



## **DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

**05/21**

de Estudio de Detalle para definición de cubierta  
de edificio residencial ubicado en c/ Dr  
Chavarría16, en Calahorra

Propietario: Perspectiva Modular S.L. | Arquitecto: Eduardo Cáseda García

abril de 2021

## **DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

1. Agentes .....	2
2. Objetivos de la planificación .....	2
3. Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables. ....	3
4. Desarrollo previsible del plan o programa.....	6
5. Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado. ....	7
6. Efectos ambientales previsibles. ....	7
7. Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes. ....	7
8. Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada. ....	7
9. Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.....	8
10. Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.....	8
11. Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan. ....	8
12. Conclusión.....	9

## 1. Agentes

**Promotor:** Se realiza el presente DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO COMO ANEXO A ESTUDIO DE DETALLE PARA DEFINIR LAS CUBIERTAS DEL EDIFICIO RESIDENCIAL que se ubicará en la parcela sita en el nº 16 de la calle Dr Chavarría, en Calahorra, por encargo de la empresa PERSPECTIVA MODULAR S.L., con N.I.F. B26519488, domicilio a efectos de notificaciones en Plaza Roma 4, 4º B, y teléfono de contacto 662 11 70 70; en calidad esta última empresa de propietarios de la parcela.

**Arquitecto:** este encargo se ha realizado a Eduardo Cáseda García, arquitecto colegiado 4749 del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón (C.O.A.A.), con domicilio a efectos de notificaciones en el piso 2º A del nº 15 de la Calle Bebricio de Calahorra en La Rioja, con código postal nº 26.500, N.I.F. 72792783-Z y teléfono de contacto 687 905 844.

## 2. Objetivos de la planificación

La empresa promotora del presente documento, PERSPECTIVA MODULAR S.L. posee la parcela ubicada en el nº 16 de la calle Chavarría de Calahorra con referencia catastral 5843203WM8854S0001IG.

La parcela presenta las siguientes colindancias al tratarse de una parcela aislada:

- Al Norte: abre frente a la plaza ubicada entre las calles Sta Teresa Jornet y Dr Chavarría.
- Al Este: presenta fachada a la calle Sta Teresa Jornet.
- Al Sur: presenta fachada a la calle Eras.
- Al Oeste: abre fachada hacia la calle Dr Chavarría.

Esta parcela se encuentra dentro de Suelo Urbano Consolidado en zona del primer ensanche del Casco Antiguo.

El planeamiento vigente es el PGM de Calahorra y no existen modificaciones puntuales en la parcela objeto de estudio.

Lo que existe es ordenanza especial devenida de un convenio urbanístico que especifica lo siguiente:

*En la Revisión del PGM se mantienen a todos los efectos las determinaciones del Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Calahorra y D. Veremundo Bellod Gomez y Dna. Maria Pilar Fernandez Palencia, con fecha 26 de febrero de 2002, tanto en lo que se refiere a la edificabilidad máxima (2.081,13 m<sup>2</sup>), como al número de plantas (PB+3+A), como al retranqueo del atico (3 m. desde el borde del alero máximo), etc.*

La necesidad del Estudio de Detalle parte del hecho de que en el PGM de Calahorra no existe la figura de Ático dentro de la zona de Casco Antiguo y cuando vamos a definir cómo utilizar el retranqueo de 3 m chocamos con el artículo 201 de la reciente Revisión del Plan General referente a las cubiertas.

El objeto de este Estudio de Detalle es el de definir la volumetría del edificio encontrando un punto intermedio que acerque una postura estética del Casco Antiguo a una postura de aprovechamiento del retranqueo de 3 m de tal manera que esos áticos puedan tener un interés como tal aprovechando parte de ese retranqueo como terrazas.

### **3. Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.**

El marco legal en el que se desarrolla el presente documentación para la modificación del PGM es:

#### **Estatal:**

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

#### **Autonómica:**

Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

Normas Urbanísticas Regionales de La Rioja.

#### **Municipal:**

Plan General Municipal de Calahorra

El Estudio de Detalle se entiende, tal y como se recoge en el Artículo 80 de la LOTUR, como la herramienta adecuada para tramitar esta definición de la envolvente del edificio teniendo en cuenta el artículo 201 del Plan General que admite cubiertas planas en edificios que, por su peculiaridad, se considere como una solución adecuada. Se entiende que dado que se concede la posibilidad de hacer áticos dado que es el modelo edificatorio de la zona, el retranqueo que genera dichos áticos, debería poder aprovecharse como terraza. Para intentar generar una imagen de carácter similar al de las edificaciones del Casco Antiguo se ha optado por una solución peculiar que alterne zonas de terraza de mayor amplitud con zonas de tejado.

