir estos objetivos.

Para facilitar la decisión sobre estos aspectos se ha realizado un análisis de la realidad urbanística actual, basado en el desarrollo que se ha producido desde la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias

de Rioja, y que son el punto de partida para la elaboración del instrumento de planeamiento. Tras este análisis se presentarán las propuestas y objetivos para la elaboración del PGOU.

3.2.2 Análisis previo

Las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico tenían por objetivo:

- ◆ Plantear un modelo equilibrado, que responda a la situación y posibilidades reales de los diferentes suelos con valor agrícola y paisajístico, y al mismo tiempo revalorice el potencial del núcleo de Rioja para albergar residencia y usos industriales ligados a los accesos de la nueva autovía.
- ◆ Reestudiar las formas de crecimiento urbano, tratando con ello mejorar tanto la estructura interior del núcleo como su relación contorno con el paisaje, fundamentalmente la vega agrícola.
- ◆ Adecuar las reservas de suelo para equipamientos y espacios libres a la estructura y desarrollo de Rioja.
- ◆ Diseñar los crecimientos periféricos para acoger potenciales demandas exógenas de residencia.

En la actualidad, los distintos procesos que afectan a la capitalidad de Almería, se caracterizan por su intensidad y por una dinámica que se proyecta con positivas expectativas de futuro. Tales circunstancias suponen una fuerte presión no sólo de los recursos, sino del resto de elementos básicos que componen la estructura territorial de este ámbito: el sistema de asentamientos, la red viaria y el sistema general de espacios libres. Todas estas reflexiones deben ser la base para la elaboración de la propuesta de objetivos y criterios del P.G.O.U. y que a continuación se resumen:

- ◆ Establecer la jerarquización y funcionalidad del sistema de asentamientos con el reajuste de la ordenación del territorio a los condicionantes de tráfico, en concreto al tráfico pesado que se integraba muy especialmente en el núcleo de Rioja, en la carretera N-340a y ahora converge en las zonas industriales propuestas en los alrededores de la autovía.
- ◆ Mejorar la conectividad interna, jerarquizando y clasificando el viario interno y señalar los tramos que correspondan a cada nivel y las características que deben reunir.
- ◆ Ordenación del suelo no urbanizable teniendo en cuenta el carácter protegido potenciando las ofertas complementarias que ofrecen las áreas de montaña próximas con los usos permitidos por las ordenanzas sectoriales.
- ◆ Construir un sistema de espacios libres con reforzamiento de las infraestructuras, servicios y dotaciones del municipio.
- ◆ Se recogerán las indicaciones del Plan de Aglomeración Urbana de Almería y de las Normas Subsidiarias y, sin realizar planteamientos de ruptura, se tomarán de base para la elaboración del nuevo planeamiento, adaptándolas a las nuevas circunstancias urbanísticas, tanto físicas como socioeconómicas y normativas.

3.2.3 Relativos a la clasificación del suelo

Delimitación del perímetro de suelo urbano

Estará formado por el suelo que se encuentre en cualquiera de las situaciones siguientes:

- ◆ Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse a él en ejecución

del Plan, y estar dotados, como mínimo de los servicios urbanísticos, de acceso rodado, por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

- ◆ Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación, según la ordenación que el planeamiento general proponga, e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.
- ◆ Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

En esta clase de suelo, se establecerán las siguientes categorías:

- ◆ Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos a que se refiere el apartado anterior cuando están urbanizados o tengan la condición de solares y no deban quedar comprendidos en el apartado siguiente.
- ◆ Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:
 - Carecer de urbanización consolidada por:
 - No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
 - Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

Delimitación del suelo urbanizable

El Plan General de Ordenación Urbanística establecerá en esta clase de suelo todas o algunas de las categorías siguientes:

- ◆ Suelo urbanizable ordenado, integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.
- ◆ Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística. Se procederá a la delimitación de sectores, y se fijarán las condiciones y los requerimientos exigibles para su transformación mediante el o los pertinentes Planes Parciales de Ordenación. Desde la aprobación de su ordenación detallada, este suelo pasará a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.
- ◆ Suelo urbanizable no sectorizado, integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo. Esta categoría deberá tener en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible. Se estudiará de forma sistemática la clasificación de los sectores no desarrollados o que hayan incumplido el plan de etapas.

Delimitación del suelo no urbanizable

Pertenecen al suelo no urbanizable los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo por:

- a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
- b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, están dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
- c) Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.
- d) Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.
- e) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal o análogo.
- f) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.
- g) Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
- h) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
- i) Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.
- j) Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

De conformidad y en aplicación de los criterios que se establezcan reglamentariamente, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá establecer, dentro de esta clase de suelo, todas o algunas de las categorías siguientes:

- ◆ Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, que incluirá, en todo caso, los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras a) y b) del apartado anterior, y i) cuando tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial.
- ◆ Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.
- ◆ Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.
- ◆ Suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado, que incluirá aquellos suelos que cuenten con las características que se señalan en la letra f) del apartado anterior.

3.2.4 Relativos a la calificación del suelo

En suelo urbano consolidado

- ◆ Delimitación de espacios libres y zonas verdes.
- ◆ Catalogación de las tipologías edificatorias existentes y su agrupación por zonas, dotándolas de las ordenanzas de edificación más adecuadas a sus características.
- ◆ Determinación del viario a partir del existente, con criterios de jerarquización y con propuestas estructurantes que permitan la formación de una trama que resuelva la parte consolidada y conecte con las zonas de desarrollo.
- ◆ Completar las redes de servicios a partir de los existentes, formando mallas que refuercen y mejoren las redes existentes.

En suelo urbano no consolidado

Se pretenden los mismos objetivos que en suelo urbano, con la única variación correspondiente al segundo apartado, que se sustituye por el siguiente:

- ◆ Asignación de usos globales y determinación de los equipamientos (aparcamientos y dotaciones) a obtener con criterios de optimización de su emplazamiento respecto a la población a la que servirán. Se mantendrá la delimitación de las unidades de ejecución que todavía no se han desarrollado conforme a las Normas Subsidiarias adaptándose sus fichas a la normativa vigente.

En suelo urbanizable

- ◆ Determinación de la estructura general de ordenación urbanística del territorio clasificado de urbanizable sectorizado, de forma que este suelo contribuya a configurar los núcleos de población como unidades urbanísticas totalmente cohesionadas. Se mantendrá la clasificación a los sectores que hasta la fecha no hayan cumplido con los deberes urbanísticos, con reasignación de cargas en función de las nuevas propuestas.
- ◆ Asignación de usos globales en concordancia con las existentes en el suelo urbano colindante, con el criterio de primar los usos y tipologías que mejor aprovechen las infraestructuras existentes.
- ◆ Delimitación de sectores para el desarrollo de Planes Parciales teniendo en cuenta la distribución de la propiedad y los usos globales asignados, de forma que se facilite la gestión urbanística posterior.

3.2.5 Relativos a la delimitación de áreas de reparto

- ◆ Completar, en suelo urbano consolidado, las infraestructuras necesarias para que alcance la condición de solar.
- ◆ En suelo urbano no consolidado a desarrollar, se pretende obtener el suelo para las dotaciones locales establecidas y los sistemas generales adscritos, para lo que se delimitarán una o varias Áreas de Reparto que permitan equilibrar el reparto de cargas y beneficios.
- ◆ En suelo urbanizable sectorizado se pretende obtener las dotaciones locales y los sistemas generales incluidos y/o adscritos, para lo que se establecerán una o varias áreas de reparto, comprensivas de sectores completos y de los sistemas generales adscritos a los mismos

3.2.6 Relativos a la estructura general del territorio

- ◆ Establecer la jerarquización y funcionalidad del sistema de asentamientos y prever demandas futuras de equipamientos.
- ◆ Mejorar la conectividad interna con una trama viaria como soporte del tráfico y de los servicios. Esta

trama deberá quedar conectada con los núcleos de población.

