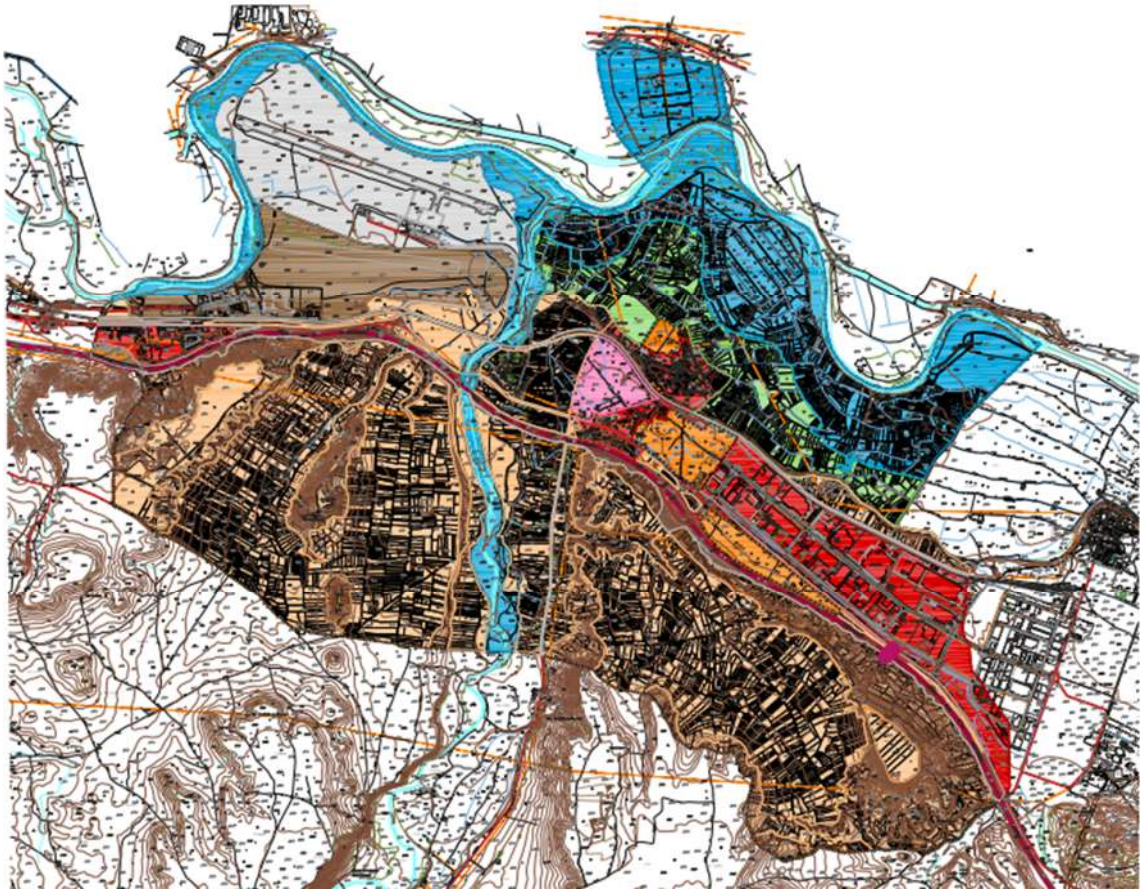
Ayuntamiento de Agoncillo



REVISIÓN DEL

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE AGONCILLO (LA RIOJA)

FASE: DOC. 2ª EXP. PÚBLICA

ANEXO DE SOLICITUD Y JUSTIFICACIÓN DE REAJUSTE DE ESPACIOS DE ORDENACIÓN DE LA DPSNU

LParq
arquitectura y urbanismo

OCTUBRE 2026

ÍNDICE

1.- INTRODUCCIÓN..... 1

2.- OBJETO..... 2

3.- ANTECEDENTES. 3

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL LÍMITE DEL ÁREA AGRARIA AGONCILLO-ARRUBAL, EA-04, EN EL ÁMBITO LOCALIZADO AL ESTE DE LA ZONA DEPORTIVA. 7

