

INDICE

1.- INTRODUCCIÓN

2.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

3.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

4.- ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

5.- DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN

6.- CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL ACTUAL DEL MEDIO

7.- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

8.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES

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

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

11.- MEDIDAS PREVISTAS CONTRA LOS EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

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

ANEXO I. DOCUMENTO URBANISTICO DE LA MODIFICACION.

ANEXO II. REPORTAJE FOTOGRAFICO DEL AMBITO

ANEXO III. PLANOS

1.- INTRODUCCIÓN.

1.1.- MARCO LEGISLATIVO.

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 planeamiento urbanístico vigente es el Plan general Municipal de Calahorra aprobado definitivamente por la COTUR el 18 de diciembre de 2020 (BOR nº 48 , de 09/03/2021) y el presente documento constituye el Documento Ambiental Estratégico (DAE) de la Modificación Puntual del Plan General Municipal (PGM) Nº 5, En la Delimitación del PERI "Plaza De La Verdura " , Excluyendo el Inmueble Sitio en La Esquina de Plaza de La Verdura Nº1 Con Calle Mayor 32 (Catastral 5838307WM8853N0001GD) y La Plaza Frente Al Inmueble promovida por el Excmo. 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.

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. Finalizaría 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.

El procedimiento de evaluación ambiental de la presente Modificación Puntual del Plan General Municipal de Calahorra (en adelante PGM), queda por tanto regulado por la ley 21/2013, que en su artículo 6.2, dispone que serán sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (EAES), entre otros, los planes y programas que sean modificaciones menores y teniendo en cuenta que de acuerdo con el Documento Urbanístico redactado por la Arquitecta Municipal Dña. Paz Sáenz de Jubera Munilla y la Técnico de Administración General Dña. María Laliena Corberá, con fecha 18 de Enero de 2022, este es el caso de la Modificación Puntual Nº 5 En la Delimitación del PERI "Plaza De La Verdura", Excluyendo el Inmueble Sito en La Esquina de Plaza de La Verdura Nº1 Con Calle Mayor 32 (Catastral 5838307WM8853N0001GD) y La Plaza Frente Al Inmueble, motivo por el que se ha encargado a esta Técnico con fecha 18 de Enero la redacción del presente Documento Ambiental Estratégico.

De acuerdo con la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, el Plan General es la figura de planeamiento establecida para realizar la ordenación urbanística del municipio.

El Plan General de Ordenación Urbana de Calahorra actualmente en vigor fue aprobado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja el 18 de Diciembre de 2020 (B.O.R. núm. 48 de 9 de Marzo de 2021).

La ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental adapta al ordenamiento jurídico español la Directiva 2001/42/CE, del Parlamento y del Consejo, de 27 de junio, sobre Evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente. La citada ley entró en vigor en la Rioja el 12 de diciembre de 2014 derogando la normativa autonómica en materia medioambiental que regulaba el procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas.

El procedimiento de evaluación ambiental de la presente Modificación Puntual del Plan General Municipal de Calahorra (en adelante PGM), queda por tanto regulado por la ley 21/2013, que en su artículo 6.2, dispone que serán sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (EAES), entre otros, los planes y programas que sean modificaciones menores. Este es el caso de la Modificación Puntual Nº 5 del PGM de Calahorra en la Delimitación del PERI "Plaza

De La Verdura " , Excluyendo el Inmueble Sito en La Esquina de Plaza de La Verdura Nº1 Con Calle Mayor 32 (Catastral 5838307WM8853N0001GD) y La Plaza Frente Al Inmueble , promovida por el Ayuntamiento de Calahorra. , motivo por el que se ha encargado a esta Técnico con fecha 18 de Enero la redacción del presente Documento Ambiental Estratégico.

1.2.- EQUIPO REDACTOR.

La redacción del presente documento se ha realizado por la Ingeniero Técnico Agrícola Municipal Dña. M^a Ángeles Subero Lorente, tomando como base el " Documento urbanístico para la Modificación Puntual del PGM Nº 5 en la Delimitación del PERI "Plaza De La Verdura " , Excluyendo el Inmueble Sito en La Esquina de Plaza de La Verdura Nº1 Con Calle Mayor 32 (Catastral 5838307WM8853N0001GD) y La Plaza Frente Al Inmueble" redactado por la Arquitecto Municipal Dña. Paz Sáenz de Jubera Munilla y la Técnico de Administración General Dña. María Laliena Corberá , con fecha 18 de Enero de 2022 (Anexo I).

Dando por tanto cumplimiento a los requerimientos exigidos, de acuerdo con lo regulado al respecto en el artículo 16 de la Ley 21 /2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, modificado por la Ley 9/2018, de 5 de Diciembre.

1.3.- ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

La estructura y contenido del presente 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. Dentro del citado procedimiento se exige al promotor, dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, la presentación 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.

Se procede por tanto a desarrollar dicho contenido.

2.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La Modificación Puntual del PGM de Calahorra propuesta tiene por objeto la modificación de la delimitación del PERI "Plaza De La Verdura " , excluyendo el inmueble sito en la esquina de Plaza de La Verdura Nº1 con calle Mayor 32 (Catastral 5838307WM8853N0001GD) y la Plaza frente al inmueble, que volverá a ser Suelo Urbano Consolidado con las alineaciones y alturas establecidas en el P.G.M. anterior (BOR nº 12 de 25 de Enero de 2007) para su posterior cesión al Instituto Riojano de la Vivienda (IRVI) para la construcción de viviendas sociales .

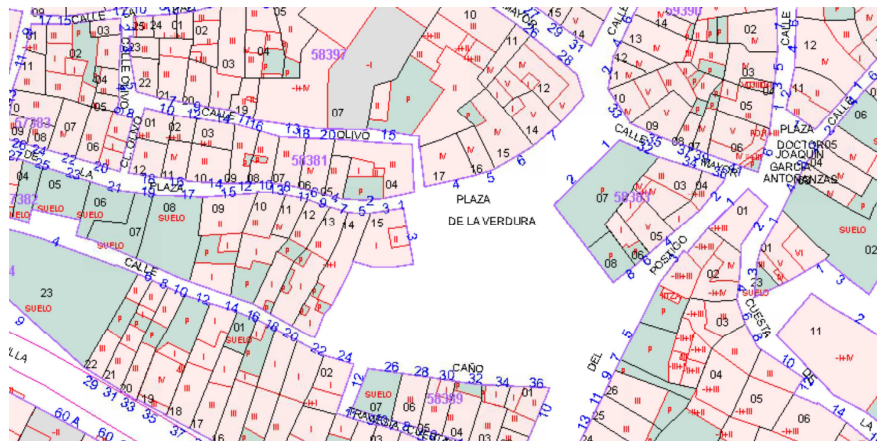
3.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

3.1.- ALCANCE

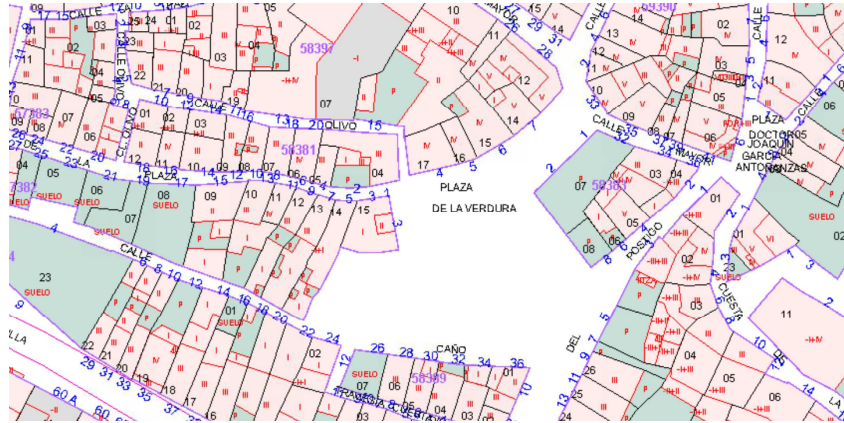
Tal y como se indica en el documento redactado por la Arquitecto Municipal Dña. Paz Sáenz de Jubera Munilla y la Técnico de Administración General Dña. María Laliena Corberá, el objeto del presente documento es la redelimitación del ámbito del PERI y la modificación de la categoría del suelo urbano de dos parcelas y la ordenación pormenorizada de dichas parcelas .

La relación de las fincas afectadas es la siguiente:

- 5838307WM8853N0001GD, CALLE MAYOR 32-PLAZA DE LA VERDURA 1



- Parte de la Plaza de la Verdura entre la calle Mayor y las parcelas catastrales 5838307WM8853N0001GD, 5839712WM8853N0001ID, 5839714WM8853N0001ED y 5839715WM8853N0001SD.



El ámbito total de la actuación es de 409,00 m².

Ambas parcelas están incluidas en el PGM vigente en el ámbito del PERI "Plaza de la Verdura" de 6.747 m².

3.2.- CONTENIDO.

Esta modificación del PGM de Calahorra, de acuerdo con el documento redactado la Arquitecto Municipal Dña. Paz Sáenz de Jubera Munilla y la Técnico de Administración General Dña. María Laliena Corberá (Anexo I) tiene en cuenta la siguiente consideración: el IRVI ha solicitado al Ayuntamiento de Calahorra parcelas e inmuebles de titularidad municipal para la construcción y rehabilitación de viviendas de carácter social, por lo que el Ayuntamiento de Calahorra procedió a analizar las diferentes opciones posibles para satisfacer dicha necesidad de interés general, siendo en el ámbito del Casco Antiguo y en concreto esta parcela, especialmente idónea, tanto por la reutilización de una estructura abandonada como por permitir la construcción de seis viviendas en una ubicación estratégica y de entre la zona del ensanche de la ciudad y su parte más antigua, dotado de vistas y soleamiento privilegiados.

Considerando que el Ayuntamiento de Calahorra adquirió el inmueble sito en la esquina de Plaza de la Verdura 1 con Calle Mayor 32 (catastral 5838307WM8853N0001GD), la intervención en este inmueble permitirá dar una respuesta al abandono y desuso del mismo, que en su estado actual es un espacio que se presta al vandalismo y el deterioro progresivo, además de ser la alternativa más sostenible porque su recuperación, reutilización y rehabilitación revitalizarán la zona y reducirán la inversión necesaria en conservación y mantenimiento.

Por ello, el ayuntamiento propone la redelimitación del ámbito del PERI y la modificación de la categoría del suelo urbano de dos parcelas y la ordenación pormenorizada de dichas parcelas, que volverá a ser Suelo Urbano Consolidado con las alineaciones y alturas establecidas en el PGM anterior (BOR nº12 25/01/2007) para su posterior cesión al Instituto Rioja de la Vivienda (IRVI) para la construcción de viviendas sociales.

Situación Actual Plan General

Las parcelas están situadas en Suelo Urbano No Consolidado PERI "Plaza de la Verdura", con las siguientes condiciones:



“1. Se delimita por la necesidad de proceder a una actuación integrada de renovación de urbanización y edificación, dado el muy deficiente estado de las mismas.

2. La superficie total del PERI asciende a 6.747 m2. Incluye propiedades tanto públicas como privadas.

3. Se establece un aprovechamiento objetivo de 1 m2/m2 de uso característico residencial. El uso terciario será compatible. Conforme a lo establecido en el artículo 125 LOTUR, el aprovechamiento está referido a los usos globales detallados en el artículo 17 de esta Normativa. El coeficiente de ponderación será el establecido en el artículo 187.

4. El Plan Especial deberá incluir la cesión de un 20% de la superficie como sistema general de zonas verdes públicas y de un 5% para dotaciones públicas ”

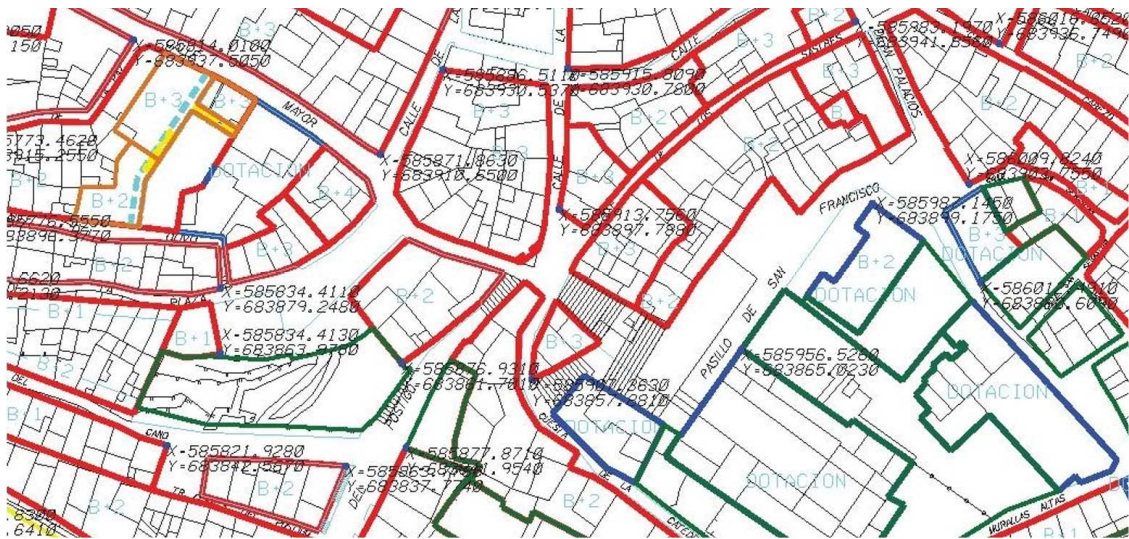
Cuadro superficies P.G.M. vigente

ÁMBITO	SUPERFICIE m ²	CLASIFICACIÓN	CALIFICACIÓN
PERI PLAZA DE LA VERDURA	6.747,00	Urbano No Consolidado	Residencial
5838307WM8853N0001GD	220,00 dentro del PERI	Urbano No Consolidado	Sin ordenación pormenorizada
parte de plaza	189,00 dentro del PERI	Urbano No Consolidado	Sin ordenación pormenorizada
TOTAL	6.747,00		

Propuesta de modificación:

En el PGM 2006 las parcelas estaban situadas en suelo clasificado como Suelo Urbano Consolidado, estando calificadas del siguiente modo:

- la parcela 5838307WM8853N0001GD calificada como residencial vivienda colectiva y altura B+2.
- La parcela de la plaza calificada como viario y espacio libre público
- No estaba delimitado el PERI



Por tanto la propuesta de modificación implica la redelimitación del ámbito del PERI y la modificación de la categoría del suelo urbano de dos parcelas y la ordenación pormenorizada de dichas parcelas:

1.- Modificación de la parcela 5838307WM8853N0001GD

La parcela, según el planeamiento vigente, es Suelo Urbano No Consolidado, sin ordenación pormenorizada, e incluido en el ámbito del PERI de uso característico residencial, y terciario compatible con la cesión de un 20% de la superficie como sistema general de zonas verdes públicas y de un 5% para dotaciones públicas.

Se ordena pormenorizadamente, calificándola de residencial casco antiguo, entre las alineaciones con altura máxima de B+2, conforme a la ordenación del PGM anterior y según la estructura ya construida.

La parcela tiene una superficie de 220,00m² y una edificabilidad según documentación gráfica, que se corresponde con 660,00m² (220,00m² * 3 plantas = con 660,00m²).

2.- Modificación de la parcela PARTE DE LA PLAZA DE LA VERDURA

La parcela, según el planeamiento vigente es Suelo Urbano No Consolidado, sin ordenación pormenorizada, e incluido en el ámbito del PERI de uso característico residencial, y terciario compatible con la cesión de un 20% de la superficie como sistema general de zonas verdes públicas y de un 5% para dotaciones públicas.

Se ordena pormenorizadamente, calificándola de espacio libre público conforme a la ordenación del PGM anterior.

La parcela tiene según catastro una superficie de 189,00 m².

3.- Modificación del PERI "PLAZA DE LA VERDURA"

El ámbito es Suelo Urbano No Consolidado, de 6.747,00m² con una edificabilidad de 1,00m²/m², sin ordenación pormenorizada, de uso característico residencial, y terciario compatible con la cesión de un 20% de la superficie como sistema general de zonas verdes públicas y de un 5% para dotaciones públicas.

Se redelimita reduciéndose el ámbito en las superficies de las dos parcelas anteriores (de 220,00m² y 189,00m² respectivamente) resultando la superficie de 6.338,00m²s (6.747,00-200,00-189,00 = 6.338,00m²s), toda vez que se reduce la edificabilidad del PERI a 0,960397602 m²t/m²s como resultado de deducir la asignada a la parcela 5838307WM8853N0001GD (1,00m²t/m²s * 6.747,00m²s = 6.747, 00m²t; 6.747, 00m²t - 660,00 m²t = 6.087,00m²t; 6.087,00m²t / 6.338,00m²s = 0,960397602 m²t/m²s), manteniéndose el resto de determinaciones.

Cuadro de Superficies Propuesta Modificación

ÁMBITO	SUPERFICIE m ²	CLASIFICACIÓN	CALIFICACIÓN
PERI PLAZA DE LA VERDURA	6.338,00	Urbano No Consolidado	Residencial
5838307WM8853N0001GD	220,00	Urbano Consolidado	Residencial en B+2
parte de plaza	189,00	Urbano Consolidado	Espacio libre público
TOTAL	6.747,00		

4.- ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.

La Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental hace referencia a las " alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables", en atención a esta demanda se han considerado dos alternativas :

4.1.- ALTERNATIVA 0: Mantenimiento de la situación actual.

Esta alternativa implica la imposibilidad de realizar las viviendas propuestas por el IRVI en tanto en cuanto no se desarrolle el PERI "Plaza de la Verdura ", lo que impediría el desarrollo de viviendas de carácter social y la revitalización de esta zona .