Teniendo en cuenta que la opción evidente ateniéndose a la normativa permitía una terraza de 1,2 metros alrededor de la edificación y una superficie mayor de tejado partiendo desde el alero, estamos debatiendo entre dos opciones muy similares en las cuales ni la técnica ni el medio ambiente son partes que se vayan a ver afectados por llevar a cabo una solución u otra.

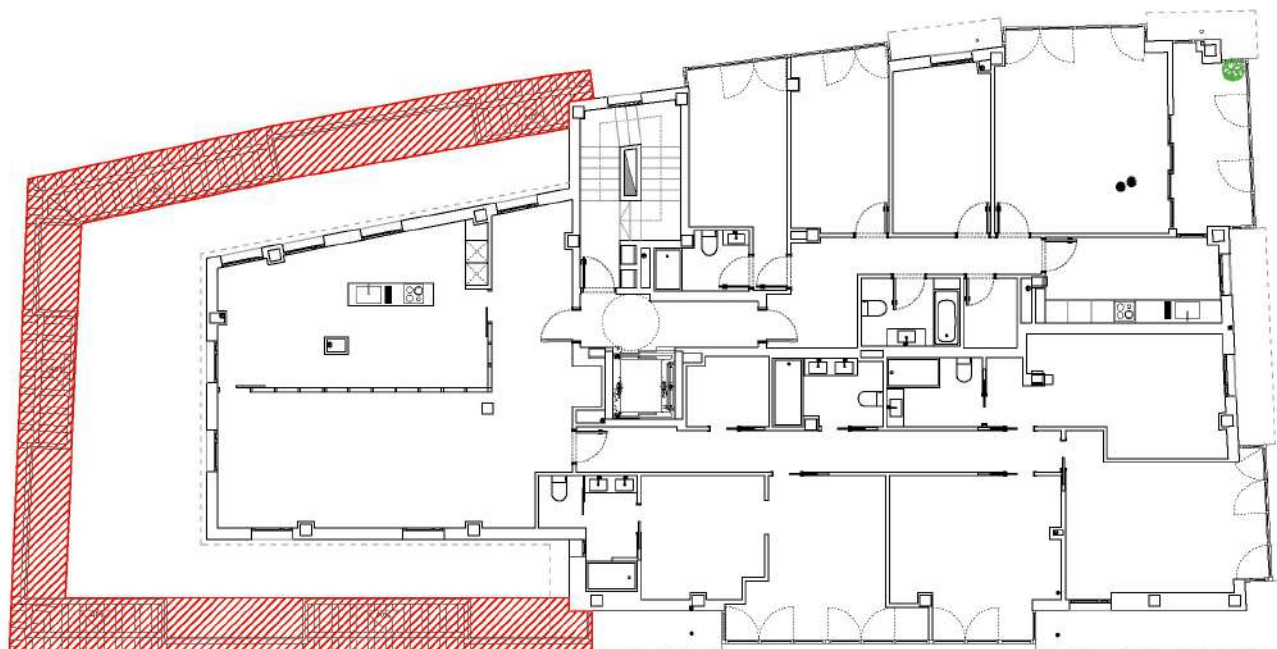
Se trata de una solución que podría tener otras alternativas modificando los vuelos a los que las zonas de terraza se remiten pero en ningún caso modificarían la viabilidad técnica o ambiental pues sería la misma.

Igualmente, si se planteara prescindir de las terrazas de mayor amplitud para construir más áreas de tejado, tampoco habría una mejoría técnica ni ambiental.

Se entiende por tanto que pueden existir otra alternativas pero que se elige esta pues se ciñe a la definición arquitectónica del resto de plantas lo que la hace la más ordenada acorde con el concepto tradicional de ático con terrazas pero con la sensibilidad de incluir zonas de tejado como elemento constructivo que prevalece en el Casco Antiguo.

Por otra parte, existiendo zonas de terraza de mayor superficie que permitan la existencia de un espacio mayor, es probable que se den situaciones de vegetación / jardinería de terraza que afecten mínimamente en positivo al medio ambiente.