5.- RELACIÓN DE PLANOS. 10

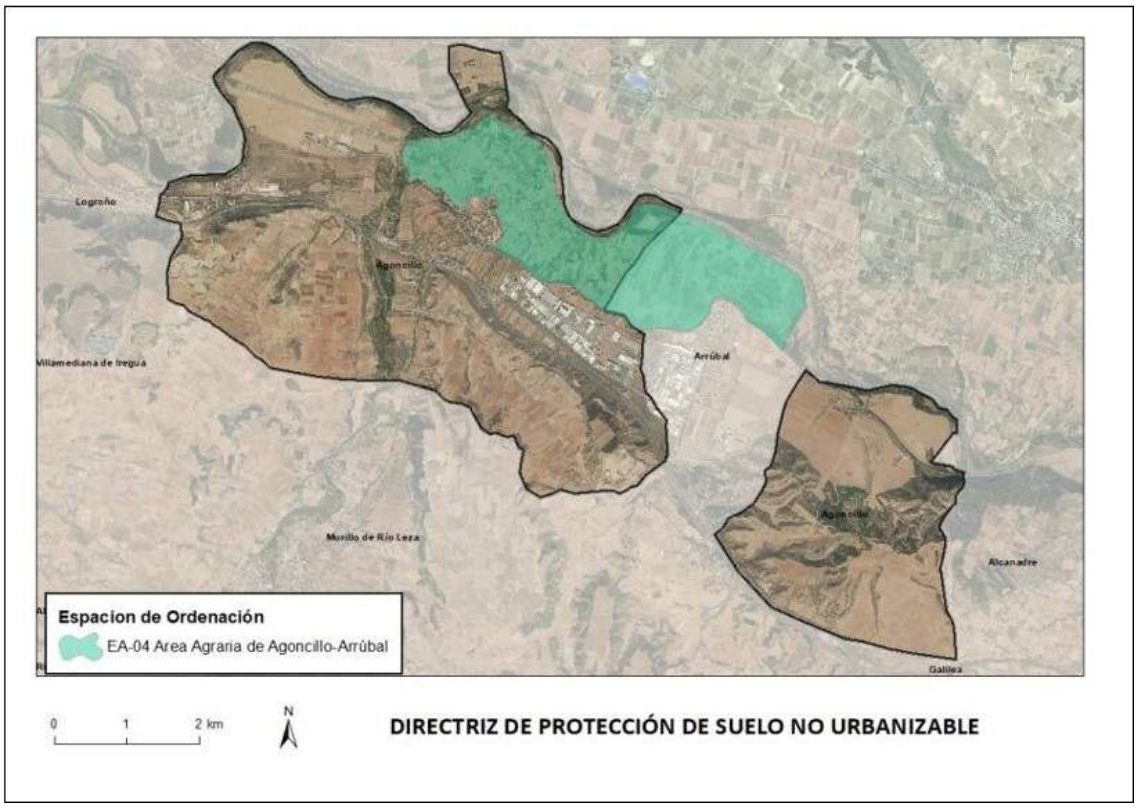
1.- INTRODUCCIÓN.

La Directriz de Protección de Suelo no Urbanizable de La Rioja (DPSNU) fue aprobada por Decreto 18/2019, de 17 de mayo. El artículo 13 de la Directriz, se refiere explícitamente al Reajuste de los límites de los espacios y áreas de ordenación, objeto último de este documento, y en él se establece lo siguiente:

1. *Los reajustes de los límites de los espacios y áreas de ordenación, supondrán, únicamente, la alteración del límite físico de los terrenos en ellos incluidos, de tal manera que el espacio originario aumentará o disminuirá su superficie.*
2. *Este reajuste de límites supondrá, en el caso de aumento de superficie, una extensión del régimen jurídico recogido para el espacio o área en el que se incluyan los nuevos terrenos y en caso de disminución, se mantendrá el régimen jurídico para la parte del espacio originario que se mantiene inalterado mientras que, en el espacio excluido, se aplicará el régimen jurídico de la clase y categoría de suelo en el que quede incluido tras aprobarse el reajuste.*
3. *Este reajuste de los límites del espacio o área de ordenación, no podrá conllevar, en ningún caso, la alteración del régimen jurídico establecido para los terrenos incluidos en el espacio o área originaria que se mantiene.*
4. *Para poder reajustar, únicamente, el límite de los espacios o áreas de ordenación, se deberá justificar que la realidad de los terrenos incluidos dentro del espacio o área de ordenación a alterar, no se corresponde con los valores que justificaron su inclusión dentro de los límites del espacio o área en el que se introdujeron.*
5. *En este supuesto, los ayuntamientos afectados podrán solicitar el reajuste del límite del espacio o área de ordenación que discurra sobre su término municipal, únicamente en la redacción del planeamiento por primera vez, o en la revisión del planeamiento existente.*
6. *Esta solicitud, deberá constar expresamente en la documentación del Plan General Municipal (PGM), formando parte del mismo, además se incluirá la propuesta por separado a modo de anexo, en el que sólo se recogerá el reajuste del límite del espacio o área pretendido, con la finalidad de facilitar su estudio y posterior incorporación a la Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja.*
7. *La aprobación del PGM por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, conllevará el reajuste del límite del espacio o área afectada y la incorporación del anexo a la normativa de la DPSNU.*
8. *El reajuste de los límites de los espacios y áreas de ordenación se podrá realizar de oficio, en las condiciones señaladas en los apartados anteriores y se aprobará mediante Resolución del Consejero competente en materia de ordenación del Territorio y urbanismo, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.*

Por otro lado, el artículo 12.4 de la DPSNU, "Modificación y Revisión de la Directriz", establece: *"No se considerará revisión o modificación de la Directriz cuando, por la redacción de un plan general municipal se clasifique suelo urbano o urbanizable sobre suelos incluidos dentro de los espacios de ordenación previstos por la Directriz, en núcleos urbanos colindantes con áreas de ordenación, siempre y cuando el nuevo suelo urbano o urbanizable se encuentre contiguo al suelo urbano existente y no sea posible el desarrollo urbanístico del municipio sin tener que afectar a los espacios o áreas determinados por la Directriz".*

El presente documento de solicitud y justificación de Reajuste de Espacios de Ordenación de la DPSNU afecta a un ámbito del Área Agraria de Agoncillo-Arrúbal (EA-04).



