

## **CAPÍTULO I. CUESTIONES PRELIMINARES.**

### **1.- INTRODUCCIÓN**

El presente documento constituye la Memoria Justificativa de la Revisión y Adaptación del Plan General Municipal de Calahorra a la Ley 5/2006, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (en adelante LOTUR). Se trata, por tanto, del documento que explica los criterios generales adoptados para establecer las determinaciones urbanísticas, y que justifica el cumplimiento de la normativa que resulta de aplicación.

Este documento consta de tres partes: justificación de la tramitación realizada, explicación de los objetivos del Plan General y justificación de las determinaciones adoptadas. Se complementa además con un capítulo que resume las superficies correspondientes a cada clase y calificación de suelo y con otro capítulo que enumera los documentos que conforman el Plan, así como los miembros del equipo redactor que han realizado este trabajo.

## **CAPÍTULO II. TRAMITACIÓN**

### **2.- PLAN GENERAL MUNICIPAL.**

#### **2.1.- Exposición pública del Avance.**

En el Boletín Oficial de La Rioja nº 143, de 13 de noviembre de 2015, se publicó la Información pública del Avance de Revisión del Plan General Municipal de Calahorra, y suspensión de la tramitación del planeamiento de desarrollo y del otorgamiento de licencias.

Durante el periodo de exposición al público del Avance, fueron presentadas 59 sugerencias, y tres más de forma extemporánea. Un gran número de las sugerencias presentadas se repiten en cuanto a su contenido, como es el caso de 44 sugerencias que se refieren a la viabilidad del S-3 "Viacampo Residencial".

Por otra parte, cabe destacar que las sugerencias se refieren, en su mayor parte, a aspectos puntuales del planeamiento que no son objeto del Avance, que conforme establece el artículo 83.1 de la LOTUR constituye un documento preparatorio de la redacción del plan definitivo, que contiene *"las líneas esenciales del planeamiento a elaborar y permita debatir sus criterios, objetivos y soluciones generales"*.

En todo caso, se han incorporado al presente documento de aprobación inicial del Plan General los aspectos recogidos en el acuerdo de resolución de sugerencias realizado por el Excmo. Ayuntamiento de Calahorra en el Pleno de 25 de abril de 2016.

#### **2.2.- Informes sectoriales al Avance.**

Durante la fase de exposición al público del Avance e inicio de la evaluación ambiental estratégica, se han recibido informes de Organismos Sectoriales (Salud Pública y Consumo; Ministerio de Industria, Energía y Turismo; Demarcación de Carreteras del Estado en La Rioja; Ministerio de Defensa; Calidad Ambiental y Agua; Carreteras de la Comunidad Autónoma de la Rioja; Servicio de Conservación del Patrimonio Histórico Artístico de La Rioja; Centro de Coordinación Operativa (SOS-Rioja), Ministerio de Fomento; Confederación Hidrográfica del Ebro; Medio Natural; e informe previo del Servicio de Urbanismo).

Cabe mencionar que muchos de los aspectos señalados por los organismos sectoriales se refieren a aspectos puntuales del planeamiento que no son objeto del Avance, que como se ha señalado anteriormente constituye un documento preparatorio de la redacción del plan definitivo. En todo caso, los aspectos señalados por los diferentes organismos sectoriales se han tenido en consideración a la hora de elaborar el documento de aprobación inicial del Plan General Municipal.

#### **2.3.- Aprobación Inicial.**

El Ayuntamiento Pleno en sesión de 3 de febrero de 2017 acordó la Aprobación Inicial del documento de Revisión de Plan General Municipal, formando parte del mismo el Estudio Ambiental Estratégico. El acuerdo incluye también la suspensión de la tramitación de planeamiento de desarrollo y del otorgamiento de licencias de parcelación, edificación y demolición en los ámbitos señalados por el plazo de un año.

Este acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de la Rioja número 16 de 8 de febrero de 2017.

**Memoria Propuesta****2.4.- Exposición pública del documento aprobado inicialmente**

Durante el periodo de exposición al público del documento del PGM aprobado inicialmente, fueron presentadas 68 alegaciones, 59 de ellas dentro del plazo establecido y otras 9 de forma extemporánea.

Algunas alegaciones se repiten, literalmente o en cuanto a lo que se reclama. En otros casos, si bien se trata de una única alegación, realmente incluye varios aspectos diferentes.