- ◆ Potenciar el desarrollo turístico de la zona, aumentando los atractivos del mismo, fomentando así el uso recreativo de las inmediaciones de la Sierra Alhamilla.
- ◆ Mantener los núcleos de población existentes y potenciar el desarrollo urbano en las zonas entre el Marraque y Rioja, como zona de crecimiento lógico del núcleo urbano.
- ◆ Determinación de un sistema general de espacios libres y equipamientos comunitarios, adecuados a las características del municipio, de forma que pueda ser utilizado por la toda la población. Además se equilibrará la oferta de los espacios libres localizados sobre formaciones naturales y de los espacios libres asociados a zonas urbanas. Se propondrá la adecuación de itinerarios peatonales, fomentando su integración en la red de espacios libres.

3.2.7 Relativos al uso del suelo no urbanizable

Tras la delimitación siguiendo los criterios establecidos en el apartado 3.2.6, la estructura orgánica de este territorio debe considerarse como un espacio donde se realiza una actividad que precisa ordenación.

Las áreas de especial protección consideradas en la adaptación parcial de las Normas son:

- Especial Protección por Legislación Específica: El Paraje Natural de sierra Alhamilla, LIC ES0000045 “Sierra Alhamilla declarado por la Ley 2/1.989 de 18 de julio del Inventario de Espacios Protegidos de Andalucía y el LIC ES6110006 “Ramblas de Gergal, Tabernas y Sur de sierra Alhamilla quedando afectado por el art. 7 de la Ley 4/89 de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres; y el SNU-P suelo de protección especial de cauces y zonas inundables, al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.a, en relación con el 46.1.a y b, ambos de la LOUA y las vías pecuarias recogidas en los planos. Todo ello con base en la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del planeamiento vigente.
- Especial protección por planificación territorial o urbanística: el SNU-PS (Suelo de protección especial por su interés paisajístico) y recogidos en el Plan Especial de Protección del Medio Físico y que corresponden al paraje sobresaliente, complejo serrano de interés ambiental y vega baja del Andarax y cuyas determinaciones están recogidas en el artículo 6.12 de las Normas Urbanísticas del planeamiento vigente.
- Los criterios de ordenación del suelo no urbanizable común se regirán por lo siguiente:
 - ◆ Determinación de una trama viaria jerarquizada, estableciendo al menos tres categorías de vías municipales y condiciones mínimas para el resto de caminos, además de las carreteras provinciales, autonómicas y estatales existentes, con las correspondientes normas de protección para cada categoría de vía.
 - ◆ Establecer una zonificación del suelo no urbanizable en función de usos permitidos y excluidos teniendo en cuenta las actividades que pueden autorizarse.
 - ◆ Identificar y delimitar las ramblas y zonas de drenaje natural de las aguas de lluvia hasta su vertido, estableciendo una protección en función de los daños que ocasionarían sus avenidas.
 - ◆ Establecer medidas de protección de este suelo contra la edificación en unas franjas alrededor de las poblaciones y limitar el ejercicio de actividades.

4.- Propuesta de ordenación

Tomando como base los criterios y objetivos establecidos en el apartado anterior, se formula una propuesta de ordenación que ha quedado reflejada en los documentos gráficos del presente Plan General y cuya descripción se indica en los apartados siguientes.

4.1.- Modelo de ordenación del territorio. Estructura general y orgánica

Se describen en este apartado los esquemas generales que suponen modificaciones o nuevos criterios respecto a los previstos en las NNSS vigentes.

4.1.1 Asentamiento de población y jerarquización del viario

Para concebir el modelo propuesto es necesario entender el sistema de asentamientos y el de comunicaciones actual. Es el mayor reto del Plan General de Ordenación Urbanística de Rioja, cuya configuración presenta un modelo de centralidad; se ha tratado de reconocer el sistema existente y las potencialidades de cada elemento del mismo, identificando el uso tradicional para dotarla de sistema de comunicaciones y asentamientos adecuado.

La propuesta más importante consiste en la ordenación del Rioja y el Marraque. Se han concentrado las actividades industriales preferentemente en los accesos a la autovía, favoreciendo la tendencia actual de manera que se garantice la funcionalidad del sistema y se favorezca la complementariedad entre los distintos usos.

Se concentra el uso residencial en el núcleo de Rioja, manteniendo así su configuración tradicional, y se mantiene el esqueleto industrial en la carretera de el Marraque. Se propone el tratamiento de las conexiones como vías urbanas, dotadas de encintado de aceras y alumbrado público, localización de bulevares y zonas ajardinadas, así como la localización de equipamientos locales.

Con todo ello se pretende:

- ◆ Propiciar el desarrollo de los suelos residenciales colindantes a los núcleos actuales y facilitar el desarrollo de los suelos reservados para la localización de las actividades económicas de tipo industrial.
- ◆ Ordenar las zonas estratégicas resultantes de las actuaciones viarias previstas por el presente Plan General.

En los suelos propuestos, la actuación pública atenderá a mejorar la accesibilidad, sin utilizar el viario rural clasificado. Además el PGOU propone restricciones de uso de carácter cautelar con el objeto de preservar estos suelos hasta su desarrollo.

Las comunicaciones, por tanto, se basan en la red de carreteras, y se propone una trama jerarquizada compuesta por elementos que se pasan a explicar en el apartado siguiente.

Sistema general de comunicaciones

La red viaria se organiza en dos grupos de vías: la red de carreteras y la de caminos rurales. Los niveles de vías existentes son:

- ◆ 1er Nivel: Viario singular - Autovía, constituido por la Autovía A-92 como eje principal de la comarca.
- ◆ 2º Nivel: la carretera N-340a, como distribuidor de tráfico dentro del municipio.
- ◆ 3er Nivel: carretera provincial A-3137.
- ◆ Caminos rurales de 1er orden: vías con origen en la red de carreteras y funciones de distribución de tráfico zonal.
- ◆ Caminos rurales de 2º orden: vías con origen en la red de carreteras o en el viario rural de 1er nivel.
- ◆ Caminos rurales de 3er orden: Resto de caminos rurales que hacen posible el acceso directo a las parcelas agrícolas.

Sistema general de espacios libres

Para el sistema general de espacios libres de Rioja se establece una clasificación en función de las zonas consideradas de interés por el municipio y que serán obtenidas a través del planeamiento.

Sistema General de espacios libres propuesto por el planeamiento municipal

El municipio de Rioja, ha establecido unas zonas de interés, adecuadas a las características del municipio, de forma que puedan ser utilizadas por toda la población, equilibrando la oferta de los espacios libres localizados sobre formaciones naturales establecidos en el apartado anterior y de los espacios libres asociados a zonas urbanas. Se encuentran localizados en el plano de ordenación del territorio y son obtenidos como consecuencia del desarrollo del planeamiento. A continuación se indica cuales son los espacios propuestos:

- ◆ Espacio libre colindante a la zona urbana central.
- ◆ Espacios libres reservados para la feria colindantes al río y a la zona de especial protección .
- ◆ espacios libres en las inmediaciones del campo de fútbol.

Sistema general de infraestructuras

Se engloban en este apartado las infraestructuras de abastecimiento, riego, saneamiento, depuración y reutilización de vertidos así como red eléctrica, gas telecomunicaciones y residuos sólidos agrícolas.

Objetivos sobre infraestructuras básicas e hidráulicas

Se orientan a asegurar la prestación de servicios básicos a las áreas residenciales, industriales, conseguir una mayor eficiencia y minimizar los impactos negativos.

Determinaciones sobre la infraestructura de riego

A este respecto se marca la necesidad de fomentar la incorporación al sistema productivo agrario de las innovaciones tecnológicas que posibiliten una reducción de las demandas hídricas y reducir la sobreexplotación de los acuíferos.