Dicho entorno tiene un emplazamiento colindante con el suelo urbano, al oeste, junto a las dotaciones deportivas. Se ajusta a las determinaciones recogidas en el punto 12.4, dado que la ampliación del Sistema General de equipamiento deportivo únicamente puede localizarse en las parcelas colindantes a las instalaciones actuales.

2.- OBJETO.

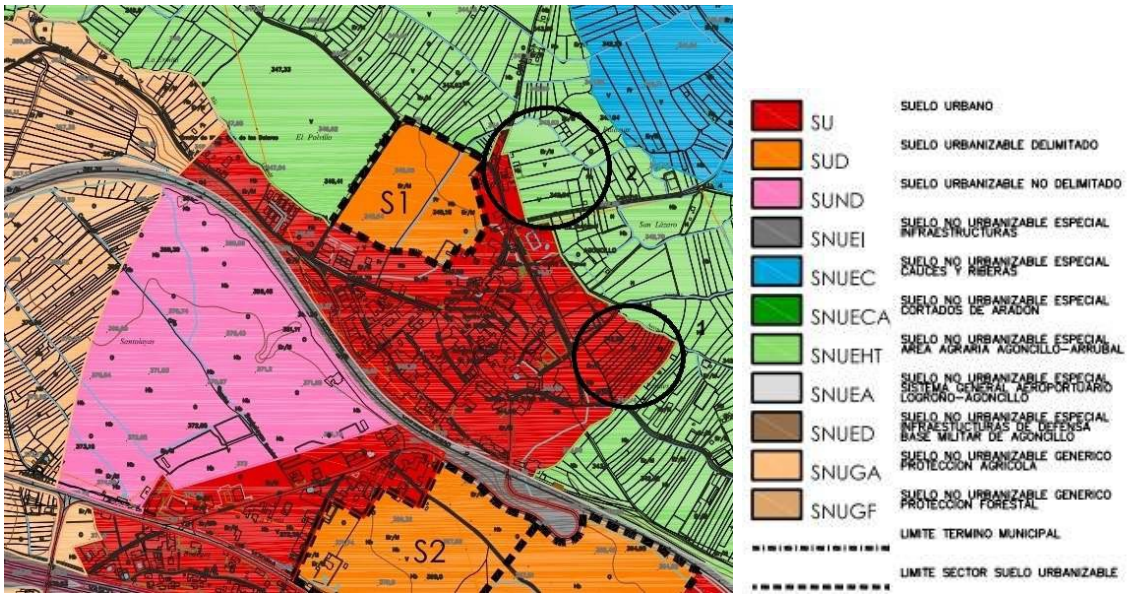
El objeto del presente documento es describir a nivel informativo la alteración propuesta sobre un ámbito perteneciente al Área Agraria EA-04 "Agoncillo-Arrubal" de la DPSNU, emplazado al este de la zona deportiva de la localidad. La justificación de dicho cambio se encuentra en lo contenido en el punto 4 del artículo 12 de la Normativa de la DPSNU, dado que no es posible la ampliación del Sistema General Deportivo del municipio sin tener que afectar al Área Agraria "Agoncillo-Arrubal" (EA-04).

El presente documento "Anexo de Solicitud y Justificación de Reajuste de Espacios de Ordenación de la DPSNU" constará en la documentación del PGM de forma separada, a modo de anexo, en el que sólo se recogerá la Modificación del límite del Área Agraria "Agoncillo-Arrubal" (EA-04), con la finalidad de facilitar su estudio y posterior incorporación a la Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja.

3.- ANTECEDENTES.

Fase de Avance del PGM.

El Pleno del ayuntamiento de Agoncilo en sesión extraordinaria celebrada el 8 de agosto de 2023, acordó someter a exposición pública el Avance de la Revisión del Plan General Municipal durante un periodo de dos meses. Este acuerdo se publicó en el BOR nº164 de 11-08-2023.



Documento de Avance. Clasificación del Suelo.



Límite actual del Área Agraria EA-04 "Agoncillo-Arrubal" en el entorno del núcleo urbano de Agoncillo.

En el citado documento de Avance, ya se clasificó como Suelo Urbano parte del Área Agraria EA-04 "Agoncillo-Arrubal", localizada al este de la zona deportiva (1). Por otro lado, se incluyó como Suelo No Urbanizable Especial por la protección de la DPSNU, un ámbito (2) que en la actualidad no se halla dentro de la misma (ver en las imágenes precedentes los dos ámbitos enunciados incluidos en un círculo negro con su numeración correspondiente).

Por lo que se refiere al primero de los ámbitos (1), se trata de la Unidad de Ejecución UEC12, colindante al suelo dotacional deportivo existente. Su justificación está basada en la necesidad de completar la futura ampliación del citado equipamiento, asegurando la ordenación estructurante más adecuada en esta zona de borde externo del núcleo urbano, completando el cerramiento de la trama y permitiendo la optimización de la accesibilidad circundante a dicho espacio. Y es ésta, la razón para considerar que, en este caso el cambio se ajusta a lo recogido en el artículo 12.4 de la DPSNU.