Las alegaciones se refieren, en su mayor parte, a aspectos puntuales del planeamiento. Con alguna excepción, no se realizan planteamientos generales ni se proponen actuaciones globales no previstas en el documento expuesto al público.

**2.5.- Informes sectoriales al documento aprobado inicialmente.**

Durante la fase de exposición al público del documento del PGM aprobado inicialmente se han recibido informes sectoriales de los siguientes organismos o administraciones:

Nº	FECHA	Nº REGISTRO	ENTIDAD
1	23.02.2017	2017002555	D.G. Salud Pública y Consumo (Gobierno de La Rioja)
2	27.02.2017	2017002731	D.G. Obras Públicas y Transportes (Gobierno de La Rioja)
3	16.03.2017	2017003788	D.G. Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información (Estado)
4	23.03.2017	2017004087	D.G. Medio Natural (Gobierno de La Rioja)
5	04.04.2017	2017004501	Urbanismo y Vivienda (Gobierno de La Rioja)
6	11.04.2017	2017004803	D.G. Calidad Ambiental y Agua (Gobierno de La Rioja). Eval. Estratégica
7	12.04.2017	2017004879	D.Gral. Infraestructuras. Ministerio de Defensa. (Estado)
8	28.04.2017	2017006310	C.S. Patrimonio Cultural Histórico Artístico de La Rioja
9	08.06.2017	2017007263	D.G. Aviación Civil (Estado)
	06.07.2017	2017008624	
10	20.06.2017	2017007890	Demarcación de Carreteras del Estado. Ministerio de Fomento.
11	23.02.2017	2017002552	SOS Rioja.
	19.07.2017	2017009016	
12	12.09.2018	2017011132	Confederación Hidrográfica del Ebro (Estado)

No han presentado informe sectorial preceptivo Patrimonio del Estado ni Patrimonio de las CCAA.

**2.5.- Resolución de alegaciones y modificación del doc. aprobado inicialmente.**

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 29 de octubre de 2018 adoptó, entre otros, el acuerdo de resolución de alegaciones para la Aprobación Provisional del documento de Revisión del PGM y modificación del documento aprobado inicialmente en cumplimiento de los informes sectoriales emitidos y otras modificaciones estimadas pertinentes.

**2.6.- Segundo periodo de información pública**

Como consecuencia de la introducción de cambios substanciales en el documento aprobado inicialmente tras el periodo de información pública, el Ayuntamiento en pleno de 11 de septiembre de 2019 acordó (al amparo del artículo 87.3 de la LOTUR 5/2006) la apertura

**Memoria Propuesta**

de un segundo periodo de información pública. Este acuerdo se publicó en el BOR número 112 de 16 de septiembre.

Durante este segundo periodo de exposición al público del documento del PGM, fueron presentadas 19 alegaciones dentro del plazo establecido.

Algunas alegaciones son idénticas a las presentadas en el primer periodo de información al público.

Las alegaciones se refieren, en su mayor parte, a aspectos puntuales del planeamiento. Con alguna excepción, no se realizan planteamientos generales ni se proponen actuaciones globales no previstas en el documento expuesto al público.

**2.7.- Informes sectoriales al documento de segunda exposición pública.**

Durante la segunda exposición al público del documento del PGM se han recibido informes sectoriales de los siguientes organismos o administraciones:

- Centro de Coordinación Operativa SOS-Rioja. Gobierno de La Rioja.
- Cementerios, Dirección General de Salud Pública, Consumo y Ciudadanos. Gobierno de La Rioja.
- Subdirección General de Hidrocarburos, Dirección General de Política Energética y Minas, Secretaría de estado de Energía, Ministerio de Transición Ecológica.
- Subdirección General de Patrimonio, Dirección General de Infraestructura, Ministerio de Defensa.
- Salud, Dirección General de Salud Pública, Consumo y Ciudadanos. Gobierno de La Rioja.
- Consorcio de Aguas y Residuos de La Rioja.
- Servicio de Carreteras, Dirección General de Infraestructuras, Gobierno de La Rioja.
- Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).
- Dirección General de Aviación Civil, Secretaría General de Transporte, Ministerio de Fomento.
- Dirección General de Calidad Ambiental y Recursos Hídricos, Gobierno de La Rioja.
- Servicio de Conservación de la Naturaleza y Planificación, Dirección General de Sostenibilidad y Transición Ecológica, Gobierno de La Rioja.
- Dirección General de Biodiversidad, Consejería de la Sostenibilidad y Transición Ecológica, Gobierno de La Rioja.