Saneamiento, depuración y reutilización de vertidos

Se prestará especial atención a la correcta gestión y reutilización de las aguas residuales con tratamiento

independiente, procurando su conexión a las redes de saneamiento con las redes municipales, para asegurar la gestión del ciclo integral del agua.

De la energía, telecomunicaciones y residuos sólidos

El Ayuntamiento y las empresas suministradoras actuarán dentro de sus competencias para que las demandas previsibles por el PGOU sean satisfechas.

Sistema general de equipamiento

Se delimita las áreas de suelo en Rioja, destinada a equipamientos municipales. Asimismo se establecen los equipamientos de las áreas de reforma interior.

4.1.2 Zonificación del suelo no urbanizable

Se incorporan las diversas protecciones establecidas en la normativa y diversas propuestas establecidas por el PGOU:

Áreas de especial protección provenientes de la normativa sectorial

Delimitadas en razón de su excepcional valor Agrícola, Histórico, Cultural o Arqueológico, Paisajístico, de Flora, Fauna o Ecológico:

- ◆ Especial Protección por Legislación Específica: El Paraje Natural de sierra Alhamilla, LIC ES0000045 “Sierra Alhamilla declarado por la Ley 2/1.989 de 18 de julio del Inventario de Espacios Protegidos de Andalucía y el LIC ES6110006 “Ramblas de Gergal, Tabernas y Sur de sierra Alhamilla quedando afectado por el art. 7 de la Ley 4/89 de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres; y el SNU-P suelo de protección especial de cauces y zonas inundables, al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.a, en relación con el 46.1.a y b, ambos de la LOUA y las vías pecuarias recogidas en los planos. Todo ello con base en la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del planeamiento vigente.
- ◆ Especial protección por planificación territorial o urbanística: el SNU-PS (Suelo de protección especial por su interés paisajístico) y recogidos en el Plan Especial de Protección del Medio Físico y que corresponden al paraje sobresaliente, complejo serrano de interés ambiental y vega baja del Andarax y cuyas determinaciones están recogidas en el artículo 6.12 de las Normas Urbanísticas del planeamiento vigente.
- ◆ Vías pecuarias: se establece en el Plano de Ordenación la localización de las vías pecuarias de Rioja al objeto de darles continuidad.

4.2.- Delimitación de suelo urbano y urbanizable en los núcleos de población

Tomando como base informativa de partida y análisis el número de licencias concedidas por el Ayuntamiento de Rioja en los últimos siete años, y añadiendo la superficie susceptible de desarrollo urbanístico, se ha delimitado el suelo urbano consolidado y no consolidado y el suelo urbanizable, tratando de concentrar las actividades industriales en los accesos al núcleo de Rioja a través de la autovía.

En el Marraque no se ha ampliado suelo ya que no está justificado por el grado de desarrollo.

4.2.1 Núcleo urbano de Rioja

En el núcleo urbano de Rioja, el principal problema es el poco desarrollo del suelo programado por las NN.SS, la apuesta por el suelo industrial que estas hacían, como generador de oportunidad de la población queda relegada al interior del núcleo, para paliar esta situación se propone una delimitación basada en:

Nueva situación derivada del trazado de la Autovía

La Autovía A-92 discurre como nexo de unión del núcleo con el norte sur y levante de la provincia, es necesario aproximar el suelo industrial a esta arteria tan importante dentro de la comarca, para ello se propone suelo urbanizable industrial en los accesos de la autovía el sector SUSI-02.

La carretera N-340a, tras la entrada en servicio de la autovía, ha modificado sensiblemente su funcionalidad, dejando de ser una vía de travesía interurbana para convertirse en el principal distribuidor de tráfico dentro del núcleo, es necesario fomentar su capacidad urbana.

Demanda de suelo y orientación del crecimiento urbano

El poco desarrollo socioeconómico de Rioja ha propiciado un mínimo desarrollo del planeamiento vigente, lo cual induce a un mantenimiento de las unidades de ejecución, vinculando en algunas de estas unidades los equipamientos y zonas verdes, intentando que la gestión sea más ágil. Existen dos ámbitos diferenciados en suelo urbano no consolidado:

ARI- Son áreas de reforma interior en las cuales hay algún tipo de carencia de infraestructura.

SUNC- Son sectores que se corresponden con las unidades de ejecución del planeamiento anterior.

Ordenación de los nuevos suelos

En coherencia con el planteamiento anterior, se establecen las localizaciones genéricas de las zonas residenciales, las de los usos terciarios, los equipamientos, las zonas verdes y espacios libres.

El uso predominante sería el residencial de baja densidad, concentrando a lo largo de las carreteras que vertebran el núcleo de Rioja se materializan en los sectores residenciales SUSR 01 -02 -03, es el crecimiento natural de Rioja, y única posible en función de las características del territorio.

Propuestas estructurales

El crecimiento propuesto para la zona de Rioja se concentra fundamentalmente en dos zonas: La Vega de Rioja y los suelos situados al Norte de la autovía.

Ambas propuestas de crecimiento quedan unidas por dos la carretera N-340a de que cosen territorialmente el núcleo y facilitan el tránsito de vehículos.

La superficie de los sectores, equipamientos y suelo consolidado etc se representa en el cuadro que aparece al final del tomo III de las Normas Urbanísticas.

4.2.2 Núcleo urbano de El Marraque

En el núcleo del Marraque solo se actúa consolidando lo existente, sin ninguna pretensión de crecimiento

4.2.4 Propuestas en la ciudad consolidada

Con objeto de que se cumplan las condiciones necesarias para la calificación de las parcelas del suelo urbano consolidado como solares, se han establecido las alineaciones, mediante la definición de puntos fijos y anchos de calles, y rasantes de todas ellas, reflejándose en los Planos de Ordenación completa de los Núcleos Urbanos.

En este sentido, dentro de la ciudad consolidada, se han llevado a cabo algunas rectificaciones de las alineaciones existentes, con objeto de mejorar en lo posible la accesibilidad, sobre todo en los cascos históricos.

Por último, y al objeto de preservar la personalidad de los núcleo de Rioja, se ha procedido a asegurar la puesta en valor de la ciudad existente.

4.3.- Delimitación de áreas de suelo urbanizable no sectorizado

Se ha efectuado en el Plan General una previsión de las reservas necesarias para futuros desarrollos urbanísticos, en base a sus condiciones favorables para este tipo de actuaciones, delimitándose dos áreas de suelo urbanizable no sectorizado. se establece una reserva de suelo para un futuro crecimiento del núcleo principal hacia el sur, área de topografía adecuada y susceptible de conexión a los servicios necesarios para un desarrollo urbanístico. Con semejantes características estratégicas y de accesibilidad, se ha delimitado una zona de reserva en el norte son las denominadas SUNS 01 - 02.

4.4.- Cuantificación de la oferta de suelo, de las cesiones y del número de viviendas del PGOU

El cálculo de la oferta de suelo y cesiones del Plan General, así como la cuantificación del número de viviendas se ha llevado a cabo en el punto 4.2.1.- Cuantificación de las determinaciones del Plan. Asimismo, se justifica el cumplimiento de los estándares de la LOUA y el RPU relativos a las superficies mínimas destinadas a dotaciones locales y sistemas generales en suelo urbano y urbanizable sectorizado. Los desarrollos de los sectores de suelo urbano y urbanizable del municipio se han Descrito en las fichas reguladoras, no se sobrepasando el incremento del 40% del suelo urbanizable con respecto al urbano, ni el incremento del 30 % de habitantes con respecto a la población actual.

