

---

## DECRETO

---

### APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-7 "SERVICIOS"

---

Teniendo en cuenta los siguientes **ANTECEDENTES:**

#### **Primero.- Documento inicial de Plan Parcial del Sector S-7**

Con fecha de entrada en el Registro General de 23 de marzo de 2023 (núm. registro 2023004945) D. Juan Esteban Ameyugo Marrodán, en representación de D. Eduardo Blanco Pastor, presentó solicitud de aprobación del Plan Parcial del Sector S-7 del Plan General Municipal de Calahorra, promovido por MARNIE S.L. y HUMBERTO Y JOSÉ ANTONIO MARTÍNEZ BARBASTRO.

La documentación consta de los siguientes documentos:

- Memoria del Plan Parcial del Sector S-7 "Servicios" del PGM de Calahorra, redactada por Juan Esteban Ameyugo Marrodán y Rabanaque y Asociados S.L.P.
- Estudio acústico asociado al desarrollo del Plan Parcial, de AUDIOTEC INGENIERÍA ACÚSTICA.
- Impreso de solicitud de la Evaluación Ambiental Estratégica.
- Documento Ambiental Estratégico, redactado por José Antonio Bustillo Ramírez, Biólogo.

Examinada la documentación aportada, con fecha 23 de octubre de 2023, se formuló requerimiento de subsanación de las deficiencias advertidas tanto en el Informe de la Arquitecta Municipal como en el Informe de la TAG de Urbanismo (Planeamiento), ambos de fecha 21 de octubre de 2024.

Con fechas 26 de octubre de 2023 y 2 de noviembre de 2023, el documento fue remitido a los organismos que luego se indicarán, para la solicitud del informe sectorial correspondiente.

#### **Segundo.- Nuevo documento de Plan Parcial del Sector S-7**

Con fecha de entrada en el Registro Electrónico de 11 de julio de 2024 (núm. 2024010769), D. Jesús Ramos Martínez, de JESUS RAMOS ARQUITECTURA, S.L.P., aportó la siguiente documentación:

- Plan Parcial del Sector S-7 del PGM de Calahorra, redactado por Jesús Ramos Martínez, de JESUS RAMOS ARQUITECTURA, S.L.P.
- Informe para la subsanación de los REPAROS siguientes:
  - o Subsanación de los reparos advertidos en el Informe de la Arquitecta Municipal y en el Informe de la TAG de Urbanismo.

- Subsanación de los reparos del Informe de Vías Pecuarias.
  - Subsanación de los reparos del Informe de Carreteras.
  - Respuesta a las recomendaciones de AQUALIA, S.A.
- Documento de renuncia de D. Juan E. Ameyugo Marrodán y simultáneo encargo de los promotores, D. Eduardo Blanco Pastor, D. Humberto y D. José Antonio Martínez Barbastro, a favor de D. Jesús Ramos Martínez, de JESUS RAMOS ARQUITECTURA, S.L.P., para la realización de los trabajos relativos al Plan Parcial y para la tramitación ante el Ayuntamiento de Calahorra.
  - Estudio acústico asociado al desarrollo del Plan Parcial, de AUDIOTEC INGENIERÍA ACÚSTICA.
  - Documento Ambiental Estratégico, redactado por José Antonio Bustillo Ramírez, Biólogo.

### Tercero.- Informes sectoriales

Con fecha julio de 2024, se remitió el nuevo documento de Plan Parcial a los siguientes organismos actuantes por razón de la materia, que fueron recibidos en diferentes fechas.

De este modo, el cuadro resumen de los informes sectoriales es el siguiente:

Afección	INFORME	FECHA
VIAS PECUARIAS	Informe favorable de la Dirección General de Medio Natural y Paisaje, del Gobierno de La Rioja.	13 de agosto de 2024
SOS RIOJA (inundabilidad)	Informe favorable del Centro de Coordinación Operativa	2 de noviembre de 2023
REDES DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO	Informe favorable de AQUALIA, S.A.	6 de agosto de 2024
CARRETERAS	Informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado en La Rioja	11 de septiembre de 2024
TELECOMUNICACIONES	Informe favorable de la Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los servicios de comunicación audiovisual, del Ministerio para la Transformación Digital y Función Pública.	17 de octubre de 2024

### Cuarto.- Evaluación Ambiental Estratégica

En el Boletín Oficial de La Rioja núm. 182, de 18 de septiembre de 2024, se publicó la Resolución 360/2024, de 13 de septiembre, de la Dirección General de Calidad Ambiental, Cambio Climático y Agua del Gobierno de La Rioja, por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico favorable del