**2.8.- Tercera exposición pública.**

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 27 de enero de 2020 adoptó, entre otros, el acuerdo de apertura de un tercer periodo de información pública en el ámbito de la Modificación Puntual del PGM, para la delimitación del SGE-1 en Av. de la Estación.

**2.9.- Aprobación Provisional.**

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 18 de junio de 2020 adoptó, entre otros, el acuerdo de resolución de alegaciones presentadas durante el tercer periodo de información pública e informes sectoriales emitidos, y la Aprobación Provisional del PGM.

## **2.10.- Acuerdo de la Comisión Permanente de O.T.y U. de la Rioja.**

La Comisión Permanente de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en su sesión celebrada el 31 de julio de 2020, acordó suspender la tramitación del expediente del PGM por los motivos señalados en los informes de la Demarcación de Carreteras del Estado y de la Dirección General de Política Territorial, Urbanismo y Vivienda. Se señala así mismo que cuando se reciban los informes pendientes, se remitirán al interesado para su consideración y efectos oportunos.

## **2.11.- Aprobación Definitiva.**

El Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (COTUR) en sesión celebrada el 18 de diciembre de 2020 acordó *"aprobar definitivamente el Plan General Municipal de Calahorra y publicar su memoria ambiental"*.

Referencia: 01-PO/2020-0018.- CALAHORRA. Plan General Municipal – (AI-01201-0022)

## **3.- PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.**

La revisión del Plan General Municipal de Calahorra ha sido objeto de tres expedientes de evaluación ambiental estratégica ordinaria (EAEO). Dos de ellos fueron archivados por incumplimiento de los plazos previstos para su tramitación en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (EAE nº 12/2015 y EAE nº 08/2017), mientras que el tercero ha iniciado recientemente este procedimiento (EAE nº 55/2018).

### **3.1.- Tramitación del procedimiento de EAEO hasta archivo del expediente EAE nº 08/2017.**

En diciembre de 2014 entró en vigor la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. El Plan General Municipal de Calahorra se hallaba en el ámbito de aplicación de la citada Ley, según se establece en su artículo 6 "Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica".

El 11 de noviembre de 2015 el Ayuntamiento de Calahorra, como órgano promotor del PGM, solicitó al Órgano Ambiental el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, conforme a lo establecido en el artículo 18 de la Ley 21/2013 (Expediente EAE nº 12/2015).

En respuesta a la solicitud de inicio, y una vez realizado el preceptivo trámite de consultas a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas, recogido en el artículo 19 de la Ley 21/2013, el Órgano Ambiental emitió, con fecha 9 de febrero de 2016, el documento de alcance, que tuvo su entrada en el Ayuntamiento de Calahorra con fecha 12 de febrero de 2016, y que fue puesto a disposición del público a través de su sede electrónica. Con ello se abría el plazo de quince meses establecido para la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico (EsAE) y la realización del trámite de consultas e información pública. El EsAE fue elaborado en paralelo con la fase de Proyecto Tramitable del PGM, que fue objeto de Aprobación Inicial por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha 3 de febrero de 2017 (BOR nº 16, de 8 de febrero de 2017)

Tras el citado trámite, surgieron diversas modificaciones sustanciales al documento de Aprobación Inicial del PGM por las que era necesaria una nueva fase de información y consultas, y así fue manifestado en el escrito presentado por el Ayuntamiento de Calahorra ante el órgano Ambiental con fecha de 7 de junio de 2017.

**Memoria Propuesta**

Como consecuencia del carácter riguroso de la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental en cuanto a la determinación de plazos establecidos en el procedimiento ambiental (plazo máximo de quince meses para elaborar el EsAE y para la información pública y consultas previstas), el Director General de Calidad Ambiental y Agua, mediante Resolución nº 208, de 5 de julio de 2017, dio por desistido y procedió al archivo del expediente de evaluación ambiental estratégica ordinaria del PGM de Calahorra (expediente EAE nº 12/2015). En dicha Resolución se acordó, además, el archivo de las actuaciones llevadas a cabo en el expediente de referencia, disponiendo la conservación de los actos y trámites correspondientes a los artículos 18 y 19 de la Ley 21/2013, y proceder a la apertura de un nuevo expediente de evaluación ambiental estratégica ordinaria para el PGM de Calahorra, en el que se incorporen los actos y trámites citados anteriormente (expediente nº 08/2017). Con ello se concedió al Ayuntamiento de Calahorra un plazo de quince meses para la realización de los trámites previstos en el nuevo expediente.