No hay ninguna razón medioambiental que justifique optar por esta opción.

4.2.- ALTERNATIVA 1: Redelimitación del ámbito del PERI y la modificación de la categoría del suelo urbano de dos parcelas y la ordenación pormenorizada de dichas parcelas de acuerdo con la Modificación del PGM presentada.

Esta modificación del PGM de Calahorra, de acuerdo con el documento redactado la Arquitecto Municipal Dña. Paz Sáenz de Jubera Munilla y la Técnico de Administración General Dña. María Laliena Corberá (Anexo I) propone la redelimitación del ámbito del PERI y la modificación de la categoría del suelo urbano de dos parcelas y la ordenación pormenorizada de dichas parcelas .

Se trata de una modificación sin afecciones medioambientales y justificada por el interés general, motivada por la necesidad de dotar de un parque público de vivienda social, solicitado por el Instituto Rioja de la Vivienda (IRVI), en el ámbito del Casco Antiguo, al permitir la posibilidad de construir seis viviendas de carácter social en una ubicación estratégica de conexión de la zona del ensanche de la ciudad y su parte más antigua, dotado de vistas y soleamiento privilegiados, dando una respuesta al abandono y desuso del solar además de ser la alternativa más sostenible porque su recuperación, reutilización y rehabilitación revitalizarán la zona y reducirán la inversión necesaria en conservación y mantenimiento, obteniendo una situación final beneficiosa para la ciudadanía .

Quedando justificada su selección.

5.- DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN.

La Modificación se tramitará conforme al artículo 105.1 de la Ley 5/2006, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja, en lo que respecta al aspecto puramente urbanístico.

En cuanto a los aspectos medioambientales para el desarrollo de las actuaciones propuestas, al tratarse de una modificación menor, según el art. 5 de la Ley 21/2013 de Evaluación ambiental, que en su art.6 indica que deberá someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, se realizará de acuerdo con el art. 29 de la citada Ley.

Finalizado este procedimiento y aprobada definitivamente la Modificación Puntual objeto del presente documento será de aplicación la nueva delimitación propuesta al no suponer una reducción de equipamientos, ni aumentar el aprovechamiento urbanístico, ni incrementar la

densidad de población, no tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las dotaciones públicas y espacios libres de uso y dominio público afecta a zonas verdes o espacios libres públicos, no clasifica nuevo suelo urbano, no delimita sectores de suelo urbanizable no delimitado ni clasifica suelo no urbanizable como urbanizable delimitado (Art. 104 L.O.T.U.R.).

6.- CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL ACTUAL DEL MEDIO.

6.1.- LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO.

El ámbito de la actuación de la Modificación propuesta queda definido dentro del PERI "Plaza de la Verdura ", situado dentro del Casco Histórico, se trata de Suelo Urbano No Consolidado. En el interior de su ámbito el uso característico es residencial y terciario terciario compatible con la cesión de un 20% de la superficie como sistema general de zonas verdes públicas y de un 5% para dotaciones públicas.

Para el análisis de la situación medioambiental se considerará como área mínima de estudio un círculo de radio de 200m en el entorno de la actuación con la finalidad de que incluya el espacio en que pueden extenderse los potenciales impactos ambientales derivados de la Modificación propuesta.

Dentro del ámbito de los 200 m se encuentran los sectores UE-6 "Calle Palacio" y UE-8 "Cloacas Romanas "ambos suelo urbano consolidado, además del casco histórico y Ensanche.

El PERI "Plaza de la Verdura " sobre el que se propone la Modificación tiene una superficie de 6.747 m² de acuerdo con el planeamiento vigente, si bien el ámbito real de esta modificación afecta a 409,00m² que corresponden a 220m² de la parcela catastral 5838307WM8853N0001GD (calle Mayor 32- Plaza de la Verdura 1) y a 189 m² de parte de la Plaza de la Verdura entre la calle mayor y las parcelas catastrales 5838307WM8853N0001GD, 5839712WM8853N0001ID, 5839714WM8853N0001ED y 5839715WM8853N0001SD, este grado de localización explica en gran medida las características del entorno que se describen a continuación.

6.2.- ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO

En este apartado se realizará la descripción de los elementos del entorno que puedan verse afectados por la Modificación propuesta, tanto abióticos como bióticos.

6.2.1.- MEDIO ABIÓTICO

Teniendo en cuenta que se trata de un entorno de suelo urbano no consolidado de uso residencial, el medio abiótico susceptible de ser afectado está compuesto por la climatología, geología, geomorfología, edafología e hidrología.

6.2.1.1.- CLIMATOLOGIA

Agroclimáticamente Calahorra de acuerdo con la clasificación de Papadakis – basada en los valores extremos de las variables meteorológicas- presenta

a) un invierno tipo Avena fresco (av) con una temperatura media de mínima absoluta del mes más frío mayor de -10°C, temperatura media de las mínimas del mes más frío mayor de -4°C y una temperatura media de las máximas del mes más frío entre los 5 y los 10°C.

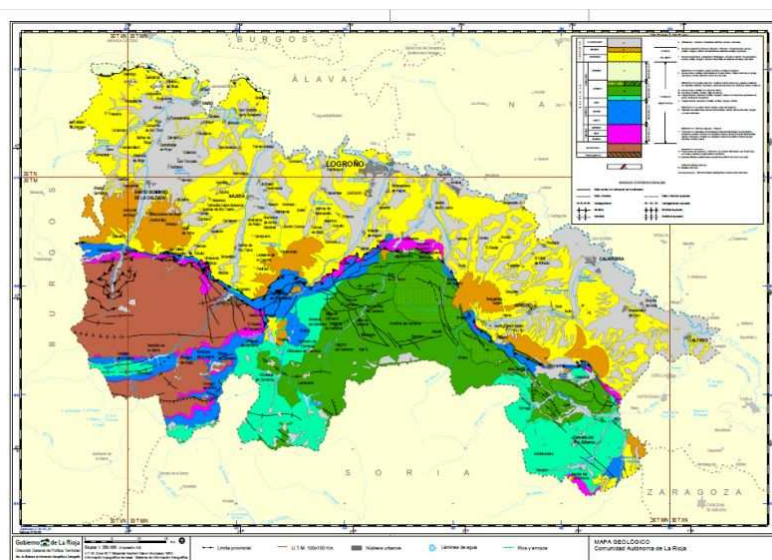
b) un verano tipo Maíz con una media de las máximas del semestres más cálido por encima de los 21°C y un período libre de heladas superior a 4,5 meses.
La combinación del tipo de invierno y de verano obtenido hace que la zona se enmarque en el régimen término denominado Templado Cálido (TE).

Por lo que respecta al régimen de humedad, toda La Rioja se encuadra en el régimen Mediterráneo Seco.

La combinación de ambos parámetros hace que la zona de estudio se englobe en el denominado clima Mediterráneo Templado.

6.2.1.2.- GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA. (Datos obtenidos de la documentación Técnica del Mapa Geológico de La Rioja- web del Gobierno de La Rioja -)

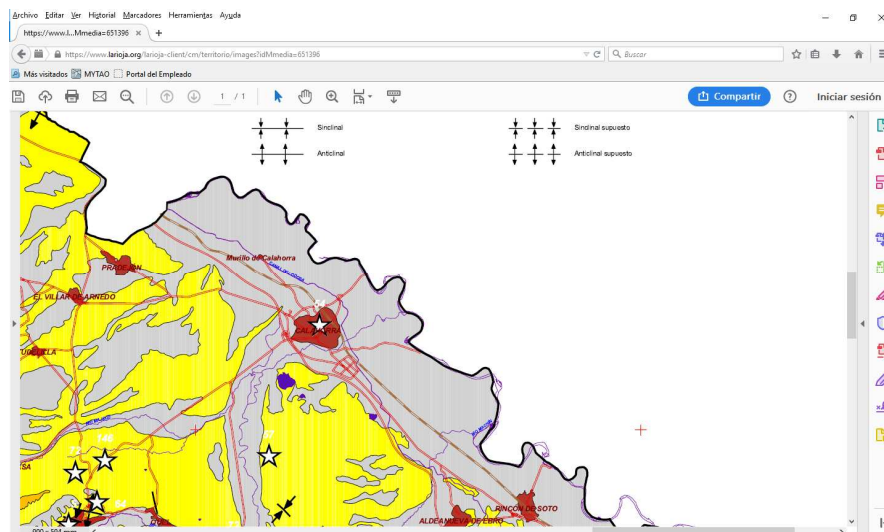
En la Comunidad Autónoma de La Rioja están representadas tres unidades geológicas principales : la Cordillera Ibérica – representada en las Sierras de la demanda y de Cameros -, la Cordillera Cantábrica – sierras de los montes Obarenes, Toloño y Cantabria- y la Depresión del Ebro – zona septentrional –.



Mapa de síntesis Geológica de La Rioja

La zona Nororiental de la comunidad en la que se encuentra el ámbito de estudio se caracteriza por una geomorfología típica del cenozoico, con dominio de materiales cuaternarios, períodos del Pleistoceno y Holoceno que se caracterizan por materiales aluviales, coaluviales y detríticos.

El P.I.G. inventariado más próximo es el nº 54 “Vistas de la terraza del Ebro “ –Calahorra- (X: 585556, Y:4684758), del tipo geomorfológico modelado fluvial, se encuentra fuera del ámbito de actuación.



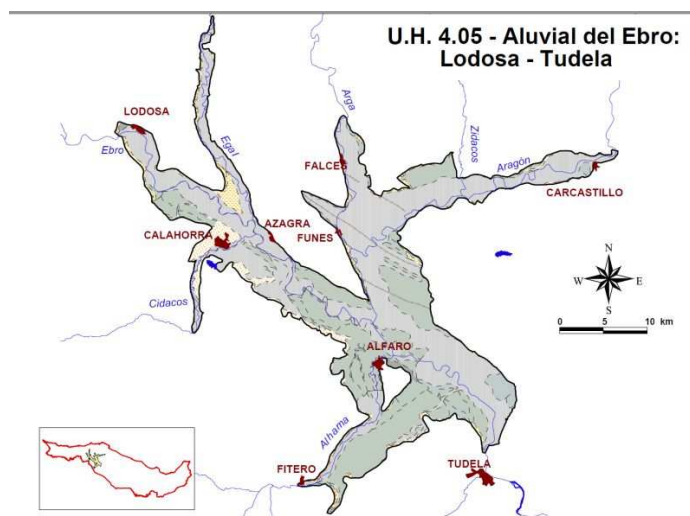
6.2.1.3.- EDAFOLOGÍA.

Edafológicamente de acuerdo con la taxonomía de suelos USDA, el municipio pertenece al orden de los entisoles, caracterizados por no mostrar ningún desarrollo definido de perfiles, correspondiendo la mayoría a materiales parental regolítico inalterado.

El ámbito de la modificación es suelo urbano consolidado por lo que no presenta ninguna capacidad agrológica del suelo.

6.2.1.4.- HIDROLOGÍA. (Datos obtenidos del Ministerio para la Transición Ecológica, Confederación Hidrográfica del Ebro y del Estudio Hidrogeológico del abastecimiento de Calahorra).

Dentro de la cuenca del Ebro, el municipio se encuentra dentro del Dominio Hidrogeológico de la Depresión del Ebro concretamente en la unidad hidrogeológica nº 4.05 – Aluvial del Ebro : Lodosa-Tudela.



Esta unidad se identifica por formaciones aluviales del río Ebro comprendida entre las localidades de Lodosa y Tudela, así como de los aluviales de los afluentes de la cuenca baja: Ega, Arga y Aragón en el margen izquierdo y Cidacos y Alhama en el margen derecho.

El principal acuífero identificado en esta unidad es el cuaternario aluvial, constituido por las formaciones aluviales conectadas hídricamente con la red superficial: llanura de inundación y terraza baja. Un segundo nivel acuífero, aunque de menor interés que el anterior, es el constituido por las terrazas altas y depósitos de glacia, que da lugar niveles colgados tan solo de interés local.

La unidad cuenta con una extensión superficial total de 654 km² y su geometría de perfil fusiforme es la propia de los acuíferos aluviales. Los espesores pueden alcanzar los 50 m en el sector central, junto a la confluencia del Aragón. En el resto de la unidad los espesores se reducen considerablemente, llegando a ser inferiores a 10 m. En los afluentes la potencia del aluvial no suele superar los 20 m, con valores medios entre 10 y 15 m.

Los ríos que surcan la unidad (Ebro, Ega, Arga, Aragón, Cidacos y Alhama) tienen un carácter efluente o influente que varía estacionalmente en función de las lluvias, extracciones y periodos de riego.

El flujo de las aguas subterráneas coincide con el de las aguas superficiales con modificaciones locales y temporales derivadas de las extracciones y de las crecidas, que invierten el sentido de la relación acuífero-río.

En el ámbito de la modificación no existe ningún cauce fluvial natural, siendo el cauce más próximo el del Río Cidacos situado al Sur a una distancia superior a los 250m.

6.2.2.- MEDIO BIÓTICO

El medio biótico susceptible de ser afectado está compuesto por la flora, fauna y los hábitats definidos en la normativa vigente.

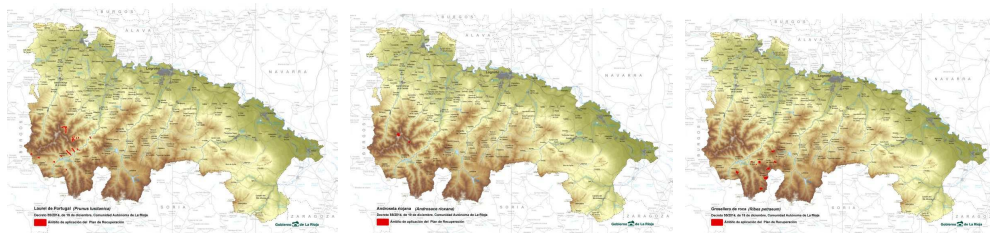
6.2.2.1.- FLORA.

Teniendo en cuenta que el ámbito de estudio de la Modificación propuesta se realiza dentro de suelo urbano no consolidado residencial PERI "Plaza de la Verdura " situado dentro del Casco Histórico en el que la trama urbana presenta calles estrechas con pocos ensanches que permitan zonas verdes, el alto grado de antropización del espacio hace que la flora existente se corresponda con vegetación arbórea y arbustiva de tipo ornamental urbano (*Cupressus sempervirens*, *Robinia pseudoacacia*, *Ligustrum japonicum*...) resultando que la vegetación de la Plaza de la Verdura es la más próxima al espacio de intervención y está compuesta por *Tamarix gallica*, *Nerium oleander*, *Laurus nobilis*, algún ejemplar de *Phoenix*, *Atriplex halimus*, *Brachypodium*, *Retama* ,mientras que en el extremo sur del ámbito de actuación encontramos una fase del Parque del Cidacos más periurbana con presencia de especies ornamentales arbustivas y arbóreas urbanas variadas (*Magnolio grandiflora*, *Laurus nobilis*, *Thuja orientalis*, *Thuja occidentalis*, *Cupresocyparis leylandii*, *Chamaerops humilis*, *Pistacia lentiscus*, *Juniperus horizontalis*, *Cortaderia selloana*, *Genista hispánica*.....) así como arbustos y arbolado típico de riberas combinado con estas especies urbanas (*Laurus nobilis*, *Eleagnus angustifolia*, *Populus alba*, *Betula pendula*, *Morus alba*, *Salix balylonica*, *Cercis siliquastrum*, *Morus Alba*, *Pinus halepensis*, *Chamaerops humilis*, ...).

Teniendo en cuenta que el ámbito de estudio se encuentra dentro del Casco Histórico y que la disposición de la trama urbana en este espacio se caracteriza por calles estrechas, con escasez de arbolado, la flora descrita anteriormente es la más representativa y se encuentra muy localizada.

a) Árboles singulares: Consultado el Catálogo de Árboles Singulares de La Rioja (web del Gobierno de La Rioja/Medio ambiente /Biodiversidad), no existe ningún árbol singular en el ámbito de la modificación , resultando que en el municipio de Calahorra solamente se encuentra incluido en el catálogo el denominado "Árbol de Pitas" situado a 2.020 metros de distancia de la zona y cuya ficha técnica se puede consultar en el plano número cinco del anejo "Árboles singulares " del Servicio de infraestructuras de Datos Espaciales de La Rioja (IDERIOJA).

b) Especies de flora amenazadas: Consultado el Catálogo de especies amenazadas de la Rioja (Decreto 59/1998 por el que se crea y regula el Catálogo regional de especies amenazadas de flora y fauna silvestre de La Rioja, así como el Decreto 55/2014 por el que se aprueban los Planes de Gestión de las Especies de Fauna y Flora Silvestre Catalogadas como Amenazadas) , la flora amenazada es la siguiente : *Prunus lusitánica* lusitánica(Laurel de Portugal) , *Androsace riojana* (*Androsela riojana*) y *Ribes petraeum* (Grosellero de Roca)



Ninguna de ellas está presente en la zona y la distancia del área de protección de cualquiera de estas especies dista más de 50Km. del ámbito de la modificación.

6.2.2.2.- FAUNA.

Teniendo en cuenta que el ámbito de estudio de la Modificación propuesta se realiza dentro de suelo urbano no consolidado residencial PERI "Plaza de la Verdura " situado dentro del Casco Histórico y que la escasa vegetación corresponde a especies ornamentales urbanas principalmente que determinan que la presencia de especies de fauna sea también escasa, de pequeño porte en cualquier caso, y adaptadas al ambiente fuertemente antropizado.