Plan Parcial, siempre y cuando se adopten las medidas protectoras y correctoras que en la propia Resolución se relacionan y que a continuación se detallan:

*“1. En relación con el cambio climático:*

*a) Se recomienda la adaptación de la construcción a los aspectos microclimáticos del territorio, así como la inserción de instalaciones de energías renovables, especialmente placas solares, tanto para usos propios como la iluminación general, la calefacción o el agua caliente sanitaria, como para la incorporación de energía a la red, equilibrando el impacto de las fuentes de energías no renovables.*

*b) Se dispondrán los medios necesarios para minimizar la generación de polvo, gases contaminantes, ruidos y vibraciones mediante el mantenimiento preventivo de los motores de la maquinaria, la optimización de los planes de trabajo y la reducción de los recorridos de la maquinaria pesada, con el fin de contribuir a reducir las emisiones causantes del cambio climático mediante el empleo de las mejores tecnologías disponibles.*

*2. En relación con los residuos:*

*a) Se evitará todo tipo de vertido en la zona afectada para las obras, tomando las medidas protectoras que se consideren necesarias. En este sentido, no se realizarán tareas de reparación y mantenimiento de maquinaria, vehículos y herramientas a motor en la zona de actuación.*

*b) Se gestionarán adecuadamente los distintos tipos de residuos generados durante las obras según la normativa vigente en esta materia, prestando especial atención a lo establecido por el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. Asimismo, se retirarán y gestionarán adecuadamente los residuos existentes actualmente en la zona objeto de este informe.*

*3. En lo que respecta a la normativa vigente en materia de ruido, se deberán cumplir los objetivos de calidad acústica dispuestos en el anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.”*

#### **Quinto.- Informe Técnico Municipal**

Con fecha 3 de diciembre de 2024, se ha emitido Informe por la Arquitecta Municipal, en el que revisa toda la documentación del expediente así como el Documento Técnico de Propuesta de Plan Parcial presentado, con las subsanaciones requeridas por los organismos sectoriales, concluyendo que debe procederse a la nueva subsanación de una serie de deficiencias, que en el propio Informe se detallan.

Con fecha de entrada en el Registro Electrónico de 4 de diciembre de 2024 (núm. 2024017319), D. Jesús Ramos Martínez, de JESUS RAMOS ARQUITECTURA, S.L.P., ha aportado la siguiente documentación:

- Texto Refundido Plan Parcial del Sector S-7 del PGM de Calahorra, redactado por Jesús Ramos Martínez, de JESUS RAMOS ARQUITECTURA, S.L.P.

- Informe de reparos.
- Anexo II. Estudio Acústico.

Con fecha 4 de diciembre de 2024 la Arquitecta Municipal ha emitido informe **favorable**, si bien realiza las siguientes recomendaciones y prescripciones a tener en cuenta para la redacción del Proyecto de Urbanización:

- No se considera que el tráfico a generar en el Sector precise de la ejecución de un vial de servicio, que finalmente habría de conectar con la antigua N-232. En todo caso, al poderse desarrollar esa solución sin afectar a la ordenación, puede evaluarse la solución definitiva en el momento de redactar el proyecto de urbanización, momento en el que se podrá disponer de información más certera respecto de los usos concretos a desarrollar en el Sector, y por tanto de las intensidades de tráfico que puedan llegar a generar.*
- El centro de transformación que se ejecute sea soterrado.*
- El estudio geotécnico que se realice para el Proyecto de Urbanización analizará la viabilidad de ejecutar un pozo para el riego.*

#### **Sexto.- Objeto y justificación de la propuesta de ordenación**

El Plan General Municipal actualmente vigente (P.G.M.), cuya revisión fue aprobada por Acuerdo del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo (C.O.T.U.R.) en sesión celebrada en fecha 18 de diciembre de 2020 (BOR núm. 48, de 9 de marzo de 2021), contempla el Sector S-7 "Servicios" como un sector de Suelo Urbanizable Delimitado, con un único uso característico Terciario-Servicios.

