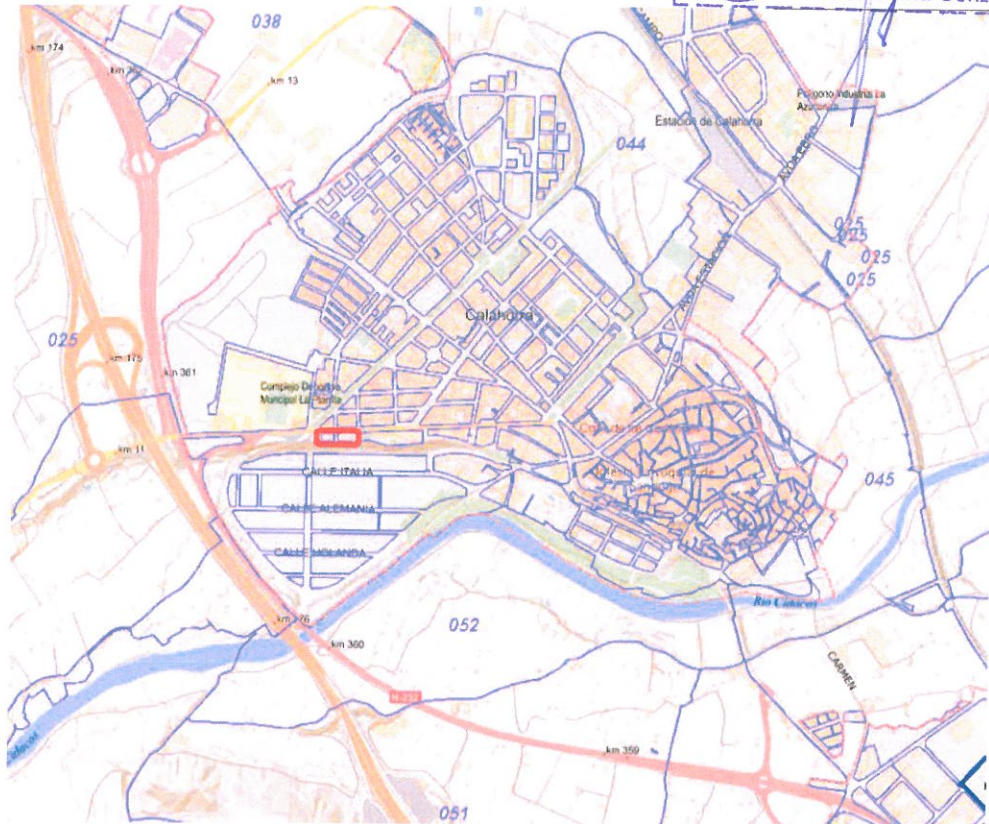


DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja, en su reunión de fecha

03 SEP. 2021

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA,

Fdo.: David González de la Viña.



**72778711H MARÍA BELÉN  
REVILLA (R: P2603600D)**

Firmado digitalmente por 72778711H MARÍA BELÉN REVILLA (R: P2603600D)  
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Boletín: BOE 74/Fecha: 28-03-2006/Número resolución: 06032006, cn=72778711H MARÍA BELÉN REVILLA (R: P2603600D), givenName=MARÍA BELÉN, sn=REVILLA GRANDE, serialNumber=IDCES-72778711H, 2.5.4.97=VATES-P2603600D, ou=SECRETARÍA GENERAL, o=AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA, c=ES  
Motivo: DILIGENCIA.- La extiendo yo, la Secretaría, para hacer constar que el presente documento que se corresponde con la MP del PGM núm. 2, ha sido aprobado inicialmente por acuerdo del Pleno de 31 de mayo de 2021. Doy fé.  
Fecha: 2021.06.07 13:48:15 +02'00'

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA EN EL EQUIPAMIENTO SITO EN AVENIDA DE NUMANCIA 43 PARA EL CAMBIO DEL CARÁCTER PRIVADO A PÚBLICO Y DE LA CALIFICACIÓN DE VIARIO A EQUIPAMIENTO PÚBLICO DEL TRAMO ENTRE EQUIPAMIENTOS.**

Equipo Redactor:

**LParq**  
arquitectura y urbanismo

Fase:

Aprobación Inicial.

Fecha:

Abril 2021.

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. - en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021

Calahorra, 10 de agosto de 2.021  
LA SECRETARIA

DILIGENCIA.- Se hace constar que la documentación

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA EN EL EQUIPAMIENTO SITO EN AVENIDA DE NUMANCIA 43 PARA EL CAMBIO DEL CARÁCTER PRIVADO A PÚBLICO Y DE LA CALIFICACIÓN DE VIARIO A EQUIPAMIENTO PÚBLICO DEL TRAMO ENTRE EQUIPAMIENTOS.**

**0 INDICE**

INDICE GENERAL.

- 0 INDICE
- 1 MEMORIA
- 2 NORMATIVA URBANISTICA PROPUESTA
- 3 PLANOS
- 4 ANEXO. NORMATIVA URBANÍSTICA
- 5 ANEXO CEDULAS PARCELARIAS
- 6 DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
- 7 MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA  
Aprobado definitivamente en fecha:

03 SET. 2021

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. - en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de Julio de 2021

Calahorra, 10 de agosto de 2.021  
LA SECRETARÍA

INDICE PORMENORIZADO

0	INDICE .....	1
1	MEMORIA .....	4
1.1	OBJETO .....	4
1.2	ENCARGO Y ANTECEDENTES. ....	4
1.3	ÁMBITO .....	6
1.4	MARCO LEGAL .....	8
1.5	ANTECEDENTES NORMATIVOS – ORDENACIÓN VIGENTE. ....	9
1.5.1	CUADRO DE SUPERFICIES VIGENTE .....	9
1.6	DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN .....	10
1.6.1	MODIFICACIÓN DE LA PARCELA 4739702WM8843N .....	10
1.6.2	MODIFICACIÓN DE LA PARCELA 4739701WM8843N .....	10
1.6.3	MODIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DE LA PARCELA VIARIA DE CALLE DONANTES DE SANRE. ....	10
1.6.4	CUADRO DE SUPERFICIES PROPUESTA MODIFICACIÓN. ....	10
1.7	JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL DE LA MODIFICACIÓN. ....	11
1.7.1	LEY 5/2006, DE 2 DE MAYO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA. 11	
1.7.2	LEY 6/2017, DE 8 DE MAYO, DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE .....	13
1.7.3	LEY 7/1985, DE 2 DE ABRIL, REGULADORA DE LAS BASES DEL RÉGIMEN LOCAL 13	
1.7.4	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 .....	14
1.7.5	PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA .....	14
1.8	ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL .....	15
1.9	ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA .....	15
1.10	EVALUACIÓN POR IMPACTO DE GÉNERO .....	16
1.11	CONCLUSIÓN .....	17
2	NORMATIVA URBANÍSTICA PROPUESTA .....	18
3	PLANOS .....	19

COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA  
Aprobado definitivamente en fecha:

03 SET. 2021

**DILIGENCIA.** - Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. – en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021

3.1	ÍNDICE DE PLANOS DE INFORMACIÓN: .....	19
3.2	ÍNDICE DE PLANOS DE PROPUESTA: .....	19
4	ANEXO. NORMATIVA URBANÍSTICA.....	20
5	ANEXO CEDULAS PARCELARIAS.....	21
6	DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO .....	23
7	MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA .....	23
7.1	ANTECEDENTES.....	23
7.2	CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN. ....	24
7.3	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA.....	24
7.3.1	CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL .....	24
7.3.2	PRESUPUESTO MUNICIPAL ANUAL. ....	25
7.3.3	CONCLUSION DE LA VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA.....	26
7.4	MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	26
7.4.1	IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS. ...	26
7.4.2	CONCLUSIONES: IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA... 31	

COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA  
Aprobado definitivamente en fecha:

03 SET. 2021

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. – en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021

Calahorra, 10 de agosto de 2.021  
LA SECRETARIA

## 1 MEMORIA

### 1.1 OBJETO

A petición del Ayuntamiento de Calahorra se redacta el presente documento para la redacción de la Modificación Puntual del PGM en el Dotacional sito en Avenida de Numancia 43 (Catastral 4739701WM8843N0001MO) para el cambio del carácter del equipamiento privado a público y de la calificación de Viario público a equipamiento público del tramo entre ambos equipamientos existentes.

Con esta Modificación se pretende adecuar el planeamiento municipal de Calahorra a las necesidades existentes de ampliación del actual centro de Salud situado en la parcela anexa de la Avenida Numancia 37-41.

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. - en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021

Calahorra, 10 de agosto de 2021  
LA SECRETARÍA

### 1.2 ENCARGO Y ANTECEDENTES.

El documento se redacta por encargo del Ayuntamiento de Calahorra, con domicilio en Glorieta Quintiliano, s/n y NIF: P-2603600-D, al equipo técnico de la Sociedad Loperena-Portillo Arquitectos SL.

Los responsables del trabajo son:

Aspectos técnicos: Luis Turiel Díaz. Arquitecto Director Área Urbanismo LParq.

Mikel Zabalza Zamarbide, Arquitecto Área Urbanismo LParq.

Aspectos jurídicos: María José Nestares Eguizabal. Abogada.

Aspectos ambientales. Iñaki Garde Musgo. Geógrafo.

La Gerencia del Servicio Riojano de Salud solicitó al Ayuntamiento de Calahorra con fecha 25 de marzo de 2021 la cesión de terrenos clasificados como suelo urbano, colindantes al actual Centro de Salud, y que permitan la ampliación del Centro en una superficie construida al menos igual a la existente.

El Centro de salud actualmente se ubica en la parcela sita en Avenida de Numancia 41 (catastral 4739702WM8843N0001OO) con 1.575 m2s de suelo y una superficie construida de 2.769m2t, según la Sede electrónica del Catastro. Desde el punto de vista urbanístico, se trata de

COMISION DE ORDENACION DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA  
Aprobado definitivamente en fecha:

03 SET. 2021

un suelo clasificado como suelo urbano consolidado y calificado como Equipamiento público Sistema General, según el PGM vigente (BOR nº48 09/03/2021).

Recibida dicha petición, el Ayuntamiento de Calahorra procedió a analizar las diferentes opciones posibles para satisfacer dicha necesidad de interés general, siendo las parcelas colindantes las siguientes:

- Norte: viario público Avenida de Numancia. Suelo clasificado como suelo urbano consolidado calificado como viario de dominio público, que da acceso al Centro de salud y es arteria principal de la ciudad, y, por tanto, no puede afectarse.
- Sur: Suelo Urbanizable Delimitado Sector S-2 "Cidacos" con Plan Parcial aprobado definitivamente incompatible con el planeamiento general vigente. Se trata de suelo Urbanizable, no Urbano Consolidado, y, por tanto, no cumple los requisitos de la solicitud de la Gerencia.
- Este: Inmueble sito en Avenida de Numancia 39 (catastral 4739703WM8843N0001KO). Suelo clasificado como suelo urbano consolidado y calificado como Equipamiento público. Se trata del Colegio La Milagrosa, Equipamiento educativo privado de formación infantil, primaria, secundaria y bachillerato en funcionamiento, que, por tanto, no puede satisfacer la necesidad planteada.
- Oeste: viario público. Suelo clasificado como suelo urbano consolidado calificado como viario de dominio público, viario en fondo de saco que da acceso exclusivamente al Servicio de Urgencia del Centro de salud, y, por tanto, puede afectarse. Tiene una superficie de suelo de 349,57 m2s según el PGM vigente.

A continuación del viario Inmueble sito en Avenida de Numancia 43. Suelo clasificado como suelo urbano consolidado y calificado como Equipamiento privado con una altura máxima de B+2. Se trata de un almacén agrícola de la Cooperativa Los Santos Mártires, que data de 1900 tiene una superficie de suelo de 935m2s y una superficie construida de 833m2t, según Sede electrónica de Catastro, y 940,26m2s según el PGM vigente.

Por lo que, la superficie de suelo que resultaría de la suma del viario público entre equipamientos con el equipamiento privado sería de 1.289,83 m2s (1.289,83 m2s = 349,57 m2s + 940,26m2s), que con la altura máxima actualmente planteada en el Equipamiento privado de B+2 (3 plantas) permitiría materializar una edificabilidad de 3.869,49m2t (3.869,49m2t = 1.289,83 m2s \* 3 m2t /m2s), superior a la edificabilidad del Centro de Salud actual (3.869,49m2t > 2.769m2t, según la Sede electrónica del Catastro).

COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA  
Aprobado definitivamente en fecha:

03 SET. 2021

DILIGENCIA.- Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. - en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021

Calahorra, 10 de agosto de 2.021  
LA SECRETARIA

La propuesta de modificación permite una altura máxima de B+3, que permitiría una mayor libertad en la ocupación de la parcela. ( Hay que tener en cuenta que el actual centro de salud ya cuenta con una parte del edificio en B+3)

Siendo, por lo anteriormente expuesto, esta opción la única que satisfaría la necesidad planteada por la Gerencia del Servicio Riojano de Salud en los términos de su solicitud.

Para dar cumplimiento a la necesidad con el desarrollo de dicha opción se realiza la presente modificación en el planeamiento general la calificación del viario público entre equipamientos, así como el carácter privado del Equipamiento sito en Avda. de Numancia 43 a través de una Modificación Puntual del Planeamiento general vigente, conforme al artículo 12 de la Normativa Urbanística del PGM.

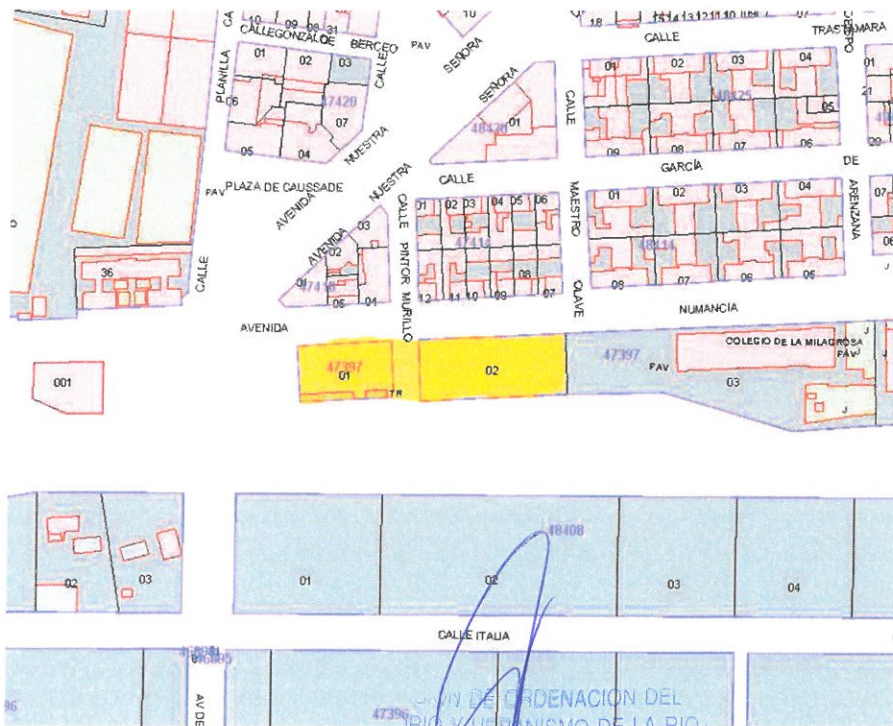
### 1.3 ÁMBITO

El ámbito de la Modificación está reflejado en la documentación gráfica. Se circunscribe a las parcelas catastrales:

4739702WM8843N, AV NUMANCIA 47

4739701WM8843N, AV NUMANCIA 43

La calle Donantes de sangre, entre las parcelas catastrales 4739702WM8843N y 4739701WM8843N.