Dentro de la avifauna urbana y periurbana pueden distinguirse el gorrión común (*Passer domesticus*), el estornino pinto (*Sturnus vulgaris*) y el estornino negro (*Sturnus unicolor*), la paloma doméstica (*Columba livia*), la urraca común (*Pica pica*), Cigüeña común (*Ciconia ciconia*) la grajilla occidental (*Corvus monedula*), la golondrina común (*Hirundo rustica*) o la corneja negra (*Corvus corone*), entre otras.

Los mamíferos que pudieran darse en la zona serán de pequeño porte y propios de ámbito periurbano como la rata común (*Rattus norvegicus*), la rata negra (*Rattus rattus*), el ratón casero (*Mus musculus*) o la comadreja (*Mustela nivalis*), erizo (*Erinaceus europaeus*), ardilla (*Sciurus vulgaris*).

Réptiles como salamanquesa común (*Tarentola mauritanica*) o la lagartija ibérica (*Podarcis hispanicus*) y otros invertebrados y anfibios comunes.

a) Áreas de interés de fauna protegida : Consultada la cartografía temática del Servicio de infraestructuras de Datos Espaciales de La Rioja (IDERIOJA), las áreas de interés de fauna protegida más próximas al ámbito de la actuación son las siguientes :

a.1.- Visón Europeo (*Mustela luteola*): En peligro de extinción . El ámbito de aplicación del plan de protección más próximo se encuentra en el cauce del Río Cidacos a unos 270mts.

a.2.- Aves esteparias: En peligro de extinción . El ámbito de aplicación del plan de protección más próximo se encuentra en el término municipal de Pradejón a 4.230 metros.

6.2.2.3.- HABITATS DE INTERES COMUNITARIO (Directiva 92/43/CEE)

Consultada la cartografía temática del Servicio de infraestructuras de Datos Espaciales de La Rioja (IDERIOJA), en el ámbito de estudio no se encuentra ningún Hábitat de Interés Comunitario, resultando que lo hábitats más próximos corresponden

- c.1.- Bosques galería de Salix alba y Populus alba, al que dista 1.765 metros.
Código: 92A0
Nombre oficial: Bosques galería de Salix alba y Populus alba
Cobertura: 15
Naturalidad: 01
Prioridad: No prioritario
Atlas de hábitats: 82A034
Asociación: Rubio tinctorum-Populetum albae
Observaciones:
Área: 3.6274 ha
- c.2.- Red Natura 2000 ZEC, Sotos y Riberas del Ebro , al que dista 3.265 metros.

Sotos y Riberas del Ebro
Figura de Protección: Espacio Protegido Red Natura 2000: ZEC
Código Directiva de Hábitats: ES2300006
- c.3.- Matorrales halo-nitrófilos (Pegano-Salsoletea) , al que dista 2.570 metros.

Matorrales halo-nitrófilos (Pegano-Salsoletea)
Código: 1430
Nombre oficial: Matorrales halo-nitrófilos (Pegano-Salsoletea)
Cobertura: 20
Naturalidad: 01
Prioridad: No prioritario
Atlas de hábitats: 143025
Asociación: Salsolo vermiculatae-Pegonetum harmalae
Observaciones:
Área: 39.7442 ha
Superficie: 198.7208 ha
Fecha de referencia: 01/08/2018
- c.4.- Vegetación anual pionera con Salicornia y otras especies de zonas fangosas o arenosas, al que dista 2.020 metros.

Vegetación anual pionera con Salicornia y otras especies de zonas fangosas o arenosas

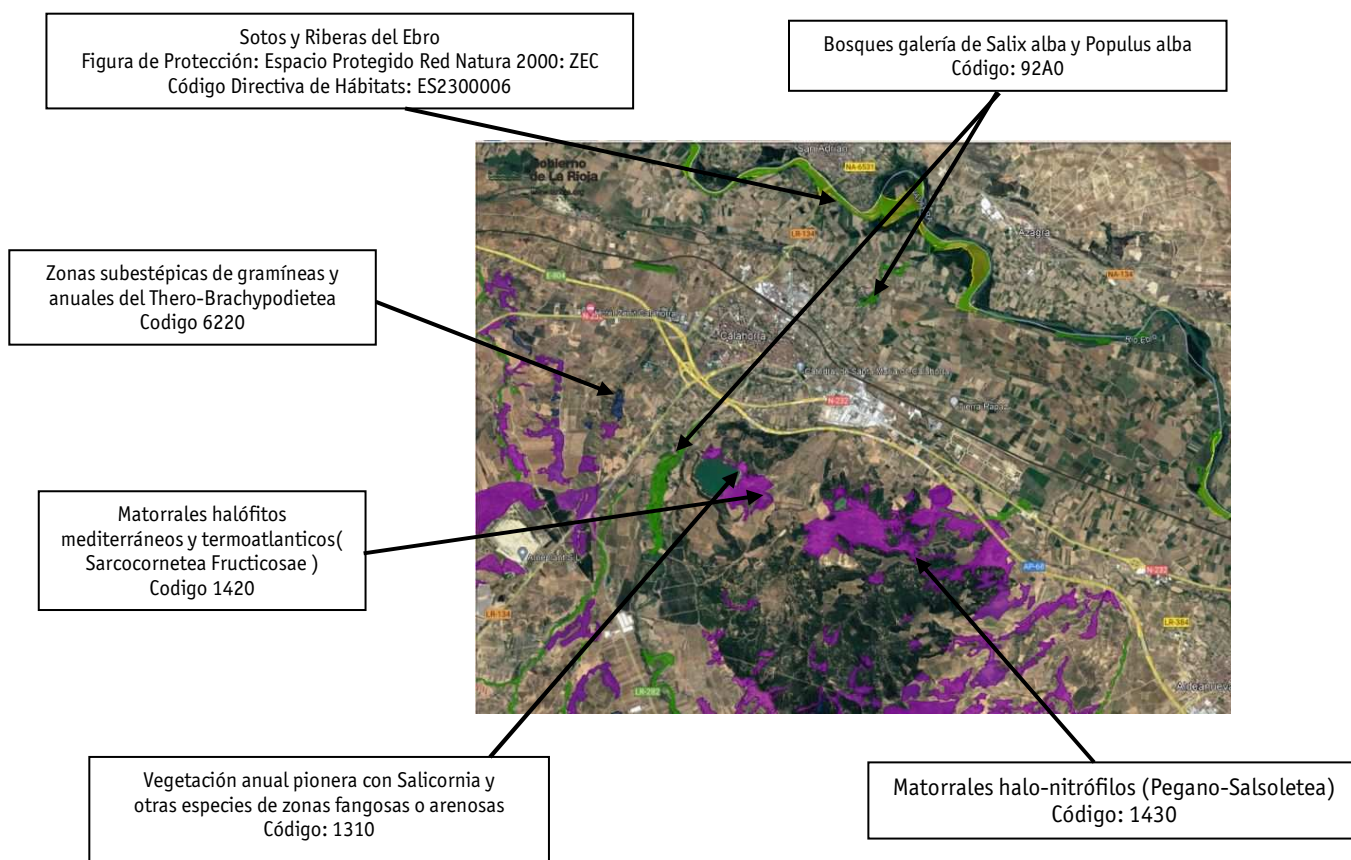
Código: 1310
Nombre oficial: Vegetación anual pionera con Salicornia y otras especies de zonas fangosas o arenosas
Cobertura: 20
Naturalidad: 01
Prioridad: No prioritario
Atlas de hábitats: 151055
Asociación: Parapholido incurvae-Frankenietum pulverulentae
Observaciones:
Área: 8.2564 ha
Superficie: 41.2818 ha
Fecha de referencia: 01/08/2018

- c.5.- Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea , al que dista 3.145 metros.

Código: 6220
Nombre oficial: Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea
Cobertura: 80
Naturalidad: 02
Prioridad: Prioritario
Atlas de hábitats: 522079
Asociación: Ruto angustifoliae-Brachypodietumramosi
Observaciones:
Área: 4.2755ha
Superficie: 5.3444ha
Fecha de referencia: 01/08/2018

- c.6.- Matorrales halófilos mediterráneos y termoatlánticos (Sarcocornetea fruticosae) , al que dista 2.490 metros.

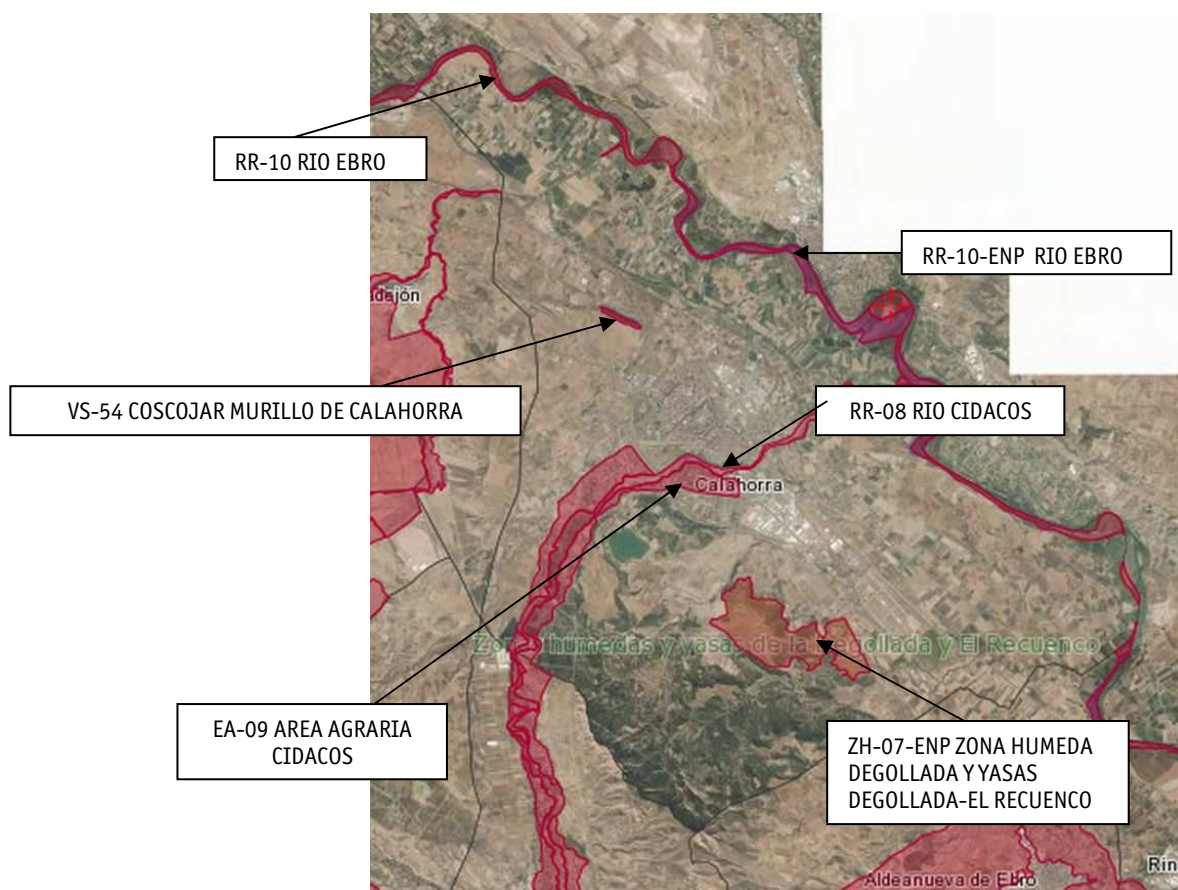
Código: 1420
Nombre oficial: Matorrales halófilos mediterráneos y termoatlánticos (Sarcocornetea fruticosae)
Cobertura: 60
Naturalidad: 01
Prioridad: No prioritario
Atlas de hábitats: 142074
Asociación: Suaedetum braun-blanquetii
Observaciones: Balsa antigua evolucionando lentamente hacia tamarizal
Área: 1.4826ha
Superficie: 2.471ha
Fecha de referencia: 01/08/2018



6.3.- OTROS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

El ámbito de la modificación no está incluido en ningún espacio natural protegido, no obstante los más próximos son los que a continuación se describen:

a) Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja (DPSNU): Directriz Del suelo No Urbanizable de La Rioja : las zonas más cercana al ámbito de la modificación son los denominados Riberas de interés Ecológico o Ambiental (RR-08) situado al sureste a unos 270 mts y Espacios Agrarios de interés (EA-09 Área agraria del Cidacos) situado al sur a unos 385 mts. los restantes Riberas de interés ecológico o ambiental (RR-10 Río Ebro y RR-10-ENP Río Ebro), , Áreas de Vegetación Singular (VS-54 Coscojar Murillo de Calahorra) y Zonas Húmedas (ZH-07 Zona húmeda de la Degollada, Yasas Degollada y Recuenco) quedan a mayor distancia .



a) Reserva Natural de Los Sotos de Alfaro : Situada al sureste a más de 15 Kmts. del ámbito de la Modificación .

b) Zonas Húmedas de La Rioja: Consultada la cartografía temática del Servicio de infraestructuras de Datos Espaciales de La Rioja (IDERIOJA), en el ámbito de estudio no se encuentra ninguna zona húmeda, resultando que a las más próximas incluidas en el Inventario español de zonas húmedas son

b.1.- Pantano de Perdiguero, situado a 2.160 metros del ámbito de la modificación

1.-Id:3881

Nombre:Pantano del Perdiguero

Código inventario:IH230017

Municipio:Calahorra

Categoría:Artificial

Complejo:Sin clasificar

Tipología:Balsa de riego artificial sobre cubeta natural

Régimen:Inundación temporal por aportes artificiales

b.2.- Degollada, situado a 2.660 metros del ámbito de la modificación

Id:3861
Nombre:Balsa de La Degollada (L1)
Código inventario:IH230045
Municipio:Calahorra
Categoría:Artificial
Complejo:Balsas de La Degollada
Tipología:Laguna artificial con fines de conservación
Régimen:Inundación permanente por aportes de L5

b.3.- Pantano Recuenco, situado a 3.675 metros.

Id:3882
Nombre:Pantano del Recuenco
Código inventario:IH230013
Municipio:Calahorra
Categoría:Artificial
Complejo:Sin clasificar
Tipología:Balsa de riego artificial sobre cubeta natural
Régimen:Inundación temporal por aportes artificiales

6.4.- MEDIO SOCIOECONOMICO Y CULTURAL

6.4.1.- POBLACION Y ECONOMIA

Calahorra es un municipio con una superficie de 93,57Km², situado a 358 m de altitud con una población actual a 1 de Enero de 2021 es de 24.548 habitantes , cuenta con un total de 7.587 afiliados a la seguridad social , de los cuales 5.423 corresponden al Régimen General , 1.688 al Autónomo no agrario y 358 al Régimen Agrario.

La actividad económica presenta un sector primario que es la base de la economía, con una amplia tradición en la producción y comercio de productos agrícolas ligados a la horticultura local (indicación geográfica protegida para la coliflor), un mercado tradicional de frutas y verduras que se desarrolla en la Plaza del Raso y calles colindantes, desarrollo de un sector vitivinícola y olivicultura y poca relevancia del sector ganadero. Calahorra es uno de los principales centros distribuidores de producto fresco del campo para toda la zona Norte del país ,lo que le ha valido la denominación de "Capital de la Verdura".

En lo que respecta al sector secundario se desarrolló fundamentalmente en la industria de conserva vegetal y sus auxiliares (envases...) con menor incidencia de tejido industrial ligado a la construcción (ladrillos...), e incidencia de la industria del calzado de localidades próximas como Arnedo.

En cuanto al sector servicios, su condición de cabecera de comarca le permite centralizar servicios administrativos (partido judicial, delegación de seguridad social, delegación de hacienda...) , sanitarios (hospital) , educativos (escuela oficial de idiomas, conservatorio ,

centros de enseñanza secundaria...), comercio y ocio. Turísticamente cuenta con Parador nacional y diversos museos (Verdura, Romanización, Diocesano...)

6.4.2.- PATRIMONIO CULTURAL.

6.4.2.1.- Patrimonio Arqueológico

Dentro del ámbito de estudio de la modificación propuesta figuran los siguientes elementos singulares: ES-8 "Muralla Romana ", ES-15 : "Yacimiento Las Medranas " y ES-13 "Casa Santa" del Catálogo de Protección del PGM, que no se verán afectados por la intervención propuesta.

Además en el entorno del ámbito se encuentra patrimonio arqueológico de Grado I :I-3 Iglesia de San Francisco, I-4 Iglesia de Santiago así como numerosas calles con protección de grado III, como III-16 cuesta Catedral, III-17 Calle San Francisco, III-28 Calle Pastelería, III-30 Calle San Andres, III-45: Calle Mayor, que no se verán afectados por la intervención propuesta.

6.4.2.2.- Vías Pecuarias

En el ámbito de la modificación se encuentra una Vía Pecuaría que dista 100 metros conforme al Decreto 3/1998, de 9 de enero, por el que se aprueba el Reglamento que regula las Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de La Rioja, que no se verá afectada por la intervención.

6.4.2.3.- Montes de Utilidad Pública

En el término municipal encontramos el Monte de Utilidad Pública "Los Agudos y Sotos del Ebro " nº 152 del catálogo . El ámbito de la actuación pertenece a suelo urbano consolidado y dista en el punto de menor distancia unos 1.340m. al citado Monte , resultando por tanto que la modificación propuesta no tendrá repercusión sobre el citado espacio.

6.4.2.4.- Medio perceptual - Paisaje

De acuerdo con la información disponible en el Servicio de infraestructuras de Datos Espaciales de La Rioja (IDERIOJA) el ámbito de la Modificación Puntual, está incluido en la Unidad de Paisaje denominada "Calahorra" - C17 - . Su carácter es agrícola y urbano, determinado y condicionado por la presencia e influencia de la ciudad de Calahorra. Dentro del contexto riojano, dicha unidad recibe el valor de 1, en relación a su calidad visual, y de 5, en cuanto a su fragilidad visual.