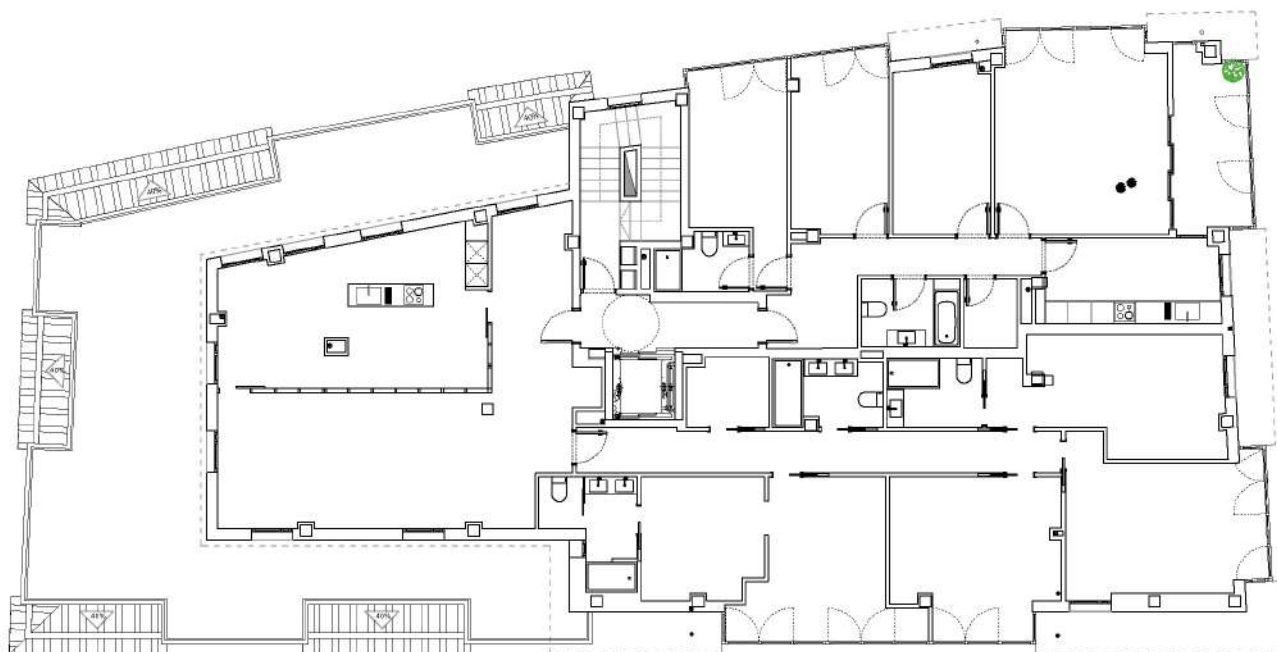
Se adjuntan planos de las dos terrazas en su estado adaptado al Plan General y en la solución del Estudio de Detalle.