**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43 para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021.  
Calahorra, 30 de agosto de 2021.  
LA SECRETARÍA

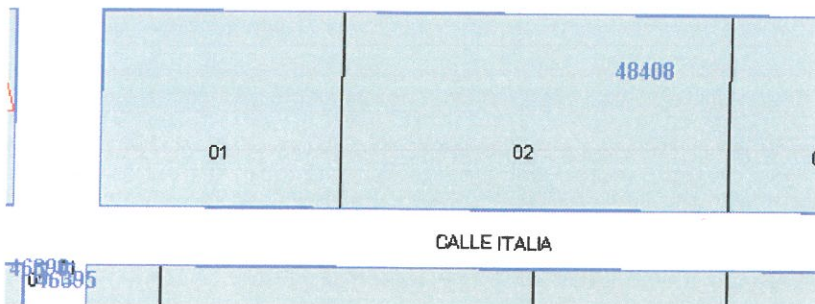
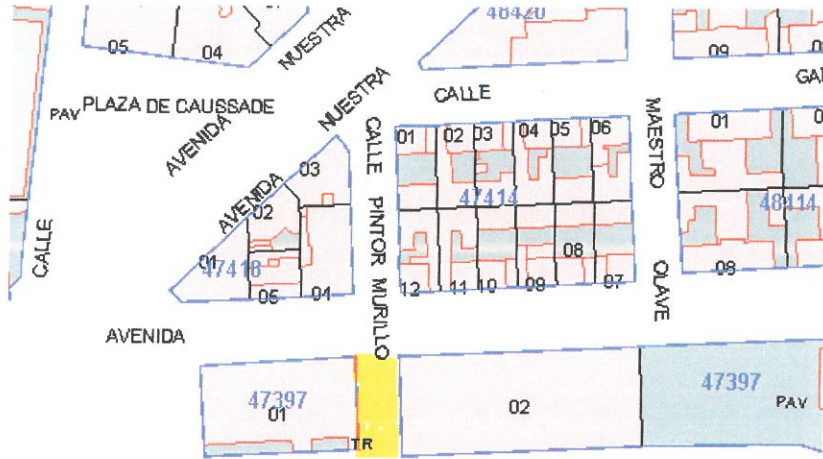
COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA  
Aprobado definitivamente en fecha:

03 SET. 2021





La calle Donantes de Sangre (prolongación de la calle Pintor Murillo con Avenida Numancia.9



Se adjunta como anexo las cédulas parcelarias.

COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA  
Aprobado definitivamente en fecha:

03 SET. 2021

#### 1.4 MARCO LEGAL

El documento se presenta al amparo legal de la siguiente normativa:

##### Normativa 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.

Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana

Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. - en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021

Calahorra, 10 de agosto de 2021  
LA SECRETARIA

**Normativa autonómica:**

Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja,  
 Ley 6/2017, de 8 de mayo, de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de La Rioja

Decreto 29/2018 de 20 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo del Título I «Intervención Administrativa» de la Ley 6/2017 de Protección de Medio Ambiente de La Rioja

**Normativa Municipal:**

Plan General Municipal de Calahorra aprobado definitivamente por la COTUR en sesión celebrada el día 18 de diciembre de 2020 (BOR nº48- 09/03/2021).

**1.5 ANTECEDENTES NORMATIVOS – ORDENACIÓN VIGENTE.**

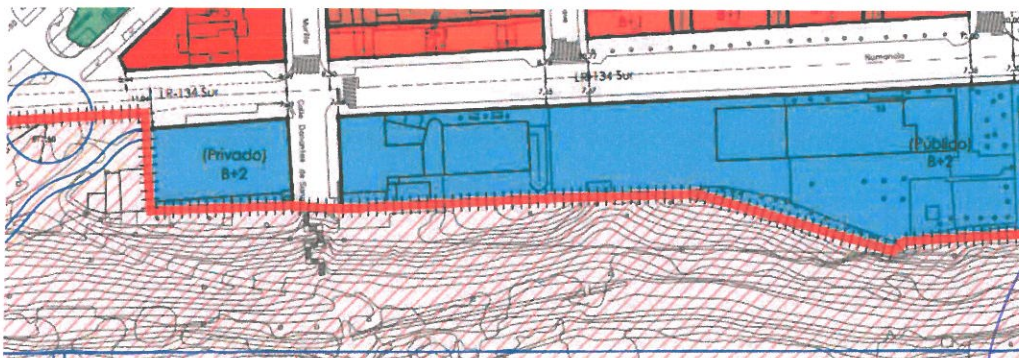
El planeamiento urbanístico vigente en el ámbito de actuación es el Plan General Municipal de Calahorra.

Las parcelas están situadas en suelo Urbano Consolidado, con una altura máxima de B+2

La parcela 4739702WM8843N es calificada en el plan como equipamiento público.

La parcela 4739701WM8843N es calificada en el plan como equipamiento privado

La calle Donantes de Sangre es vial público.



**1.5.1 CUADRO DE SUPERFICIES VIGENTE**

COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA  
 Aprobado definitivamente en fecha:

**03 SET. 2021**

PARCELA	SUPERFICIE m2	CALIFICACIÓN
4739702WM8843N	1.575,00	Equipamiento público
4739701WM8843N	935,00	Equipamiento privado
VIAL	349,57	Vial
<b>TOTAL</b>	<b>2.859,57</b>	

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021

Calahorra, 10 de agosto de 2.021  
 LA SECRETARIA

## 1.6 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El objeto del presente documento es la modificación de la calificación de dos parcelas y la modificación de la ocupación y alturas del ámbito:

### 1.6.1 MODIFICACIÓN DE LA PARCELA 4739702WM8843N

La parcela según el planeamiento vigente es Suelo Urbano Consolidado, de uso Equipamiento Público. Se modifica su ocupación máxima, que será del 100% de la parcela y su altura máxima que será de 15m en B+3.

### 1.6.2 MODIFICACIÓN DE LA PARCELA 4739701WM8843N

La parcela según el planeamiento vigente es Suelo Urbano Consolidado, de uso Equipamiento Privado, por lo que modifica el uso a Equipamiento público, que permita la ampliación del centro de salud. Se modifica su ocupación máxima, que será del 100% de la parcela y su altura máxima que será de 15m en B+3.

La parcela tiene según catastro una superficie de 935,00 m2.

### 1.6.3 MODIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DE LA PARCELA VIARIA DE CALLE DONANTES DE SANRE.

La parcela según el planeamiento vigente es Suelo Urbano Consolidado, de uso viario, por lo que es necesario darle un nuevo uso como Equipamiento Público. Su ocupación máxima será del 100% de la parcela y su altura máxima será de 15m en B+3.

La parcela tiene una superficie de 349,57 m2

### 1.6.4 CUADRO DE SUPERFICIES PROPUESTA MODIFICACIÓN.

PARCELA	SUPERFICIE m2	CALIFICACIÓN
4739702WM8843N	1.575,00	Equipamiento público
4739701WM8843N	935,00	Equipamiento público
VIAL	349,57	Equipamiento público
<b>TOTAL</b>	<b>2.859,57</b>	

COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA DIOCESIS  
Aprobado definitivamente en fecha:

03 SET. 2021

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. - en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021

Calahorra, 10 de agosto de 2021  
LA SECRETARIA

## 1.7 JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL DE LA MODIFICACIÓN.

### 1.7.1 LEY 5/2006, DE 2 DE MAYO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA.

#### 1.7.1.1 Artículo 3. Finalidades de la actividad urbanística

La presente modificación está justificada por el interés general, motivada por la necesidad de ampliación del actual centro de Salud, solicitada por la Gerencia del Servicio Riojano de Salud

#### 1.7.1.2 Artículo 103 Revisión del planeamiento.

La modificación propuesta tiene la consideración de modificación puntual puesto que no supone la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivado por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación.

#### 1.7.1.3 Artículo 104. Modificación de planeamiento.

1\_ La presente modificación puntual no tiene el carácter de modificación de carácter general ya que no supone una reducción de equipamientos, ni aumenta el aprovechamiento urbanístico, solo afecta a la modificación de la calificación de equipamiento privado a público y de la calificación de Viario público a equipamiento público y asimismo modifica el planeamiento de desarrollo, aumentando en una planta su volumen.

Se justifica el cambio de una pequeña superficie de vial, que actualmente tiene uso real sanitario, ya que es usado como entrada y aparcamiento del centro de salud, como uso dotacional público por el interés social de la actuación.

2\_ La modificación no aumenta la densidad de población.

3\_ La modificación no clasifica nuevo suelo urbano.

4\_ La modificación tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las, dotaciones públicas y espacios libres de uso y dominio público, manteniendo la superficie total e incrementando la superficie y edificabilidad de las dotaciones públicas.

5\_ La modificación no reduce el porcentaje previsto para viviendas de protección oficial ya que no se realiza ninguna reserva a este respecto en la unidad de ejecución.

6\_ La modificación no tiene por objeto la delimitación de sectores de suelo urbanizable no delimitado o la clasificación de suelo no urbanizable como urbanizable delimitado.

COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA  
Aprobado definitivamente en fecha:

03 SET. 2021

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. - en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021

Calahorra, 10 de agosto de 2021  
LA SECRETARIA

#### 1.7.1.4 Artículo 105. Tramitación de las revisiones o modificaciones del planeamiento.

En virtud de lo establecido en el artículo 105.1 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja se seguirá la tramitación establecida en los artículos 87 y 88 de la citada ley. La tramitación es la siguiente:

- Aprobación inicial mediante acuerdo plenario del Ayuntamiento conforme a lo establecido en el artículo 47.2.11) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Información pública, por espacio de un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de La Rioja y en uno de los diarios de difusión local de mayor circulación de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

- Remisión de la modificación puntual aprobada inicialmente a las Administraciones que pudieran resultar afectadas, para la emisión de informe, el cual deberá ser emitido en el plazo de alegaciones, si lo estiman oportuno. Tras revisar el Anexo I del documento de recomendaciones técnicas sobre la interpretación y aplicación de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja se considera que los únicos informes sectoriales que deben solicitarse es el del Servicio de Urbanismo y la Dirección General de Educación.
- Cuando la modificación de planeamiento conlleve la delimitación de unidades de ejecución o un cambio en la delimitación de unidades ya existentes, su aprobación inicial deberá notificarse a todos los propietarios afectados para que en el plazo de un mes presenten las alegaciones que estimen oportunas. A tal fin, en el expediente de la modificación se incluirá la relación de propietarios afectados. (artículo 105.3 Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja).
- A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento en Pleno aprobará provisionalmente la modificación puntual con las modificaciones que procediere.
- Remisión del expediente completo a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja para su aprobación definitiva.

#### 1.7.1.5 Artículo 64. Determinaciones en suelo urbano consolidado.

En suelo urbano consolidado el Plan General Municipal contendrá las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación de su perímetro.
- b) Asignación de usos y tipologías pormenorizadas y niveles de intensidad correspondientes a las diferentes zonas.
- c) Delimitación de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y expansión, públicas y privadas.
- d) Emplazamientos reservados para dotaciones, equipamientos y demás servicios de interés social, señalando su carácter público o privado.

COMISION DE ORDENACION DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA  
Aprobado definitivamente en fecha:

03 SET. 2021

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. - en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021

Calahorra, 10 de agosto de 2.021  
LA SECRETARIA

- e) Reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación, la edificación y su entorno.
- f) Trazado y características de la red viaria pública, con señalamiento de alineaciones y rasantes, y previsión de aparcamientos públicos y privados, que podrán localizarse incluso en el subsuelo de los sistemas viarios y de espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de estos sistemas.
- g) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.
- h) Regulación, en su caso, del uso del subsuelo, para hacer factibles la prestación de servicios y la implantación de infraestructuras necesarias para la colectividad, respetando en todo caso los aprovechamientos privados que sean compatibles con éstos.

No se modifican ninguna otra de las determinaciones ya definidas para el suelo urbano consolidado, excepto las descritas anteriormente, modificando también la altura máxima permitida y la ocupación máxima de parcela.

### 1.7.2 LEY 6/2017, DE 8 DE MAYO, DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Se considera que la presente modificación se encuentra sometida a **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA** conforme a lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, a la Ley 6/2017, de 8 mayo, de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de La Rioja y al Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo del Título I "Intervención Administrativa" de La Ley 6/2017 de Protección de Medio Ambiente de La Rioja.

### 1.7.3 LEY 7/1985, DE 2 DE ABRIL, REGULADORA DE LAS BASES DEL RÉGIMEN LOCAL

Conforme a lo indicado en el apartado 3 del artículo 70 ter de La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Las Bases del Régimen Local, y dado que la presente modificación puntual afecta a los usos del suelo, se hará constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas durante los cinco años anteriores a la iniciación del expediente, a los que añade el documento de Recomendaciones Técnicas de Urbanismo, que serán notificados de dicha alteración.

PARCELA	PROPIETARIO año 2015	PROPIETARIO año 2021
4739702WM8843N	AYTO CALAHORRA	AYTO CALAHORRA
4739701WM8843N	PRIVADO	PRIVADO
VIAL	AYTO CALAHORRA	AYTO CALAHORRA

Del análisis de los datos se puede concluir que durante los últimos cinco años no ha habido modificación de la titularidad de la parcela. La parcela 4739701WM8843N se obtendrá por según el artículo 166 de la LOTUR que establece que en suelo urbano consolidado los terrenos destinados

COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA  
Aprobado definitivamente en fecha:

03 SET. 2021

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. - en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021.

Calahorra, 10 de agosto de 2.021  
LA SECRETARIA

por el planeamiento al establecimiento de sistemas generales o dotaciones locales se obtendrán mediante expropiación o por ocupación directa.

#### 1.7.4 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

##### 1.7.4.1 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

En el artículo 71 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja se establece La obligatoriedad de redactar un ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO para realizar la evaluación económica de la ejecución de Las obras de urbanización correspondientes a Los sistemas generales, debiendo determinarse en ellos La iniciativa, la cuantificación y el carácter público o privado de La actuación a realizar.

En la presente modificación, no se considera necesario, ya que la modificación propuesta no modifica ninguna de las obras de urbanización, ya ejecutadas.

##### 1.7.4.2 MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Además, es necesario realizar el análisis del impacto en la Hacienda Pública Municipal de la modificación puntual, así como el análisis de La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos conforme a lo establecido en el artículo 22.4 del 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.

Según el punto 5 de dicho artículo la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación

Debido al contenido de esta modificación del Plan General Municipal, se considera necesario el análisis indicado procediéndose a continuación a su inclusión como Anexo de MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

##### 1.7.4.3 CRITERIOS MÍNIMOS DE SOSTENIBILIDAD, Disposición transitoria cuarta:

La presente modificación no incrementa la población ni la superficie de superficie de suelo urbanizado, por lo que el incremento es del 0%, inferior al 20 por ciento de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.

#### 1.7.5 PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

##### 1.7.5.1 Artículo 11. Modificación de los elementos del P.G.M.

Artículo 11. Modificación de los elementos del P.G.M.  
Aprobado definitivamente en fecha:

03 SET. 2021

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. – en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021.

Calahorra, 10 de agosto de 2.021  
LA SECRETARIA

1. Cualquier modificación del P.G.M. guardará relación con el motivo que la produce, por lo que deberá incluir en el expediente las descripciones y justificaciones oportunas, no aceptándose ni pudiéndose incluir otras alteraciones que las relacionadas con el objeto de la modificación.
2. Los expedientes que supongan modificación del P.G.M. deberán titularse: "Modificación Puntual del P.G.M. de Calahorra" con expresión de su contenido y alcance, debiendo incluir al final del título, el número de orden que le corresponde dentro de las modificaciones habidas.
3. La documentación técnica de los expedientes de modificación de elementos del P.G.M. deberán comprender todos aquellos aspectos, planos o documentos afectados por el cambio, los cuales serán redactados de nuevo con las modificaciones introducidas a modo de documento refundido, de forma que los documentos anteriormente vigentes puedan ser anulados y sustituidos por los nuevos. Deberá aplicarse, además el "Documento de Recomendaciones Técnicas para la interpretación y aplicación de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y otras normativas sectoriales con incidencia en la materia para coordinar y agilizar el procedimiento de redacción y aprobación del planeamiento urbanístico".
4. La tramitación de las Modificaciones Puntuales se realizará de acuerdo con lo especificado en el artículo 105 de la LOTUR 5/2006 (o normativa que lo sustituya) .....

La presente modificación se ajusta a los puntos del artículo.

#### 1.7.5.2 Artículo 12. Determinaciones de Planeamiento General y de Desarrollo

Según el artículo 12, la modificación es estructurante por modificar la calificación.

### 1.8 ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

No es de aplicación ningún planeamiento territorial de orden superior.

### 1.9 ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA

La modificación propuesta no aumenta la movilidad generada, respecto a la prevista en el Plan Municipal, por generar los usos propuestos una movilidad similar al conjunto de los equipamientos previstos en el Plan (equipamiento privado y público). Hay que tener en cuenta que, para el nuevo uso propuesto, la parcela está excepcionalmente bien ubicada, y actualmente la movilidad que genera el centro de salud es principalmente peatonal y de transporte público (La línea de autobús urbano de Calahorra tiene parada en el Centro de Salud). La superficie total del conjunto de equipamientos no se modifica significativamente, por lo que no se considera necesario realizar un Estudio de Movilidad Generada.

COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA  
Aprobado definitivamente en fecha:

03 SET. 2021

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. – en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021

Calahorra, 10 de agosto de 2.021  
LA SECRETARIA



## 1.10 EVALUACIÓN POR IMPACTO DE GÉNERO

La Constitución Española de 1978 consagra el principio de no discriminación por razón de sexo en su artículo 14, y además establece en su artículo 9.2 la obligación de los poderes públicos de "promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social".

La Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres establece en su artículo 31:

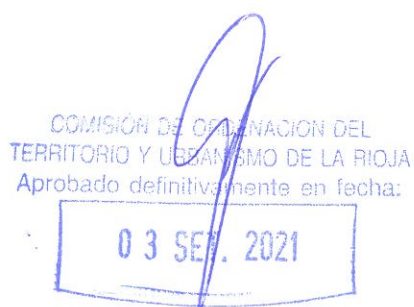
Artículo 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda.

1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres. Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.

3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

Ley 3/2011, de 1 de marzo, de prevención, protección y coordinación institucional en materia de violencia en La Rioja, que dedica el Capítulo III a las medidas de sensibilización, poniendo también el acento en la concienciación de la sociedad y la interiorización de valores como la igualdad de género.

La Modificación de planeamiento que aquí se formula, carece de relevancia desde el punto de vista de género, porque su incidencia en la situación de hombres y mujeres es nula, o incluso positiva, ya que se elimina la calle Donantes de Sangre, siendo este punto de menos visibilidad y seguridad que la Avenida Numancia.



**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. – en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021.

Calahorra, 10 de agosto de 2.021  
LA SECRETARIA

## 1.11 CONCLUSIÓN

El presente documento compuesto de Memoria y Normativa y Planos, contiene los aspectos necesarios para que el expediente pueda ser tramitado como una Modificación Puntual del Plan General Municipal de Calahorra.

En el mismo se incluyen las descripciones y justificaciones oportunas.

En consecuencia, se firma el presente documento en Zizur Mayor, a abril de 2021

**LParo**  
arquitectura y urbanismo

Firmado digitalmente  
por09381843M LUIS  
TURIEL (R: B31739956)  
DN: cn=09381843M  
LUIS TURIEL (R:  
B31739956) gn=LUIS  
c=ES  
o=LUPERENA-PORTILL  
O ARQUITECTOS SL  
Fecha:2021-06-02  
13:52+02:00

Fdo.: Luis Turiel Díaz

Arquitecto

**MIKEL  
ZABAL  
ZA**

Firmado digitalmente  
porMIKEL ZABALZA  
DN: cn=MIKEL ZABALZA  
gn=MIKEL ZABALZA  
c=ES Spain I=ES Spain  
Motivo:Soy el autor de  
este documento  
Ubicación:  
Fecha:2021-06-02  
13:52+02:00

Mikel Zabalza Zamarbide.

Arquitecto

COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA  
Aprobado definitivamente en fecha:

03 SET. 2021

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. – en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021.

Calahorra, 10 de agosto de 2.021  
LA SECRETARIA

## 2 **NORMATIVA URBANISTICA PROPUESTA**

Las parcelas o zonas afectadas por la presente Modificación están incluidas en la misma zona de ordenación: Suelo Urbano, zona de Ensanche. La normativa urbanística de esta zona se recoge en el CAPITULO III. ENSANCHE del Título VI NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO" del PGM. La parcela de uso equipamiento privado y el vial que conecta con el actual centro de salud, (calificado como equipamiento público), se califican como Equipamiento público, y se regularán conforme a lo establecido en esta normativa para este uso. Las tres parcelas, podrán constituir una única parcela calificada como Equipamiento público.

Se transcribe como Anexo la Normativa Urbanística de este ámbito, que no se modifica.

COMISION DE ORDENACION DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA  
Aprobado definitivamente en fecha:

03 SET. 2021

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. – en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del vial, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021

Calahorra, 10 de agosto de 2.021  
LA SECRETARIA

### 3 PLANOS

Se adjuntan los planos del PGM que se modifican, de información (PGM 2020) y de propuesta (Modificación), enumerados a continuación:

#### 3.1 ÍNDICE DE PLANOS DE INFORMACIÓN:

0.0 Situación

0.1 Ordenación General 1a).1 1/6000

0.2 Ordenación y gestión pormenorizada 2.10 1/1000

#### 3.2 ÍNDICE DE PLANOS DE PROPUESTA:

1.1 Ordenación General 1a).1 1/6000

1.2 Ordenación y gestión pormenorizada 2.10 1/1000

COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA  
Aprobado definitivamente en fecha:

03 SEPT. 2021

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. – en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021

Calahorra, 10 de agosto de 2.021  
LA SECRETARIA

## 4 ANEXO. NORMATIVA URBANÍSTICA

Se adjunta extracto del TITULO VI. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO, CAPITULO III. ENSANCHE., Artículo 221. Equipamiento:

Expte: B/2014/CO-SER Revisión del Plan General Municipal de Calahorra Texto Refundido  
Normativa Urbanística

- Locales comerciales y tiendas.
- Oficinas, consultorios y despachos.
- Hostelería.
- Aparcamiento o garaje.
- Actividades culturales, sanitarias, deportivas, centros de reunión y espectáculos. Institucional y docente.

### Artículo 218. Terciario

Los usos característicos son los comerciales, hoteleros y hosteleros, y los servicios del automóvil (Estaciones de servicio, aparcamiento o garaje...). Son usos compatibles:

- Oficinas, consultorios y despachos, los relacionados con actividades culturales, turísticas, espectáculos y recreativas, sanitarias, deportivas, docentes y centros de reunión.
- Almacenaje.
- Institucional.

### Artículo 219. Terciario en plantas sótano

Los usos característicos son los comerciales y hosteleros. Son usos compatibles los relacionados con actividades culturales, turísticas, centros de reunión y espectáculos, oficinas y despachos, aparcamientos y almacenaje, y los institucionales.

### Artículo 220. Industrial 2

Los usos característicos son los industriales. Son usos compatibles con el industrial, los siguientes:

- Vivienda unifamiliar vinculada a la actividad principal, siempre que no supere el 10% de la superficie útil total de la actividad a la que esté vinculada.
- Servicios del automóvil (Estaciones de servicio, aparcamiento o garaje...).
- Locales comerciales (de carácter mayorista) y hostelería.
- Actividades culturales, institucionales, docentes, deportivas, centros de reunión y espectáculos, e infraestructuras.

### Artículo 221. Equipamiento

Los usos característicos son los relacionados con actividades culturales, institucionales, docentes, sanitarias, deportivas, centros de reunión y espectáculos, infraestructuras, y residencia de ancianos o infantil. Son usos compatibles:

- Locales comerciales y tiendas, oficinas y consultorios y despachos. Hostelería (bares, restaurantes, etc...) que no podrá sobrepasar en ningún caso el 25% de la superficie útil total de la parcela en que se localicen.
- Almacenaje.
- Garaje o aparcamiento.

Se exceptúan de las anteriores limitaciones los suelos con esta calificación incluidos en la Unidad de Ejecución UE-6-E "Guardia Civil".

COMISION DE ORDENACION DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA  
Aprobado definitivamente en fecha:

03 SET. 2021

125

DILIGENCIA.- Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. - en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021



Calahorra, 10 de agosto de 2.021  
LA SECRETARIA

20

## 5 ANEXO CEDULAS PARCELARIAS

### Consulta y certificación de Bien Inmueble



#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral  
4739702WM8843N000100  

Localización  
AV NUMANCIA 47  
26500 CALAHORRA (LA RIOJA)

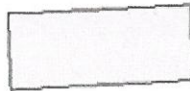
Clase  
Urbano

Uso principal  
Sanidad, Benefic

Superficie construida    
2.769 m<sup>2</sup>

Año construcción  
1988

#### PARCELA CATASTRAL



(../Cartografia/mapa.aspx?del=26&mun=36&

refcat=4739702WM8843N000100&final=&ZV=NO)

Parcela construida sin división horizontal

Localización  
AV NUMANCIA 47  
CALAHORRA (LA RIOJA)

Superficie gráfica  
1.575 m<sup>2</sup>

#### CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>	Tipo Reforma	Fecha Reforma
SANIDAD	E	-1	01	329		
SANIDAD	E	00	01	837		
SANIDAD	E	01	01	760		
SANIDAD	E	02	01	760		
SANIDAD	E	03	01	83		

Normativa reguladora (<http://www.catastro.minhap.es/ayuda/legislacion/cvz/default.htm>)  
 ¿Cómo se pueden obtener datos protegidos (identidad y valor catastral) de los inmuebles y certificados telemáticos de los mismos?  
 Política de privacidad ([http://www.catastro.minhap.es/ayuda/Politica\\_privacidad.htm](http://www.catastro.minhap.es/ayuda/Politica_privacidad.htm))  
 Accesibilidad (<http://www.catastro.minhap.es/ayuda/accesibilidad.htm>)  
 Mapa web (<http://www.catastro.minhap.es/ayuda/mapaweb.htm>)

COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL  
 TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA  
 Aprobado definitivamente en fecha:

03 SET. 2021



06/04/2021 11:59

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. – en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021

Calahorra, 10 de agosto de 2.021  
 LA SECRETARÍA

## Consulta y certificación de Bien Inmueble


### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral  
4739701WM8843N0001MO  

Localización  
AV NUMANCIA 43  
26500 CALAHORRA (LA RIOJA)

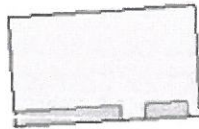
Clase  
Urbano

Uso principal  
Industrial

Superficie construida  ( )  
833 m<sup>2</sup>

Año construcción  
1900

### PARCELA CATASTRAL



(../Cartografia/mapa.aspx?del=26&mun=36&

refcat=4739701WM8843N0001MO&final=&ZV=NO)

Parcela construida sin división horizontal

Localización  
AV NUMANCIA 43  
CALAHORRA (LA RIOJA)

Superficie gráfica  
935 m<sup>2</sup>

### CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>	Tipo Reforma	Fecha Reforma
ALMACEN	E	00	01	833		

 ¿Cómo se pueden obtener datos protegidos (titularidad y valor catastral) de los inmuebles y certificados telemáticos de los mismos?

Normativa reguladora (<http://www.catastro.minhap.es/ayuda/legislacion/ovc/default.htm>)

Política de privacidad ([http://www.catastro.minhap.es/ayuda/Politica\\_privacidad.htm](http://www.catastro.minhap.es/ayuda/Politica_privacidad.htm))

Accesibilidad (<http://www.catastro.minhap.es/ayuda/accesibilidad.htm>)

Mapa web (<http://www.catastro.minhap.es/ayuda/mapaweb.htm>)

06/04/2021 11:57

COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA  
Aprobado definitivamente en fecha:

03 SET 2021

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. – en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter ~~privado~~ a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021

Calahorra, 10 de agosto de 2021

LA SECRETARIA

## 6 DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Se adjunta el documento ambiental estratégico.

## 7 MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

### 7.1 ANTECEDENTES.

El presente apartado cumplimenta la exigencia de inclusión del "informe de sostenibilidad económica" exigido con carácter general al planeamiento por el artículo 22.4 del 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 y 71 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

El citado artículo 22.4 establece que "la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

El análisis debe ser aproximado, dado el momento previo en que se realiza el estudio y la variabilidad de las condiciones del entorno económico en que se moverán las administraciones para realizar la actuación prevista.

Según el punto 5 de dicho artículo la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación

En el artículo 71 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja se establece la obligatoriedad de redactar un estudio económico financiero para realizar la evaluación económica de la ejecución de Las obras de urbanización correspondientes a los sistemas generales, debiendo determinarse en ellos la iniciativa, la cuantificación y el carácter público o privado de la actuación a realizar.

COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA  
Aprobado definitivamente en fecha:

03 SET. 2021

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. – en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021

Calahorra, 10 de agosto de 2.021  
LA SECRETARIA



En el caso del documento que nos ocupa, cuyo objetivo es regular la implantación de un equipamiento de titularidad pública, el alcance del análisis se reduce.

## 7.2 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

El objeto del documento es la Modificación Puntual del PGM en el Dotacional sito en Avenida de Numancia 43 (Catastral 4739701WM8843N0001MO) para el cambio del carácter privado a público y de la calificación de Viario público a Dotacional público del tramo entre Equipamientos. Aumentando la altura máxima a B+3 y permitiendo una ocupación del 100%.

Con esta Modificación se pretende adecuar el planeamiento municipal de Calahorra a las necesidades existentes de ampliación del actual centro de Salud situado en la parcela anexa de Av Numancia 37-41.

## 7.3 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA.

En este apartado se incluye una valoración estimativa de cada una de las acciones de urbanización o de edificación a acometer, en orden a establecer las inversiones, con el grado de precisión que corresponde a este documento.

Estas valoraciones, con diversos grados de aproximación, permitirán programar las inversiones y los plazos de ejecución en función de la disponibilidad presupuestaria y plantear la colaboración de los diversos agentes implicados.

Las actuaciones se ejecutarán por las Administraciones territoriales (Gobierno y Ayuntamiento) que asumirán, en diferentes grados, las inversiones necesarias para acondicionar los espacios de uso público resultantes de la ordenación planteada.

### 7.3.1 CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL

La inversión municipal contempla el costo de la obtención del suelo, el derribo de la edificación y la urbanización de la parcela. La construcción del centro de salud no se tiene en cuenta para viabilidad, por asumirlo la administración autonómica. La inversión está prevista para el año 2022.

Obtención del suelo	28.330,50 €
Derribo	20.000,00 €
Urbanización	6.000,00 €
Construcción	
<b>TOTAL INVERSIÓN MUNICIPAL</b>	<b>54.330,50 €</b>

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. – en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021

Calahorra, 10 de agosto de 2021  
LA SECRETARIA

TERRITORIO  
Aprobado definitivamente en fecha:

03 SET. 2021

### 7.3.2 PRESUPUESTO MUNICIPAL ANUAL.

Para el año 2021 el presupuesto previsto para Calahorra es el siguiente:

Capítulos / Descripción	Importe	% sobre el total
<b>Ingresos</b>		
<b>OPERACIONES NO FINANCIERAS</b>		
Resumen por capítulos del presupuesto		
Periodo: 2021		
<b>OPERACIONES CORRIENTES</b>		
1 Impuestos directos.	10.920.000,00	42,54%
2 Impuestos indirectos.	800.000,00	3,12%
3 Tasas, precios públicos y otros ingresos.	4.173.474,00	16,26%
4 Transferencia corrientes.	7.605.124,66	29,63%
5 Ingresos patrimoniales.	554.600,00	2,16%
<b>Total OPERACIONES CORRIENTES</b>	<b>24.053.198,66</b>	<b>93,71%</b>
<b>OPERACIONES DE CAPITAL</b>		
6 Enajenación de inversiones reales.	0,00	0,00%
7 Transferencias de capital.	895.000,00	3,49%
<b>Total OPERACIONES DE CAPITAL</b>	<b>895.000,00</b>	<b>3,49%</b>
<b>Total OPERACIONES NO FINANCIERAS</b>	<b>24.948.198,66</b>	<b>97,19%</b>
<b>OPERACIONES FINANCIERAS</b>		
8 Activos financieros.	5.000,00	0,02%
9 Pasivos financieros.	715.000,00	2,79%
<b>Total OPERACIONES FINANCIERAS</b>	<b>720.000,00</b>	<b>2,81%</b>
<b>Total Ingresos</b>	<b>25.668.198,66</b>	<b>100,00%</b>
<b>Gastos</b>		
<b>OPERACIONES NO FINANCIERAS</b>		
<b>OPERACIONES CORRIENTES</b>		
1 GASTOS DE PERSONAL.	8.738.130,17	34,04%
2 GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS.	11.507.315,28	44,83%
3 GASTOS FINANCIEROS.	33.150,95	0,13%
4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES.	1.267.757,65	4,94%
5 FONDO DE CONTINGENCIA Y OTROS IMPREVISTOS	1,00	0,00%
<b>Total OPERACIONES CORRIENTES</b>	<b>21.546.355,05</b>	<b>83,94%</b>
<b>OPERACIONES DE CAPITAL</b>		
6 INVERSIONES REALES.	3.313.300,00	12,91%
7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL.	160.000,00	0,62%
<b>Total OPERACIONES DE CAPITAL</b>	<b>3.473.300,00</b>	<b>13,53%</b>
<b>Total OPERACIONES NO FINANCIERAS</b>	<b>25.019.655,05</b>	<b>97,47%</b>
<b>OPERACIONES FINANCIERAS</b>		
8 ACTIVOS FINANCIEROS.	5.000,00	0,02%
9 PASIVOS FINANCIEROS.	643.543,61	2,51%
<b>Total OPERACIONES FINANCIERAS</b>	<b>648.543,61</b>	<b>2,53%</b>
<b>Total Gastos</b>	<b>25.668.198,66</b>	<b>100,00%</b>

COMISION DE GOBERNACION DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA  
Aprobado definitivamente en fecha:

03 SET. 2021

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. – en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021

Calahorra, 10 de agosto de 2021  
LA SECRETARIA

### 7.3.3 CONCLUSION DE LA VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA

Visto lo cual, es necesario concluir que, conforme al presupuesto del año 2021, las inversiones previstas son de 3.313.300,00 y que existe estabilidad presupuestaria en el Ayuntamiento de Calahorra, teniendo en cuenta que la inversión necesaria para la ejecución del presente plan es de 54.330,50 €, y está prevista para el año 2022, solo supondría un 1,64% de las inversiones del Ayuntamiento para dicho año, por lo que tiene una rentabilidad económica entendida como rentabilidad social muy favorable.