A continuación se recogen los resúmenes por núcleo y categoría de suelo de dichas determinaciones:

Resumen de las determinaciones del Plan General:

CLASE DE SUELO	CATEGORIA DE SUELO	Nº UNIDADES O SECTORES	SUP. BRUTA INICIAL	SUP. TECHO USO RESIDENCIAL	SUP. TECHO USO INDUSTRIAL	DOTACIONES LOCALES			SISTEMAS GENERALES	INCREMENTO DE VIVIENDAS POR DENSIDAD	INCREMENTO DE POBLACION	EDIFICABILIDAD	
						ZONAS VERDES	EQUIPAMIENTO	TOTAL CESIONES					
						UD	M2	M2					M2
SUELO URBANO	SUNC	11	76.631	49.475		12.262	5.938	18.200	631	463	58,55	1.111,2	0,65
	ARI	14	66.595	57.263		7.175	4.521	11.696		590	88,59	1.416	0,86
SUELO URBANIZABLE	SUSR	3	79.986	41.885		6.525	6.559	13.084	5.027	414	52	993,6	0,52
	SUSI	2	168.012		99.687	16.802	6.720	23.522					0,59

4.5.- Justificación de áreas de reparto y aprovechamientos medios

El presente Plan divide el suelo clasificado como urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, en Áreas de reparto de cargas y beneficios, para poder efectuar en ellas los deberes de equidistribución que el planeamiento debe asegurar a través de la gestión urbanística.

En el suelo urbano se establecen distintas Áreas de reparto para las categorías del suelo ARI y SUNC que se localizan, distinguiéndose según los usos globales y las tipologías edificatorias características.

Igualmente se delimitan las áreas de reparto de suelo urbanizable sectorizado (SUS R, SUS I), diferenciándose según usos globales y tipologías edificatorias características.

Resumen de Áreas de Reparto por núcleo, categoría de suelo y uso global:

AREA DE REPARTO	NOMBRE	USO GLOBAL	APROVECHAMIENTO MEDIO (u.a./m2s)
AR-SUNC-01	SUNC-01	RESIDENCIAL	0.6052
	SUNC-02	RESIDENCIAL	
	SUNC-03	RESIDENCIAL	
AR-SUNC-02	SUNC-04	RESIDENCIAL	0.6218
	SUNC-05	RESIDENCIAL	
	SUNC-06	RESIDENCIAL	
	SUNC-07	RESIDENCIAL	
	SUNC-08	RESIDENCIAL	
	SUNC-09	RESIDENCIAL	
AR-SUNC-03	SUNC-10	RESIDENCIAL	0.6021
	SUNC-11	RESIDENCIAL	
AR-ARI-01	ARI-01	RESIDENCIAL	0.7871
AR-ARI-02	ARI-02	RESIDENCIAL	1.3230
AR-ARI-03	ARI-03	RESIDENCIAL	0.7643
AR-ARI-04	ARI-04	RESIDENCIAL	1.5122
AR-ARI-05	ARI-05	RESIDENCIAL	0.5454
AR-ARI-06	ARI-06	RESIDENCIAL	0.7973
AR-ARI-07	ARI-07	RESIDENCIAL	0.9278
AR-ARI-08	ARI-08	RESIDENCIAL	1.5048
AR-ARI-09	ARI-09	RESIDENCIAL	1.2973
AR-ARI-10	ARI-10	RESIDENCIAL	0.5908
AR-ARI-11	ARI-11	RESIDENCIAL	0.8292

AR-ARI-12	ARI-12	RESIDENCIAL	0.6400
AR-ARI-13	ARI-13	RESIDENCIAL	1.2505
AR-SUR	SUR-1	RESIDENCIAL	0.4984
	SUR-2	RESIDENCIAL	
	SUR-3	RESIDENCIAL	
AR-SUSI	SUSI-01	INDUSTRIAL	0.5720
	SUSI-02	INDUSTRIAL	

En las fichas reguladoras de áreas de reparto esta expresado el Cálculo de la Áreas de Reparto y justificación de los coeficientes de homogeneización utilizados, se definen y justifican las Áreas de Reparto delimitadas, se calculan los aprovechamientos medios y se justifican los coeficientes de ponderación a aplicar en los distintos usos y tipologías.

El Plan General establece los siguientes coeficientes de homogeneización de uso y tipología:

Usos	Coefficientes de homogeneización
Residencial libre	1.00
Residencial	0.85
Terciario	2.00
Industrial	1.50
Dotacional privado	0.50

4.6.- Suelo destinado a viviendas de protección pública

Con objeto de dar cumplimiento al Art. 10.A)b) de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, se establece una reserva del treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida en todos los sectores de uso residencial del municipio.

Resumen de la reserva de suelo para VP por sectores residenciales:

AREA DE REPARTO	NOMBRE	USO GLOBAL	RESIDENCIAL LIBRE (M2T)	SUPERFICIE VP (M2T)
AR-SUNC-01	SUNC-01	RESIDENCIAL	3.678	1.576
	SUNC-02	RESIDENCIAL	5.819	2.494
	SUNC-03	RESIDENCIAL	4.377	1.876
	SUNC-04	RESIDENCIAL	2.618	1.122
AR-SUNC-02	SUNC-05	RESIDENCIAL	3.559	1.525
	SUNC-06	RESIDENCIAL	2.256	967
	SUNC-07	RESIDENCIAL	2.344	1.005
	SUNC-08	RESIDENCIAL	2.406	1.031
	SUNC-09	RESIDENCIAL	1.961	840
AR-SUNC-03	SUNC-10	RESIDENCIAL	2.816	1.207
	SUNC-11	RESIDENCIAL	3.069	1.315
AR-ARI-01	ARI-01	RESIDENCIAL	1.2311	
AR-ARI-02	ARI-02	RESIDENCIAL	1.884	
AR-ARI-03	ARI-03	RESIDENCIAL	1.919	
AR-ARI-04	ARI-04	RESIDENCIAL	606	
AR-ARI-05	ARI-05	RESIDENCIAL	2.180	

AR-ARI-06	ARI-06	RESIDENCIAL	12.617	
AR-ARI-07	ARI-07	RESIDENCIAL	2.546	
AR-ARI-08	ARI-08	RESIDENCIAL	3.718	
AR-ARI-09	ARI-09	RESIDENCIAL	3.459	
AR-ARI-10	ARI-10	RESIDENCIAL	1.418	
AR-ARI-11	ARI-11	RESIDENCIAL	537	
AR-ARI-12	ARI-12	RESIDENCIAL		3.423
AR-ARI-13	ARI-13	RESIDENCIAL	7.480	
AR-ARI-13	ARI-14	RESIDENCIAL	2.048	
	SUR-1	RESIDENCIAL	5.884	2.522
AR-SUR	SUR-2	RESIDENCIAL	8.754	3.752
	SUR-3	RESIDENCIAL	14.681	6.292

4.7.- Justificación de la idoneidad ambiental de las determinaciones

La justificación de la idoneidad ambiental del Plan General forma parte de las consideraciones efectuadas en el D.- Estudio de impacto ambiental, siendo el objeto de dicho documento dar cumplimiento al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental con el propósito de incorporar el análisis de los efectos que el PGOU pueda producir sobre el medio en que se inserta, y cuyo objetivo final se marca en dos direcciones:

- ♦ Definir y valorar, desde el punto de vista ambiental, el territorio objeto del PGOU, entendiendo éste como el espacio físico, biológico y humano, susceptible de ser alterado por las determinaciones urbanísticas e infraestructurales del planeamiento.
- ♦ Prever la naturaleza de los efectos originados por el PGOU y su consiguiente aprobación.

4.8.- Programación y evaluación de los recursos

En cumplimiento del Art. 19.1.a)3ª de la LOUA se incluye - Estudio económico financiero, cuyo objeto es estudiar la viabilidad económica y posibilidad real de efectuar las previsiones efectuadas en el PGOU.

5.- Resultados de los procesos de participación pública

5.1.- Acuerdo de formulación

Con fecha 22 de Mayo de 2006 se aprobó el Avance del Plan General de Ordenación Urbanística de Rioja en pleno y en sesión ordinaria, apareciendo publicado en el BOP 122/06 de 28 de Junio de 2006.