Transcurrido el plazo de quince meses establecido para los trámites descritos en la citada Resolución nº 208, de 5 de julio de 2017, el Director General de Calidad Ambiental y Agua, emitió, con fecha 10 de octubre de 2018, la Resolución nº 310/2018 por la que se da nuevamente por desistida y se procede al archivo del expediente de evaluación ambiental estratégica ordinaria del PGM de Calahorra, promovido por el Ayuntamiento homónimo (expediente EAE nº 08/2017).

**3.2.- Tramitación del expediente EAE nº 55/2018.**

Con posterioridad a la citada Resolución nº 310/2018, el Ayuntamiento de Calahorra en Pleno, en sesión celebrada el 29 de octubre de 2018, acordó la resolución de alegaciones y la modificación del documento aprobado inicialmente en cumplimiento de los informes sectoriales emitidos y modificaciones estimadas para la Aprobación Provisional. Así mismo, el citado Ayuntamiento procedió a la Solicitud de Inicio del Procedimiento de Evaluación Estratégica Ordinaria de la Revisión del PGM de Calahorra, que se concreta en el nuevo Documento Inicial Estratégico (DIE) requerido, tramitado en paralelo con el documento para la Segunda Exposición Pública, y que tuvo su entrada en la Dirección General de Calidad Ambiental y Agua el 17 de diciembre de 2018.

El 28 de diciembre de 2018 la Dirección General de Calidad Ambiental y Agua comunicó al Ayuntamiento de Calahorra que con fecha 27 de diciembre de 2018 se ha dado inicio al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria (expediente EAE nº 55/2018), según lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como en el artículo 12 del 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.

En base al nuevo DIE presentado, el Órgano Ambiental realizó consultas a las Administraciones afectadas y a las personas interesadas, y elaboró el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, notificándolo al Ayuntamiento, y dando comienzo al plazo máximo de 15 meses para la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico y la realización de la información pública y consultas, conforme se establece en el artículo 17 de la Ley de evaluación ambiental. Este Documento de Alcance tuvo su entrada en el Ayuntamiento de Calahorra en fecha 19 de marzo de 2019.

Con la emisión del segundo documento de alcance se abrió un nuevo plazo de quince meses establecido para la elaboración del EsAE, el cual fue realizado en paralelo con el documento del PGM en la fase de Segunda Exposición Pública y tramitados ambos en agosto de 2019. Los dos documentos fueron sometidos nuevamente al pertinente trámite de información pública y consultas, según lo previsto en el artículo 22 de la Ley 21/2013.

Tras ser consideradas las alegaciones planteadas, después del trámite de información pública, e incluidos los requerimientos devenidos de los informes sectoriales, el Ayuntamiento de Calahorra en Pleno, en sesión celebrada el 27 de enero de 2020, ha acordado la Aprobación Provisional de la Revisión del PGM de Calahorra y su tramitación junto al correspondiente documento de Estudio Ambiental Estratégico.

Una vez realizado el Análisis Técnico del expediente por el órgano ambiental, y una vez considerado el mismo satisfactorio, el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica concluirá con la Declaración Ambiental Estratégica, que constituye el informe preceptivo y determinante del órgano ambiental que evalúa la integración de los aspectos ambientales en la propuesta final del PGM.

### **3.3.- Declaración Ambiental Estratégica de la Revisión del PGM.**

El Boletín Oficial de La Rioja número 171, de 18 de diciembre de 2020, publicó la Resolución de 15 de diciembre de 2020, de la Dirección General de Calidad Ambiental y Recursos Hídricos, por la que se formula la Declaración Ambiental Estratégica de la Revisión del Plan General Municipal de Calahorra (EAE nº 55/2018).

La Resolución recoge que se formula la Declaración Ambiental Estratégica favorable a la Revisión del Plan General Municipal, siempre y cuando se cumplan las medidas ambientales protectora y correctoras recogidas en su Estudio Ambiental Estratégico y documentación complementaria, en los términos que se recogen en la propia Resolución.