### 7.4 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. – en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021

Calahorra, 30 de agosto de 2021  
LA SECRETARIA

#### 7.4.1 IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS.

El mantenimiento de las actuaciones previstas será asumido por las Administraciones públicas implicadas, y son similares a las existentes antes de realizar la modificación, ya que el actual centro de salud y su ampliación corren a cargo de la administración autonómica, y el mantenimiento de la urbanización no aumenta, si no que disminuye, al desaparecer el vial público.

Se detallan a continuación el impacto en las haciendas públicas:

##### 7.4.1.1 PREVISIÓN DE COSTES ASUMIDOS POR LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.

Desde el punto de vista de la repercusión que la ejecución y el desarrollo de la ordenación planteada conlleva respecto de las Haciendas Públicas y de los servicios por ellas prestados, se puede señalar:

###### 7.4.1.1.1 Obtención del suelo:

La Administración responsable de la obtención de suelo se encarga de financiar Los costes generados para conseguir La propiedad del terreno en el que se realizará la actuación. Los costes de obtención del suelo han sido estimados en 30,30€/m<sup>2</sup>, siendo la superficie a obtener de 935 m<sup>2</sup>, por lo que el coste de la obtención de suelo aproximada es de 28.330,50 €.

EL plazo previsto para la ejecución de esta inversión es de ejecutarse en el primer año, ya que hasta La adquisición de los terrenos no es posible proceder a ejecutar ni las obras de derribo y de completar la urbanización ni las obras de edificación posteriores.

#### JUSTIFICACIÓN DE LA VALORACIÓN DEL SUELO

Para la valoración se tienen en cuenta que la edificación se encuentra en estado ruinoso, con la vida útil agotada (35 años según anexo III RD1492/2011) por lo que no se valora por el

03 SE. 2021

método de comparación, además hay que tener en cuenta que no existe un mercado real de suelo de equipamiento público.

La valoración se lleva a cabo calculando el valor residual por el procedimiento estático, conforme a lo establecido en el art. 37 del RDL7/2015. Valoración en el suelo urbanizado:

"1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista."

También es de aplicación el art.22 RD1492/2011 para la Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado:

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E<sub>i</sub> = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS<sub>i</sub> = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

03 SET. 2021

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. - en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021

Calahorra, 10 de agosto de 2021  
LA SECRETARIA

*K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.*

*Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:*

*a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.*

*b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.*

*Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.*

*Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.*

## DETERMINACIÓN DEL VALOR EN VENTA

Al no existir un valor de mercado de dotación, se toma como referencia el valor de mercado actuaciones de obtención de suelo público para dotaciones y el de naves industriales de la zona:

DATOS URBANISTICOS		PARCELA calle Numancia 43, CALAHORRA	
Parcela		935	m2
Edificabilidad urbanística	4	3.740	m2c

Vv= 449,06 €/m2t

CONSEJO DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA  
Aprobado definitivamente en fecha:

03 SET. 2021

**DILIGENCIA.** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. - en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021.

Calahorra, 10 de agosto de 2.021  
LA SECRETARIA

### DETERMINACIÓN DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN

Costo modulo de construcción €/m <sup>2</sup> t		243,06 €
Gastos Generales del Constructor (a): % del PEM	13%	31,60 €
Beneficio Industrial del Constructor (b): % del PEM	6%	14,58 €
Honorarios Técnicos (c): % del PEM	8%	19,44 €
Estudios Geotécnicos e Inspección Técnica (d): % del PEM	3%	7,29 €
Otros gastos (Seguros, I.C.I.O. y Tasas, etc.) (d): % del PEM	9%	21,88 €
Con todo ello resulta un Coste total de construcción de <b>€/m<sup>2</sup>t</b>		<b>337,85 €</b>

### DETERMINACIÓN DEL COEFICIENTE K

Por tanto se plantea el valor de coeficiente K 1,3

### DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL SUELO

$VRS=(Vv/K)-Vc=$  7,577 €/m<sup>2</sup> t

considerando como se ha dicho que la edificabilidad es de

4 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s,

el Valor unitario del suelo (VU) resulta:

VU= 30,30 €/m<sup>2</sup>s

Que aplicado a la superficie, resulta el valor de la parcela :

	m <sup>2</sup> s	€/m <sup>2</sup> s	€
VALOR DE LA PARCELA	935	30,30	28.330,50

Ejecución de la urbanización:

La intervención no aumenta la superficie urbanizada, por lo que no hay costes de urbanización.

COMISION DE ORDENACION DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA  
Aprobado definitivamente en fecha:

03 SET. 2021

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. – en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021

Calahorra, 10 de agosto de 2.021

LA SECRETARIA

#### 7.4.1.1.2 Mantenimiento de la urbanización:

La intervención no aumenta la superficie urbanizada, por lo que no hay incremento de costes de mantenimiento (alumbrado público, limpieza...).

Se podría estimar que al disminuir la superficie urbanizada el gasto de mantenimiento del viario del municipio disminuye sobre el 0,03%

#### 7.4.1.1.3 Ingresos municipales corrientes por la nueva ordenación.

##### 7.4.1.1.3.1 IBI. Impuesto de bienes inmuebles.

El IBI es un impuesto de exacción obligatoria, de titularidad municipal, de gestión compartida (Estado-Administración local), de carácter real ya que grava el valor de los inmuebles, en este caso, de naturaleza urbana. Conforme al artículo 62 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, están exentos del pago del impuesto los inmuebles del Estado, de las Comunidades Autónomas o de las Entidades Locales que estén directamente afectos a la seguridad ciudadana y a los servicios educativos y penitenciarios.

La parcela de equipamiento privada lleva años sin uso económico, y el IBI teórico solo supone sobre una disminución inferior al 0,09% sobre el total anual del municipio, por lo que no hay una variación significativa de IBI recaudado con la presente modificación propuesta y si hay una mejora significativa de los servicios ciudadanos.

##### 7.4.1.1.3.2 ICIO. Impuesto de construcciones, instalaciones y obras

El ICIO es un impuesto de carácter potestativo e indirecto.

La base imponible del impuesto se determina con el coste real y efectivo de las obras que, por lo general, va a venir determinado por el presupuesto de ejecución material del proyecto de obras, al que se le aplicaría la tasa correspondiente ( 3% ) . En la fase actual de estudio, no es posible conocer cuál será el mismo, por lo que para su estimación se podría considerar que el edificio agota la edificabilidad propuesta en la presente modificación puntual.

El ICIO de la parcela de equipamiento privada solo supone sobre una disminución inferior al 0,08% sobre el total anual del municipio, por lo que no hay una variación significativa de ICIOs recaudado con la presente modificación propuesta y si hay una mejora significativa de los servicios ciudadanos.

##### 7.4.1.1.3.3 IIVTU. Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana

El IIVTU se calculará sobre la base imponible a partir de los valores catastrales que consten en la ponencia de valores vigente en el municipio y se realizará una estimación del número de años transcurridos desde las últimas transmisiones, teniendo en cuenta la estructura de la propiedad de Los terrenos. Se aplicará el porcentaje de incremento de valor anual y el tipo de gravamen establecido por el Ayuntamiento y recogido en la Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre incremento de valor de Los terrenos de naturaleza urbana.

COMISION DE ORDENACION DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA  
Aprobado definitivamente en fecha:

03 SET. 2021

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. - en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021

Calahorra, 10 de agosto de 2.021  
LA SECRETARIA

Al aumentar la superficie de dotación pública y disminuir el equipamiento privado, no hay disminución de IIVTU con la presente modificación propuesta.

#### 7.4.1.1.4 Ingresos municipales por la prestación de servicios públicos básicos.

Son los Ingresos derivados de la prestación de Los servicios públicos básicos por parte del ayuntamiento.

Tasas de recogidas de residuos

Tasa por la Licencia de primera utilización u ocupación

Tasa por la concesión de Licencia de obras

Tasa por la utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local por la entrada de vehículos a través de las aceras (vados)

Al mantenerse la superficie de equipamiento, no hay disminución de ingresos por la prestación de servicios públicos básicos con la presente modificación propuesta.

#### 7.4.2 **CONCLUSIONES: IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA.**

Siguiendo el reparto de los costes a los que se ha hecho mención en los apartados anteriores y atendiendo a los ingresos que obtendrá la Administración Pública del área, tenemos los siguientes datos:

Por un lado:

Obtención del suelo

Gastos urbanización

- Cargas y gastos de urbanización a asumir por el Ayuntamiento: similares a los existentes, ya que ya está urbanizado el ámbito - Costes derivados del mantenimiento y prestación de servicios similares a los existentes,

Ingresos municipales corrientes por la nueva ordenación ( IBI, ICIO, IIVTU ) , la actuación respecto al conjunto de Calahorra, no es significativa, y si lo son los beneficios y mejoras sociales que proporciona la actuación , por lo que se considera que no hay disminución de ingresos reseñable con la presente modificación propuesta.

Por otro lado:

Ingresos ordinarios municipales por la prestación de servicios públicos básicos., - Ingresos anuales por aplicación de impuestos y tasas una vez finalizadas las actuaciones de urbanización y edificación: Al mantenerse la superficie de equipamientos, no hay disminución de ingresos con la presente modificación propuesta.

REGIÓN DE LA RIOJA DEL  
GOBIERNO Y URBANISMO DE LA RIOJA  
Aprobado definitivamente en fecha:

03 SET. 2021

**DILIGENCIA.** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021

Calahorra, 10 de agosto de 2.021  
LA SECRETARÍA



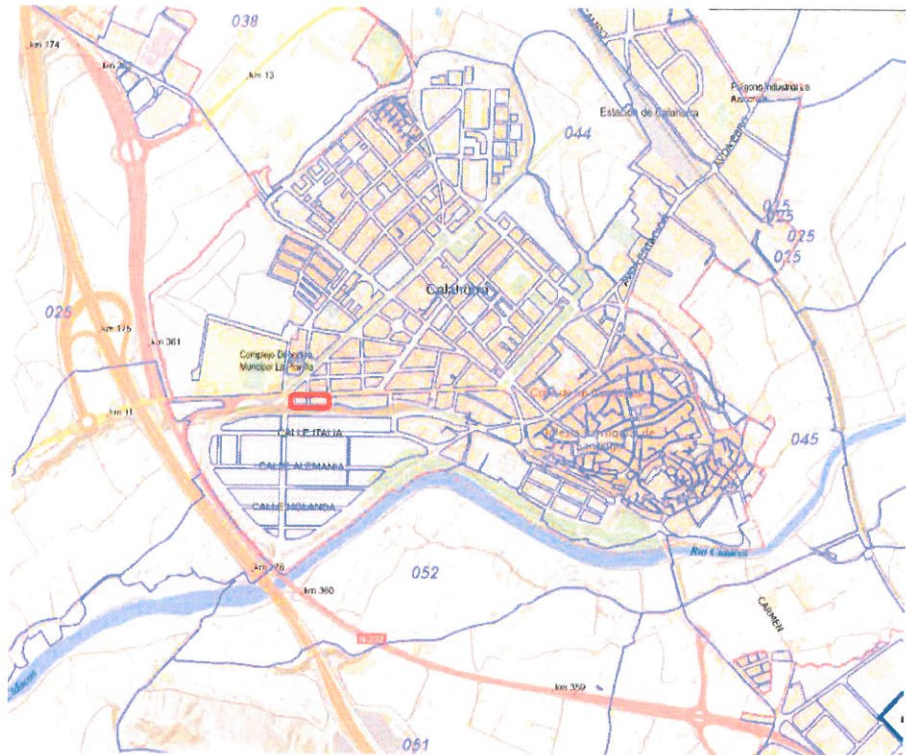
De otro lado, el número de residentes previstos no resulta significativo respecto del total del municipio. Atendiendo a todo ello, aun siendo una estimación genérica, se considera que el impacto de la actuación urbanizadora en la hacienda pública municipal arroja un resultado positivo. En consecuencia, se entiende que la actuación es viable y sostenible económicamente.

DIRECCIÓN DE ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA  
Aprobado definitivamente en fecha:

03 SET. 2021

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. – en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021

Calahorra, 10 de agosto de 2.021  
LA SECRETARIA



## DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA EN EL EQUIPAMIENTO SITO EN AVENIDA DE NUMANCIA 43 PARA EL CAMBIO DEL CARÁCTER PRIVADO A PÚBLICO Y DE LA CALIFICACIÓN DE VIARIO A EQUIPAMIENTO PÚBLICO DEL TRAMO ENTRE EQUIPAMIENTOS.**

COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA  
Aprobado definitivamente en fecha:

03 SET. 2021

**LP**arquitectura y urbanismo

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. – en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021

Calahorra, 10 de agosto de 2.021  
LA SECRETARIA

**ABRIL 2021**

## INDICE

---

1. INTRODUCCIÓN. ....	1
2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM. ....	4
3.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PROPUESTA. ....	4
4.- ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES. ....	6
5.- DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN DEL PGM. ....	9
6.- CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL ACTUAL DEL MEDIO. ....	11
7.- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES. ....	16
8.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES. ....	20
9.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA. ....	20
10.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS. .....	20
11.- MEDIDAS PREVISTAS CONTRA LOS EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA MODIFICACIÓN DEL PGM. ....	21
12.- MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL .....	23

DE CALAHORRA DEL  
ORGANISMO DE LA FOLIA  
definitivamente en fecha:  
03 SET. 2021

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. – en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021

Calahorra, 10 de Agosto de 2021  
LA SECRETARIA

## 1. INTRODUCCIÓN.

### 1.1 MARCO NORMATIVO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL.

En la Comunidad Autónoma de La Rioja, la tramitación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, y sus modificaciones, se rigen por los procedimientos establecidos en la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja. Por su parte, la evaluación ambiental de dichos instrumentos queda sujeta a los procedimientos recogidos en la legislación vigente en esta materia; tanto a nivel de la normativa básica estatal, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental; como a nivel normativo de la Comunidad Autónoma de la Rioja, según lo establecido en el Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo del Título I "Intervención administrativa" de la Ley 6/2017, de 8 de mayo, de protección del medio ambiente de la Rioja.

El presente documento constituye el Documento Ambiental Estratégico (DAE) de la Modificación Puntual del Plan General Municipal (PGM) número 2 de Calahorra, en el equipamiento sito en la Avenida de Numancia 43 (catastral 4739701WM8843N0001MO) para el cambio del carácter privado a público y de la calificación de viario a equipamiento público del tramo entre equipamientos, promovida por el Ayuntamiento de Calahorra, y da cumplimiento al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (EAES) recogido en la legislación vigente; tanto a nivel de la normativa básica estatal; como a nivel normativo de la Comunidad Autónoma de la Rioja.

El Decreto 29/2018, establece en el capítulo II, artículo 10 punto 2 que "serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

- Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación y planes mencionados en el apartado anterior.
- Los planes parciales y planes especiales, que establezcan el uso a nivel municipal de zonas de reducida extensión, así como los estudios de detalle".

Este es el caso de la presente Modificación Puntual que aquí se evalúa ambientalmente, la cual conlleva una modificación menor del PGM de Calahorra.

El procedimiento de EAES implica la solicitud de inicio, en la que se incluirá, además del borrador de la Modificación Puntual del PGM, el Documento Ambiental Estratégico, documento básico del citado procedimiento. Su contenido es el recogido en el artículo 29.1 de la Ley 21/2013, al objeto de identificar, describir y evaluar los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del citado documento urbanístico, así como unas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del plan, con el fin de prevenir o minimizar los efectos adversos sobre el medio ambiente de la aplicación del planeamiento.

COMISION DE ORDENACION DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA  
Aprobado definitivamente en fecha:

03 SET. 2021

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. - en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021

Calahorra, 10 de agosto de 2021  
LA SECRETARIA

Una vez aprobado inicialmente la MP, el órgano sustantivo se dirigirá al órgano ambiental solicitando el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

El Órgano Ambiental de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V de la Ley 21/2013, formulará el Informe Ambiental Estratégico si considera que la Modificación Puntual del PGM no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente. Finalizará así el procedimiento ambiental mediante la emisión de la Resolución del Informe Ambiental Estratégico y su publicación en el BON. En el supuesto de que el Informe Ambiental Estratégico contemple medidas o determinaciones a incluir en el documento urbanístico, el promotor del expediente deberá incorporarlas antes de la Aprobación Provisional del documento y en todo caso, antes de la Aprobación Definitiva, indicando como han sido incluidas en la documentación.