Avance. Propuesta UEC12

El documento de Avance fue sometido a exposición pública, así como a la consulta de diversos departamentos sectoriales del Gobierno de La Rioja en el contexto de la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, no habiéndose recogido ninguna observación por aquéllos a las propuestas planteadas sobre el Área Agraria EA-04 "Agoncillo-Arrubal", en término de Agoncillo.

Fase de Aprobación Inicial del PGM.

La Revisión del PGM de Agoncillo fue aprobada inicialmente por el Pleno Extraordinario de fecha 22 de julio de 2024.

Con respecto a lo recogido en la fase de Avance, la novedad estriba en la solicitud del reajuste de límite del Área Agraria EA-04 "Agoncillo-Arrubal", al

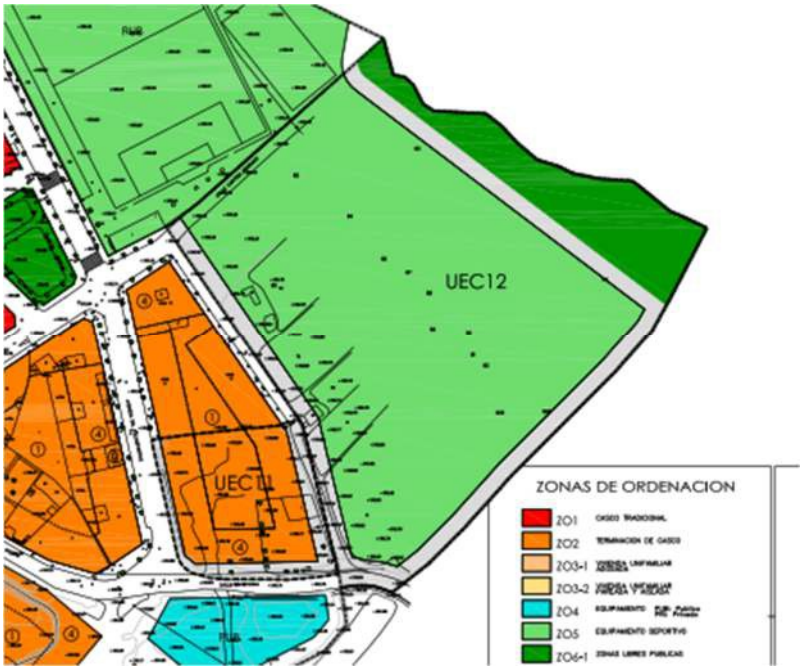
noroeste del núcleo urbano, junto al sector S-1. Con ello se pretende clasificar este suelo como suelo urbanizable delimitado, sector residencial S-4.



Cambio de Clasificación y Categorización del SNU por Reajuste del Área Agraria, EA-04



Respecto de la ordenación de la UEC12 la misma se ajustó en el documento de aprobación inicial, introduciendo un vial perimetral y una zona verde pública en el límite norte de la Unidad:



El documento de solicitud y justificación de Reajuste de Espacios de Ordenación de la DPSNU presentado junto al resto de documentos de la Revisión del PGM fue analizado e informado por la Dirección General de Urbanismo y Vivienda con fecha de mayo de 2025, estimando una serie de requerimientos que deberán ser tenidos en consideración:

- Se clasifica como suelo no urbanizable especial de área agraria suelo que a efectos de la Directriz es genérico. Por una parte, la Directriz no contempla la posibilidad de compensar superficies excluidas. Por otra parte, no cumple las condiciones para categorizarlo como suelo especial según el artículo 45 de la L.O.T.U.R. y tampoco las condiciones establecidas en el artículo 13 de la Directriz para los reajustes. Se requiere que debe corregirse este aspecto.

- Relativo al reajuste en el sector S-4, conforme al artículo 13 de la DPSNU:

    - Según se expone en el anexo del reajuste, la Directriz se adapta a la delimitación del Espacio del Catálogo HT-4 Huerta de Agoncillo-Arrúbal, por lo que se considera que para tal reajuste se deberá justificar que la realidad física de los terrenos no se corresponde con los valores que justificaron su inclusión en la categoría de Huertas Tradicionales.
    - En cualquier caso, se deberá justificar que, aunque actualmente se dedique el suelo a la explotación de cultivos cerealistas extensivos, no se pueda en un futuro revertir esta situación y volver a la situación de regadío. En este sentido se estará a lo dispuesto en el informe de agricultura de La Rioja.

- Relativo a la UEC-12, parece que se ajusta a lo considerado en el artículo 12.4 de la Directriz "se corresponden con los únicos suelos que posibilitan una posible ampliación del sistema general de equipamiento deportivo de la localidad, con una ordenación que permite cerrar la trama urbana en este entorno de una manera apropiada". Sin embargo, no se entiende que refiriéndose a una justificación distinta a la del Sector-4, los argumentos añadidos para explicar esta modificación (estructura del parcelario, borde del área agraria, que se encuentra fuera del dominio público y la proximidad al suelo urbano) no parecen ajustarse a este caso.

Posicionamiento municipal tras la Aprobación Inicial del PGM.