El elemento incluido en el Catálogo de paisajes sobresalientes y singulares de La Rioja más próximo está a 500 mts y corresponde a la Fuente de los Trece caños.

7.- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.

Considerando que la Modificación Puntual del PGM de Calahorra propuesta tiene por objeto la modificación de la delimitación del PERI "PLAZA DE LA VERDURA", excluyendo el inmueble sito en la esquina de Plaza de la Verdura 1 con Calle Mayor 32 (catastral 5838307WM8853N0001GD) y la parte de la plaza frente a dicho inmueble, que volverá a ser Suelo Urbano Consolidado con las alineaciones y alturas establecidas en el PGM anterior (BOR nº12 25/01/2007) para su posterior cesión al Instituto Rioja de la Vivienda (IRVI) para la construcción de viviendas sociales, no se prevén cambios ambientales significativos en Calahorra derivados de la presente Modificación Puntual.

La intervención se realiza en un espacio totalmente humanizado.

No obstante, se procede a continuación a describir los efectos ambientales previsibles en la Modificación Puntual del PGMM de Calahorra propuesta.

7.1.-EFECTOS SOBRE EL SUELO.

Considerando que el ámbito de la modificación propuesta corresponde a suelo urbano no consolidado con una edificabilidad de 1,00 m²/m², sin ordenación pormenorizada y de uso característico residencial y terciario y se producirá un cambio de categorización a suelo urbano consolidado reduciéndose la edificabilidad del PERI a 0,960, se deduce que los efectos ambientales derivados de la redelimitación propuesta es compatible y que incluso pueden tener un efecto ambiental positivo sobre nuestro ámbito a nivel social, no existiendo efectos negativos.

7.2.-EFECTOS SOBRE EL AGUA.

Considerando que el ámbito de la modificación propuesta corresponde a suelo urbano no consolidado, no se producirán modificaciones relacionadas con el agua ni habrá variaciones en el consumo no previstas, no existiendo efectos negativos.

7.3.-EFECTOS SOBRE LA CALIDAD DEL AIRE.

Considerando que el ámbito de la modificación propuesta corresponde a suelo urbano no consolidado, no se producirán modificaciones relacionadas con la calidad del aire, no existiendo efectos negativos.

No se producirá incremento en la contaminación lumínica al no suponer nuevo desarrollo urbano.

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

Considerando que el ámbito de la modificación propuesta corresponde a suelo urbano no consolidado y que no se producirá modificaciones relacionadas con la emisión de ruidos , no existiendo efectos negativos.

7.5.-EFECTOS SOBRE LA BIODIVERSIDAD, VEGETACIÓN Y FAUNA.

Considerando que el ámbito de la modificación propuesta corresponde a suelo urbano no consolidado y teniendo en cuenta la caracterización ambiental realizada en el apartado 6, entiendo que no se producirán modificaciones sobre la biodiversidad, vegetación y fauna, puesto que tal y como se ha descrito en apartados anteriores se trata de un ámbito muy antropizado sin valores destacables , no existiendo efectos negativos.

7.6.-EFECTOS SOBRE EL PAISAJE.

La modificación puntual del PGM no señala actuaciones concretas que pudieran generar impactos significativos en el paisaje de este entorno cuya calidad visual es baja.

7.7.-EFECTOS DERIVADOS DE LOS RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS.

No constan riesgos naturales respecto al ámbito de la Modificación y de su entorno próximo puesto que se encuentra fuera de las áreas de inundabilidad de los ríos Cidacos y Ebro, que atraviesan el término municipal de Calahorra.

En el Mapa regional de Riesgos Tecnológicos, elaborado por el Departamento de Protección del Gobierno de la Rioja, no figura ningún riesgo con afección a nuestro ámbito de actuación, si bien en el municipio se indica riesgo por afección por transporte de mercancías peligrosas a través de la carretera N-232 y por afección química.

Resultando por tanto que no existen efectos negativos.

8.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES.

Considerando que el ámbito de la modificación propuesta corresponde a suelo urbano no consolidado y dada su escasa incidencia a nivel urbanístico y territorial, no se pueden considerar efectos previsibles sobre planes sectoriales y territoriales concurrentes a la misma.

Resultando por tanto que no existen efectos negativos.

9.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

Por indicación de la Dirección General de Calidad ambiental en respuesta a la consulta formulada por este Ayuntamiento, con fecha 25 de Junio de 2018, nº registro de entrada 2018007947 la citada Dirección General remite escrito indicando que era necesario someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada en este tipo de modificaciones para cuyo inicio se precisa entre otros la redacción de "Documento ambiental estratégico" para la tramitación de la presente Modificación.

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

10.1.- ALTERNATIVA 0: Mantenimiento de la situación actual.

Esta alternativa implica la imposibilidad de realizar las viviendas propuestas por el IRVI en tanto en cuanto no se desarrolle el PERI "Plaza de la Verdura ", lo que impediría el desarrollo de viviendas de carácter social y la revitalización de esta zona .

No hay ninguna razón medioambiental que justifique optar por esta opción.

10.2.- ALTERNATIVA 1: Redelimitación del ámbito del PERI y la modificación de la categoría del suelo urbano de dos parcelas y la ordenación pormenorizada de dichas parcelas de acuerdo con la Modificación del PGM presentada.

Esta modificación del PGM de Calahorra, de acuerdo con el documento redactado la Arquitecto Municipal Dña. Paz Sáenz de Jubera Munilla y la Técnico de Administración General Dña. María Laliena Corberá (Anexo I) propone la redelimitación del ámbito del PERI y la modificación de la categoría del suelo urbano de dos parcelas y la ordenación pormenorizada de dichas parcelas .

Se trata de una modificación sin afecciones medioambientales y justificada por el interés general, motivada por la necesidad de dotar de un parque público de vivienda social, solicitado por el Instituto Rioja de la Vivienda (IRVI), en el ámbito del Casco Antiguo, al permitir la posibilidad de construir seis viviendas de carácter social en una ubicación estratégica de conexión de la zona del ensanche de la ciudad y su parte más antigua, dotado de vistas y soleamiento privilegiados, dando una respuesta al abandono y desuso del solar además de ser la alternativa más sostenible porque su recuperación, reutilización y rehabilitación revitalizarán la zona y reducirán la inversión necesaria en conservación y mantenimiento, obteniendo una situación final beneficiosa para la ciudadanía .

11.- MEDIDAS PREVISTAS CONTRA LOS EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Considerando que se trata de una modificación que no afecta a usos del suelo y se realiza sobre Suelo Urbano No Consolidado no se prevén cambios ambientales significativos en Calahorra que generen efectos negativos relevantes, por lo que no se considera necesaria la adopción de medidas correctoras.

No obstante se procede a su análisis

11.1.-MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS EN EL SUELO.

Al no existir efectos negativos sobre el suelo no se considera necesario la adopción de medidas que lo reduzcan.

11.2.-MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS EN EL AGUA.

Al no existir efectos negativos sobre el agua no se considera necesario la adopción de medidas que lo reduzcan.

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

Al no existir efectos negativos sobre la calidad del aire agua no se considera necesario la adopción de medidas que lo reduzcan.

En lo referente a la contaminación lumínica al no existir efectos negativos no se considera necesario la adopción de medidas que lo reduzcan.

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

Al no existir efectos negativos sobre la emisión de ruidos no se considera necesario la adopción de medidas que lo reduzcan .

11.5.-MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS EN LA BIODIVERSIDAD.

Al no existir efectos negativos sobre la biodiversidad no se considera necesario la adopción de medidas que lo reduzcan.

11.6.-MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS EN EL PAISAJE.

Al no existir efectos negativos sobre el paisaje no se considera necesario la adopción de medidas que lo reduzcan.

11.7.-MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS DERIVADOS DE LOS RIESGOS TECNOLÓGICOS.

Al no existir riesgos tecnológicos en la zona no existen efectos negativos que precisen del establecimiento de medidas correctoras.

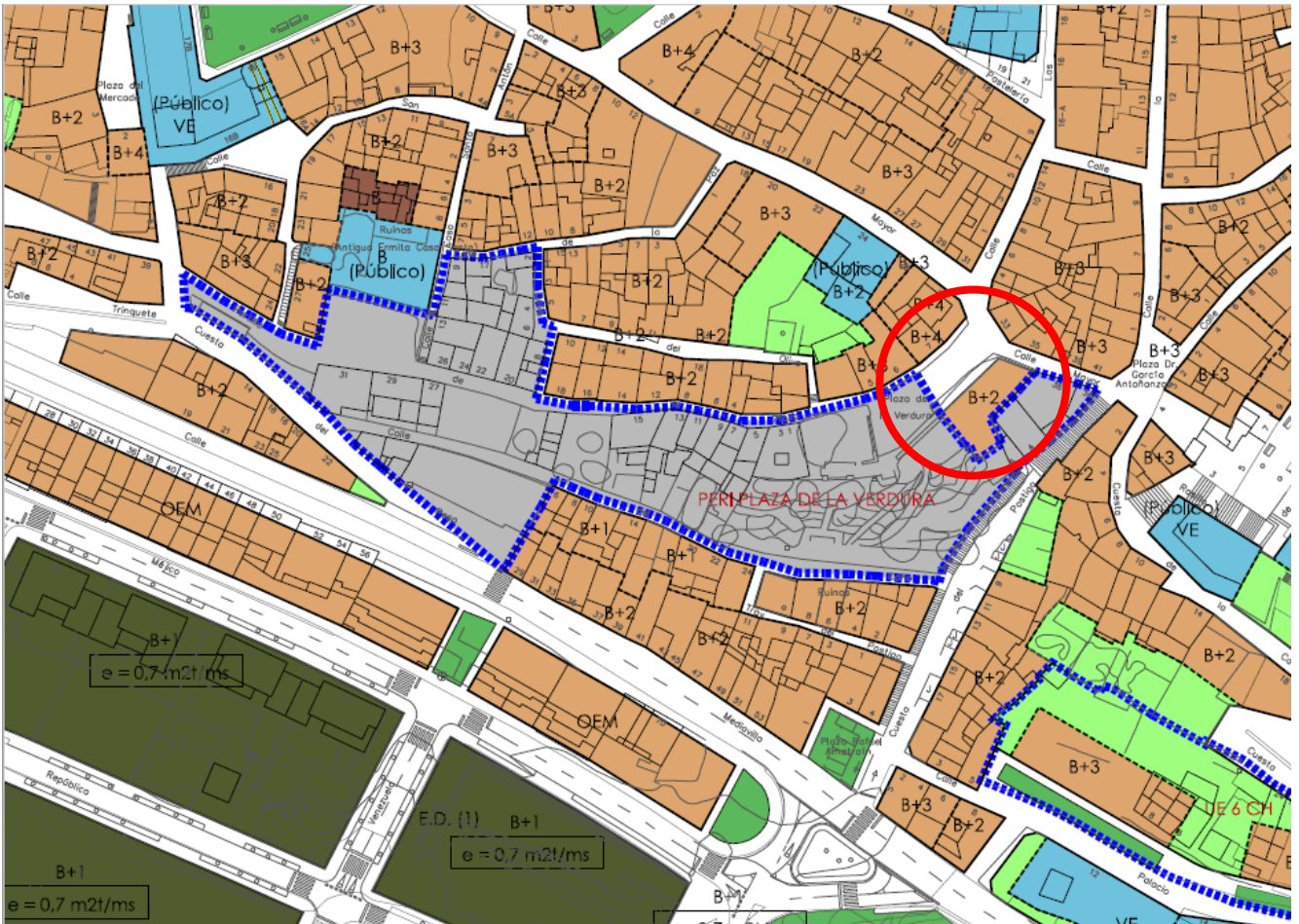
12.- MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Dadas las características de la Modificación propuesta y la inexistencia de efectos negativos derivados de la misma no se considera necesario el establecimiento de indicadores de seguimiento ni de un Plan de vigilancia ambiental.

Calahorra, a 8 de Febrero de 2.022.
LA I. T. AGRÍCOLA

Fdo. M^a Angeles Subero Lorente

ANEXO I DOCUMENTO URBANÍSTICO



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA EN LA DELIMITACIÓN DEL PERI “PLAZA DE LA VERDURA”, EXCLUYENDO EL INMUEBLE SITO EN LA ESQUINA DE PLAZA DE LA VERDURA 1 CON CALLE MAYOR 32 (CATASTRAL 5838307WM8853N0001GD) Y LA PLAZA FRENTE AL INMUEBLE

Redactoras:

Paz Sáenz de Jubera Munilla
Arquitecta Municipal

Maria Laliena Corbera
Técnico de Administración General

Fase:

Aprobación Inicial.

Fecha.

Enero 2022.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA EN LA DELIMITACIÓN DEL PERI "PLAZA DE LA VERDURA", EXCLUYENDO EL INMUEBLE SITO EN LA ESQUINA DE PLAZA DE LA VERDURA 1 CON CALLE MAYOR 32 (CATASTRAL 5838307WM8853N0001GD) Y LA PLAZA FRENTE AL INMUEBLE

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

INDICE PORMENORIZADO

0	INDICE.....	1
1	MEMORIA	4
1.1	PROMOTOR	4
1.2	OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.....	4
1.3	ANTECEDENTES.	4
1.4	ÁMBITO	5
1.5	MARCO LEGAL.....	7
1.6	ANTECEDENTES NORMATIVOS –	8
1.6.1	ORDENACIÓN VIGENTE- PGM (BOR Nº48 09/03/2021).....	8
1.6.2	ORDENACIÓN ANTERIOR- PGM (BOR Nº12 25/01/2007).....	9
1.6.3	CUADRO DE SUPERFICIES VIGENTE.....	9
1.7	DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN	10
1.7.1	MODIFICACIÓN DE LA PARCELA 5838307WM8853N0001GD	10
1.7.2	MODIFICACIÓN DE LA PARCELA PARTE DE LA PLAZA DE LA VERDURA.....	10
1.7.3	MODIFICACIÓN DEL PERI "PLAZA DE LA VERDURA".....	10
1.7.4	CUADRO DE SUPERFICIES PROPUESTA MODIFICACIÓN.....	11
1.8	JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL DE LA MODIFICACIÓN.	11
1.8.1	LEY 5/2006, DE 2 DE MAYO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA.	11
1.8.2	LEY 6/2017, DE 8 DE MAYO, DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.....	14
1.8.3	LEY 7/1985, DE 2 DE ABRIL, REGULADORA DE LAS BASES DEL RÉGIMEN LOCAL.....	14
1.8.4	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	15
1.8.5	PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA	15
1.9	ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL	16
1.10	ESTUDIO DE MOVILIDAD GENERADA	16
1.11	EVALUACIÓN POR IMPACTO DE GÉNERO.....	16
1.12	CONCLUSIÓN.....	17
2	NORMATIVA URBANISTICA PROPUESTA	18
3	PLANOS	18
3.1	ÍNDICE DE PLANOS DE INFORMACIÓN:	18

3.2	ÍNDICE DE PLANOS DE PROPUESTA:.....	18
4	ANEXO. NORMATIVA URBANÍSTICA	19
4.1.1	PERI Plaza de la Verdura.	19
	PERI Plaza de la Verdura.	20
5	ANEXO CÉDULA PARCELARIA	21
6	DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.....	22
7	MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	22
7.1	ANTECEDENTES.	22
7.2	CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.....	22
7.3	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA.	23
7.3.1	CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL	23
7.3.2	PRESUPUESTO MUNICIPAL ANUAL.	24
7.3.3	CONCLUSION DE LA VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA.....	25
7.4	MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	25
7.4.1	IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS.....	25
7.4.2	CONCLUSIONES: IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA.....	27

1 MEMORIA

1.1 PROMOTOR

El promotor del presente expediente es el Excmo. Ayuntamiento de Calahorra, con domicilio en Glorieta Quintiliano y NIF: P-2603600-D.

1.2 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de este documento es la modificación de la delimitación del PERI "PLAZA DE LA VERDURA", excluyendo el inmueble sito en la esquina de Plaza de la Verdura 1 con Calle Mayor 32 (catastral 5838307WM8853N0001GD) y la parte de la plaza frente a dicho inmueble, que volverá a ser Suelo Urbano Consolidado con las alineaciones y alturas establecidas en el PGM anterior (BOR nº12 25/01/2007) para su posterior cesión al Instituto Rioja de la Vivienda (IRVI) para la construcción de viviendas sociales.

1.3 ANTECEDENTES

El IRVI ha solicitado al Ayuntamiento de Calahorra parcelas e inmuebles de titularidad municipal para la construcción y rehabilitación de viviendas de carácter social.

Recibida dicha petición, el Ayuntamiento de Calahorra procedió a analizar las diferentes opciones posibles para satisfacer dicha necesidad de interés general, siendo en el ámbito del Casco Antiguo y, en concreto, esta parcela, especialmente idónea, tanto por la reutilización de una estructura abandonada como por permitir la construcción de seis viviendas en una ubicación estratégica y de entre la zona del ensanche de la ciudad y su parte más antigua, dotado de vistas y soleamiento privilegiados.