Ahora bien, si del análisis de los documentos que han formado parte de la solicitud de inicio de la EAES, se derivasen afecciones ambientales significativas, el Órgano Ambiental, motivadamente, podrá someter el expediente a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria para la formulación de la Declaración Ambiental Estratégica.

### 1.2.- EQUIPO REDACTOR.

El Documento de Modificación Puntual número 2 del PGM de Calahorra el cambio del carácter privado a público y de la calificación de viario a equipamiento público, promovida por el Ayuntamiento de Calahorra, ha sido redactado por el equipo técnico de la Sociedad Loperena-Portillo Arquitectos SL.

Por su parte, el Documento Ambiental Estratégico de dicho documento urbanístico ha sido realizado por el geógrafo Ignacio Garde, quien tiene la capacidad técnica suficiente para la realización del citado documento técnico de conformidad con las normas sobre cualificaciones profesionales y de la educación superior, y cumple con los demás requerimientos exigidos, de acuerdo con lo regulado al respecto en el artículo 16 de la Ley/2013, de Evaluación Ambiental.

### 1.3.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y AMBIENTALES.

- El Plan General Municipal (PGM) de Calahorra vigente fue aprobado definitivamente el 18 de diciembre de 2020 (BOR nº48 09/03/2021). El PGM clasifica y califica la parcela correspondiente a la Avenida de Numancia 43 (catastral 4739701WM8843N0001MO, objeto de la presente Modificación, como Suelo Urbano Consolidado de Equipamiento Privado, con una altura máxima de B+2. Se trata de un almacén agrícola de la Cooperativa Los Santos Mártires, que data de 1900. Tiene una superficie de suelo de 935m<sup>2</sup>s y una superficie construida de 833m<sup>2</sup>t, según Sede electrónica de Catastro, y 940,26m<sup>2</sup>s según el PGM vigente.
- El PGM clasifica y califica igualmente el vial emplazado entre la parcela anterior y el Centro de Salud de Calahorra como suelo urbano consolidado viario de dominio público, viario en fondo de saco que da acceso exclusiva-

COMISION DE ORDENACION DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA  
Aprobado definitivamente en fecha:

03 SET. 2021

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021

Calahorra, 10 de agosto de 2021  
LA SECRETARIA

mente al Servicio de Urgencia del Centro de salud, y, por tanto, puede afectarse. Tiene una superficie de suelo de 349,57 m<sup>2</sup>.

- Por Resolución de 15 de diciembre de 2020, de la Dirección General de Calidad Ambiental y Recursos Hídricos, se formuló la Declaración Ambiental Estratégica de la Revisión del Plan General Municipal de Calahorra (EAE Número 55/2018).
- Tras la aprobación definitiva del PGM, la Gerencia del Servicio Riojano de Salud solicitó al Ayuntamiento de Calahorra, con fecha 25 de marzo de 2021, la cesión de terrenos clasificados como suelo urbano colindantes con el actual Centro de Salud de Calahorra, a fin de posibilitar la ampliación del mismo en una superficie construida al menos igual a la existente. Una vez analizadas las parcelas colindantes se llega a la conclusión de que la única ampliación posible pasa por ocupar los terrenos emplazados al oeste del actual centro de salud y conlleva la ocupación del viario público y la parcela correspondiente a la Avenida de Numancia 43 (catastral 4739701WM8843N0001MO).

#### 1.4.- ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

La estructura y contenido del Documento Ambiental Estratégico se ajusta al requerimiento recogido en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, respecto al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico. En él se exige al promotor, dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, presentar ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i) Las 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.
- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

A continuación, se procede a desarrollar dicho contenido.

COMISION DE ORDENACION DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA  
Aprobado definitivamente en fecha:

03 SET. 2021

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. - en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021.

Calahorra, 10 de agosto de 2021

LA SECRETARIA

## 2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM.

El objeto último de la Modificación Puntual es sustituir la calificación de la parcela 4739701WM8843N0001MO situada en la Avenida de Numancia 43, de Suelo Urbano de Equipamiento privado (conforme al planeamiento vigente) a Suelo Urbano de Equipamiento Público, y del viario público colindante, viario en fondo de saco que da acceso exclusivamente al Servicio de Urgencia del Centro de salud, igualmente a equipamiento público.

Con ello se pretende adecuar el planeamiento municipal de Calahorra a las necesidades existentes, a fin de posibilitar la ampliación del actual Centro de Salud del municipio en una superficie construida, al menos, igual a la existente.

## 3.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PROPUESTA.

### 3.1.- ALCANCE DE LA PROPUESTA.



Emplazamiento de la parcela y viario afectadas por la Modificación Puntual.

La Modificación Puntual afecta a una parcela catastral y un tramo de viario de dominio público del Suelo Urbano Consolidado de carácter Residencial de Calahorra situados en la zona oeste del núcleo urbano:

COMISION DE ORDENACION DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA  
Aprobado definitivamente en fecha:

03 SET. 2021

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021

Calahorra, 10 de agosto de 2021  
LA SECRETARÍA

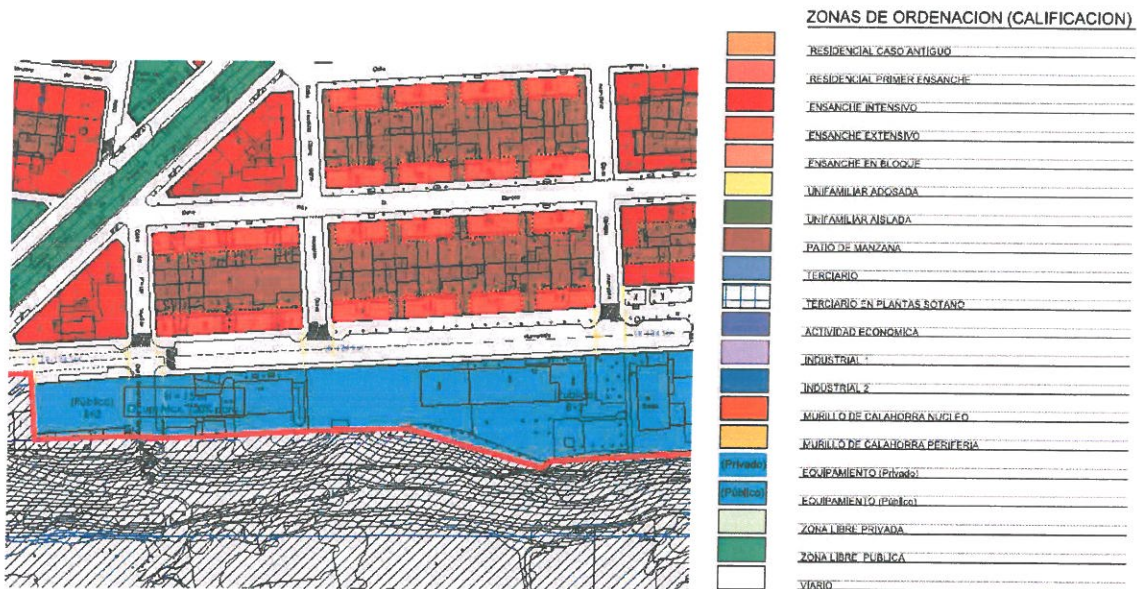




DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO de la Modificación Puntual nº 2 del P.G.M. de Calahorra, en el equipamiento sito en la Avenida de Numancia 43 (catastral para el cambio del carácter privado a público y de la calificación de viario a equipamiento público del tramo entre equipamientos).

m2), que con la altura máxima actualmente planteada en el Equipamiento privado de B+2 (3 plantas) permitiría materializar una edificabilidad de 3.869,49m2t (3.869,49m2t = 1.289,83 m2 \* 3 m2t /m2), superior a la edificabilidad del Centro de Salud actual (3.869,49m2t > 2.769m2t, según la Sede electrónica del Catastro).

En ambas parcelas objeto de la Modificación Puntual, es de aplicación la normativa urbanística de uso dotacional vigente.



Ordenación propuesta. Parcela 4739701WM8843N0001MO y viario público.

La presente Modificación afecta a los siguientes documentos del PGM:

- Normativa Urbanística.
- Plano Ordenación General 1a).1.
- Plano Ordenación y Gestión Pormenorizada 2.10.

#### 4.- ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.

La ley 21/2013 establece que el Estudio Ambiental Estratégico debe incluir el análisis de alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del plan o programa, con el fin de prevenir o minimizar los efectos adversos sobre el medio ambiente de la aplicación del plan o programa.

Se debe considerar que el ámbito de la Modificación Puntual del PGM de Calahorra se circunscribe a una superficie relativamente pequeña de suelo urbano consolidado (1.289,83 m2), que constituyen en la actualidad la parcela 4739701WM8843N0001MO, localizada en la Avenida Numancia, 43, y el vial de dominio público "entre equipamientos", estructurados ambos por unos ejes viarios que no se van a modificar. Ello, junto al hecho de constituir una Modificación de cambio de calificación de usos de suelo, explica que las alternativas planteadas sean úni-

COMISION DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA  
Aprobado definitivamente en fecha:

03 SET. 2021

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. – en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021

Calahorra, 10 de agosto de 2021  
LA SECRETARIA

camente la "alternativa 0", o situación actual, y la alternativa propuesta, una vez desechadas, por ser inviables, el resto de ámbitos colindantes con el actual Centro de Salud de Calahorra.

Las parcelas colindantes con el centro de salud, desechadas, son las siguientes:

- Al norte, viario público Avenida de Numancia. Suelo clasificado como suelo urbano consolidado calificado como viario de dominio público, que da acceso al Centro de salud y es arteria principal de la ciudad, y, por tanto, no puede afectarse.
- Al sur, Suelo Urbanizable Delimitado Sector S-2 "Cidacos" con Plan Parcial aprobado definitivamente incompatible con el planeamiento general vigente. Se trata de suelo Urbanizable, no Urbano Consolidado, y, por tanto, no cumple los requisitos de la solicitud de la Gerencia.
- Al este, inmueble sito en Avenida de Numancia 39 (catastral 4739703WM8843N0001KO). Suelo clasificado como suelo urbano consolidado y calificado como Equipamiento público. Se trata del Colegio La Milagrosa, Equipamiento educativo privado de formación infantil, primaria, secundaria y bachillerato en funcionamiento, que, por tanto, no puede satisfacer la necesidad planteada.

La propuesta ha optado por ocupar el viario localizado al oeste, Suelo clasificado como suelo urbano consolidado calificado como viario de dominio público, viario en fondo de saco que da acceso exclusivamente al Servicio de Urgencia del Centro de salud, y, por tanto, puede afectarse, así como la parcela 4739701WM8843N0001MO, localizada en la Avenida Numancia, 43, clasificada como Suelo Urbano, de uso Equipamiento privado.

Las dos alternativas planteadas son pues, la recogida en el planeamiento vigente, y la propuesta de la Modificación Puntual aquí ya definida y planteada.

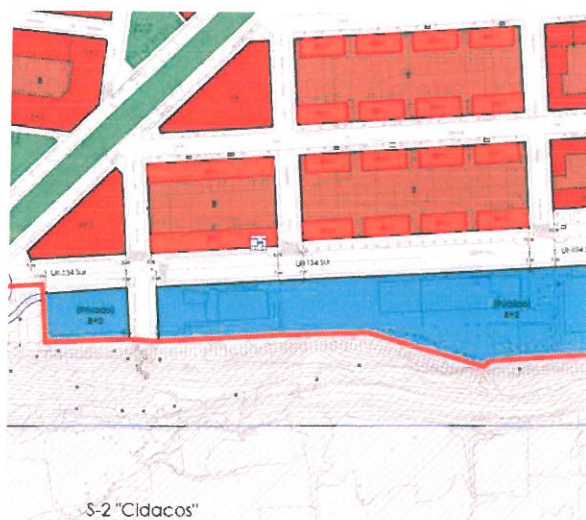
COMISIÓN DE ORDENACION DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA  
Aprobado definitivamente en fecha:

03 SEPT. 2021

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. – en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021

Calahorra, 10 de agosto de 2.021  
LA SECRETARIA

#### 4.1.- ALTERNATIVA 1: PLANEAMIENTO VIGENTE.



La parcela 6730003WM8863S0001JW (Tejerías) es calificada en el PGM como Dotacional Público.

PARCELA	SUPERFICIE m2	CALIFICACIÓN
4739701WM8843N0001MO	940,26	Equipamiento privado
VIARIO PÚBLICO	349,57	Viario Publico
TOTAL	1.289,83	

Cuadro de superficies vigente.

El planeamiento vigente respecto a las parcelas urbanas que, constituyen el ámbito de la Modificación Puntual, es el Plan General Municipal de Calahorra, aprobada definitivamente en diciembre del año 2020 (BOR nº48- 09/03/2021).

El uso definido para la parcela 4739701WM8843N0001MO, Avenida de Numancia 43, es de Equipamiento privado. Las condiciones básicas de ordenación son:

- Altura: 12 m. (B+2).
- Ocupación Máxima: 60% parcela neta.
- Edificabilidad: 1m2t/m2.

El uso definido para el vial es de viario de dominio público:

La parcela citada está ocupada en la actualidad por un almacén agrícola de la Cooperativa Los Santos Mártires, que data de 1900. Por lo que respecta al vial emplazado entre la parcela anterior y el Centro de Salud de Calahorra constituye un viario en fondo de saco que da acceso exclusivamente al Servicio de Urgencia del Centro de salud.

COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA  
Aprobado definitivamente en fecha:

03 SET. 2021

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. – en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021.

Calahorra, 10 de agosto de 2021  
LA SECRETARIA

Por todo lo que se ha dicho en apartados precedentes, no se puede cuestionar la viabilidad técnica y ambiental de la propuesta del Plan vigente, Hay que tener presente que el PGM de Calahorra se ha aprobado en fechas recientes y, además, ha recibido la correspondiente Declaración Ambiental emitido por el Órgano Ambiental de La Rioja

Sí ocurre, que el planeamiento vigente condiciona el desarrollo concreto de la ampliación del Centro de Salud de Calahorra, y ello puede conllevar un grave perjuicio para el sistema sanitario del municipio.

#### **4.2.- ALTERNATIVA 2: PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN DEL PGM.**

La propuesta planteada en la Modificación Puntual del PGM de Calahorra ya ha sido definida y desarrollada en el apartado 3 de este documento.

A diferencia de la alternativa actual derivada del planeamiento vigente, la propuesta de la Modificación del PGM se presenta como la única alternativa posible para solucionar la necesidad de ampliación del actual centro de salud de Calahorra, dado que dicha ampliación precisa de los suelos colindantes con dicho centro, y esos suelos no pueden ser otros que los de la parcela 4739701WM8843N0001MO sito en Avenida Numancia 43, que cuentan, además, con una calificación de uso similar al ser dotacional, y los del vial emplazado "entre equipamientos". El problema urbanístico surge cuando es necesario disponer se suelo dotacional público, puesto que es el que requiere la ampliación del centro de salud, y el disponible, en relación a la parcela citada, es de carácter privado. Po su parte, el viario, de carácter público, es preciso cambiarlo a suelo de equipamiento.

La propuesta evitará los problemas para el servicio sanitario de la ciudad derivados de la imposibilidad de ampliación del actual centro de salud de Calahorra.

#### **5.- DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN DEL PGM.**

En virtud de lo establecido en el artículo 105 de la LOTUR se observará la tramitación de la presente Modificación del PGM de Calahorra.

El apartado 1 del citado artículo señala que: "el procedimiento de revisión o, en su caso, modificación del planeamiento deberá sujetarse a las reglas propias de la figura a que tales determinaciones y elementos correspondan por razones de su rango o naturaleza. En virtud de lo establecido en dicho artículo, se seguirá la tramitación establecida en los artículos 87 y 88 de la citada Ley:

- Remisión de la modificación puntual aprobada inicialmente a las Administraciones que pudieran resultar afectadas, para la emisión de informe, el cual deberá ser emitido en el plazo de alegaciones, si lo estiman oportuno. Los únicos informes sectoriales que deben solicitarse es el del Servicio de Urbanismo y la Dirección General de Educación.

COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL  
VIARIO Y URBANISMO DE LA RIOJA  
-aprobado definitivamente en fecha:

03 SET. 2021

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. – en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021

Calahorra, 10 de agosto de 2021  
LA SECRETARIA

- Cuando la modificación de planeamiento conlleve la delimitación de unidades de ejecución o un cambio en la delimitación de unidades ya existentes, su aprobación inicial deberá notificarse a todos los propietarios afectados para que en el plazo de un mes presenten las alegaciones que estimen oportunas. A tal fin, en el expediente de la modificación se incluirá la relación de propietarios afectados. (artículo 105.3 Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja).
- Cuando la modificación de planeamiento conlleve la delimitación de unidades de ejecución o un cambio en la delimitación de unidades ya existentes, su aprobación inicial deberá notificarse a todos los propietarios afectados para que en el plazo de un mes presenten las alegaciones que estimen oportunas. A tal fin, en el expediente de la modificación se incluirá la relación de propietarios afectados. (artículo 105.3 Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja).
- A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento en Pleno aprobará provisionalmente la modificación puntual con las modificaciones que procediere.
- Remisión del expediente completo a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja para su aprobación definitiva.

Por su parte, el desarrollo del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, recogido en la Ley 21/2013, específica que:

- El promotor presenta ante el órgano sustantivo una solicitud de inicio del procedimiento, acompañada de un borrador del plan o programa y del documento ambiental estratégico. Una vez revisada la documentación presentada, el órgano sustantivo lo remite al órgano ambiental (art. 29).
- El órgano ambiental somete la documentación recibida a consultas de las Administraciones públicas afectadas y público interesado durante 45 días (art. 30).
- El órgano ambiental formula el informe ambiental estratégico en un plazo máximo de 4 meses. Se publicará en el BOR y en sede electrónica en un plazo de 15 días (art. 31). No es recurrible y determinará si:
  - a) El plan o programa debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria por tener efectos significativos sobre el medio ambiente. En este caso, el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico para que el promotor pueda continuar con el procedimiento.
  - b) El plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA  
Aprobado definitivamente en fecha:

03 SET. 2021

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. – en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021

Calahorra, 10 de agosto de 2021  
LA SECRETARÍA

## 6.- CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL ACTUAL DEL MEDIO.

### 6.1.- LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO.



Situación del ámbito al sureste del núcleo urbano de Calahorra

El ámbito de la actuación se emplaza en un entorno de características netamente urbanas de carácter residencial, en la parte oeste del núcleo urbano de Calahorra, en un ámbito de borde la ciudad actual. El acceso a esta zona se lleva a cabo a través de la Avenida de Numancia que constituye una arteria viaria relevante a nivel municipal, y que en esta zona aglutina toda una serie de equipamientos diversos, además del citado centro de salud (zona deportiva La Planilla, Centro docente La Milagrosa). Al sur, el ámbito de la Modificación limita con el sector de suelo urbanizable de desarrollo residencial S-2 "Cidacos", un espacio todavía sin urbanizar.

La Modificación afecta a dos entornos anexos de características diferenciadas; por un lado, una parcela ocupada por un almacén agrícola; y por otro, un pequeño tramo de viario, que parte de la Avenida de Numancia y da acceso a la sección de urgencias del centro de Salud de Calahorra, objeto de ampliación en la presente Modificación.

COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL  
ERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA  
Aprobado definitivamente en fecha:

03 SET. 2021

11

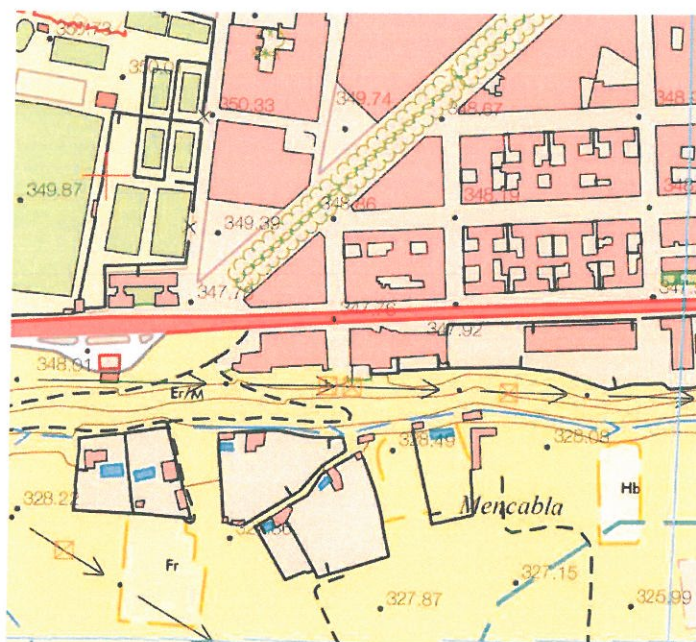
**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. – en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021

Calahorra, 10 de agosto de 2021  
LA SECRETARÍA

## 6.2.- ANÁLISIS DEL MEDIO.

### 6.2.1.- TOPOGRAFÍA.

Desde el punto de vista topográfico los terrenos se emplazan en un entorno de terraza fluvial elevada que sobresale con respecto a la llanura aluvial del río Cidacos, situada al sur. Así, la cota de la parcela que constituye el ámbito de la modificación, junto al vial anexo, se emplaza a una cota cercana a los 348 metros, mientras que, al sur, tras un abrupto talud, la cota desciende hasta los 328 metros en el sector S-2 "Cidacos". Hacia el norte, el terreno asciende suavemente. Son terrenos que cuentan con una aptitud óptima la ubicación de actividades residenciales, así como para las dotacionales, sin necesidad de plantear grandes movimientos de tierras.



Topografía del ámbito de la actuación. Fuente: IDERIOJA.

### 6.2.2.- GEOLOGÍA.

En líneas generales, el terreno forma parte de los distintos niveles de terraza fluvial del río Cidacos constituidos principalmente por gravas y arenas. Éste está recubierto su vez por materiales de cuaternario, correspondientes con sedimentaciones de origen fluvial. Son estructuras de glacis, terrazas y depósitos aluviales con una litología similar; gravas, arenas, limos y arcillas.

En este entorno no es previsible la presencia de nivel freático en las profundidades que puedan plantear problemas para la excavación y desmonte de los terrenos.

COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL  
ENTORNO Y URBANISMO DE LA RIOJA  
Aprobado definitivamente en fecha:

03 SET. 2021

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. - en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021

Calahorra, 10 de agosto de 2021  
LA SECRETARÍA

### 6.2.3.- HIDROLOGÍA.

El ámbito se localiza en la Cuenca hidrográfica del río Ebro, emplazado en un nivel de terraza fluvial de la margen izquierda del río Cidacos. Este último discurre al sur del ámbito, si bien no tiene ninguna afección sobre el ámbito de la Modificación, ni en lo relativo al Dominio Público Hidráulico, ni en cuanto al riesgo de inundación.

### 6.2.4.- USOS DEL SUELO.

Los dos ámbitos objeto de la Modificación tienen en la actualidad un uso improductivo, característico de un solar con edificación de almacén agrario y un pequeño tramo de vial urbano.

### 6.2.5.- BIODIVERSIDAD.

Respecto a la vegetación, no existe vegetación natural de ningún tipo que sea reseñable.

La existencia de fauna en el ámbito de la actuación, en un entorno netamente urbano industrial y de actividad económica, con un nivel de colmatación todavía incompleto, está muy condicionada a la proximidad del sistema fluvial del Cidacos y a la proximidad del entorno del suelo rústico. Aparecen especies comunes a estos ámbitos.

## 6.3.- **ESPACIOS NATURALES DE INTERÉS.**

No existe ningún espacio natural protegido en el ámbito de la actuación, ni en el entorno próximo que pueda verse afectado por la propuesta.

## 6.4.- **PAISAJE.**

El paisaje del entorno del ámbito, es de carácter urbano residencial, perteneciente al ensanche del núcleo de Calahorra, en zona de borde en su parte oeste.

Se trata de un ámbito ya consolidado en lo referente a la urbanización de calles e infraestructuras, si bien el límite en su parte sur lo afronta frente a un gran sector de suelo urbanizable todavía sin desarrollar, a pesar de contar con Plan Parcial aprobado definitivamente (sector S-2 "Cidacos"). Además, este contacto con dicho sector se produce de forma brusca mediante un fuerte talud de un desnivel próximo a los 20 metros.

En la actualidad, el trazado ortogonal característico que configuran las manzanas y calles del citado ensanche posibilita que a través del viario "entre equipamientos" se obtengan, hacia el sur, proyecciones visuales sobre un amplio fondo panorámico, con continuidad hacia el norte, hasta la Avenida Valvanera. La actuación planteada puede afectar a este aspecto del paisaje.

Aprobado definitivamente en fecha:

03 SET. 2021



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO de la Modificación Puntual nº 2 del P.G.M. de Calahorra, en el equipamiento sito en la Avenida de Numancia 43 (catastral para el cambio del carácter privado a público y de la calificación de viario a equipamiento público del tramo entre equipamientos.



Perspectiva visual del ámbito (a la derecha) desde el oeste a lo largo de la Avenida de Numancia.



Perspectiva visual del tramo del viario ubicado "entre equipamientos".

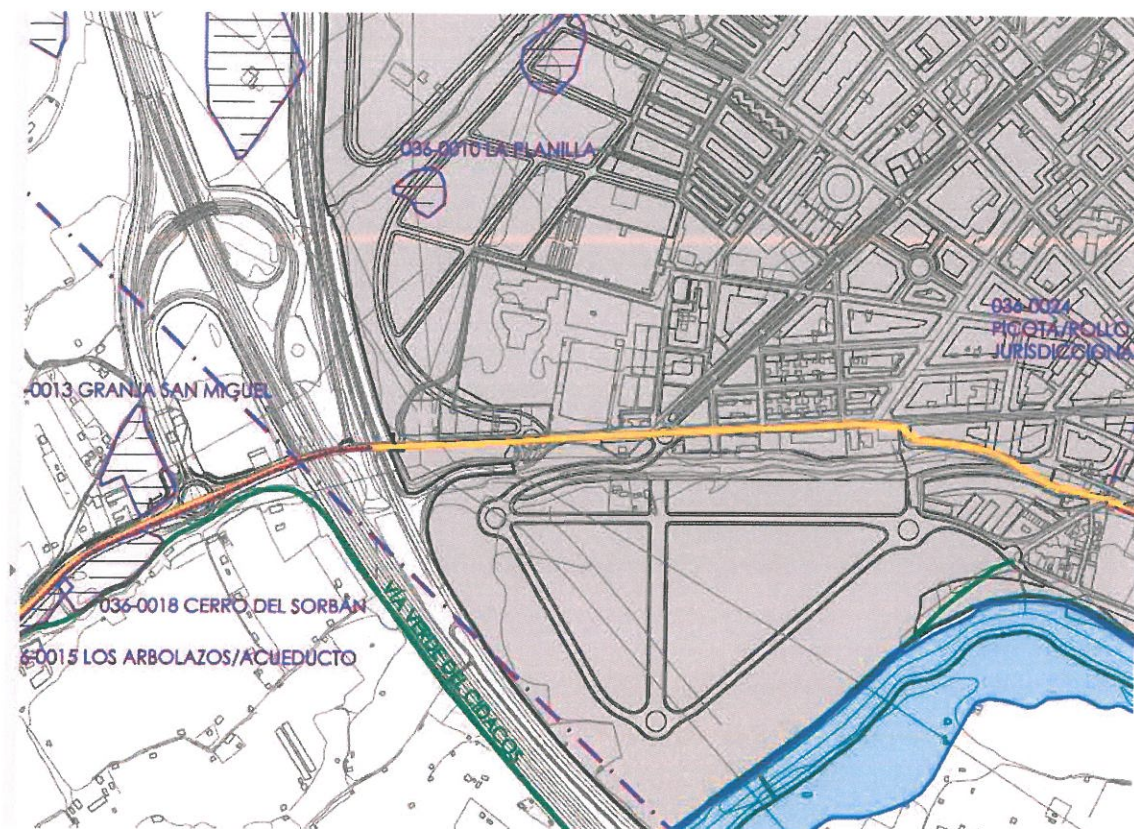
PLAN DE ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA  
Aprobado definitivamente en fecha:

03 SET. 2021

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. – en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021

Calahorra, 10 de agosto de 2.021  
LA SECRETARIA

## 6.5.- PATRIMONIO CULTURAL.



Afecciones Culturales. PGM de Calahorra.

Como se aprecia en la imagen anterior, en el ámbito no consta catalogado en el Inventario de Patrimonio Arqueológico del Gobierno de La Rioja ningún yacimiento arqueológico.

Al norte del ámbito de la actuación, a lo largo de la Avenida Numancia, transita una Vía Pecuaría, la Cañada Real del Portillo Tudelilla al Puente de San Adrián. El hecho de no estar deslindada, y constituir en la actualidad una arteria relevante de comunicación de la ciudad, matiza su afección cultural como vía pecuaría. No obstante, se recoge esta afección.

## 6.6.- REDES DE SERVICIOS URBANÍSTICOS.

En lo que respecta a las redes de servicios urbanísticos, son factibles las conexiones de las infraestructuras previstas (abastecimiento, saneamiento, red eléctrica, etc.) a la red general existente.

COMISION DE ORDENACION DEL  
TERITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA  
Aprobado definitivamente en fecha:

03 SET. 2021

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. - en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021

Calahorra, 10 de agosto de 2021

LA SECRETARÍA

## **7.- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.**

Con carácter general, se puede asegurar que no se prevén cambios ambientales significativos en este entorno de Calahorra derivados de la presente Modificación. Las razones de esta aseveración ya se han repetido sucesivamente en apartados anteriores. Por un lado, porque el ámbito sobre el que se deben considerar estos efectos ambientales es un entorno de reducidas dimensiones, cercano a los 1.300 m<sup>2</sup>, pertenecientes a los dos ámbitos objeto de la actuación. Por otro lado, porque se trata de un espacio netamente urbano, con construcciones y usos anexos, en un ámbito consolidado, si bien en parte no ocupado, en el momento actual.

La Modificación evaluada no conlleva cambio de la clasificación del suelo,

### **7.1.-EFECTOS SOBRE EL SUELO.**

La propuesta urbanística planteada en la presente Modificación afecta exclusivamente a un cambio de uso de suelo sobre el viario actual de acceso al centro de salud (que cambia de viario a uso dotacional público), y un cambio del carácter del uso dotacional sobre la parcela catastral 4739701WM8843N0001MO, sita en Avenida de Numancia, 43 (que cambia de privado a público), lo cual no implica un cambio de la clasificación del suelo, pues se trata en los dos casos de suelo urbano. La propuesta parte de la realidad de un suelo ya clasificado como urbano por el vigente Plan General Municipal de Calahorra.

El cambio citado no produce en sí mismo ningún efecto sobre el suelo (impermeabilización, sellado, etc), distinto al que pueda tener en la actualidad derivado del planeamiento vigente. A groso modo, podría afirmarse que la Modificación nunca producirá una afección potencial más negativa que la ya existente en la propuesta del planeamiento vigente sobre la ocupación del suelo.

### **7.2.-EFECTOS SOBRE EL AGUA.**

En el ámbito de la Modificación no discurre ningún cauce de agua que pueda verse afectado por la presente Modificación. El río Cidacos transcurre al sur de este a una cota de altitud muy inferior.

Por tanto, la posible afección sobre el agua guarda relación con el consumo de este elemento como recurso natural limitado. No obstante, la variación entre la estimación necesaria para las previsiones planteadas por la Modificación puntual no parte del consumo 0, dadas las previsiones por los usos actuales recogidas en el planeamiento vigente. Por otro lado, existe caudal y presión suficiente en la red de abastecimiento de agua a esta zona. Por todo ello, puede afirmarse que la situación o características de la parcela objeto de este Documento Ambiental no entraña incompatibilidad respecto a este recurso.

COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA  
Aprobado definitivamente en fecha:

03 SET, 2021

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. —en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación de viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021

Calahorra, 10 de agosto de 2021  
LA SECRETARIA

### 7.3.-EFECTOS SOBRE LA CALIDAD DEL AIRE.

Todo planteamiento de desarrollo urbano lleva aparejado una afección directa sobre la calidad del aire, que se verá afectado, tanto por el aumento de las partículas en suspensión como por el incremento de gases contaminantes a la atmósfera.

El desarrollo urbano conllevará igualmente un aumento del tráfico y de los transportes, que incidirá asimismo en la contaminación del aire, al incrementar notablemente las emisiones de CO2 a la atmósfera.