5.2.- Medidas de difusión para la participación ciudadana

El Ayuntamiento de Rioja acordó abrir un período de un mes para que pudieran formularse sugerencias y, en su caso, otras alternativas de planeamiento, a partir de la publicación en el BOP 122/06 de 28 de Junio de 2006.

5.3.- Conclusiones de la participación y su proyección en el Plan

En el período de exposición pública del Avance del PGOU de Rioja se recogieron las sugerencias al mismo, las cuáles de forma genérica no corresponden con la realidad analizada tras la aprobación del P.O.T.A..

ANEJO N° 1

CÁLCULO DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN UTILIZADOS**CÁLCULO DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y JUSTIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN UTILIZADOS****1.- Consideraciones generales**

El presente Plan divide el suelo clasificado como urbano y urbanizable, tal como se aprecia en la Tabla 1, en Áreas de Reparto de cargas y beneficios, para poder efectuar en ellas los deberes de equidistribución que el planeamiento debe asegurar a través de la gestión urbanística.

Tabla 1 Clase de suelo

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO	DENOMINACIÓN PGOU
URBANO	Áreas de reforma interior	A.R.I.
	Sectores en suelo urbano no consolidado	S.U.N.C.
URBANIZABLE	Sectores en suelo urbanizable	SUS

En el suelo urbano se establecen distintas Áreas de Reparto para las categorías del suelo de ARI y SUNC, distinguiéndose según los usos globales. Los ámbitos de planeamiento denominados ARI tendrán 14 áreas de reparto facilitando en consecuencia el desarrollo de las mismas y los ámbitos de los SUNC en 3 áreas de reparto con uso global residencial.

La totalidad del suelo urbanizable sectorizado (SUS) se incluye dentro de 2 Áreas de Reparto. Estas Áreas de Reparto engloban sectores con características homogéneas diferenciándose, además, por usos globales.

2.- Cálculo justificativo de los coeficientes de homogeneización

2.1.- Concepto de Coeficientes de homogeneización del Área de Reparto

Los coeficientes de homogeneización son parámetros que ponderan de modo relativo los beneficios potenciales o expectativas de beneficios de los suelos, entre el uso y tipología característicos y los restantes usos y tipologías que coexisten dentro del Área de Reparto. Se fijan, teniendo en cuenta las circunstancias concretas del municipio, en función de la rentabilidad económica relativa comparada entre todos y cada uno de ellos, considerando para ello:

- ◆ las condiciones de urbanización,
- ◆ los valores de venta del mercado local para cada uso y tipología,
- ◆ la rentabilidad final diferencial en la inversión inmobiliaria para cada uno de ellos,
- ◆ la oferta que el PGOU pone en el mercado, etc.

Cada coeficiente de homogeneización es un traductor que permite transformar superficies de techo de usos globales o tipologías diferentes en superficies de techo del uso global característico, mayoritario o de referencia. Como uso característico se ha considerado para cada Área de Reparto la tipología con mayor superficie construida, existiendo una relación de proporcionalidad entre los coeficientes de distintas Áreas de Reparto.

En la determinación de cada uno de los coeficientes de homogeneización de las Áreas de Reparto, se ha tenido en cuenta los siguientes conceptos:

3. r Estimación de los datos del sector inmobiliario del municipio considerando:

- ◆ Los precios estimados de venta por unidad de superficie edificada de cada uno de los usos y tipos previstos o existentes en las Áreas de Reparto.
- ◆ El beneficio probable de los promotores por unidad de superficie de cada uso y tipo edificatorio.

3. r Relación del beneficio obtenido por unidad de superficie de cada uso y tipología edificatoria con la inversión realizada y riesgo corrido.

Se le ha dado el valor 1 al coeficiente de homogeneización que se corresponde con el beneficio unitario por cada metro cuadrado del uso y tipología característico en todas las Áreas de Reparto. Los restantes coeficientes de homogeneización se obtienen por proporcionalidad con éste con respecto al beneficio, corregido por los factores de inversión y riesgo.

2.2.- Componentes de los costes de edificación en el suelo urbano no consolidado y en el suelo

urbanizable

El valor en venta de la edificación es la suma de la inversión necesaria para producir cada metro cuadrado de uso y tipología determinado, más el beneficio del promotor por dicho metro cuadrado.

$$Vv = I + Bp$$

La inversión por producir cada metro cuadrado de un uso y tipología determinado es la suma de los siguientes costes:

- ◆ Coste de repercusión del suelo urbanizado (Cs), que conllevará la parte proporcional de cargas de sistemas generales.
- ◆ Coste de edificación (Ce)
- ◆ Honorarios profesionales
- ◆ Tributos y tasas de las Haciendas Locales
- ◆ Gravámenes fiscales no locales
- ◆ Gastos financieros
- ◆ Gastos empresariales

2.3.- Cálculo de los coeficientes de homogeneización de cada uso y tipologías existentes en el Área de Reparto

Para el cálculo de los coeficientes de homogeneización se ha tenido en cuenta la Orden de 8 de agosto de 2005, por la que se publica el Texto Integrado del Decreto 149/2003, de 10 de junio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, donde clasifica el municipio de Rioja en el Ámbito Territorial Primero para la aplicación de los precios de venta. De este modo, el valor en venta Vv (€/m² útil) para la vivienda plurifamiliar protegida de precio general es de 1.212,80 €/m² útil según R.D. 14/2008, de 11 de enero. Si se considera un 15 % correspondiente a tabiquería, espacios comunes, etc., se obtiene un valor de venta de 1.054,60 €/m² construido para la vivienda plurifamiliar protegida.

Las circunstancias de Rioja nos hacen realizar un coeficiente que se ha llamado residencial y engloba tanto a tipología unifamiliar como a plurifamiliar al entender en el caso que nos ocupa que dentro del municipio no hay diferencias.

Los valores de venta para las viviendas son estimados. Se ha estimado el coste de repercusión del suelo urbanizado (Cs) para el caso de vivienda plurifamiliar protegida en un 15% de su valor de venta.

Los costes de edificación para la vivienda libre son mayores que en el caso de vivienda protegida por utilizarse materiales de mayor calidad.

El potencial beneficio del promotor será:

$$Bp = Vv - I$$

Considerando que los gastos generales (Gg) que resultan de agregar los honorarios profesionales, arbitrios y tasas locales, gravámenes fiscales, gastos financieros y empresariales, resulta que el coste de la Inversión I es:

$$I = (Cs + Ce) + Gg$$

Pudiendo expresarse los gastos generales (Gg) como un factor constante para cada uso y tipología, función de la suma de la repercusión de suelo y el costo de edificación, ambos por metro cuadrado edificable del uso y tipo correspondiente, resulta:

$Gg = f(Cs + Ce)$, siendo f un factor que oscila entre 0,19 y 0,36.

Por consiguiente, el beneficio Bp (€/m²) del promotor para un metro cuadrado edificable de cada uso y tipología edificatoria es:

$$Bp = Vv - I = Vv - [(Cs+Ce) + f(Cs+Ce)] = Vv - [(1+f) (Cs+Ce)]$$

Si $(1+f)$ lo llamamos K , siendo K un factor que oscila entre 1,19 y 1,36, resulta:

$$Bp = Vv - K (Cs+Ce)$$

Este beneficio del promotor Bp , para cada uso y tipología ha de ponderarse posteriormente en función del riesgo o dificultad de venta de la promoción, que será distinto para cada uso y tipo existente en las Áreas de Reparto.

Los coeficientes de homogeneización correspondientes a cada uso y tipología se obtendrían dando el valor c.h. = 1 correspondiente al beneficio del promotor ponderado por el riesgo (Bpr) en €/m² del uso y tipología característico, y luego para hallar los coeficientes de homogeneización correspondientes a los distintos usos y tipologías, se establece una proporcionalidad simple y directa entre el Bpr de cada una y el Bpr del uso y tipología característico.