## **III.Otras disposiciones y actos**

### **CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD Y TRANSICIÓN ECOLÓGICA**

*Resolución de 15 de diciembre de 2020, de la Dirección General de Calidad Ambiental y Recursos Hídricos, por la que se formula la Declaración Ambiental Estratégica de la Revisión del Plan General Municipal de Calahorra (EAE Número 55/2018)*

(<https://web.larioja.org/bor-portada/boranuncio?n=14888611-2-HTML-535293-X>)

### **CAPÍTULO III. OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL**

#### **4.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PGM.**

La conveniencia y oportunidad de redacción de un nuevo PGM de Calahorra se asienta en varios aspectos:

- En primer lugar, la decidida voluntad municipal de revisar el planeamiento urbanístico vigente en el municipio, manifestada con la convocatoria en el año 2014 del concurso público para la contratación del trabajo.
- En segundo lugar, es conveniente conformar un documento único de planeamiento general a escala municipal en el que se refundan las distintas modificaciones introducidas en el Plan General de 2006, algunas de gran importancia.
- Tras la aparición de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja es necesario una adecuación del planeamiento municipal a la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma. Es necesario realizar una Adaptación completa del conjunto de determinaciones del planeamiento urbanístico municipal a la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma.
- Es necesario adecuar el planeamiento municipal al 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, que refunde la Ley de Suelo (aprobada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio), y el articulado y determinadas disposiciones de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- Es necesario actualizar las propuestas del planeamiento urbanístico municipal a la viabilidad técnica y económica de las mismas dado que en algunos casos están desfasadas. La actual situación socio-económica del mercado inmobiliario obliga a replantear algunas propuestas del Plan del año 2006 de difícil viabilidad en el contexto actual.
- Por último, se pretende adecuar la normativa urbanística a los actuales criterios de sostenibilidad ambiental, social y económica.

#### **5.- OBJETIVOS DE CARÁCTER GENERAL.**

La Revisión del Plan General Municipal de Calahorra tiene un contenido fundamentalmente de adaptación y actualización a la legislación vigente, así como de ajuste del Plan General anterior a la nueva realidad socio-económica y del mercado inmobiliario. Por tanto, la Revisión del Plan tiene una doble dimensión: por una parte, debe cumplir con la nueva legislación aplicable, no sólo en materia de urbanismo, sino también en muchos otros aspectos sectoriales que tienen aplicación en el territorio (ruido, riesgos, medio ambiente, patrimonio, etc.); por otra parte, se acomete la revisión de las determinaciones del Plan anterior.

En la base de todo planeamiento está el deseo de propiciar un entorno equilibrado y armonioso para que la población que desarrolla sus actividades en él alcance las mejores perspectivas de calidad de vida. Del planteamiento de este objetivo se desprende la previsión de suelo para el desarrollo urbanístico actual y futuro de cara a alcanzar las metas de orden y equilibrio, así como el establecimiento de medidas tendentes a la mejora de la ciudad existente.

Se resumen a continuación los objetivos de carácter general que sustentan las determinaciones de la Revisión del Plan General Municipal:

**1. Adaptación al nuevo marco legislativo**, desde la ley 5/2006, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y el 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, pasando por la legislación de carácter sectorial (Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido; Ley 1/2011, de 7 de febrero, de Protección Civil y Atención de Emergencias de La Rioja; Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, son algunos de los ejemplos de legislación con incidencia en el territorio que ha entrado en vigor desde la aprobación del plan anterior).

**2. Actualización del Plan** de forma que responda tanto a las circunstancias de la realidad presente como a las expectativas y pretensiones futuras de la ciudad. Realizar un planteamiento realista, adecuado a la realidad inmobiliaria actual.

**3. Incidir en la mejora de la calidad de vida de los habitantes de Calahorra** a través de las posibilidades que ofrece el planeamiento urbanístico como marco regulador de intensa incidencia en la transformación física y funcional de su ciudad.

**4. Clarificarlo**, resolviendo, a partir de la experiencia acumulada, la problemática a veces surgida en su aplicación, buscando la utilidad y el servicio a los ciudadanos, y generando así un documento que sea claro y accesible para éstos.

**5. Adecuación al dinamismo de la ciudad**, configurando el PGM como un instrumento que defina un marco estable para el desarrollo de la ciudad, sin rigidez que pueda llegar a limitarlo, y con la flexibilidad necesaria para dar respuestas ágiles a la evolución de la sociedad calagurritana.