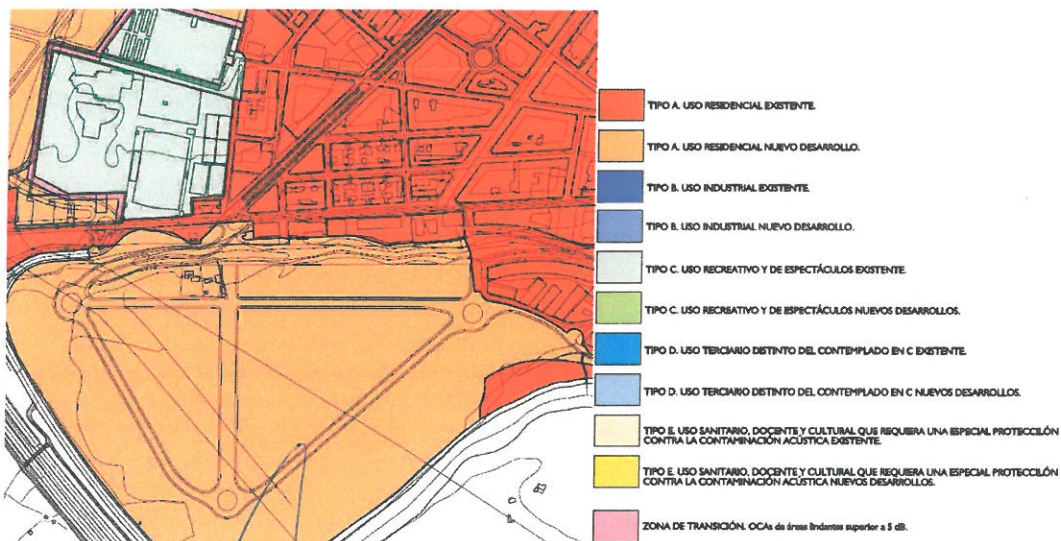
El nuevo desarrollo urbano propuesto, en este caso por cambio de carácter dotacional privado a público, provocan también el aumento de la contaminación lumínica. La racionalización del consumo y la potencia instalada, la aplicación de la nueva normativa y la potencia a instalar son fundamentales para evitar el gasto energético y aminorar la contaminación atmosférica.

A todas estas aseveraciones se debe aplicar la consideración general de que se parte de una situación inicial en la que todos estos factores ya constituían una afección sobre el entorno.

### 7.4.-EFECTOS SOBRE LA CALIDAD DEL MEDIO URBANO. EMISIÓN DE RUIDOS.

El PGM de Calahorra aprobado en diciembre de 2020 incorporó en su documentación técnica un Mapa de Zonificación Acústica, y un Estudio de Ruido.

Como se observa en la imagen siguiente, el ámbito de la Modificación se corresponde con las áreas acústicas tipo a "Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial", de acuerdo al uso predominante del suelo según las tipologías indicadas en el artículo 7.1 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.



COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA  
Aprobado definitivamente en fecha:

03 SET. 2021

Mapa de Zonificación Acústica. PGM de Calahorra.

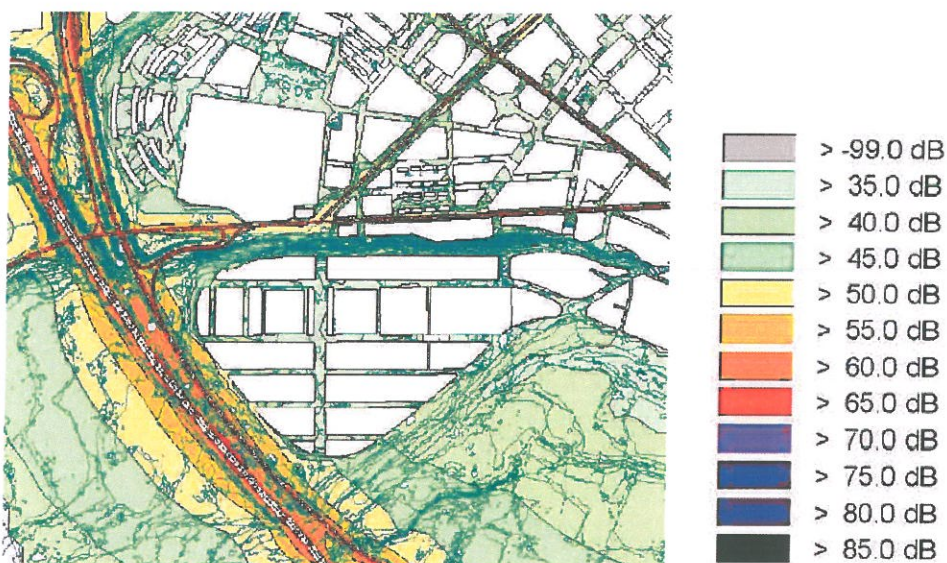
**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021

Calahorra, 10 de agosto de 2021  
LA SECRETARÍA

Según el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, el ámbito, al ser un área urbanizada existente (urbanizada antes del 24-10-2007) se establecen como objetivos de calidad acústica (OCA) para ruido, la no superación de los valores aplicables según la tabla A del Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, tal como se indica a continuación:

Tabla A Anexo II RD 1367/2007. OCAs para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes.

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>
<b>b</b>	<b>Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>50</b>



Estudio de Ruido (día). PGM de Calahorra.

El Estudio de Ruido realizado en el contexto del PGM estudia la calidad acústica considerando el tráfico actual más un incremento del número de desplazamientos debido a las nuevas propuestas de urbanización y nuevas infraestructuras planteadas. En la imagen correspondiente al período noche, al ser el período más restrictivo, se aprecia como el ruido provocado por el tráfico no supera los niveles de calidad acústica en los ámbitos de la Modificación.

Puede afirmarse igualmente que la Modificación no conlleva afección alguna sobre la zonificación acústica establecida en el Mapa de Ruido del PGM de Calahorra puesto que el uso propuesto seguirá estando incluido, pese a ser uso dotacional, en el suelo residencial.

COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA  
Aprobado definitivamente en fecha:

03 SET. 2021

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. - en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021.

Calahorra, 10 de agosto de 2.021  
LA SECRETARIA

### **7.5.-EFECTOS SOBRE LA MOVILIDAD.**

La Modificación no propone ningún cambio que implique una variación significativa en la red viaria y sobre la movilidad en su entorno. El ámbito afectado ya se encuentra urbanizado en la actualidad, y el centro de salud, ya constituye un punto que aglutina movimientos de la población.

Es evidente que la ampliación del centro de salud hará crecer el número de pacientes y trabajadores que acudan a él, y por tanto aumentará la intensidad de los desplazamientos. También es cierto que Calahorra constituye una ciudad de tamaño medio pequeño en el contexto urbano español, cuyo tamaño posibilita la movilidad peatonal, ciclista y mediante transporte público municipal para este tipo de movimientos poblacionales, tipologías relevantes para este entorno (paseos peatonales, parada de bus) que habrá que priorizar y considerar en esta modificación.

### **7.6.-EFECTOS SOBRE LA BIODIVERSIDAD, VEGETACIÓN Y FAUNA.**

Descrita la irrelevancia de estos parámetros en el entorno de la Modificación, no se considera afección alguna.

### **7.7.-EFECTOS SOBRE EL PAISAJE.**

El paisaje del entorno territorial de la Modificación Puntual, es un paisaje totalmente humanizado, netamente urbano, enclavado en un área residencial de Calahorra ubicada en la zona oeste del núcleo urbano.

La Modificación del uso de suelo, de viario a dotacional, y de dotacional de carácter privado a público, no van a tener, a priori, ninguna repercusión paisajística.

Sí, pudiera citarse como afección al paisaje, la ocupación del "viario entre equipamientos", que supone en la actualidad la posibilidad de proyección visual de planos profundos hacia el sur del término municipal.

### **7.8.-EFECTOS DERIVADOS DE LOS RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS.**

El PGM de Calahorra no recoge ninguna afección derivada de riesgos naturales o tecnológicos que limiten la presente Modificación.

### **7.7.-EFECTOS SOBRE LAS SALUD HUMANA.**

No hay evidencias de que en el entorno del ámbito se den circunstancias que afecten negativamente de forma significativa a la salud de los habitantes. No se identifican problemas relacionados con el abastecimiento, ni el saneamiento de aguas residuales, instalaciones con radiación electromagnética, riesgos naturales o tecnológicos, ruido, movilidad, etc.

COMITÉ DE COORDINACIÓN DEL  
TERMINO Y ORGANISMO DE LA RIOJA  
Aprobado definitivamente en fecha:

03 SET. 2021

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. – en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021

Calahorra, 10 de agosto de 2.021  
LA SECRETARIA

## **8.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES.**

En este apartado se pretende corroborar, tras lo explicado en los apartados precedentes de este documento, que el desarrollo de la Modificación no tiene efectos relevantes de carácter negativo sobre los aspectos básicos contenidos en distintos planes, programas y estrategias, potencialmente afectados en la elaboración del presente documento de Evaluación Ambiental.

Al tratarse de un entorno urbano, y en base a las características de su emplazamiento, su reducida dimensión, constituir un ámbito integrado en la trama de un ensanche residencial de Calahorra, y conllevar una modificación que no afecta a clasificación ni categorización del suelo, no se consideran probables efectos previsibles sobre ninguno de los planes, programas o estrategias considerados. Estos son:

- Decreto 39/2016, de 21 de octubre, por el que se aprueba el Plan Director de Residuos de La Rioja 2016-2026.
- Decreto 38/2018, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el Plan Director de Abastecimiento de agua a poblaciones 2016-2027 de la Comunidad Autónoma de La Rioja.
- Decreto 39/2018, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el Plan Director de saneamiento y depuración 2016-2027 de la Comunidad Autónoma de La Rioja.
- Estrategia Regional frente al Cambio Climático 2008-2012.
- Plan Territorial de Protección Civil de La Rioja.

## **9.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.**

La aplicación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada en la Modificación Puntual del P.G.M. de Calahorra, para posibilitar la ampliación de equipamiento público, viene derivada de la normativa vigente en materia de Evaluación Ambiental, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, y el Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo del Título I "Intervención administrativa" de la Ley 6/2017, de 8 de mayo, de protección del medio ambiente de la Rioja, al estar incluida dentro de "Las modificaciones menores de los planes y programas".

## **10.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.**

Los motivos por los que han sido seleccionadas las dos alternativas planteadas en esta Modificación Puntual ya han quedado suficientemente explicados en el apartado 4 de este documento.

COMISION DE ORDENACION DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA  
Aprobado definitivamente en fecha:

03 SET. 2021

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. - en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021

Calahorra, 10 de agosto de 2.021  
LA SECRETARIA

La alternativa 1 se corresponde con el planeamiento vigente recogida en el Plan General Municipal de Calahorra, que propone el uso Dotacional Privado en la Parcela 4739701WM8843N0001MO, Avenida de Numancia 43, manteniendo el vial de acceso al centro de salud.

La alternativa 2 supone la consideración de todos los cambios contenidos en la Propuesta de Modificación del citado PGM; con el cambio del carácter dotacional privado a público, en el caso de la parcela de Avenida Numancia 43; y con el cambio de viario a dotacional público, todo ello, al objeto de posibilitar la ampliación del centro de salud, lo cual resulta inviable con el carácter privado del suelo en el que se pretende implantar.

## **11.- MEDIDAS PREVISTAS CONTRA LOS EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA MODIFICACIÓN DEL PGM.**

Después de todo lo indicado anteriormente, y visto que no existen efectos ambientales significativos derivados de la Modificación del PGM, resulta evidente señalar que no existen medidas relevantes a implementar, más allá de las medidas generalistas que se proponen con criterios de urbanismo sostenible.

### **11.1.-MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS EN EL SUELO.**

En el apartado 7.1, ya ha quedado explicado que en la afección referida al suelo ésta debe ser matizada al tratarse de suelos urbanos consolidados. La parcela objeto del ámbito de la modificación y el viario afectado, se encuentran urbanizadas.

Es lícito en este caso plantear medidas que eviten la absoluta impermeabilización y sellado del suelo, con la aplicación de técnicas de drenaje sostenible.

### **11.2.-MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS EN EL AGUA.**

Se debe propiciar medidas que aseguren la eficiencia del consumo del recurso agua y la separación de las redes de saneamiento y de aguas pluviales y favorecer su vuelta directa al medio natural evitando su contaminación.

### **11.3.-MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS EN LA CALIDAD DEL AIRE.**

Las medidas aplicables en el ámbito deben contribuir al control climático y a la mejora del ambiente atmosférico.

Con respecto a la contaminación provocada por los edificios resultantes de la presente Modificación, indicar que la racionalización del consumo, la potencia instalada y la aplicación de la nueva normativa son fundamentales para evitar el gasto energético y aminorar la contaminación atmosférica.

COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA  
Aprobado definitivamente en fecha:

03 SET 2021

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. - en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021

Calahorra, 10 de agosto de 2.021  
LA SECRETARIA



#### 11.4.- MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS POR EMISIÓN DE RUIDOS.

La presente Modificación considera en sus determinaciones la legislación vigente en materia de ruido, en cuanto a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. Se puede afirmar que no hay influencia en los niveles de ruido ambiental.

Como medidas consideradas tendentes a minimizar los efectos provocados por la contaminación acústica cabe citar:

- El empleo de sistemas constructivos y materiales que posibiliten conseguir los niveles acústicos fijados por la legislación sectorial en el interior del edificio de actividad dotacional.
- La regulación de la velocidad en el tráfico igualmente será una medida paliativa.

#### 11.5.- MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS POR MOVILIDAD.

Ya se ha indicado que la propuesta de modificación del PGM no altera, en líneas generales y como afección relevante, las condiciones de movilidad en relación al tráfico rodado, peatonal y ciclista en el entorno del ámbito de la actuación, principalmente porque el objeto de aquella se fundamenta en la ampliación de un servicio dotacional sanitario existente, y no en una nueva localización.

Ese entorno ya cuenta con aceras y paseos que posibilitan el tránsito peatonal. Así mismo, cuenta con una línea de transporte público que permite acceder al ámbito. Las medidas a aplicar deben tender a facilitar la continuidad y mejora de estos ejes.

Por su parte, la Avenida de Numancia constituye un eje relevante de la comunicación viaria de la ciudad. La ampliación del centro de salud es posible que intensifique el tráfico rodado de esta vía en este entorno pero la solución a la movilidad adquiere un planteamiento de carácter más global, que se escapa al ámbito de la Modificación.

#### 11.6.- MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS EN LA BIODIVERSIDAD.

No cabe citar medidas a aplicar puesto que no existen afecciones al respecto.

#### 11.7.- MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS EN EL PAISAJE.

En el apartado 7.7 ha sido descrito el paisaje del ámbito de la Modificación y del entorno en el que se emplaza. Como afección paisajística se cita el efecto producido al plantear la ocupación del "vial entre equipamientos", con el cual se elimina la proyección visual hacia el sur. Como medida ante esta afección se propone esponjar la edificación que supone la ampliación del centro de salud, o crear un punto de observación desde este equipamiento hacia la parte meridional del tér-

COMISION DE ORDENACION DEL  
RITORDIO Y URBANISMO DE LA RIOJA  
Aprobado definitivamente en fecha:

03 SET. 2021

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. - en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021.

Calahorra, 10 de agosto de 2.021  
LA SECRETARIA

mino municipal, aprovechando el desnivel o talud existente con respecto al sector S-2 Cidacos.

### 11.8.- MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS DERIVADOS DE LOS RIESGOS NATURALES.

Como ha quedado señalado en el apartado 7.8, el ámbito no se encuentra afectado por ningún riesgo natural o tecnológico, y por tanto, no se cita medida alguna.

### 11.9.- CONCLUSIÓN DE LAS MEDIDAS PLANTEADAS.

Tal y como se ha señalado en el apartado 7 del presente documento, no se prevén cambios ambientales significativos en Calahorra derivados de la presente Modificación Puntual que generen efectos negativos relevantes, debido fundamentalmente a que, en la actualidad, el uso del ámbito de la Modificación es de facto un uso consolidado integrado en el área residencial de Calahorra.

Por dicha razón, con carácter general, no se consideran relevantes las medidas correctoras y compensatorias supletorias a nivel del Planeamiento General para solventar las diferentes afecciones con repercusión negativa en el ámbito de la Modificación. Las medidas se derivan básicamente de la aplicación de las correspondientes legislaciones sectoriales, así como de toda la serie de requerimientos emanados del Plan General Municipal de Calahorra establecidos para este ámbito. Ambos aspectos garantizan conjuntamente que con la ordenación propuesta se eviten o minimicen los efectos negativos de la Modificación a nivel territorial, ambiental y paisajístico.

### 12.- MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

De acuerdo con lo determinado en el apartado 5, toda el área objeto de la Modificación constituye un ámbito de planeamiento con unas obligaciones de carácter urbanístico concretas.

En la tramitación del desarrollo del citado ámbito de planeamiento, se velará por establecer las medidas correctoras y compensatorias necesarias para garantizar que se minimicen los efectos negativos en el medio ambiente, planteados en el apartado anterior del presente documento, y que como ya se ha indicado, constituyen afecciones compatibles con la Modificación Puntual del PGM de Calahorra.

Pamplona, a 6 de abril de 2021.