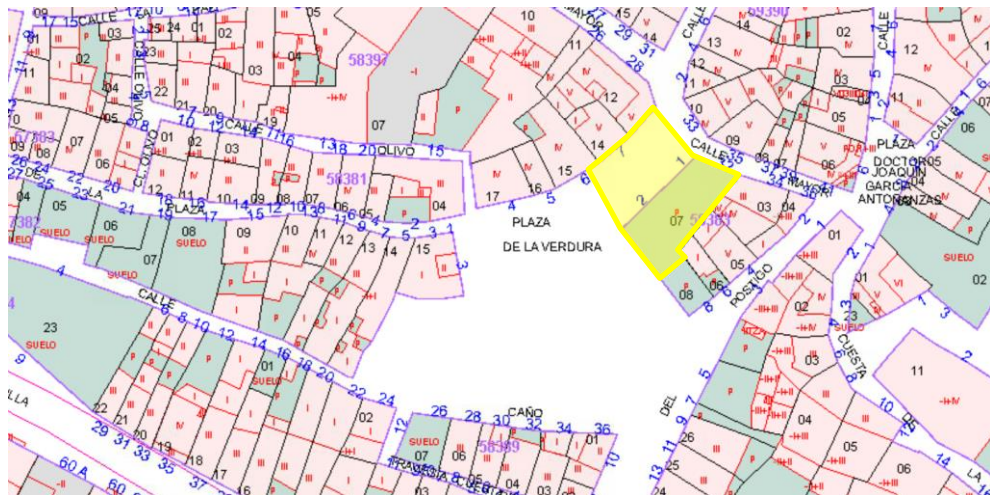
La intervención en este inmueble permitirá dar una respuesta al abandono y desuso del mismo, que en su estado actual es un espacio que se presta al vandalismo y el deterioro progresivo, además de ser la alternativa más sostenible porque su recuperación, reutilización y rehabilitación revitalizarán la zona y reducirán la inversión necesaria en conservación y mantenimiento.

El Ayuntamiento de Calahorra adquirió el inmueble sito en la esquina de Plaza de la Verdura 1 con Calle Mayor 32 (catastral 5838307WM8853N0001GD) mediante compraventa a su anterior propietario (expediente 2/2021/UR-PAT), estando ya incluida en el Inventario Municipal de Bienes con número de Bien: 15-399-E-1, y en el Registro de la Propiedad como Finca Registral 39581.

1.4 ÁMBITO

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

- 5838307WM8853N0001GD, CALLE MAYOR 32-PLAZA DE LA VERDURA 1
- Parte de la Plaza de la Verdura entre la calle Mayor y las parcelas catastrales 5838307WM8853N0001GD, 5839712WM8853N0001ID, 5839714WM8853N0001ED y 5839715WM8853N0001SD.



Las 2 parcelas son contiguas a la calle Mayor.

La parte de plaza es sensiblemente llana, se reurbanizó en el año 2019 y tiene una superficie de 189,00 m².

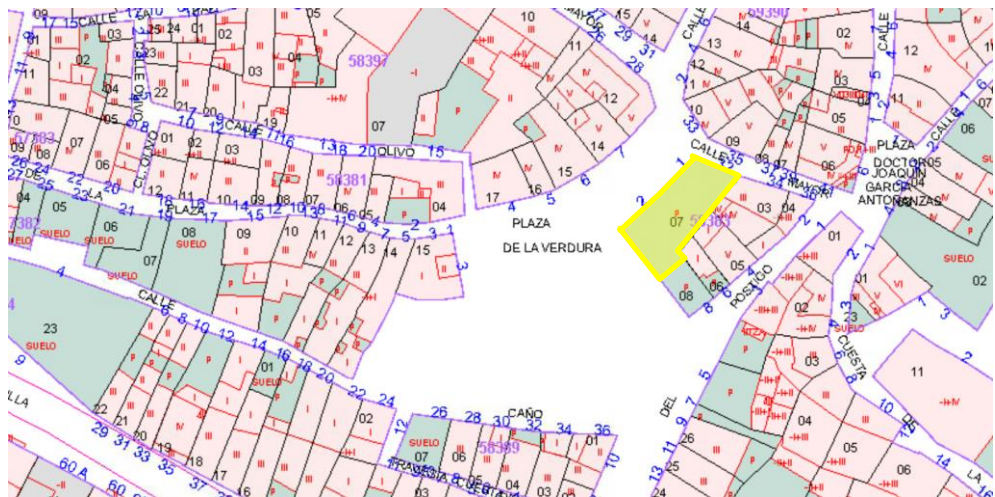
La parcela sita en CALLE MAYOR 32-PLAZA DE LA VERDURA 1 (catastral 5838307WM8853N0001GD) se construyó parcialmente, encontrándose sin finalizar. Quedó la estructura en las alineaciones y con altura de B+2, del PGM anterior. Tiene una superficie de suelo de 220,00 m² y una edificabilidad de 660,00m^{2t} (220,00m^{2s} * 3 plantas = 660,00m^{2t}).

El ámbito total de la actuación es de 409,00 m².

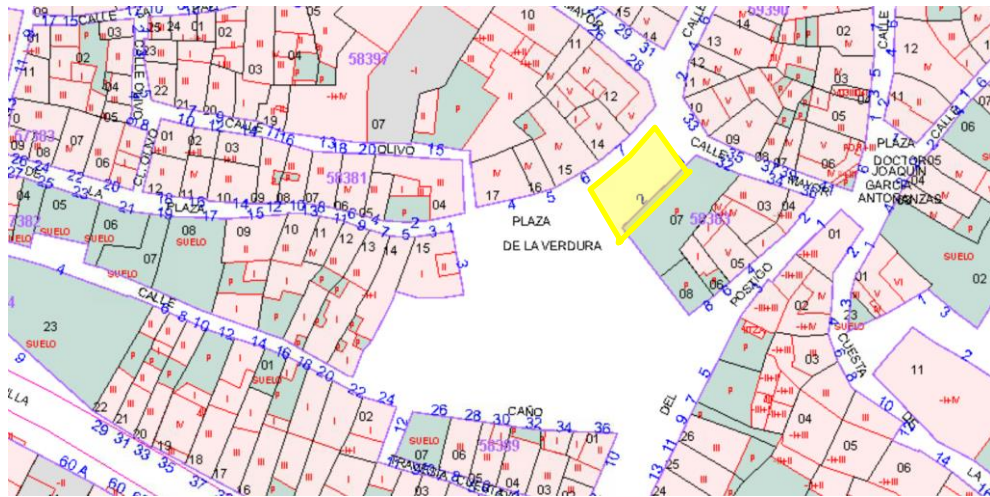
Ambas parcelas están incluidas en el PGM vigente en el ámbito del PERI "Plaza de la Verdura" de 6.747 m².



El Plano de situación de la parcela 5838307WM8853N0001GD es el siguiente:



Plano de situación de la parcela parte de la plaza:



Se adjunta como anexo las cédulas parcelarias.

1.5 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.

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 Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (COTUR) en sesión celebrada el día 18 de diciembre de 2020 (BOR nº48-09/03/2021).

1.6 ANTECEDENTES NORMATIVOS –

1.6.1 ORDENACIÓN VIGENTE- PGM (BOR Nº48 09/03/2021).

El planeamiento urbanístico vigente en el ámbito de actuación es el Plan General Municipal de Calahorra aprobado definitivamente por la COTUR el 18 de diciembre de 2020 (BOR nº 48, de 09/03/2021).

Las parcelas están situadas en Suelo Urbano No Consolidado PERI "Plaza de la Verdura", con las siguientes condiciones:



“1. Se delimita por la necesidad de proceder a una actuación integrada de renovación de urbanización y edificación, dado el muy deficiente estado de las mismas.

2. La superficie total del PERI asciende a 6.747 m2. Incluye propiedades tanto públicas como privadas

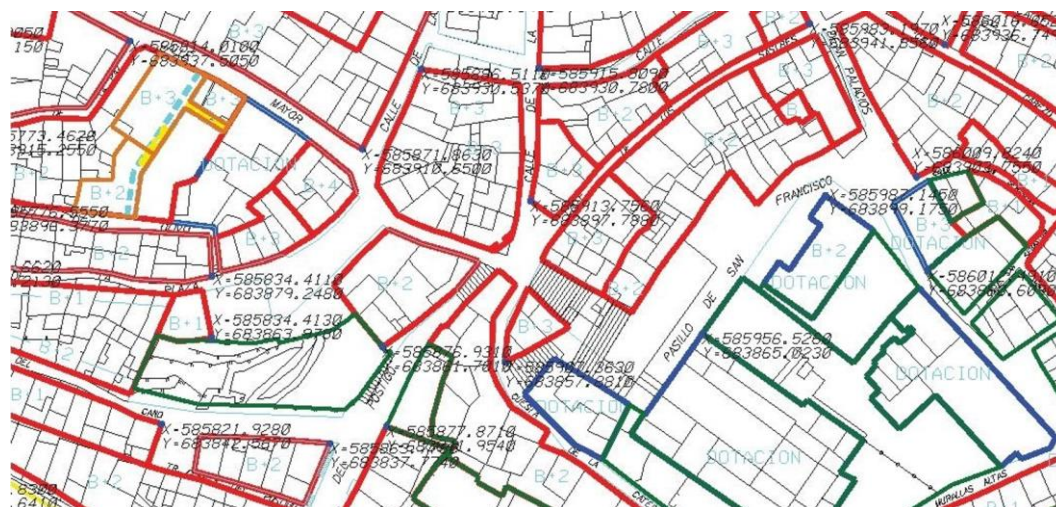
3. Se establece un aprovechamiento objetivo de 1 m²/m² de uso característico residencial. El uso terciario será compatible. Conforme a lo establecido en el artículo 125 LOTUR, el aprovechamiento está referido a los usos globales detallados en el artículo 17 de esta Normativa. El coeficiente de ponderación será el establecido en el artículo 187.

4. El Plan Especial deberá incluir la cesión de un 20% de la superficie como sistema general de zonas verdes públicas y de un 5% para dotaciones públicas "

1.6.2 ORDENACIÓN ANTERIOR- PGM (BOR Nº12 25/01/2007).

En el PGM 2006 las parcelas estaban situadas en suelo clasificado como Suelo Urbano Consolidado, estando calificadas del siguiente modo:

- la parcela 5838307WM8853N0001GD calificada como residencial vivienda colectiva y altura B+2.
- La parcela de la plaza calificada como viario y espacio libre público
- No estaba delimitado el PERI



1.6.3 CUADRO DE SUPERFICIES VIGENTE

ÁMBITO	SUPERFICIE m ²	CLASIFICACIÓN	CALIFICACIÓN
PERI PLAZA DE LA VERDURA	6.747,00	Urbano No Consolidado	Residencial
5838307WM8853N0001GD	220,00 dentro del PERI	Urbano No Consolidado	Sin ordenación pormenorizada
parte de plaza	189,00 dentro del PERI	Urbano No Consolidado	Sin ordenación pormenorizada
TOTAL	6.747,00		

1.7 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El objeto del presente documento es la redelimitación del ámbito del PERI y la modificación de la categoría del suelo urbano de dos parcelas y la ordenación pormenorizada de dichas parcelas:

1.7.1 MODIFICACIÓN DE LA PARCELA 5838307WM8853N0001GD

La parcela, según el planeamiento vigente, es Suelo Urbano No Consolidado, sin ordenación pormenorizada, e incluido en el ámbito del PERI de uso característico residencial, y terciario compatible con la cesión de un 20% de la superficie como sistema general de zonas verdes públicas y de un 5% para dotaciones públicas.

Se ordena pormenorizadamente, calificándola de residencial casco antiguo, entre las alineaciones con altura máxima de B+2, conforme a la ordenación del PGM anterior y según la estructura ya construida.

La parcela tiene una superficie de 220,00m² y una edificabilidad según documentación gráfica, que se corresponde con 660,00m² (220,00m² * 3 plantas = con 660,00m²).

1.7.2 MODIFICACIÓN DE LA PARCELA PARTE DE LA PLAZA DE LA VERDURA

La parcela, según el planeamiento vigente es Suelo Urbano No Consolidado, sin ordenación pormenorizada, e incluido en el ámbito del PERI de uso característico residencial, y terciario compatible con la cesión de un 20% de la superficie como sistema general de zonas verdes públicas y de un 5% para dotaciones públicas.

Se ordena pormenorizadamente, calificándola de espacio libre público conforme a la ordenación del PGM anterior.

La parcela tiene según catastro una superficie de 189,00 m².

1.7.3 MODIFICACIÓN DEL PERI "PLAZA DE LA VERDURA"

El ámbito es Suelo Urbano No Consolidado, de 6.747,00m² con una edificabilidad de 1,00m²/m², sin ordenación pormenorizada, de uso característico residencial, y terciario compatible con la cesión de un 20% de la superficie como sistema general de zonas verdes públicas y de un 5% para dotaciones públicas.

Se redelimita reduciéndose el ámbito en las superficies de las dos parcelas anteriores (de 220,00m² y 189,00m² respectivamente) resultando la superficie de 6.338,00m²s (6.747,00-200,00-189,00 = 6.338,00m²s), toda vez que se reduce la edificabilidad del PERI a 0,960397602 m²t/m²s como resultado de deducir la asignada a la parcela 5838307WM8853N0001GD (1,00m²t/m²s * 6.747,00m²s = 6.747,00m²t; 6.747,00m²t – 660,00 m²t = 6.087,00m²t; 6.087,00m²t / 6.338,00m²s = 0,960397602 m²t/m²s), manteniéndose el resto de determinaciones.

1.7.4 CUADRO DE SUPERFICIES PROPUESTA MODIFICACIÓN.

ÁMBITO	SUPERFICIE m ²	CLASIFICACIÓN	CALIFICACIÓN
PERI PLAZA DE LA VERDURA	6.338,00	Urbano No Consolidado	Residencial
5838307WM8853N0001GD	220,00	Urbano Consolidado	Residencial en B+2
parte de plaza	189,00	Urbano Consolidado	Espacio libre público
TOTAL	6.747,00		

1.8 JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y SECTORIAL DE LA MODIFICACIÓN.

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

1.8.1.1 Artículo 3. Finalidades de la actividad urbanística

La presente modificación está justificada por el interés general, motivada por la necesidad de dotar de un parque público de vivienda social, solicitado por el Instituto Rioja de la Vivienda (IRVI), en el ámbito del Casco Antiguo.

1.8.1.2 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.

1.8.1.3 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, sólo afecta a la categorización de una parte del suelo urbano del PERI "Plaza de la Verdura", que pasa de no consolidado a consolidado, y a la ordenación pormenorizada de esta parte.

2_ La modificación no aumenta la densidad de población: mantiene la edificabilidad residencial prevista en 6.747,00m² distribuyéndose 6.087,00m² dentro del PERI y 660,00m² en la parcela 5838307WM8853N0001GD (6.087,00+660,00 = 6.747,00m²).

3_ La modificación no clasifica nuevo suelo urbano, sólo modifica la categoría del suelo urbano.

4_ La modificación no 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: No se reducen los estándares previstos para el PERI de 20% de la superficie como sistema general de zonas verdes públicas y de un 5% para dotaciones públicas, pues la parte de plaza que se excluye de 189,00m²s de zona verde pública plaza se mantiene.

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

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.

1.8.1.4 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 el único informe sectorial que deben solicitarse es el del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Política Territorial y Vivienda.

- 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.

1.8.1.5 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.

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.

En las parcelas objeto de la Modificación, se definen las determinaciones para el suelo urbano consolidado, asignando alineaciones, uso (residencial y espacio libre respectivamente) y altura máxima de B+2 para el residencial, en las mismas condiciones que el PGM anterior.

1.8.2 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.

1.8.3 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. Estos propietarios o titulares deberán ser, además, notificados de dicha alteración, según añade el documento de Recomendaciones Técnicas de Urbanismo.

PARCELA	PROPIETARIO año 2015	PROPIETARIO año 2021
5838307WM8853N0001GD	PRIVADO	AYTO CALAHORRA
Parte de la plaza	AYTO CALAHORRA	AYTO CALAHORRA

Del análisis de los datos se puede concluir que durante los últimos cinco años ha habido modificación de la titularidad de la parcela 5838307WM8853N0001GD. Se incluyen en el expediente los titulares.

1.8.4 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

1.8.4.1 MEMORIA DE VIABILIDAD e INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

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 e INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

1.8.4.2 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.

1.8.5 PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

1.8.5.1 Artículo 11. Modificación de los elementos del P.G.M.

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

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.

1.8.5.2 Artículo 12. Determinaciones de Planeamiento General y de Desarrollo

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

1.9 ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

No es de aplicación ningún planeamiento territorial de orden superior.

1.10 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 residencial del entorno. Hay que tener en cuenta que no se modifica ni la edificabilidad total ni el uso característico, previstos inicialmente en el PERI, por lo que no se considera necesario realizar un Estudio de Movilidad Generada.

1.11 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 permitirá la inmediata construcción del edificio de viviendas evitando el estado de abandono, suciedad e inseguridad que general la estructura abandonada.

1.12 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 Calahorra, a enero de 2022.

Fdo.: Paz Sáenz de Jubera Munilla

Arquitecta

Fdo.: María Laliena Corbera

Técnico de Administración General

2 NORMATIVA URBANISTICA PROPUESTA

Las parcelas afectadas por la presente Modificación estaban incluidas en el PERI "Plaza de la Verdura" y quedarán incluidas en la zona de ordenación: Suelo Urbano, zona de Casco Histórico, residencial Casco Antiguo.

La normativa urbanística de esta zona se recoge en el CAPITULO II. CASCO HISTÓRICO del Título VI NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO" del PGM. La parcela de uso residencial Casco Antiguo y la parte de plaza como espacio libre público, y se regularán conforme a lo establecido en esta normativa para este uso.

No se incluye la Normativa Urbanística de este ámbito, porque no se modifica.

Las determinaciones del PERI "Plaza de la Verdura" se ven modificadas en su superficie y edificabilidad. Por lo que, se incluye en el anexo la Ficha del PERI de la Normativa Urbanística en su estado actual y en su estado modificado.