3.- Áreas de Reparto en las categorías de suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado

3.1.- Determinación de las Áreas de Reparto

Existen dos Áreas de Reparto de SUS, todas ellas en el núcleo de Rioja, donde una de ellas es de uso global residencial y la otra de uso industrial. Además, se determinan otras tres correspondientes a sectores de suelo urbano no consolidado (SUNC), se delimitan catorce Areas de Reforma Interior (ARI) en suelo urbano no consolidado que constituyen cada una de ellas un Área de Reparto independiente localizadas en el núcleo de Rioja.

A continuación, en la Tabla 1, se presenta un resumen de lo citado anteriormente.

Tabla 1 Sectores por Área de Reparto

SUELO	DENOMINACION DEL AREA DE REPARTO	NUCLEO	USO GLOBAL	Nº AMBITOS	
Urbano no consolidado	AR-SUNC-01	Rioja	Residencial	1	
	Sectores	AR-SUNC-02	Rioja	Residencial	8
		AR-SUNC-03	Rioja	Residencial	2
		Areas de Reforma Interior	AR-ARI-01	Rioja	Residencial
	AR-ARI-02		Rioja	Residencial	1
	AR-ARI-03		Rioja	Residencial	1

		AR-ARI-04	Rioja	Residencial	1
		AR-ARI-05	Rioja	Residencial	1
		AR-ARI-06	Rioja	Residencial	1
		AR-ARI-07	Rioja	Residencial	1
		AR-ARI-08	Rioja	Residencial	1
		AR-ARI-09	Rioja	Residencial	1
		AR-ARI-10	Rioja	Residencial	1
		AR-ARI-11	Rioja	Residencial	1
		AR-ARI-12	Rioja	Residencial	1
		AR-ARI-13	Rioja	Residencial	1
		AR-ARI-14	El Marraque	Residencial	1
Urbanizable	Sectores	AR-SUSR	Rioja	Residencial	3
		AR-SUSI	Rioja	Industrial	1

En total, para los 2 núcleos del término municipal, se han delimitado 18 Áreas de Reparto, de ellas 2 son en suelo urbanizable sectorizado y el resto en suelo urbano no consolidado. En suelo urbanizable sectorizado el uso global de las mismas es una de ellas industrial y la otra residencial, y en suelo urbano no consolidado todas son residenciales.

3.2.- Proceso de cálculo para la determinación del aprovechamiento medio

En primer lugar se han calculado los techos edificables máximos por usos y tipos de edificación, realizado en cada ámbito de suelo urbano o urbanizable, en función del escenario teórico que se deriva de los usos y tipologías globales establecidos por el PGOU con carácter indicativo, asimismo con el trazado viario estructurante o indicativo señalados en los planos.

En cada ámbito se han obtenido las parcelas brutas de cada uso y tipologías globales, realizando el cálculo de sus techos edificables multiplicando las superficies de las parcelas brutas por los coeficientes de edificabilidad bruta considerados para cada uno de ellos, tras lo cual se ha procedido a la deducción de las cesiones obligatorias que establece el Reglamento de Planeamiento y art. 17 de la L.O.U.A. en aquellos ámbitos que le sean de aplicación.

Posteriormente se han calculado los Aprovechamientos objetivos homogeneizados totales de cada sector como sumatoria de los aprovechamientos objetivos de cada una de las parcelas brutas, incluidos los correspondientes a equipamientos y dotaciones de carácter privado, que es el producto de las superficies edificables de cada uso de las parcelas del ámbito de referencia, por los correspondientes coeficientes de homogeneización de cada uso y tipo, y por el correspondiente coeficiente de localización de cada sector, ya sea urbano no consolidado o urbanizable.

Siendo el Aprovechamiento medio del Área de Reparto el unitario que resulta de dividir el

aprovechamiento total de un determinado ámbito delimitado (la sumatoria de todos los aprovechamientos objetivos homogeneizados de todos los sectores que integran el Área de Reparto) y la superficie de suelo de dicho ámbito excluidas las dotaciones públicas ya existentes en el ámbito del Área de Reparto, e incluyendo en la misma la parte de S.G. (Sistemas generales de equipamientos, de espacios libres y de viario) al servicio de todo el término municipal, que se han vinculado o asignado a los sectores, y cuya superficie figura en las fichas de los sectores correspondientes.

En consecuencia, el PGOU otorga dentro del Área de Reparto un índice unitario de Aprovechamiento Medio que se materializa en un aprovechamiento correspondiente al sector ($AM \times S$, cuya superficie incluye la superficie asignada de S.G.), que podrá convertirse o traducirse a techos edificables para los distintos usos y tipologías de edificación en función del empleo de los correspondientes coeficientes de homogeneización y de localización, según el planeamiento de desarrollo que cada sector regule para cada parcela y que se establece en las fichas correspondientes de los sectores.

Las cesiones de dotaciones de espacios libres y equipamientos que recoge la ficha de cada sector, tienen la consideración de mínimos. Cualquier disminución en la superficie edificable final en el sector (como consecuencia de las diferentes posibilidades que se derivan de la conversión anterior) no supondrá, en ningún caso, disminución proporcional de dichas cesiones, que tienen el carácter de mínimas, para el empleo considerado por el PGOU de superficies construidas como referentes de límites de edificación en cada manzana o parcela.

ANEJO N° 2.- SERVICIOS PÚBLICOS

1.- Introducción

El objeto de este anejo es estudiar la suficiencia de las infraestructuras existentes y prever las ampliaciones necesarias para los desarrollos establecidos en el Plan General.

2.- Infraestructuras existentes en el municipio

2.1.- Sistema de comunicaciones

2.1.1 Red viaria

La red de carreteras que discurre por el municipio de Rioja carece de complejidad al formarla básicamente la carretera N-340^a a su paso por el término municipal discurre uniendo Rioja con Benahadux, siendo la antigua conexión con el norte de España y la actual que se realiza por la autovía A-92.

Existe la carretera ALV-101 que une de manera inmediata las localidades de Pechina y Viator en la que se produce tráfico considerable por la inmediatez entre las poblaciones.

Algunos de los problemas del viario son:

- a) La mala conexión de entre la carretera CN-340 y la ALV-101.
- b) La imposibilidad de realizar cambios de sentido en el tramo de la CN-340.

El sistema general de comunicaciones se articula en función del organismo titular de la vía en:

3. r Red estatal.
3. r Red autonómica.
3. r Red provincial.
3. r Red municipal.

Se analizan en los siguientes apartados cada una de estas categorías.

Red viaria del Estado

La forma la carretera CN- 340 menos el tramo desde la gasolinera de acceso a Rioja de la autovía hasta el inicio del puente que es competencia municipal.

Red viaria de la Comunidad Autónoma

La autovía A-92 que cruza el municipio de Rioja y que une la Granada con la Autovía del Mediterráneo a su llegada a Almería

Red viaria provincial

En el término municipal de Rioja se localiza una vía pertenecientes a la red viaria provincial, la ALV-101 que une el núcleo de Rioja con los núcleos de Pechina y Viator.

2.2.- Infraestructura de abastecimiento

Según datos recogidos la captación que suministra agua a la población de Rioja de tres sondeos (La Calderona I, II, III) en la cuenca del Andarax situados en el Municipio de Santa Fe de Mondújar. Se sitúa el depósito regulador con la planta potabilizadora del cual sale el ramal que abastece a Rioja y discurre por la cuenca del Andarax. Se surte asimismo también de la fuente de Rioja.

El suministro que engancha en el cauce se lleva hasta un depósito situado en la zona norte del municipio y donde sufre de nuevo tratamiento para su potabilización. De este depósito se canaliza por el núcleo de Rioja para abastecimiento de la población. Asimismo sale ramal de este depósito para abastecimiento del núcleo de el Marraque, en donde se deposita el agua y se canaliza par abastecimiento del núcleo. De todo esto se refiere en los planos de información.