**GARDE MUSGO,  
IGNACIO  
(AUTENTICACIÓN)**

Firmado digitalmente por GARDE MUSGO, IGNACIO (AUTENTICACIÓN)  
DN: cn=GARDE MUSGO, IGNACIO (AUTENTICACIÓN), o=IGNACIO c=ES  
Motivo: Soy el autor de este documento  
Ubicación:  
Fecha: 2021-05-06 08:31+02:00

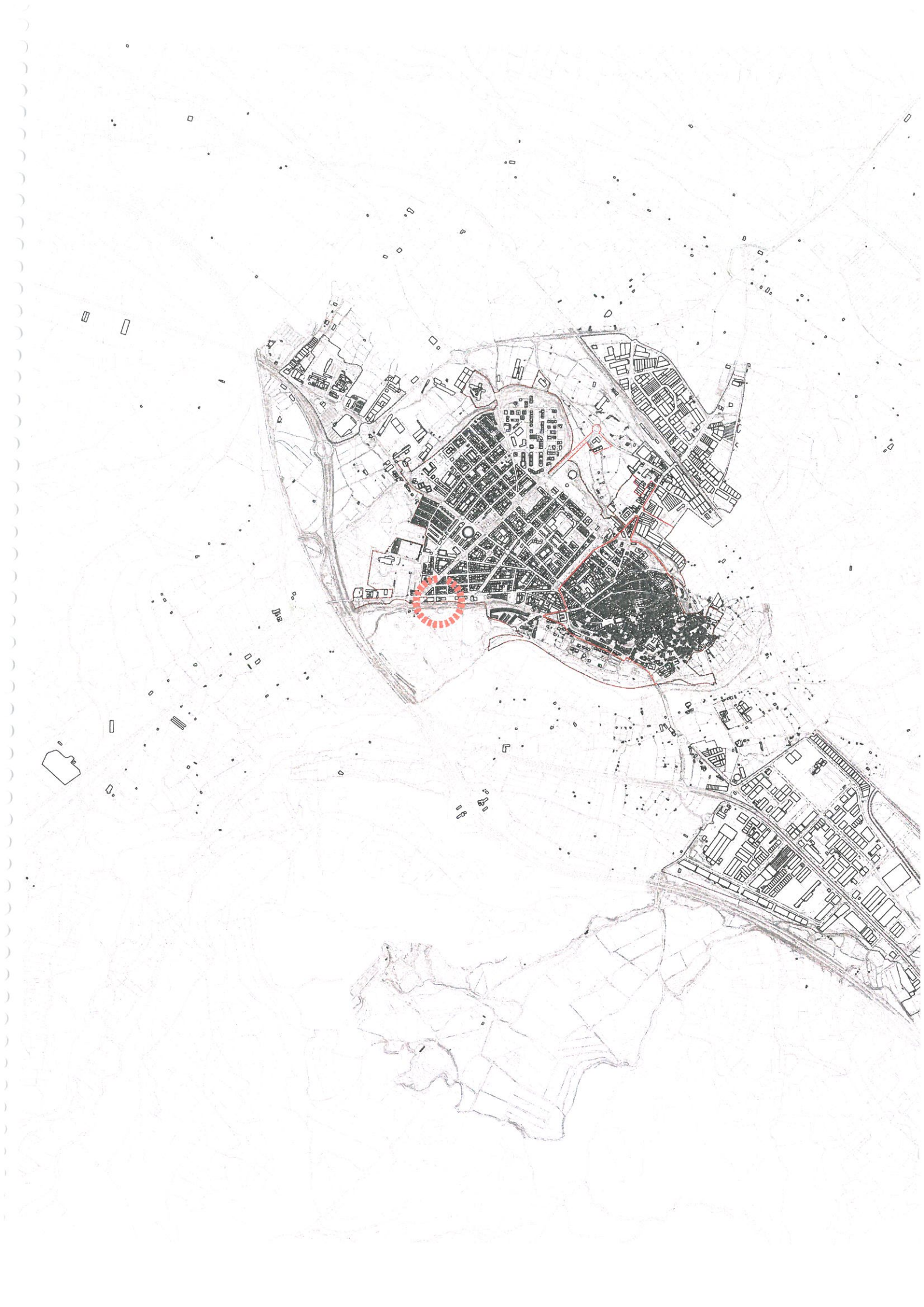
Fdo. Ignacio Garde. Geógrafo.  
Redactor del documento

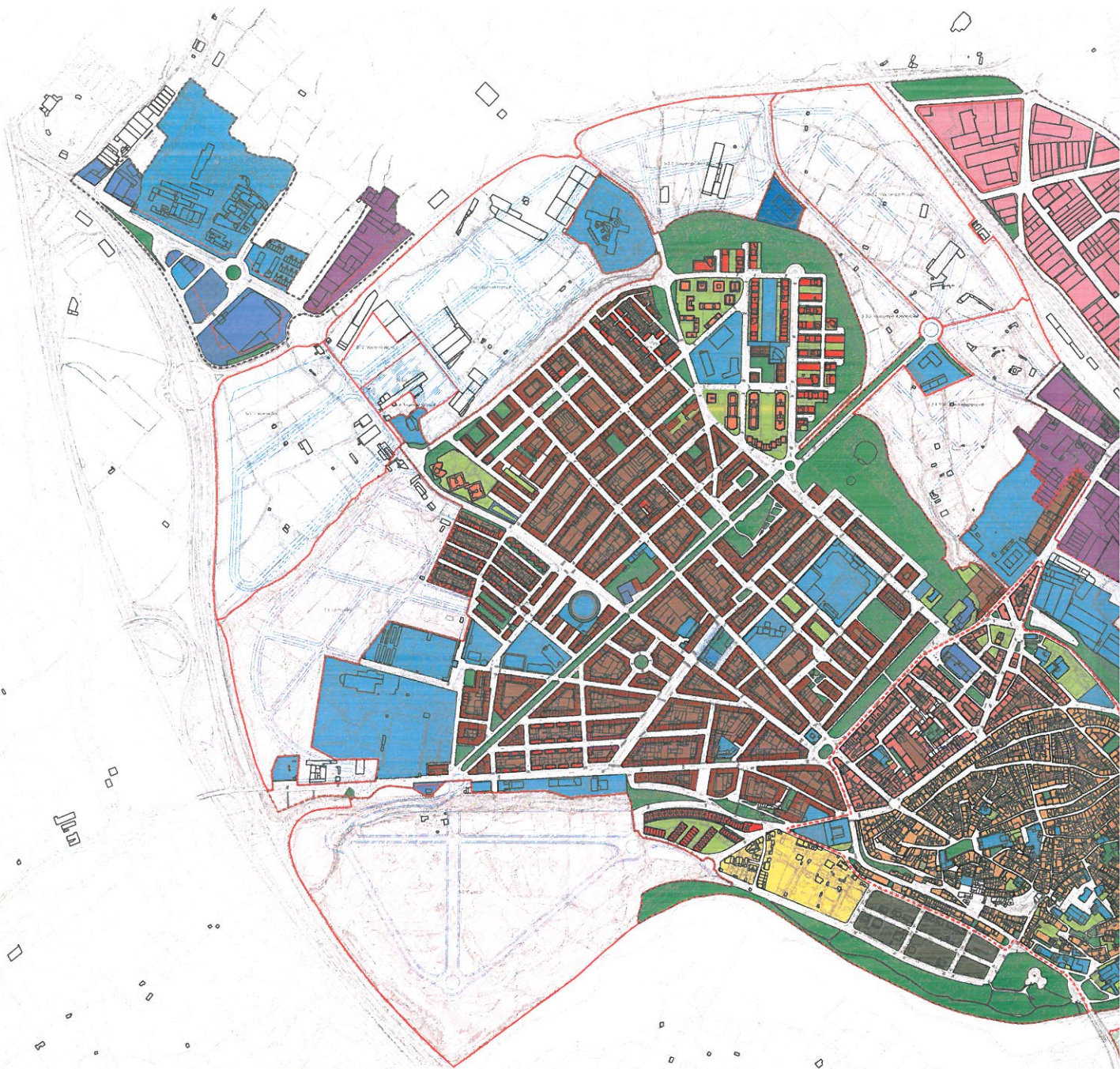
COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA  
Aprobado definitivamente en fecha:

03 SET. 2021

**DILIGENCIA.-** Se hace constar que la documentación presente corresponde a la Modificación Puntual nº2 P.G.M. - en equipamiento sito en Avda. Numancia nº43, para el cambio de carácter privado a público y de la calificación del viario, situado entre los mismos, a equipamiento público, aprobado provisionalmente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno de fecha 30 de julio de 2021

Calahorra, 10 de agosto de 2021  
LA SECRETARIA





DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja, en su reunión de fecha

03 SEP. 2021



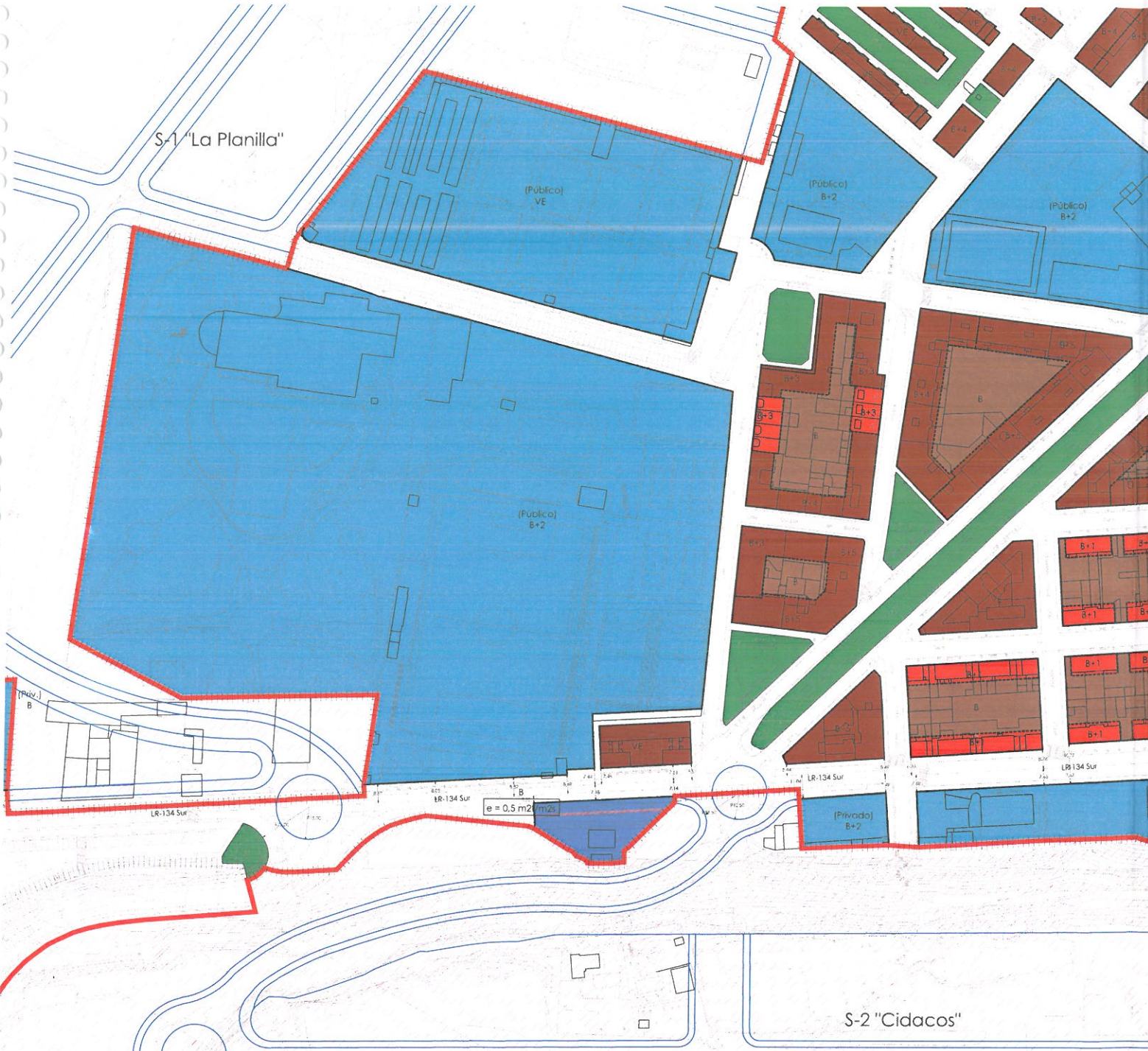
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA.

Fdo.: David González de la Viena.

MURILLO DE CALAHORRA



S-1 "La Planilla"



S-2 "Cidacos"

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja, en su reunión de fecha

03 SEP. 2021



EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA,

Fdo.: David González de la Viña.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja, en su reunión de fecha

03 SEP. 2021



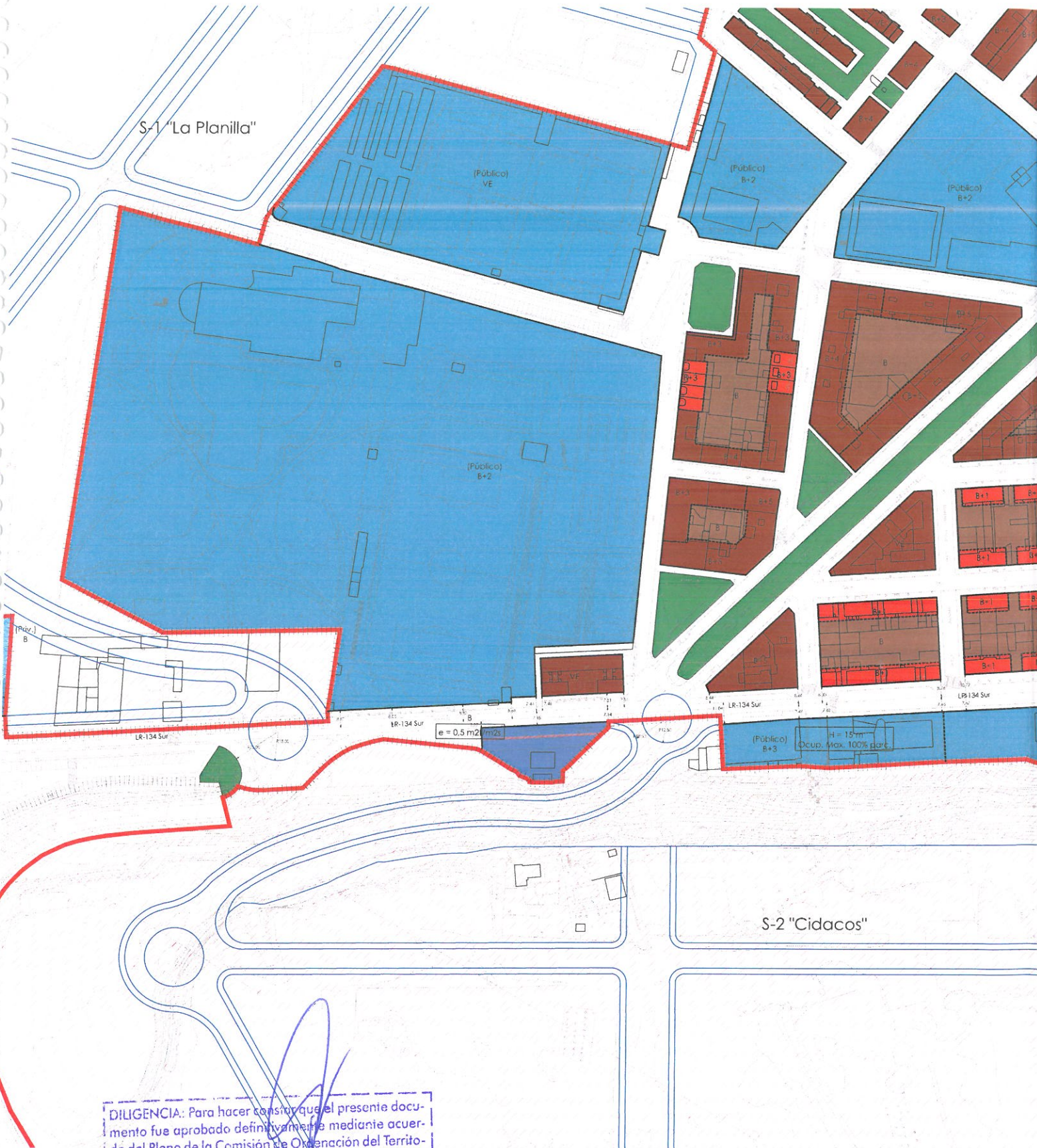
EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA,

Fdo.: David Gonzalez de la Viña.

MURILLO DE CALAHORRA



S-1 "La Planilla"



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja, en su reunión de fecha

03 SEP. 2021

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA,



Fdo.: David González de la Viña.