Con posterioridad a la aprobación inicial de la Revisión del PGM, el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 7 de julio de 2025, ha adoptado el acuerdo de Contestación de alegaciones a la Aprobación Inicial y Aprobación de Modificaciones por Iniciativa Municipal.

En dicho acuerdo, en base fundamentalmente al Informe Urbanístico Previo emitido por la Dirección General de Urbanismo y Vivienda del Gobierno de La Rioja, de fecha 23 de mayo de 2025, el Ayuntamiento de Agoncillo toma las siguientes determinaciones que modifican el presente documento presentado en junio de 2024 en la fase de Aprobación Inicial del PGM.

- Se clasifica como SNU Genérico el entorno concretado en el citado informe clasificado como SNU Especial de Área Agraria EA-04 "Agoncillo-Arrúbal" dado que no cumple las condiciones para categorizarlo como suelo especial

según el artículo 45 de la L.O.T.U.R. y tampoco las condiciones establecidas en el artículo 13 de la Directriz para los reajustes.

- Se opta por eliminar el ámbito clasificado como Suelo Urbanizable Delimitado Sector S-4 y clasificar estos terrenos como Suelo No Urbanizable en la categoría de SNU Especial Espacios Agrarios EA-04 "Agoncillo-Arrúbal" (tal y como figuran en la DPSNU), por cuanto:

    - No está justificado el reajuste de la DPSNU, pues si bien los terrenos hoy en día no reúnen las características propias del Espacio Agrario EA-04, los mismos se podrían revertir a la situación de regadío.
    - No está justificada la viabilidad económica de la actuación.
    - No está justificado, con carácter general, el paso de suelo rural a suelo urbanizado (artículos 3 y 20.1 del RDL 7/2015, Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana), para satisfacer las necesidades, impedir la especulación y preservar de la urbanización el suelo rural. Aunque en el informe de Urbanismo se hace exclusivamente referencia al SUND, la justificación debe hacerse extensiva a todo el Suelo Urbanizable.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL LÍMITE DEL ÁREA AGRARIA AGONCILLO-ARRUBAL, EA-04, EN EL ÁMBITO LOCALIZADO AL ESTE DE LA ZONA DEPORTIVA.

Este apartado persigue la justificación de la Modificación del límite definido en el artículo 12.4 de la Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de la Rioja respecto al Espacio de Ordenación de dicha Directriz, Área Agraria EA-04 "Agoncillo-Arrubal", en un entorno localizado al este del núcleo urbano, próximo a la zona deportiva.

La inclusión de este entorno de la DPSNU como Suelo Urbano No Consolidado se produjo desde la fase de Avance de la tramitación del PGM.

Los criterios que justifican la inclusión de estos terrenos en el espacio de ordenación de la DPSNU son los mismos que los ya descritos con carácter general para el Área Agraria EA-04 "Agoncillo-Arrúbal" para su delimitación, justificación y caracterización físico territorial:

- Adaptación de la delimitación del Espacio del Catálogo HT-4 Huerta de Agoncillo-Arrúbal del PEPMANR a la ortofoto de 2014 y a la cartografía del Mapa Topográfico de la Comunidad Autónoma de La Rioja (escala 1:10.000) a partir del vuelo fotogramétrico de 2004.

- Se trata de un "pequeño espacio aluvial adosado al río Ebro, parcelado como regadío intensivo sobre suelos de alto valor agrícola, resultado de un largo proceso de mejora tras el paso de los años. No existe problema de segundas residencias y el número de casillas dentro de la zona no es muy elevado. Únicamente se destaca la construcción de algunos pabellones, una depuradora de aguas residuales y almacenes agrícolas. Así como una pista que bordea la parte superior del espacio, separando la zona de cultivos con la ribera, y que impediría que se recupere mayor área para ésta. El riesgo de contaminación difusa por productos químicos usados en las explotaciones agropecuarias es relevante, favorecido por el tipo de suelo y los regadíos.

- Cultivos intensivos de regadío de escasa superficie instalados en las terrazas inferiores del río Ebro sobre suelos aluviales de una alta productividad agrícola.

- Los cultivos que se desarrollan en la zona son los típicos de una agricultura intensiva de regadío, donde se suceden las siembras y plantaciones con un trabajo continuado que exige la máxima dedicación. Hay principalmente hortalizas, alternándose con frutales. También existen entre ellos parcelas con olivar.

- Aparte del interés eco-cultural y agrario, propio de toda esta categoría de Huertas Tradicionales, su valor natural deriva de que en algunas ocasiones las huertas forman un complejo con la vegetación de ribera originando un mosaico paisajístico bien estructurado de indudable atractivo. Pero el interés primordial radica en tratarse de explotaciones agrícolas de altos rendimientos, integradas en el entorno y de un arraigo cultural importante entre la población".

- Singularidad Paisajística por Prácticas tradicionales "Huertas de Agoncillo y Arrúbal". Catálogo de Paisajes Sobresalientes y Singulares y de La Rioja.

La justificación del cambio de clasificación del suelo, de No Urbanizable Especial a Suelo Urbano No Consolidado, Unidad de Ejecución UEC-12, y, por tanto, la modificación del Área Agraria EA-04 de la DPSNU, en el entorno de la zona deportiva de Agoncillo, se basa en un planteamiento estratégico de ocupación, dado que se corresponden con los únicos suelos que posibilitan una posible ampliación del sistema general de equipamiento deportivo de la localidad, con una ordenación que permite cerrar la trama urbana en este entorno de una manera apropiada.