**6. Consideración de la realidad urbano/territorial de Calahorra y su entorno:** la Revisión debe tener en cuenta el potencial de Calahorra y su entorno como Área emergente. Potenciar el valor de Calahorra como polo logístico de interés regional.

**7. Coordinación con otros planes y programas de carácter sectorial, así como con los diversos proyectos estratégicos previstos sobre el territorio de la Comunidad Autónoma de La Rioja**, buscando la integración sinérgica de las diferentes actuaciones y políticas incidentes sobre el mismo y evitando conflictos y disfunciones entre ellas.

**8. Refundir en un documento único los desarrollos y las modificaciones a las que se haya visto sometido el PGM desde su entrada en vigor y mientras se tramite la Revisión, clarificando la relación entre el nuevo PGM y el planeamiento de desarrollo aprobado**, realizando en el marco de la Revisión, mediante las posibilidades contempladas en la normativa de aplicación al respecto, aquellas actuaciones que resulten más adecuadas a tal fin.

En el marco de los objetivos generales previamente referidos y de modo coherente con ellos, la Revisión del PGM se plantea asimismo los siguientes objetivos particulares:

**a) Establecer una ordenación que aproveche el potencial de Calahorra y su entorno como cabecera de Comarca para fomentarlo, a través de un análisis y diagnóstico de la actual realidad y expectativas de Calahorra, enfocado a la toma de decisiones urbanísticas.** Este análisis incide especialmente en sus aspectos sociológicos, económicos, funcionales y ambientales.

**b) Analizar y evaluar el desarrollo del planeamiento urbanístico objeto de revisión.** Las conclusiones de lo anterior habrán sirven para definir el modelo territorial que se propone para Calahorra, y la ordenación resultante. En particular:

**b.1. los terrenos clasificados en el PGM objeto de revisión como Suelo Urbano Consolidado de uso industrial integrado en el núcleo urbano**, se analiza la necesidad de reconversión del suelo industrial en residencial, siempre desde la perspectiva de la sencillez y eficacia de la gestión urbanística.

Con carácter general, se busca evitar dejar como fuera de ordenación las actividades en funcionamiento que no distorsionen de manera evidente la ordenación urbana. Es decir, se apuesta por un Plan poco intervencionista en lo que funciona.

**b.2. los terrenos clasificados en el PGM objeto de Revisión como Suelo Urbano No Consolidado**, con especial incidencia en las Unidades de Ejecución incluidas en el Casco Antiguo, y sobre todo aquellas cuyo sistema de actuación es el de expropiación, así como las Unidades de Ejecución de uso industrial integradas en el núcleo urbano. Se analiza la necesidad de modificar las unidades existentes y la creación de nuevas unidades.

**b.3. El aprovechamiento del subsuelo tanto público como privado.**

**b.4. los terrenos clasificados en el PGM objeto de Revisión como Suelo Urbanizable Delimitado**, especialmente aquellos sectores con planeamiento aprobado definitivamente que no han sido ejecutados, analizándose si requieren un cambio del modelo actual.

**b.5. los terrenos clasificados en el PGM objeto de Revisión como Suelo Urbanizable No Delimitado.** En consonancia con el segundo objetivo general, entendemos que el desarrollo urbanístico de estos ámbitos no está justificado, ni desde un punto de vista territorial, ni de sostenibilidad, ni de demanda de suelos para albergar nuevos desarrollos.

**b.6. los terrenos clasificados en el PGM objeto de Revisión como Suelo No Urbanizable.** Se unifican las tablas de usos y actividades de forma que la numeración, nomenclatura y definición sea coincidente.

**c) Propiciar la regeneración y mejora de la ciudad construida.** Frente a los planeamientos de otras épocas que se centraban en potenciar nuevos desarrollos, el PGM debe mirar hacia dentro, fomentando la rehabilitación y regeneración de la ciudad actual.

**d) Posibilitar la integración armónica en la ordenación a establecer en materia de movilidad urbana, sostenibilidad y vivienda.** Para ello se elabora un Plan de Movilidad Urbana Sostenible.