Actualmente se están haciendo obras de mejora del abastecimiento en la cuenca del Bajo Andarax.

2.3.- Infraestructura de saneamiento

En el municipio de Rioja la red de saneamiento da cobertura a casi la totalidad de la población, existiendo aún zonas sin alcantarillado, que evacuan a fosa séptica, pozo negro o acequias cercanas a la vivienda

La red de saneamiento es exclusivamente de fecales evacuando el agua de lluvia del municipio a las calles, siendo los colectores la mayoría de ellos de 300 cm y de materiales diversos como (hormigón, PVC y fibrocemento).

Se han realizado planos del estado actual del saneamiento, en donde se refleja que el mismo vierte mediante emisario a la Rambla del Andarax. Según consta existe depuradora previa al vertido a la Rambla. Actualmente se están haciendo obras de mejora en el vertido de aguas residuales del municipio, que seguramente se terminarán antes de la finalización del P.G.O.U.

2.4.- Red eléctrica

El municipio de Rioja se abastece en su totalidad de la central eléctrica de la compañía Endesa situada en Almería. De ella se suministra la subestación de Naranjos de la cual parten tres líneas que surten de electricidad al núcleo de Rioja y El Marraque y de ahí a los distintos Centros de Transformación repartidos por el municipio que distribuyen entre los abonados.

3.- Previsión de las infraestructuras urbanas necesarias

3.1.- Cálculos justificativos del diseño de la red abastecimiento

Las previsiones eléctricas que establece el P.G.O.U. de Rioja son las siguientes:

SUELO	USO	POTENCIA
URBANIZABLE	RESIDENCIAL	294 m3/día
	INDUSTRIAL	2.184 m3/día
URBANO	RESIDENCIAL	753 m3/día
TOTAL		3.231 m3/día

Actualmente se están realizando obras de mejora en el abastecimiento de agua de Rioja. Se solicitará informe a la mancomunidad de regantes al respecto de informar de las previsiones del P.G.O.U. a fin de comprobar si con las citadas obras se cumplen las mismas.

3.2.- Cálculos justificativos del diseño de la red saneamiento

Actualmente existe actuación sobre la red de saneamiento municipal basado en proyecto realizado por CIG ingenieros consultores en donde se han basado en el crecimiento del municipio para el año 2.030, como horizonte de las obras incluidas en el proyecto. Se ha estimado una población total de 3.719 habitantes.

Se ha tomado en el proyecto una dotación media y día de la agrupación de vertidos de 167 l/hab/día.

Se ha previsto para ello la ejecución de cuatro ramales secundarios que recogen los vertidos procedentes de:

- Ramal Rioja Norte: El ramal se inicia en un pozo de nueva construcción ubicado en la margen izquierda de la carretera N-340ª, dirección hacia Murcia, y discurre a continuación por el camino público Carretera de la Fuente, hasta su conexión con el colector principal en el cauce del río, cuenta con una longitud de 273,22 m y se proyecta mediante tubería de fundición dúctil de 300 mm. De diámetro.
- Ramal Rioja Centro: Ramal que comienza en un pozo situado en el camino de acceso al río, coincidente con la Rambla de la Campana, discurriendo por dicho camino ó lecho pavimentado hasta su conexión con el ramal principal en el mismo río. Tiene una longitud de 210,40 metros y se proyecta mediante tubería de fundición dúctil de 300 mm. De diámetro.
- Ramal Rioja Sur: Ramal que comienza en un pozo de nueva construcción, situado en la margen izquierda del río Andarax, junto al muro de encauzamiento en una parcela privada que limita con la rambla de la Cañada de la Vela. El colector que se inicia en este pozo discurre perpendicularmente hacia el colector principal, con una longitud aproximada de 72,18 m y se proyecta mediante tubería de fundición dúctil de 300 mm. De diámetro.
- Ramal Barriada de Marraque: El ramal se inicia en un pozo proyectado junto a la carretera de Pechina a Rioja AL101, discurriendo la traza por terrenos privados paralelos la rambla de Coquín, hasta su conexión con el colector general en el río Andarax. Tiene una longitud de 171,25 metros y se proyecta mediante tubería de fundición dúctil de 300 mm. De diámetro.

Estas obras están en ejecución, si bien el P.G.O.U. de Rioja establece una población final de 5.183 habitantes consolidando el suelo urbano y desarrollando el urbanizable, entendemos que con la cifra calculada en el proyecto se asume con bastante garantía el crecimiento de población estimada en el mismo, puesto que el plazo del plan es indefinido.

3.2.- Cálculos justificativos del diseño de la red eléctrica

Las previsiones eléctricas que establece el P.G.O.U. de Rioja son las siguientes:

SUELO	USO	POTENCIA
URBANIZABLE	RESIDENCIAL	1.496 KW
	INDUSTRIAL	4.134 KW

URBANO	RESIDENCIAL	2.811 KW
TOTAL		8.841 KW

Se ha procedido a poner en conocimiento la previsión que establece el P.G.O.U. de Rioja a la compañía ENDESA-SEVILLANA, solicitando de ella informe al respecto, si bien tal circunstancia ha sido puesta en conocimiento de la misma adelantándonos de manera informal que no habría necesidad de realizar ninguna infraestructura, y únicamente los centros de transformación pertinentes al ir urbanizando los distintos suelos.

ANEJO Nº 3

EVALUACION ECONOMICA PARA EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE RIOJA

INDICE

1.- Introducción

1.1 Consideraciones generales y legislación aplicable.....	38
1.2 Contenido de la Evaluación económica para el desarrollo del PGOU.....	38

2.- Evaluación económica de las previsiones del Plan

2.1 Determinaciones del Plan a valorar.....	39
2.2 Intervenciones en suelo no urbanizable	39
2.3 Intervenciones en sistemas generales	39
2.3.1 Sistemas generales de espacios libres.....	39
2.3.2 Sistemas Generales de Viario	39
2.3.3 Sistemas Generales de Infraestructuras	40
2.4 Intervenciones en suelo urbano	40
2.4.1 Intervenciones en suelo urbano consolidado	40
2.4.2 Intervenciones en suelo urbano no consolidado	40
2.5 Intervenciones en suelo urbanizable	40
3.- Tablas de Evaluación económica	40

1.- Introducción**1.1 Consideraciones generales y legislación aplicable**

1.- La Evaluación económica para el desarrollo del PGOU, documento esencial e indispensable, cuya

elaboración resulta del cumplimiento imperativo a los efectos de establecer la ordenación temporal y presupuestaria de las determinaciones del Plan que se aprueba, ha de estudiar la viabilidad económica y posibilidad real de efectuar las previsiones efectuadas en el PGOU, siendo la viabilidad económica del PGOU una causa de anulación del mismo según se encuentra pacíficamente reconocido por la jurisprudencia.

- 2.- En atención a que el PGOU determina las líneas básicas urbanísticas del territorio que ordena, y que se van concretando en los sucesivos instrumentos de planeamiento que lo desarrollarán (Planes Parciales, Especiales, etc.), la Evaluación económica para el desarrollo del PGOU no deja de ser un documento con un grado de concreción menor que el que necesariamente deben tener los estudios económicos de los referidos planes de desarrollo, limitándose por tanto, a la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general del territorio y a la implantación de los servicios, la misma evaluación referida a las actuaciones en suelo urbano, los plazos a los que han de ajustarse las actuaciones previstas, y la determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General.
- 3.- Así pues, tanto las concreciones como las proyecciones numéricas que constan en la presente Evaluación económica para el desarrollo del P.G.O.U. de Rioja deberán tener una consideración orientativa que ayude correctamente a la evaluación de la viabilidad del Plan General, sin condicionar su ejecución.
- 4.- La legislación esencial que determina las prescripciones de la Evaluación económica para el desarrollo del PGOU es la que consta seguidamente detallada:
 3. r Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
 3. r Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio (RPU).