**ÁTICO 1 PROPUESTA PLAN GENERAL**

Superficie terraza - 66.30 m<sup>2</sup>

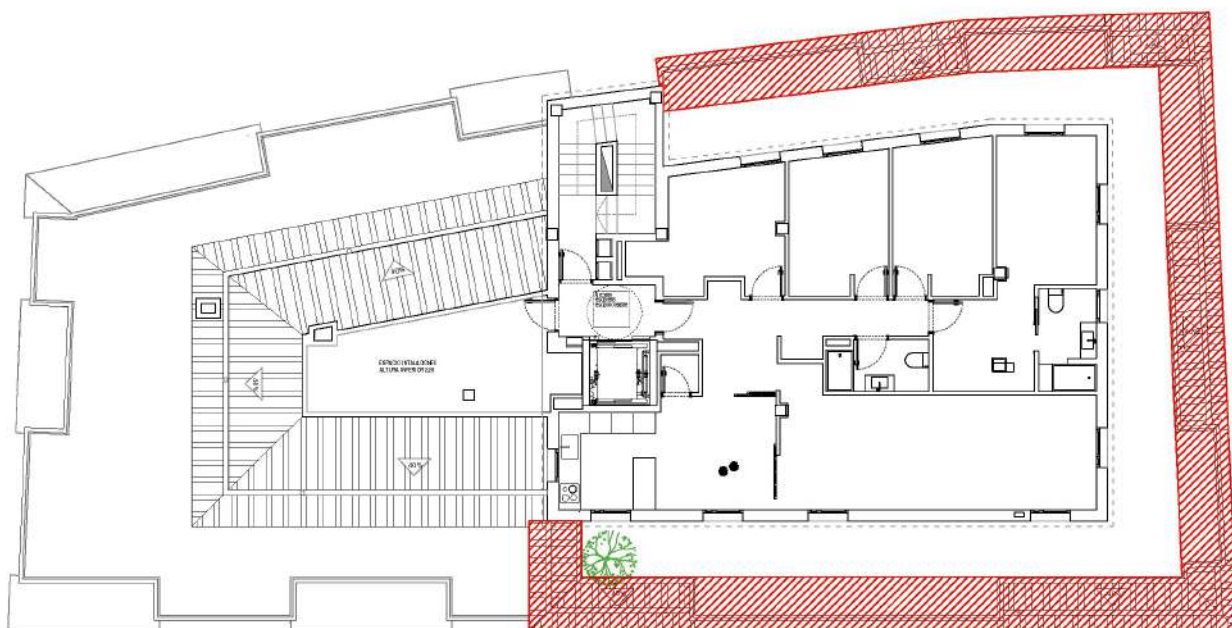
Superficie tejado - 57.85 m<sup>2</sup>



**ÁTICO 1 PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE**

Superficie terraza - 86 m<sup>2</sup>

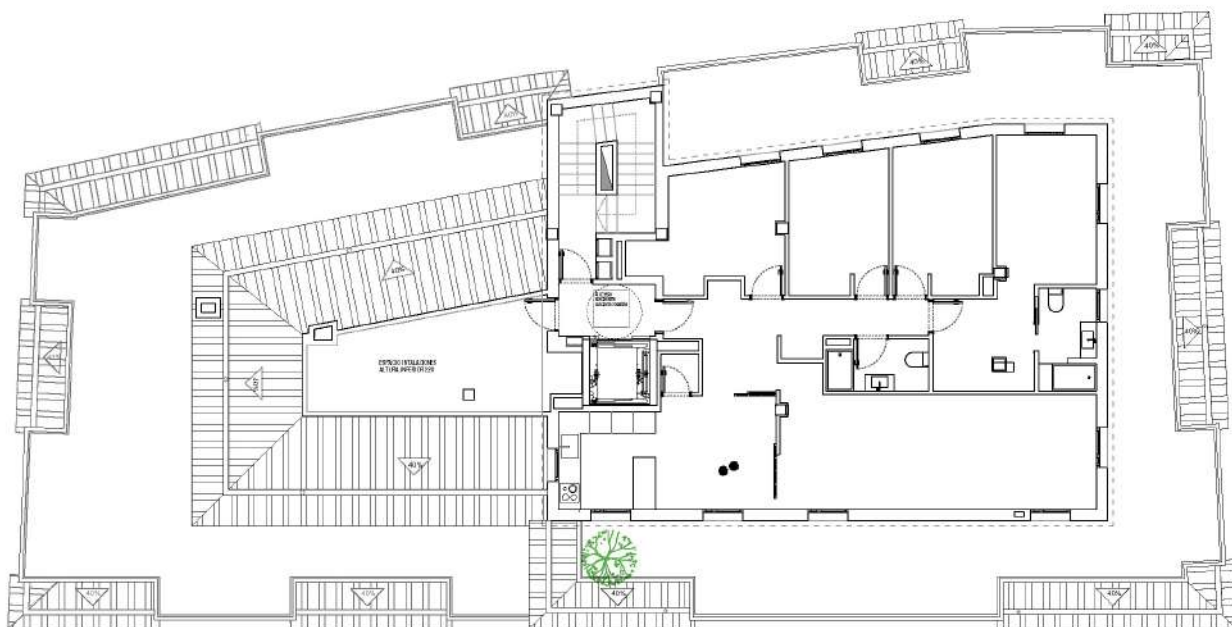
Superficie tejado - 26.75 m<sup>2</sup>



**ÁTICO 2 PROPUESTA PLAN GENERAL**

Superficie terraza - 65.15 m<sup>2</sup>

Superficie tejado - 72.85 m<sup>2</sup>



**ÁTICO 2 PROPUESTA ESTUDIO DE DETALLE**

Superficie terraza - 91.85 m<sup>2</sup>

Superficie tejado - 29.45 m<sup>2</sup>

**4. Desarrollo previsible del plan o programa**

El Estudio de Detalle da respuesta a la formalización de un edificio y por tanto se llevará a cabo con la construcción de dicho edificio siendo el plazo de construcción de este su desarrollo previsible. Este será de aproximadamente 20 meses desde la concesión de la licencia.

### **5. Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.**

Teniendo en cuenta que el Estudio de Detalle trata de la definición de las cubiertas de un único edificio que ocupa una única parcela se entiende que el medio ambiente no va a sufrir ninguna alteración.

Se trata de una zona urbana ya consolidada y, aunque la parcela posee un pequeño jardín, este ya se recogía como zona edificable dentro del Plan General independientemente de la volumetría del edificio.