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:

0.1 Gestión General 1b).1 1/6000

0.2 Ordenación y gestión pormenorizada 2.15 1/1000

3.2 ÍNDICE DE PLANOS DE PROPUESTA:

1.1 Gestión General 1b).1 1/6000

1.2 Ordenación y gestión pormenorizada 2.15 1/1000

4 ANEXO. NORMATIVA URBANÍSTICA

Se adjunta extracto del TITULO VI. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO, CAPITULO II. CASCO HISTÓRICO, SECCION QUINTA. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

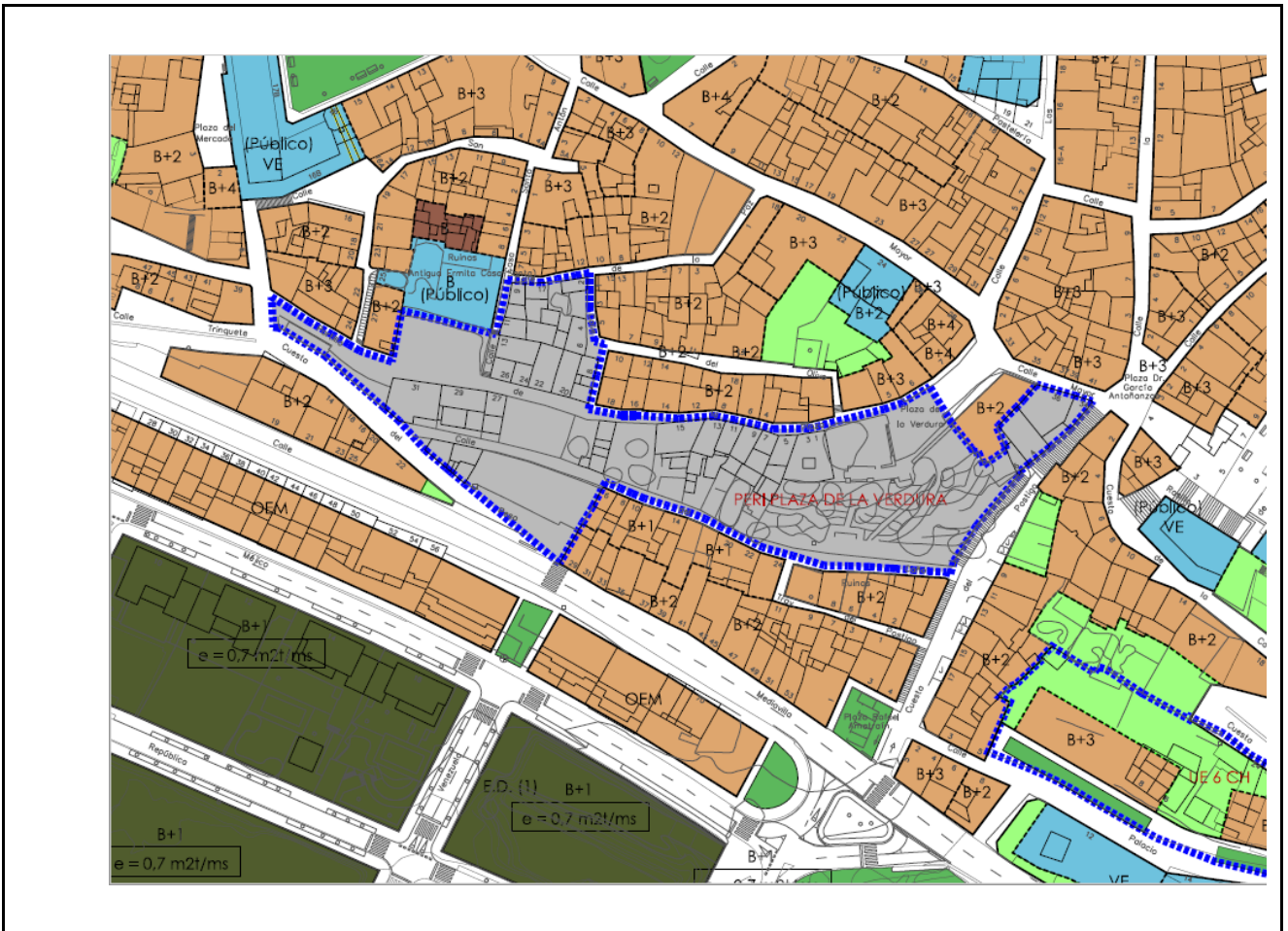
4.1.1 PERI Plaza de la Verdura.



1. Se delimita por la necesidad de proceder a una actuación integrada de renovación de urbanización y edificación, dado el muy deficiente estado de las mismas.
2. La superficie total del PERI asciende a 6.747 m². Incluye propiedades tanto públicas como privadas
3. Se establece un aprovechamiento objetivo de 1 m²/m² de uso característico residencial. El uso terciario será compatible. Conforme a lo establecido en el artículo 125 LOTUR, el aprovechamiento está referido a los usos globales detallados en el artículo 17 de esta Normativa. El coeficiente de ponderación será el establecido en el artículo 187.
4. El Plan Especial deberá incluir la cesión de un 20% de la superficie como sistema general de zonas verdes públicas y de un 5% para dotaciones públicas

ESTADO MODIFICADO

PERI Plaza de la Verdura.



1. Se delimita por la necesidad de proceder a una actuación integrada de renovación de urbanización y edificación, dado el muy deficiente estado de las mismas.
2. La superficie total del PERI asciende a **6.338 m^{2s}** Incluye propiedades tanto públicas como privadas
3. Se establece un aprovechamiento objetivo de **0,960397602 m^{2t}/m^{2s}** de uso característico residencial. El uso terciario será compatible. Conforme a lo establecido en el artículo 125 LOTUR, el aprovechamiento está referido a los usos globales detallados en el artículo 17 de esta Normativa. El coeficiente de ponderación será el establecido en el artículo 187.
4. El Plan Especial deberá incluir la cesión de un 20% de la superficie como sistema general de zonas verdes públicas y de un 5% para dotaciones públicas.

5 ANEXO CÉDULA PARCELARIA



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5838307WM8853N0001GD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL MAYOR 32 Suelo
28500 CALAHORRA [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

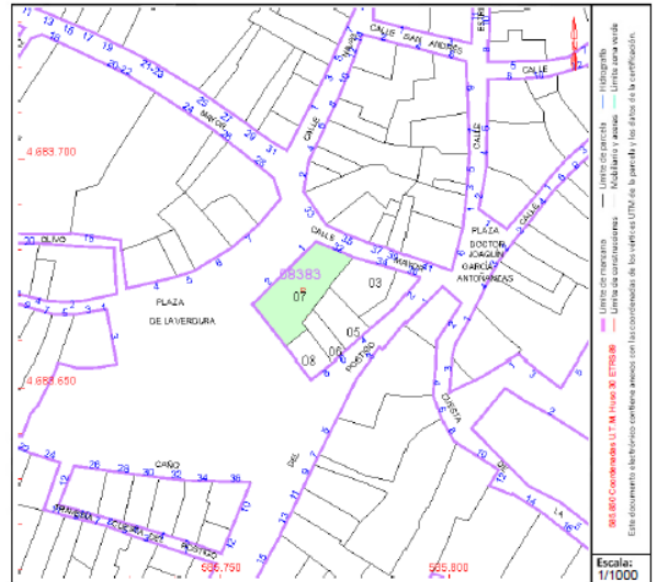
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 223 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Domingo, 26 de Diciembre de 2011

6 DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Se adjunta el documento ambiental estratégico.

7 MEMORIA DE VIABILIDAD E INFORME DE 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.

Por otra parte, según el artículo 22.5 del citado texto refundido, 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

7.2 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

El objeto del presente documento es la Modificación Puntual del PGM en la delimitación del PERI "plaza de la verdura", excluyendo el inmueble sito en la esquina de Plaza de la Verdura 1 con calle Mayor 32 (CATASTRAL 5838307WM8853N0001GD) y la plaza frente al inmueble, pormenorizando el uso de la parcela excluida como residencial Casco Antiguo con altura máxima B+2 entre alineaciones.

Con esta Modificación se pretende adecuar el planeamiento municipal de Calahorra a las necesidades existentes de vivienda social en el Casco Antiguo.

7.3 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA (ART. 22.5).

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 actuación no requiere actualmente de ninguna inversión municipal, por lo siguiente:

- se aprobó por Acuerdo nº 256 de Junta de Gobierno Local de 22 de Marzo de 2021 la adquisición directa mediante compraventa de dicho inmueble a su anterior propietario por importe de 121.000,00 € (Expediente 2/2021/UR-PAT), estando ya incluida en el Inventario Municipal de Bienes con número de Bien: 15 - 399 - E - 1, y en el Registro de la Propiedad como Finca Registral 39581.
- La plaza se reurbanizó en el año 2019 estando totalmente urbanizada.
- No se contempla el derribo de la estructura del inmueble, si no su completa construcción. La construcción del inmueble corresponderá al IRVI.

La construcción del edificio de viviendas no se tiene en cuenta para viabilidad, por asumirlo la administración autonómica. La inversión está prevista para el año 2023.

Obtención del suelo	Ya obtenidos (121.000,00 €)
Derribo	0,00 €
Urbanización	0,00 €
Construcción	
TOTAL INVERSION MUNICIPAL	0,00 €

7.3.2 PRESUPUESTO MUNICIPAL ANUAL.

El Presupuesto vigente al momento de la redacción del documento es el del ejercicio 2021. Para el año 2021 el presupuesto previsto para Calahorra es el siguiente:

Capítulos / Descripción	Importe	% sobre el total
Ingresos		
OPERACIONES NO FINANCIERAS		
Resumen por capítulos del presupuesto		
Periodo: 2021		
OPERACIONES CORRIENTES		
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%
Total OPERACIONES CORRIENTES	24.053.198,66	93,71%
OPERACIONES DE CAPITAL		
6 Enajenación de inversiones reales.	0,00	0,00%
7 Transferencias de capital.	895.000,00	3,49%
Total OPERACIONES DE CAPITAL	895.000,00	3,49%
Total OPERACIONES NO FINANCIERAS	24.948.198,66	97,19%
OPERACIONES FINANCIERAS		
8 Activos financieros.	5.000,00	0,02%
9 Pasivos financieros.	715.000,00	2,79%
Total OPERACIONES FINANCIERAS	720.000,00	2,81%
Total Ingresos	25.668.198,66	100,00%

Gastos

OPERACIONES NO FINANCIERAS		
OPERACIONES CORRIENTES		
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%
Total OPERACIONES CORRIENTES	21.546.355,05	83,94%
OPERACIONES DE CAPITAL		
6 INVERSIONES REALES.	3.313.300,00	12,91%
7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL.	160.000,00	0,62%
Total OPERACIONES DE CAPITAL	3.473.300,00	13,53%
Total OPERACIONES NO FINANCIERAS	25.019.655,05	97,47%

OPERACIONES FINANCIERAS		
8 ACTIVOS FINANCIEROS.	5.000,00	0,02%
9 PASIVOS FINANCIEROS.	643.543,61	2,51%
Total OPERACIONES FINANCIERAS	648.543,61	2,53%
	Total Gastos	25.668.198,66
		100,00%

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 ya se realizó en mayo de 2021 con la adquisición por compraventa directa del inmueble (121.000,00 €), y sólo supuso un 3,65% de las inversiones del Ayuntamiento para dicho año, por lo que tiene una rentabilidad económica entendida como rentabilidad social muy favorable.

7.4 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (ART. 22.4).

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 mantenimiento de la urbanización de la Plaza no aumenta, si no que se mantiene invariable.

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 no necesita la obtención de suelo por formar parte del Patrimonio Municipal de Suelo desde el 30 de marzo de 2021.

7.4.1.1.2 Ejecución de la urbanización:

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

7.4.1.1.3 Mantenimiento de la urbanización:

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

7.4.1.1.4 Ingresos municipales corrientes por la nueva ordenación.

7.4.1.1.4.1 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 es Patrimonio Municipal de Suelo y por tanto exenta de IBI.

7.4.1.1.4.2 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.

Conforme al artículo 7.d) 6º de la Ordenanza Reguladora de dicho impuesto, corresponderá una bonificación del 95 por 100 de la cuota íntegra que corresponda a construcciones, instalaciones u obras que estén comprendidas dentro del ámbito del Casco Histórico de Calahorra.

7.4.1.1.5 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 (50€/vivienda. año)

Tasa por la Licencia de primera utilización u ocupación (360€)

Tasa por la concesión de Licencia de obras (0,7% PEM)

Tasa por la utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local por la entrada de vehículos a través de las aceras (vados) (202,76€/año)

Se prevé para la construcción de las viviendas la liquidación de la tasa de la licencia de obras y para la primera ocupación su tasa correspondiente, y obtenida dicha licencia se prevé el ingreso anual correspondiente a las tasas de residuos (50€*6 viviendas = 300€/año), y de vado (202,76€/año)

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:

- 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), la actuación, respecto al conjunto de Calahorra, no es significativa y sí 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 edificación: basuras y vados.

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.

ANEXO II REPORTAJE FOTOGRÁFICO

LOCALIZACION DE LA MODIFICACIÓN



VISTA ACTUAL DE LA ZONA DE MODIFICACIÓN



AMBITO ESTUDIO MODIFICACION (200m.)



U.E. 6 CALLE PALACIO



U.E. 8 CLOACAS ROMANAS



CASCO HISTÓRICO



PLAZA VERDURA



PORTILLO DE LA ROSA



CALLE CASA SANTA



PORTILLO DE LA ROSA CON CUESTA PESO



CALLE SAN ANDRES





CALLE ESTRELLA



CALLE NAVAS



CALLE PASTELERIA



CALLE SANTIAGO



CALLE CUATRO ESQUINAS



CALLE CARRETEROS



CALLE LOS SASTRES



CALLE SAN ANTON



CALLE POSTIGO



RASILLO DE SAN FRANCISCO



PLAZA RASO



CALLE MAYOR



MEDIAVILLA (ENSANCHE)