1.2 Contenido de la Evaluación económica para el desarrollo del PGOU

El contenido de la Evaluación económica, documento integrante del Plan General, se establece en los Artículos 41 y 42 del RPU, debiendo referirse a:

- 1.- La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio, en especial:
 3. r Sistemas generales de espacios libres (parques públicos y zonas verdes).
 3. r Sistemas generales de equipamientos y centros públicos.
 3. r Sistemas generales de infraestructuras.
 3. r Sistemas generales de comunicación.
- 2.- La evaluación económica de la implantación de los servicios.
- 3.- La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.
- 4.- La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, con especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público (local, autonómico, estatal) y privado.
- 5.- La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado con indicación, en el primer caso, de los

Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

2.- Evaluación económica de las previsiones del Plan

2.1 Determinaciones del Plan a valorar

Seguidamente se pasa a desarrollar la evaluación económica de las diversas determinaciones del presente Plan.

Así pues, cabe efectuar especial mención a la valoración de:

- 3. r Intervenciones en suelo no urbanizable
- 3. r Intervenciones en sistemas generales
- 3. r Intervenciones en suelo urbano consolidado
- 3. r Intervenciones en suelo urbano no consolidado
- 3. r Intervenciones en los suelos urbanizables

2.2 Intervenciones en suelo no urbanizable

Son intervenciones en suelo no urbanizable las actuaciones de construcción y mejora en la red de comunicación entre núcleos de población y de acceso desde los mismos a las áreas agrícolas.

2.3 Intervenciones en sistemas generales

2.3.1 Sistemas generales de espacios libres

Los sistemas generales de espacios libres se han incluido o adscrito a los distintos sectores que constituyen las Áreas de Reparto, por lo que corresponde a los propietarios de las parcelas de dichos sectores y sistemas correr con los costes de ejecución y obtención de los sistemas generales correspondientes, tal como se indica en las fichas urbanísticas.

Así pues, la programación para la ejecución de estos sistemas generales coincide con la de los sectores a los que se encuentran adscritos.

2.3.2 Sistemas Generales de Viario

Los sistemas generales de viario se adscriben igualmente a los propietarios del suelo de los sectores que constituyen las áreas de reparto en las que se encuentran, por lo que han de ser financiados por ellos.

La programación para la ejecución de estos sistemas generales está supeditada a la de los sectores a los que se encuentran adscritos.

2.3.3 Sistemas Generales de Infraestructuras

Tanto las infraestructuras generales de abastecimiento de agua potable como de abastecimiento de energía eléctrica están relacionadas con los desarrollos de los sectores a los que sirven, por lo que han de ser financiados por los propietarios de éstos, programándose en función de su plazo de ejecución.

2.4 Intervenciones en suelo urbano

2.4.1 Intervenciones en suelo urbano consolidado

Son intervenciones en suelo urbano consolidado las que se realizan sobre el mismo y están programadas y ejecutadas por el Ayuntamiento de Rioja.

2.4.2 Intervenciones en suelo urbano no consolidado

Constituyen las intervenciones en suelo urbano no consolidado las Áreas de Reforma Interior (ARI), y los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), cuya financiación se determina en función de que el sistema de actuación sea público o privado.

2.5 Intervenciones en suelo urbanizable

Son intervenciones en suelo urbanizable las que constan en las fichas urbanísticas como Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS), cuya financiación es exclusivamente privada, y cuya programación se establece en las propias fichas urbanísticas de los ámbitos.

3. Tablas de evaluación económica

A continuación se detallan las tablas de inversión para cada suelo.

Tabla 1: Áreas de Reforma Interior en suelo urbano no consolidado (ARI)

INTERVENCION	AGENTE DE INVERSION (MILES DE EUROS)							OCTENIO
	CODIGO	ZONA	SUPERFICIE (m2)	VALORACION	PRIVADOS	MUNICIPAL	SUPRAMUNICIPAL	
ARI-01	Norte	15.641	531,79	531,79	531,79	0,00	0,00	Primero
ARI-02	Centro	1.424	48,42	48,42	48,42	0,00	0,00	Primero
ARI-03	Centro	2.510	85,34	85,34	85,34	0,00	0,00	Primero
ARI-04	CN 340 Centro	401	13,63	13,63	13,63	0,00	0,00	Primero
ARI-05	Sur	3.997	135,90	135,90	135,90	0,00	0,00	Primero
ARI-06	CN 340	15.825	538,05	538,05	538,05	0,00	0,00	Primero
ARI-07	Oeste	2.744	93,30	93,30	93,30	0,00	0,00	Primero
ARI-08	Oeste	3.213	109,24	109,24	109,24	0,00	0,00	Primero
ARI-09	Oeste	2.666	90,64	90,64	90,64	0,00	0,00	Primero
ARI-10	Norte	2.400	81,60	81,60	81,60	0,00	0,00	Primero
ARI-11	Centro Extensión	648	22,03	22,03	22,03	0,00	0,00	Primero
ARI-12	Centro Norte	5.005	170,17	170,17	0,00	170,17	0,00	Primero
ARI-13	Centro Norte	5.982	203,39	203,39	203,39	0,00	0,00	Primero
ARI-14	El Marraque	4.139	174,56	174,56	174,56	0,00	0,00	Primero
			2.198,06	2.127,89	170,17			

Tabla 2: Sectores en suelo urbano no consolidado (SUNC)

INTERVENCION	AGENTE DE INVERSION (MILES DE EUROS)							OCTENIO
	CODIGO	ZONA	SUPERFICIE (m2)	VALORACION	PRIVADOS	MUNICIPAL	SUPRAMUNICIPAL	
SUNC-01	Noreste	8.292	281,93	281,93	281,93	0,00	0,00	Primero
SUNC-02	Sur	13.089	445,03	445,03	445,03	0,00	0,00	Primero
SUNC-03	CN-340 - Centro	9.604	326,54	326,54	326,54	0,00	0,00	Primero
SUNC-04	CN-340	5.745	195,33	195,33	195,33	0,00	0,00	Primero
SUNC-05	Centro-Norte	7.809	265,51	265,51	265,51	0,00	0,00	Primero
SUNC-06	Extensión Centro	4.950	168,30	168,30	168,30	0,00	0,00	Primero
SUNC-07	CN 340 Sur	4.545	154,53	154,53	154,53	0,00	0,00	Primero
SUNC-08	CN 340 Sur	5.280	179,52	179,52	179,52	0,00	0,00	Primero
SUNC-09	CN 340	4.302	146,27	146,27	146,27	0,00	0,00	Primero
SUNC-10	CN 340	6.381	216,95	216,95	216,95	0,00	0,00	Primero
SUNC-11	Noroeste	6.955	236,47	236,47	236,47	0,00	0,00	Primero
TOTAL			2.616,37	2.616,37	2.616,37			

Tabla 3: Sectores en suelo urbanizable sectorizado (SUS)

INTERVENCION	AGENTE DE INVERSION (MILES DE EUROS)							
	CODIGO	ZONA	SUPERFICIE (m2)	VALORACION	PRIVADOS	MUNICIPAL	SUPRAMUNICIPAL	OCTENIO
SUSR-01		La Huerta	16.105	547,57	547,57	0,00	0,00	Primero
SUSR-02		Ctra. El Marraque	23.693	805,56	805,56	0,00	0,00	Primero
SUSR-03		Ctra. El Marraque	40.188	1.366,39	1.366,39	0,00	0,00	Primero
SUSI-01		Ctra. El Marraque	56.387	1.917,16	1.917,16	0,00	0,00	Primero
SUSI-02		Autovía	111.625	3.795,25	3.795,25	0,00	0,00	Primero
TOTAL				8.431,93	8.431,93	0,00	0,00	