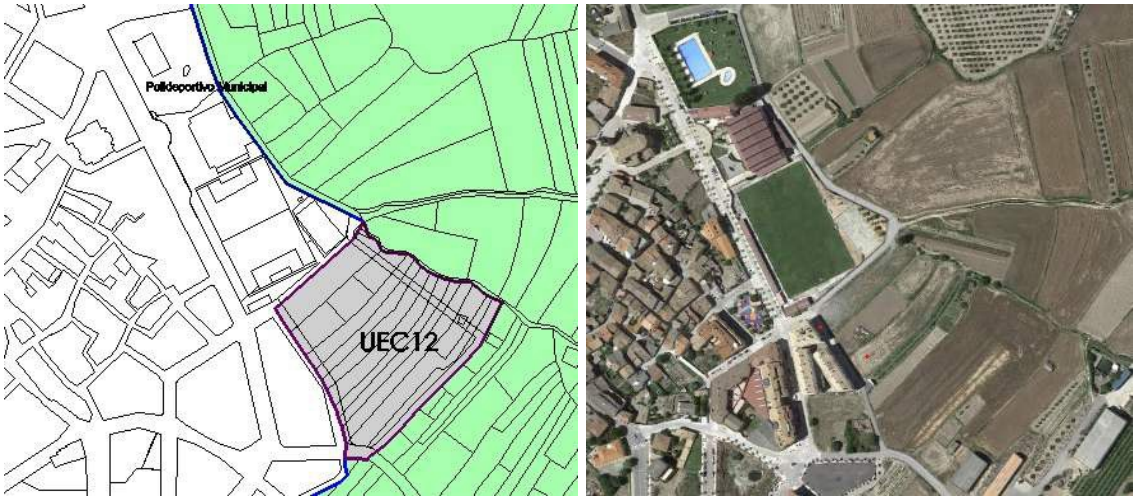
Además, se pueden añadir otros argumentos complementarios para explicar y justificar en mayor medida esta Modificación del límite de esta Área Agraria de la DPSNU:

- Si bien la estructura del parcelario se asemeja al propio de las huertas familiares de pequeño tamaño, el sistema de explotación es mayoritariamente de cultivos herbáceos extensivos. Se deshecha por tanto el posible valor inherente a este ámbito de singularidad paisajística por prácticas tradicionales de "Huertas de Agoncillo y Arrúbal" (Catálogo de Paisajes Sobresalientes y Singulares y de La Rioja).



Entorno de la EA-04 al este de la Zona Deportiva.

- El entorno constituye una zona de borde del Área Agraria de Agoncillo-Arrubal, EA-04, lo cual facilita la posibilidad de dicha modificación, al no provocar con ello la desconexión territorial en ámbitos distintos de este gran espacio agrario.



Ámbito de la Modificación de límites de la DPSNU al este de la zona deportiva.

- Por otro lado, el ámbito de la Unidad de Ejecución UEC12 se encuentra muy alejado del entorno del sistema fluvial del río Ebro, fuera del dominio público hidráulico y de las afecciones derivadas del riesgo de inundación de dicho río. Además, dicho emplazamiento, junto al tamaño de la parcela, no hacen posible, como en otros ámbitos de este espacio de ordenación de la DPSNU, la conformación, junto con la vegetación de ribera, de un mosaico agrario forestal bien estructurado de indudable atractivo paisajístico.

El Ayuntamiento de Agoncillo ha optado por extender a este ámbito la modificación de la DPSNU sobre la base de la ordenación general de este entorno, con la consecución de un espacio de superficie razonable para la ordenación

adecuada de una futura ampliación de la zona deportiva del municipio, con las consiguientes cesiones de viales y zonas verdes.

La superficie de esta Modificación de ámbito del EA-04 de la DPSNU asciende a 18.713 m2

Para la información de la citada modificación se aporta la pertinente documentación gráfica; correspondiente tanto al estado actual del Área Agraria Agoncillo-Arrubal, plano EA-04. 2a; como a la modificación de límite, plano EA-04. 2b.

5.- RELACIÓN DE PLANOS.

EA-04.a. Área agraria Agoncillo-Arrubal EA-04. Estado actual 1/7.000
EA-04.b. Área agraria Agoncillo-Arrubal EA-04. Propuesta Modificación. 1/7.000