El hecho de tener terrazas ocupables en las plantas de ático, no obstante, es probable que redunde en una mejora de la fauna de aves urbanas.

El edificio se construirá en una única parcela exenta y esto mejorará el medio ambiente de la zona en su aspecto más social pues mejorará el acceso a la ciudad. En la actualidad la parcela se encuentra vacía tras la demolición del edificio que existía antes pudiendo ser un foco de ratas tal y como ocurre en otras zonas del casco antiguo.

### **6. Efectos ambientales previsible.**

Se entiende que por el hecho de definir un tipo de cubierta u otro no existe ningún efecto ambiental previsible destacable.

La diferencia entre tener una zona de cubierta en pendiente con teja y una cubierta plana podría ser la recayente en el hecho de utilizar sistemas de impermeabilización derivados del petróleo para cubiertas planas que se componen de materiales altamente contaminantes. Aunque también existen elementos de impermeabilización que no son tan contaminantes en su producción o que, en su defecto, permiten una reciclabilidad óptima.

Por otra parte, la construcción de tejados sobre tabiquillos que se llevaría a cabo como alternativa también genera una gran cantidad de residuos, no de carácter altamente contaminante pero residuos al fin y al cabo, además de que se gasta más material.

### **7. Efectos previsible sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.**

La redacción de este Estudio de Detalle se basa en la particularidad de la parcela en cuanto a su ubicación así como a su inclusión dentro de una zona de Casco Antiguo en la que no existe la figura de ático, además de en lo que se refiere a la parcela en sí misma y la geografía de los viales circundantes. Se entiende por tanto que su repercusión y efectos previsible sobre planes sectoriales y territoriales debería ser inexistente.

### **8. Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.**



Según el *Artículo 6. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica*, de la ley *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*:

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.

Se entiende que el Estudio que Detalle al que se adjunta este documento es una modificación menor del Plan General.

### **9. Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.**

Los motivos de la selección de las alternativas contempladas son los siguientes:

- No se ocupa la totalidad del retranqueo como terraza sino que se alterna parte de terraza en amplitud total del retranqueo y parte como tejado por lo que se ejecuta una solución mixta interesante para todas las partes.
- La solución responde a la particularidad de la parcela y, además, responde a la tipología de las plantas inferiores por lo que se está definiendo una solución integrada en la volumetría general del edificio.
- La solución se ubica en una zona intermedia entre otras soluciones llevadas a cabo de manera similar en la zona, con mayor impacto visual, en las que solo han dejado una zona mínima de tejado sobre el alero obteniendo la mayor superficie de terraza. Se entiende que la opción elegida es manifiestamente más respetuosa con los criterios del casco antiguo.

### **10. Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.**

Se tiene en cuenta que los efectos negativos en lo referente al cambio climático son los efectos naturales devenidos de la construcción de un edificio en toda la amplitud de la huella ecológica de dicha construcción, desde la fabricación de los materiales hasta el reciclaje del resultado de la demolición del edificio pasando por el reciclado de los residuos de construcción.

Por tanto, la elección de los materiales de construcción así como una gestión de residuos adecuada resultaría una primera medida de corrección de dicho efecto negativo relevante.

Por tanto, para reducir dichos efectos, además, se ejecutará la impermeabilización de la cubierta con materiales con la menor proporción posible de tóxicos.

Por último, sin que se pueda controlar el uso que darán los propietarios a dichas terrazas pero teniendo en cuenta que la solución contraria no lo permitiría, parece que en ambos áticos tiene la intención de añadir un componente de vegetación y jardinería.

En otro orden de cosas, con una afección mínima, al existir terrazas aprovechables se instalarán toldos y sombrillas que serán una medida de control solar para el edificio en las zonas a las que afecte.

### **11. Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.**

Teniendo en cuenta que los posibles efectos así como las medidas a poner en marcha se centran en la construcción del edificio y en la gestión de los residuos, dichas medidas se recogerán en el Plan de Control de Calidad, en el Plan de gestión de residuos, en el Pliego de condiciones y en la Memoria del proyecto. Posteriormente, en la obra, se llevará a cabo el seguimiento de dichas medidas a través del libro de Órdenes y las actas de obra.

## 12. Conclusión.

Se entiende que este documento recoge debidamente la definición en el ámbito ambiental de las modificaciones de la volumetría del edificio descritas en el Estudio de Detalle así como sus posibles efectos y soluciones y medidas a tener en cuenta.

Y para que conste y surja los efectos oportunos se firma este documento en Calahorra, a 23 de abril de 2021.



*El arquitecto*  
Eduardo Cáseda García