VISTAS DEL AMBITO DE ACTUACION



VISTAS DESDE PARQUE CIDACOS



VISTAS DESDE PLAZA VERDURA



VISTAS DESDE CALLE PALACIO

ELEMENTOS ARQUEOLÓGICOS EN EL ÁMBITO



CASA SANTA



MEDRANAS



IGLESIA SANTIAGO



IGLESIA SAN FRANCISCO



MUSEO DE LA VERDURA

VEGETACION EN EL AMBITO



NARANJO ORNAMENTAL PLAZA VERDURA



TILO EN RASILLO SAN FRANCISCO



LAURUS NOBILIS EN SAN FRANCISCO



LAURUS NOBILIS EN CASA CARRAMIÑANA



CUPRESSUS EN ALFORIN CON ENRAMADA



OLEA EN EDIFICIO DEAN

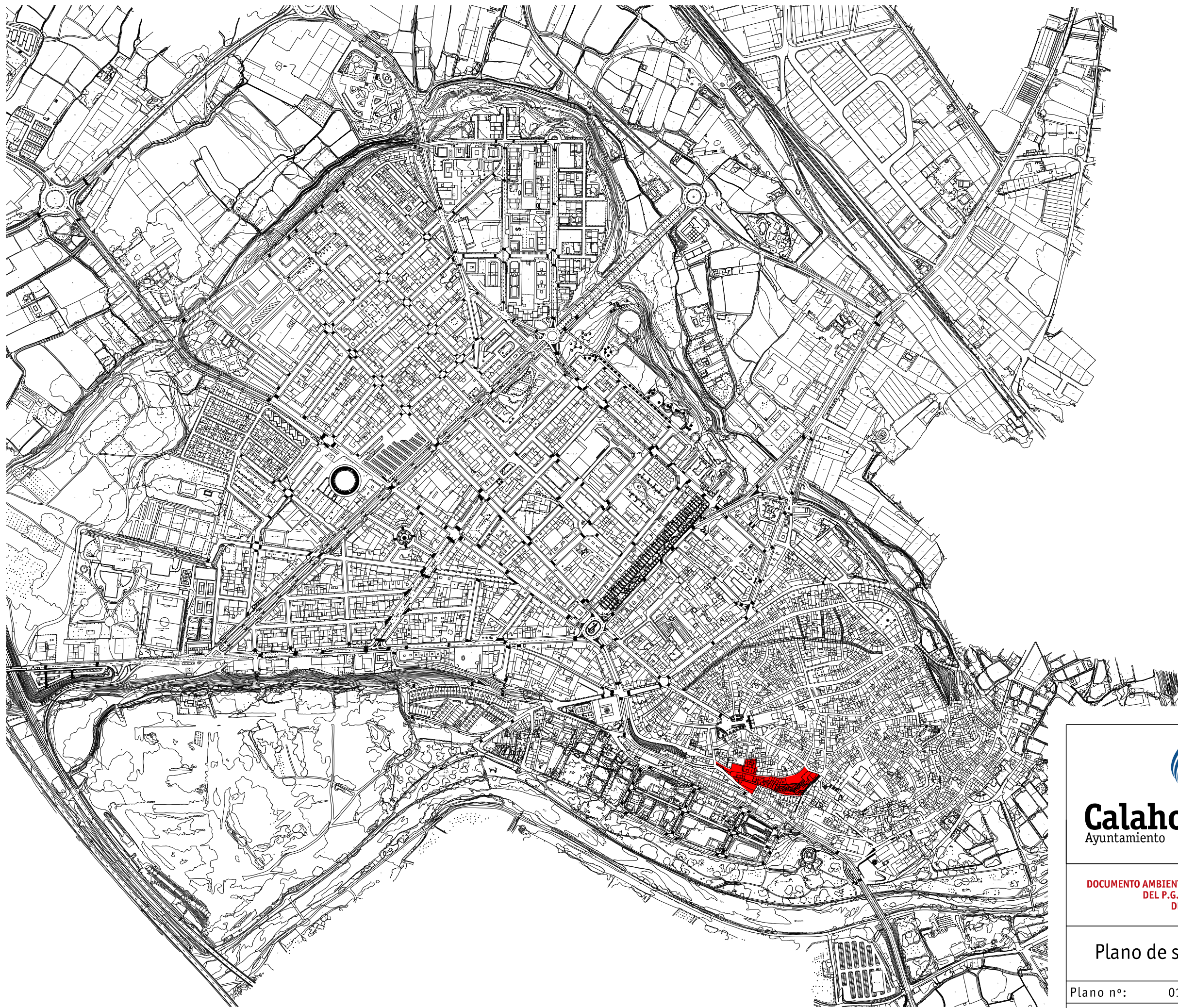


TAMARIX , NERIUM OLEANDER Y
PHOENIX EN TALUD PLAZA VERDURA

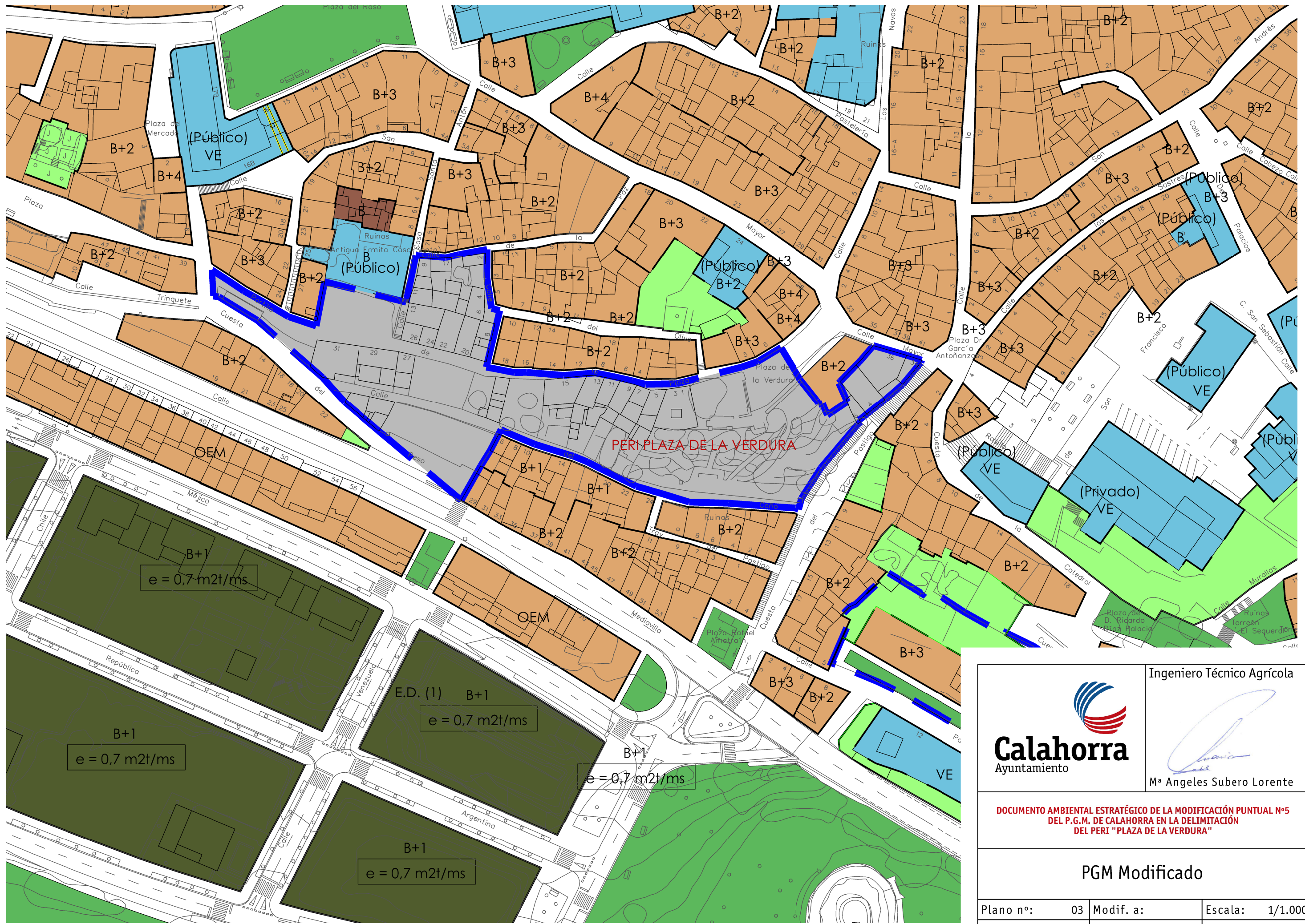


POPULUS, CEDRUS, THUJAS ... EN PARQUE CIDACOS

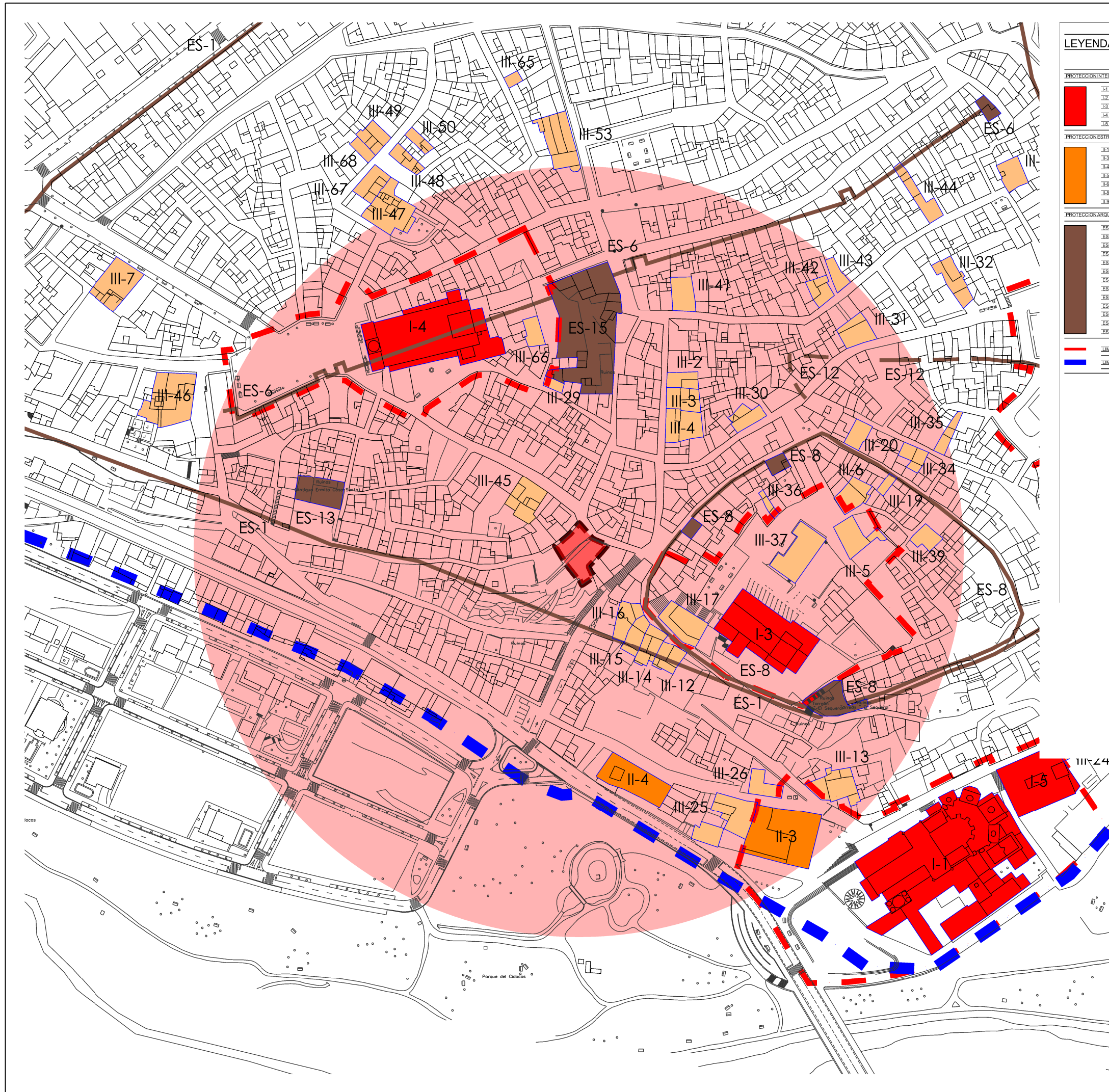
ANEXO III PLANOS



 <p>Calahorra Ayuntamiento</p>		<p>Ingeniero Técnico Agrícola</p>  <p>M^a Angeles Subero Lorente</p>	
<p>DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N°5 DEL P.G.M. DE CALAHORRA EN LA DELIMITACIÓN DEL PERI "PLAZA DE LA VERDURA"</p>			
<p>Plano de situación y emplazamiento</p>			
Plano n°:	01	Modif. a:	Escala: 1/7.500
Ref.:	05/2021-UR-MPG	Modif. por:	Fecha: Febrero 2022



		Ingeniero Técnico Agrícola	
		 Mª Angeles Subero Lorente	
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº5 DEL P.G.M. DE CALAHORRA EN LA DELIMITACIÓN DEL PERI "PLAZA DE LA VERDURA"			
PGM Modificado			
Plano nº:	03	Modif. a:	Escala: 1/1.000
Ref.:	05/2021-UR-MPG	Modif. por:	Fecha: Febrero 2022



LEYENDA

PROTECCION INTEGRAL (GRADO I)	
I-1	CATEDRAL DE SANTA MARIA
I-2	IGLESIA DE SAN ANDRES
I-3	IGLESIA DE SAN FRANCISCO
I-4	IGLESIA DE SANTIAGO
I-5	SEMINARIO DIOCESANO
PROTECCION ESTRUCTURAL (GRADO II)	
II-1	IGLESIA Y CONVENTO DE LAS CARMELITAS
II-3	PALACIO EPISCOPAL
II-4	PALACIO DE LOS MIRANDA
II-5	IGLESIA Y CONVENTO DEL CARMEN Ver plano E 1/25.000
II-6	FUENTE DE LOS TREGUE CAROS Ver plano E 1/25.000
II-8	ERMITA DE LA CONCEPCION
II-9	IGLESIA DE SANTA MARIA Ver plano E 1/25.000
PROTECCION ARQUEOLOGICA: ELEMENTOS SINGULARES	
ES-1	MURALLA ROMANA BAJOIMPERIAL
ES-2	PICOTA
ES-3	CIRCO ROMANO
ES-4	FUENTE ROMANO Ver plano E 1/25.000
ES-6	MURALLA MEDIEVAL
ES-7	YACIMIENTO LA CLINICA
ES-8	MURALLA ROMANA ALTOIMPERIAL
ES-11	ARCO DEL PLANILLO
ES-12	OLICANAS ROMANAS
ES-13	CASA SANTA
ES-14	YACIMIENTO CERRO SOBRAN Ver plano E 1/25.000
ES-15	YACIMIENTO LAS MEDRIANAS
ES-16	CRUCERO HUMILLADERO Ver plano E 1/25.000

— LIMITE ENTORNO DE PROTECCION
 — LIMITE ZONA ARQUEOLOGICA

PROTECCION AMBIENTAL (GRADO III)	
III-2	CALLE ESTRELLA 16
III-3	CALLE ESTRELLA 14
III-4	CALLE ESTRELLA 12
III-5	CALLE DEAN PALACIOS 11 (CENTRO CULTURAL)
III-6	CALLE SAN SEBASTIAN 28
III-7	CALLE GRANDE 11 (CASA DE LA BARONESA DE BENASQUE)
III-9	CUESTA DE LAS MORIAS 13
III-12	CUESTA DE LA CATEDRAL 14
III-13	CUESTA DE LA CATEDRAL 13
III-14	CUESTA DE LA CATEDRAL 10
III-15	CUESTA DE LA CATEDRAL 8
III-17	CALLE SAN FRANCISCO 7 (MUSEO Y ALBERGUE)
III-18	CALLE MEDAVILLA 2 (COLEGIO DE LAS TERESIANAS)
III-19	CALLE CABEZO 14
III-20	CALLE CABEZO 7
III-21	CALLE ARRABAL 42
III-22	CALLE ARRABAL 36, 32 Y 34
III-23	CALLE ARRABAL 16
III-24	CALLE ARRABAL 6
III-25	CALLE PALACIO 16 (CASA DE LOS DEANES)
III-26	CALLE PALACIO 33 (ESCUELAS MUNICIPALES)
III-27	CASA BLANCA Ver plano E 1/25.000
III-29	CALLE PASTELERIA 13
III-30	CALLE SAN ANDRES 13
III-31	CALLE SAN ANDRES 37 (CASA CARRAMINANA)
III-32	CALLE SAN ANDRES 31
III-34	CALLE MORCILLON 7
III-35	CALLE MORCILLON 37
III-36	CALLE SAN FRANCISCO 19
III-37	CALLE SAN FRANCISCO 8 (CENTRO EDUCATIVO)
III-38	CALLE RUIZ Y MENTA 1 (BIBLIOTECA PUBLICA)
III-39	CALLE SAN SEBASTIAN 44
III-40	CALLE ALFONSO 1
III-41	CALLE ENRAMADA 1 (CENTRO CULTURAL)
III-42	CALLE ENRAMADA 25
III-43	CALLE ENRAMADA 33
III-44	CALLE ENRAMADA 49
III-45	CALLE MAYOR 21 (CASA DE LOS CURAS)
III-46	CALLE COLISEO 1
III-47	CALLE ANGEL OLIVAN 8 (MUSEO DE LA ROMANIZACION)
III-48	CALLE DE LA PALOMA 21
III-49	CALLE DE LA PALOMA 18 Y 20
III-50	CALLE DE LA PALOMA 17
III-53	CALLE BACON 1 (CASA LEGARRA)
III-54	CALLE LOS MARTIRES 16 (CASA DE LAS CARIATIDES)
III-55	CALLE LOS MARTIRES 16
III-56	CALLE LOS MARTIRES 9 (CASA BARCOJA)
III-57	CALLE LOS MARTIRES 8 (CASA DIAZ)
III-58	CALLE DOCTOR CHAVARRIA 21 (CALLE CARMEN)
III-59	AVENIDA DEL EBRO 7 Ver plano E 1/25.000
III-60	PLAZA OBISPO FIDEL GARCIA (CHIMENEA)
III-61	PLAZA ERAS 11 (CHIMENEA)
III-62	PLAZA MONTECOMPATRI (CHIMENEA)
III-63	CALLE DOCTOR CHAVARRIA 30 (FABRICA SABAS)
III-65	CALLE PILARTE 7
III-66	TRAVESIA DE LA PASTELERIA 3
III-67	CALLE ANGEL OLIVAN 10
III-68	CALLE DE LA PALOMA 22



Calahorra
Ayuntamiento

Ingeniero Técnico Agrícola



M^a Angeles Subero Lorente

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO DE LA MODIFICACION PUNTUAL N°5 DEL P.G.M. DE CALAHORRA EN LA DELIMITACION DEL PERI "PLAZA DE LA VERDURA"

Plano de zona arqueológica

Plano n°:	04	Modif. a:	Escala: 1/2.000
Ref.:	05/2021-UR-MPG	Modif. por:	Fecha: Febrero 2022



 *Cupressus sempervirens* var. *pyramidalis*

Árboles singulares de La Rioja



Árbol de Pitas

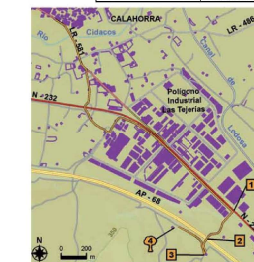
Especie: ciprés mediterráneo (*Cupressus sempervirens* var. *pyramidalis*).
Número de ejemplares: 1
Altura: 18 m
Perímetro del tronco (1,30): 4,50 m
Dímetro del tronco: 1,43 m
Dímetro de la copa: 23,00 m
Edad estimada: unos 200 años

Municipio: Calahorra.
Propietario: particular.
Estado de conservación: el árbol goza de buena salud y no tiene daños mecánicos ni parasitarios. Los hongos que hicieron estango hace años en muchas sienes del país, parece que no le han afectado por el momento.
Motivo de la singularidad y protección: por su llamativo valor estético en un paisaje sin apenas árboles. Por ser muy valorado por los habitantes de Calahorra. Por encontrarse en un paraje sin protección legal.



Cómo llegar

Dificultad	Bajo	Medio	Alto
Coordenadas U.T.M. (WGS 84)	366729468,012		
Altitud	342 m		
Longitud del recorrido	3,100 m		
Tiempo estimado andando	Desde Calahorra, 20 min. Desde la fábrica "Castillo Anuelo", 15 min. Desde el camino cochabá, 1 min.		