Agoncillo, octubre de 2026

LParq arquitectura y urbanismo

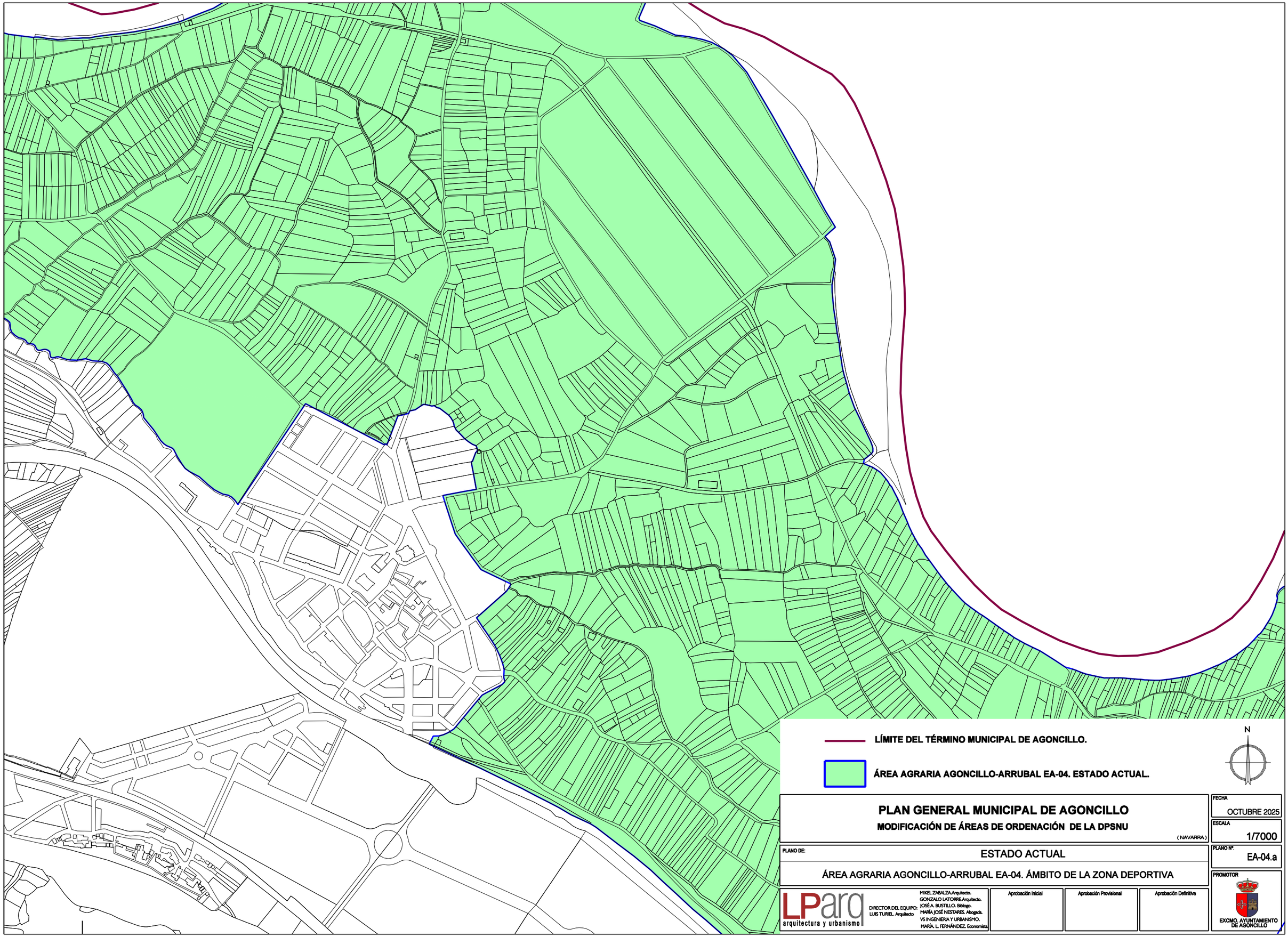
cn=09381843M LUIS TURIEL (R: B31739956) gn=LUIS c=ES o=LOPERENA-PORTILLO ARQUITECTOS SL
He revisado este documento
2026-10-20 13:41+02:00

GARDE MUSGO, IGNACIO (AUTENTICACIÓN)

Firmado digitalmente porGARDE MUSGO, IGNACIO (AUTENTICACIÓN)
DN: cn=GARDE MUSGO, IGNACIO (AUTENTICACIÓN) gn=IGNACIO c=ES
Motivo:Soy el autor de este documento
Ubicación:
Fecha:2026-10-20 13:39+02:00

Luis Turiel Díaz
Arquitecto Director del Equipo

Ignacio Garde Musgo
Geógrafo



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE AGONCILLO

MODIFICACIÓN DE ÁREAS DE ORDENACIÓN DE LA DPSNU

(NAVARRA)

FECHA: OCTUBRE 2025

ESCALA: 1/7000

PLANO Nº: EA-04.a

PLANO DE:

ESTADO ACTUAL

ÁREA AGRARIA AGONCILLO-ARRUBAL EA-04. ÁMBITO DE LA ZONA DEPORTIVA

LParq arquitectura y urbanismo

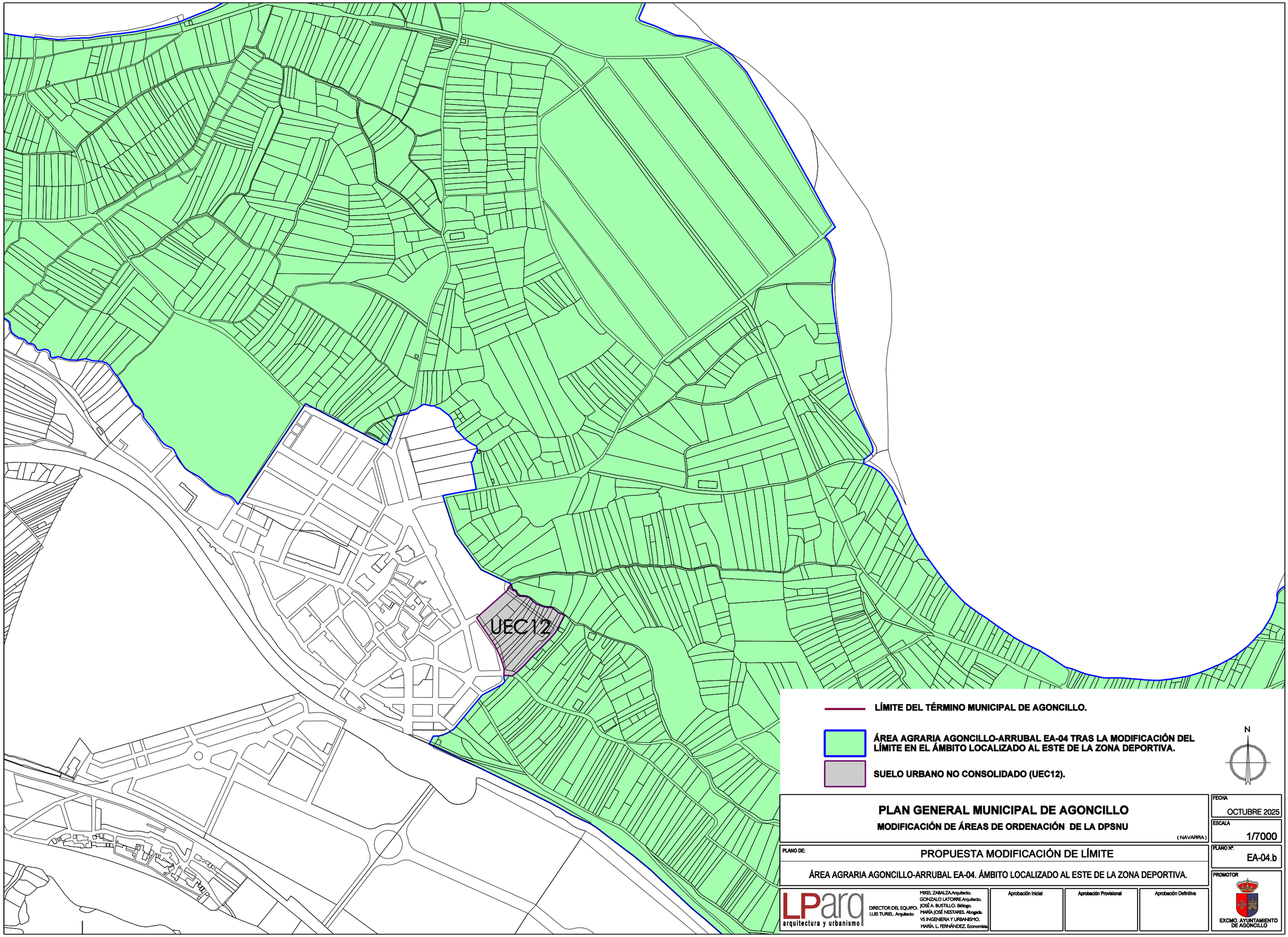
DIRECTOR DEL EQUIPO: LUIS TURIEL. Arquitecto

MIKEL ZABALZA.Arquitecto.
GONZALO LATORRE.Arquitecto.
JOSÉ A. BUSTILLO. Biólogo.
MARÍA JOSÉ NESTARES. Abogada.
VS INGENIERIA Y URBANISMO.
MARÍA L. FERNÁNDEZ. Economista.

Aprobación Inicial	Aprobación Provisional	Aprobación Definitiva

PROMOTOR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE AGONCILLO



LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE AGONCILLO.

ÁREA AGRARIA AGONCILLO-ARRUBAL EA-04 TRAS LA MODIFICACIÓN DEL LÍMITE EN EL ÁMBITO LOCALIZADO AL ESTE DE LA ZONA DEPORTIVA.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (UEC12).

N

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE AGONCILLO

MODIFICACIÓN DE ÁREAS DE ORDENACIÓN DE LA DPSNU

(NAVARRA)

FECHA: OCTUBRE 2025

ESCALA: 1/7000

PLANO Nº: EA-04.b

PLANO DE:

PROPUESTA MODIFICACIÓN DE LÍMITE

ÁREA AGRARIA AGONCILLO-ARRUBAL EA-04. ÁMBITO LOCALIZADO AL ESTE DE LA ZONA DEPORTIVA.

LParq arquitectura y urbanismo

DIRECTOR DEL EQUIPO: LUIS TURIEL. Arquitecto

MIKEL ZABALZA.Arquitecto.
GONZALO LATORRE.Arquitecto.
JOSÉ A. BUSTILLO. Biólogo.
MARÍA JOSÉ NESTARES. Abogada.
VS INGENIERIA Y URBANISMO.
MARÍA. L. FERNÁNDEZ. Economista.

Aprobación Inicial	Aprobación Provisional	Aprobación Definitiva

PROMOTOR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE AGONCILLO