Según la descripción que del mismo hace el propio Plan General Municipal (PGM):

*"Se trata de una pequeña delimitación de suelos de 36.284 m2, situados en el cruce entre la N-232, la travesía de ésta y los nuevos accesos al Casco Urbano que se están realizando en la parte Sur de la Ciudad. Tiene una calificación de Usos Terciarios, tales como comercial, deportivo, ocio, hostelero, servicios en general y asimilados, salvo cines".*

La Memoria señala en su apartado 1.1.2. que la ordenación propuesta tiene como primer objetivo la creación de un área que en sí misma cumpla las expectativas precisas para construir una zona de servicios de desarrollo futuro, integrando las viviendas existentes señaladas en el PGM y con las dotaciones necesarias, conectada con la trama urbana de Calahorra, con los cercanos sectores industriales, con los que es previsible que tenga relaciones comerciales y de abastecimiento, y principalmente, con la N-232, como vía de acceso interpoblacional y de transporte de materias primas y productos manufacturados.

#### **Considerando la siguiente FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA:**

Los artículos 75, 76, 89, 90 y 95 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja, así como el artículo 90 de la citada norma.

Los artículos 22.4 y 5 y 25.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto-Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Los artículos 6.2, 29 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, así como los artículos 10 y siguientes del Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, de desarrollo del Título I "Intervención administrativa" de la Ley 6/2017, de 8 de mayo, de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Los artículos 43 a 64 y 136 a 139 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

El artículo 22.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, que atribuye a la Alcaldía la aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuida al Pleno.

### **Vistos los siguientes informes:**

El Informe Técnico de la Arquitecta Municipal, antes referido.

Informe jurídico e Informe-propuesta de la T.A.G. de Urbanismo (planeamiento).

Informe previo de la Secretaria General, conforme al Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, en su artículo 3, apartado 3, d) 7º.

Informe de Fiscalización de la Intervención municipal, que realiza una serie de observaciones en relación con el Informe de Sostenibilidad Económica.

La Alcaldía-Presidencia, en uso de las atribuciones que le confiere la vigente legislación, resuelve:

**Primero.-** Aprobar inicialmente el documento de PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-7 "SERVICIOS" DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA, promovido por MARNIE S.L. y HUMBERTO Y JOSÉ ANTONIO MARTÍNEZ BARBASTRO y redactado por Jesús Ramos Martínez, de JESUS RAMOS ARQUITECTURA, S.L.P. dando conformidad al Informe de Sostenibilidad y a la Memoria de Viabilidad económica, que constan incluidos en la Propuesta, **con la siguiente condición:**

1.- Deberá incluirse en el Documento de Plan Parcial, antes de su aprobación provisional, las **siguientes prescripciones** para la redacción del Proyecto de Urbanización:

- El centro de transformación que se ejecute deberá ser soterrado.
- El estudio geotécnico deberá analizar la viabilidad de ejecutar un pozo para el riego.

2.- En relación con el Informe de Sostenibilidad Económica, no se han incluido los ingresos que obtendría la Entidad Local derivados del ICIO y licencias urbanísticas derivadas de las actuaciones contenidas en el Plan Parcial, por lo que deberán subsanarse estas deficiencias en el Informe de Sostenibilidad Económica, previamente a la aprobación definitiva del Plan Parcial.

**Segundo.-** Someter el expediente a información pública durante el plazo de un mes, mediante anuncio insertado en el Boletín Oficial de La Rioja, en el diario de difusión local "La Rioja" y en el espacio destinado a tablón edictal, haciendo constar esta referencia en todos los anuncios publicados, para que cualquier interesado pueda examinar el expediente y presentar las alegaciones que estime oportunas. El anuncio de información pública junto con el documento de Plan Parcial y el resumen ejecutivo, se publicarán igualmente en el Portal de Transparencia, en la Sección de Urbanismo-Planeamiento.

**Tercero.-** Dar traslado de la presente Resolución a los Ayuntamientos de los municipios colindantes al Sector S-17, para que, en el plazo de un mes, puedan realizar alegaciones sobre la incidencia que la ordenación propuesta pueda tener sobre sus respectivos términos municipales.

**Cuarto.-** De conformidad con el artículo 96.1 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, se citará personalmente para la información pública a las personas propietarias de los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan Parcial, habilitándoles un plazo de audiencia de un mes, para que presenten las alegaciones que estimen oportunas.

**Quinto.-** Notificar la presente Resolución a los promotores del Plan Parcial así como a su redactor.

**Sexto.-** Dar traslado de la presente Resolución a las Áreas de Urbanismo y Secretaría, para su conocimiento y efectos.

**Séptimo.-** La presente Resolución es un acto de trámite, no susceptible de recurso.