Plano topográfico

Fotografía aérea

- 1. Fábrica "Castillo Anuelo"
- 2. paso por encima de la autopista.
- 3. cruce de caminos (deberéis tomar dirección derecha -norte-).
- 4. Árbol de Pitas



Calahorra
Ayuntamiento

Ingeniero Técnico Agrícola

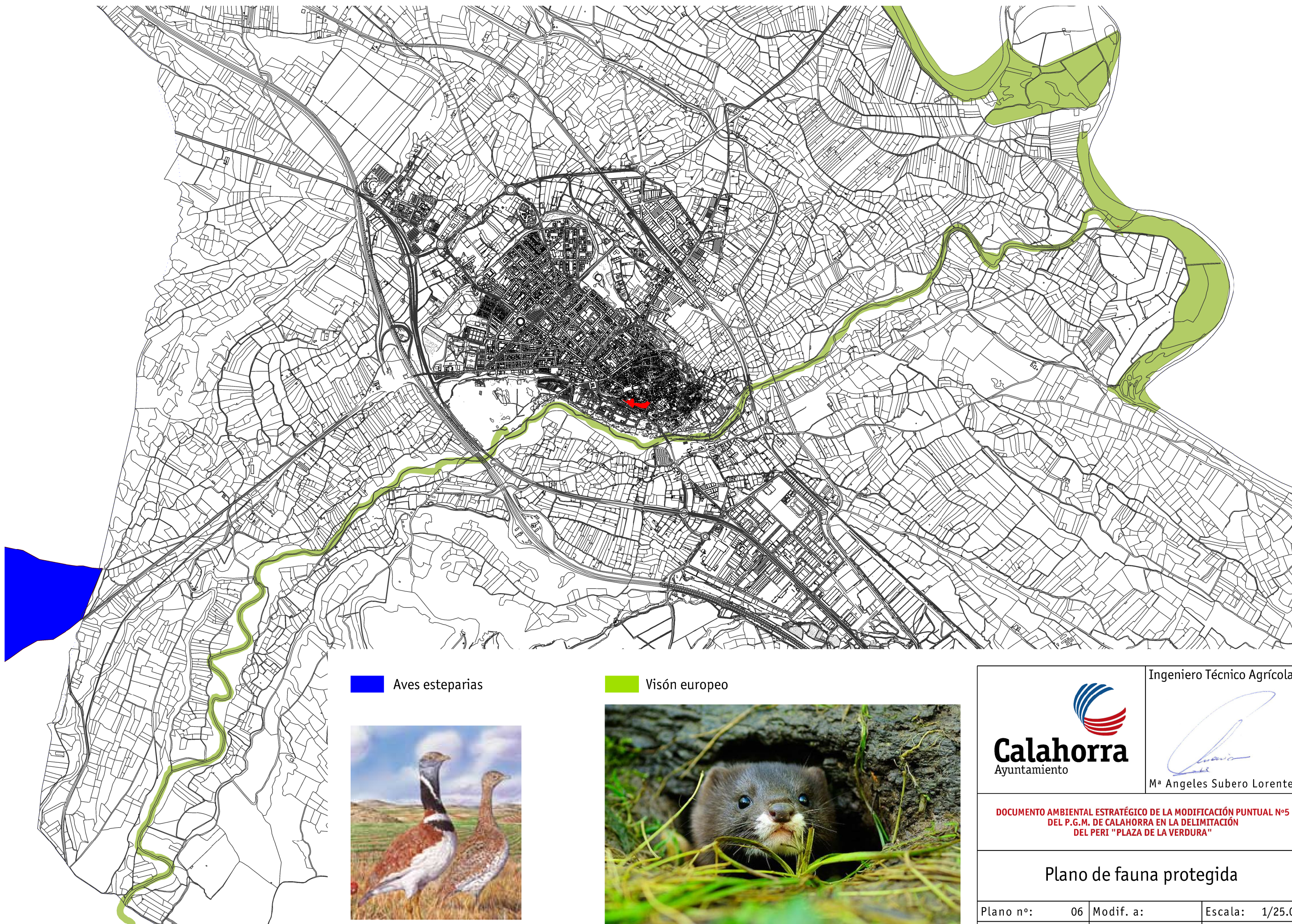



M^a Angeles Subero Lorente

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº5 DEL P.G.M. DE CALAHORRA EN LA DELIMITACIÓN DEL PERI "PLAZA DE LA VERDURA"

Plano de árboles singulares

Plano nº:	05	Modif. a:	Escala: 1/12.500
Ref.:	05/2021-UR-MPG	Modif. por:	Fecha: Febrero 2022



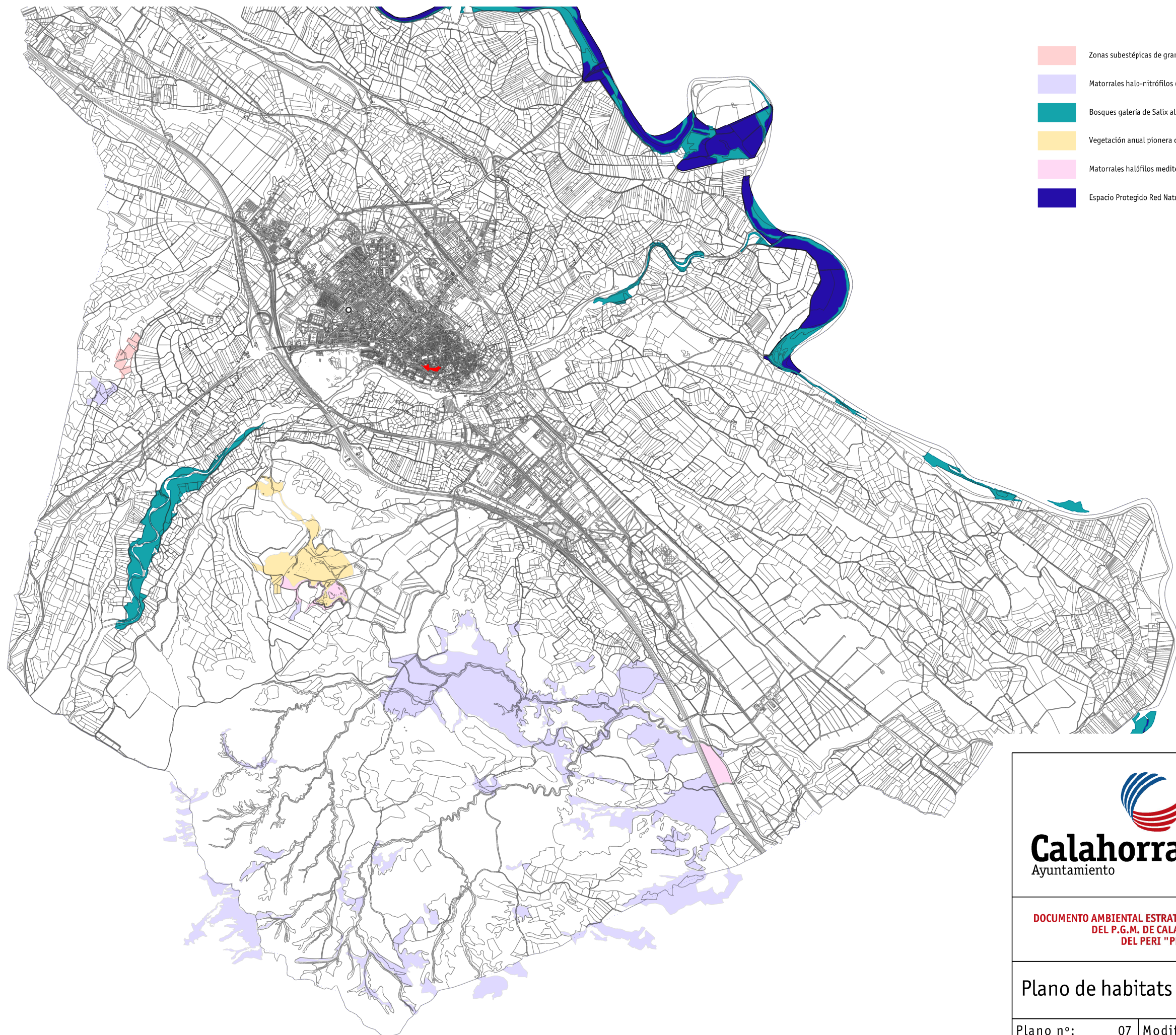
 Aves esteparias



 Visión europeo

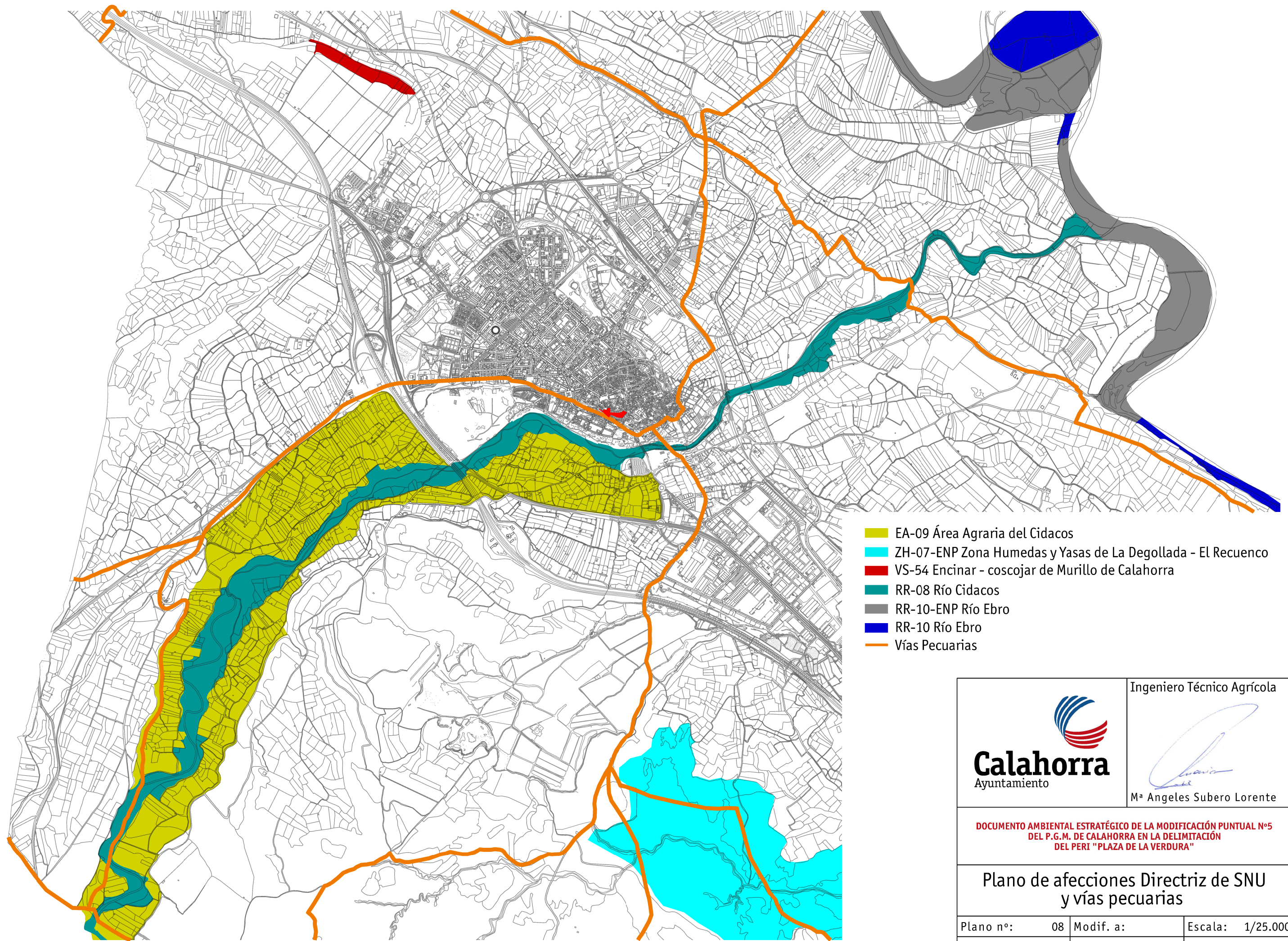


		Ingeniero Técnico Agrícola  M ^a Angeles Subero Lorente		
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº5 DEL P.G.M. DE CALAHORRA EN LA DELIMITACIÓN DEL PERI "PLAZA DE LA VERDURA"				
Plano de fauna protegida				
Plano nº:	06	Modif. a:	Escala:	1/25.000
Ref.:	05/2021-UR-MPG	Modif. por:	Fecha:	Febrero 2022



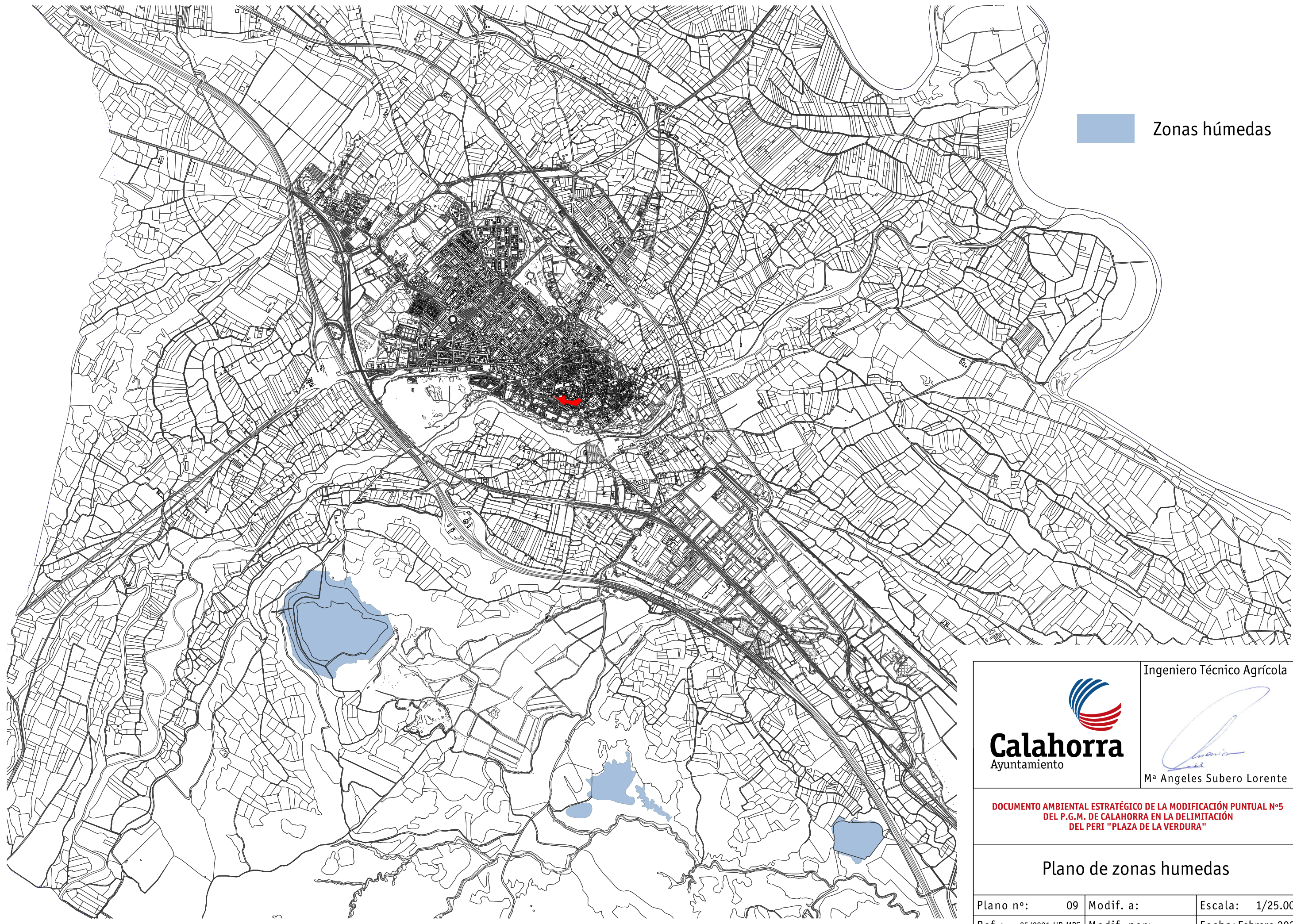
- Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea
- Matorrales haló-nitrófilos (Pegano-Salsolietea)
- Bosques galería de Salix alba y Populus alba
- Vegetación anual pionera con Salicornia y otras especies de zonas fangosas o arenosas
- Matorrales halófilos mediterráneos y termoatlánticos (Sarcocornetea fruticosae)
- Espacio Protegido Red Natura 2000: ZEC

 <p>Calahorra Ayuntamiento</p>	<p>Ingeniero Técnico Agrícola</p>  <p>M.ª Angeles Subero Lorente</p>			
<p>DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº5 DEL P.G.M. DE CALAHORRA EN LA DELIMITACIÓN DEL PERI "PLAZA DE LA VERDURA"</p>				
<p>Plano de habitats de interes comunitario</p>				
Plano nº:	07	Modif. a:	Escala:	1/40.000
Ref.:	05/2021-UR-MPG	Modif. por:	Fecha: Febrero 2022	



- EA-09 Área Agraria del Cidacos
- ZH-07-ENP Zona Húmedas y Yaras de La Degollada - El Recuenco
- VS-54 Encinar - coscojar de Murillo de Calahorra
- RR-08 Río Cidacos
- RR-10-ENP Río Ebro
- RR-10 Río Ebro
- Vías Pecuarias

 <p>Calahorra Ayuntamiento</p>	<p>Ingeniero Técnico Agrícola</p>  <p>Mª Angeles Subero Lorente</p>	
<p>DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº5 DEL P.G.M. DE CALAHORRA EN LA DELIMITACIÓN DEL PERI "PLAZA DE LA VERDURA"</p>		
<p>Plano de afecciones Directriz de SNU y vías pecuarias</p>		
Plano nº: 08	Modif. a:	Escala: 1/25.000
Ref.: 05/2021-UR-MPG	Modif. por:	Fecha: Febrero 2022



 Zonas húmedas

		Ingeniero Técnico Agrícola	
		 Mª Angeles Subero Lorente	
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº5 DEL P.G.M. DE CALAHORRA EN LA DELIMITACIÓN DEL PERI "PLAZA DE LA VERDURA"			
Plano de zonas húmedas			
Plano nº:	09	Modif. a:	Escala: 1/25.000
Ref.:	05/2021-UR-MPG	Modif. por:	Fecha: Febrero 2022