**e) Constituir un marco que posibilite y favorezca el desarrollo de proyectos estratégicos de la ciudad, actúales y futuros.**

**f) Potenciar la contribución de los Sistemas de espacios libres y espacios protegidos a la mejora de la calidad ambiental.**

**g) Potenciar la adecuación de los Sistemas de viario, equipamientos-dotaciones y servicios urbanos (tanto locales como generales) a las necesidades y expectativas de los calagurritanos.**

**h) Revisar la ordenación funcional de la ciudad (usos urbanísticos).** En el marco de este objetivo, se realiza una revisión de la ordenación incidente sobre los sistemas de vías

**Memoria Propuesta**

públicas y las actividades económicas, buscando su integración funcional y el fomento de estas últimas.

**i) Revisión de la Normativa**, actualizándola, adaptándola al marco legal de aplicación, clarificándola, simplificándola, y sintetizándola en la medida de lo posible, de acuerdo con su propia naturaleza urbanística, evitando la regulación de aspectos ajenos a la misma o que interfieran con lo establecido en otras Normas.

**j) Revisión del Catálogo de Protección existente**, actualizándolo, tanto en su documentación como en sus contenidos, incluyéndose los inmuebles y elementos que se consideren necesarios, y garantizando en todo caso su coherencia con el resto de las determinaciones de ordenación establecidas.

**k) Garantizar que la ordenación del Casco Histórico, partiendo del propio carácter del mismo, resulte armónica y coherente con la que se plantea para el conjunto de la ciudad.**

## **6.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS EN SUELO URBANO.**

El Plan General Municipal de Calahorra tiene como objetivo completar la ordenación mediante la regulación detallada del uso de los terrenos y de la edificación. Para ello, se establece la calificación de la totalidad de los terrenos que abarcan el suelo urbano, y la regulación detallada de usos y condiciones para la edificación de los mismos. Con carácter general, se ha buscado consolidar las edificaciones existentes con sus alineaciones actuales.

Otro de los objetivos en suelo urbano es señalar los terrenos que deben ser objeto de urbanización o renovación, para lo que se delimita el suelo urbano no consolidado, y una serie de unidades de ejecución.

Por último, el Plan tiene como objetivo en suelo urbano definir las partes de la estructura general del plan correspondientes a esta clase de terrenos, así como de proponer las medidas concretas de actuación para su ejecución.

## **7.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS EN SUELO URBANIZABLE.**

El Plan General Municipal tiene como objetivo específico en suelo urbanizable definir los elementos fundamentales de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio, así como establecer la regulación genérica de los diferentes usos globales y niveles de intensidad y fijar los plazos para el desarrollo de actuaciones públicas y privadas.

Estos objetivos se materializan a través de la regulación del desarrollo de los sectores de suelo urbanizable delimitado contenidos en el Plan General Municipal.

## **8.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS EN SUELO NO URBANIZABLE.**

El presente Plan General Municipal tiene por objeto específico preservar el suelo no urbanizable del proceso de desarrollo urbano, estableciendo además las medidas de protección del territorio.

## **CAPÍTULO IV. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES ADOPTADAS.**

### **9.- CLASIFICACIÓN Y MODELO TERRITORIAL.**

El Plan General clasifica la totalidad de los terrenos del municipio en una de las siguientes categorías:

El suelo urbano se delimita de acuerdo con el desarrollo urbano existente, y creando un ámbito coherente, dentro de las condiciones que marca el artículo 41 de la LOTUR.

El Plan General clasifica los terrenos correspondientes al suelo no urbanizable, diferenciando entre los suelos que requieren una especial protección, y aquellos que merecen una protección genérica.

Por último, se clasifican como suelo urbanizable delimitado los terrenos previstos para el desarrollo urbano. El nuevo Plan no clasifica terrenos como suelo urbanizable no delimitado, cambiando el modelo en este sentido respecto del planeamiento vigente.

El modelo territorial propuesto pretende mantener el modelo de crecimiento planteado por el Plan anterior, corrigiendo algunos desequilibrios, y completándolo con una regulación más exhaustiva del resto del territorio municipal.

### **10.- IMPACTO DE GÉNERO.**

En el presente PGM se han introducido una serie de planteamientos que no se han limitado a realizar un mero cumplimiento de la realidad jurídica expuesta en el apartado anterior. Se han implementado medidas para asegurar de manera activa el mandato de igualdad y no discriminación entre mujeres y hombres en el ámbito de la ordenación territorial y urbanística.

En este sentido, en base a los oportunos estudios demográficos y del análisis de la realidad urbana de Calahorra, se ha tenido en cuenta la necesaria igualdad de género en varios aspectos. Por citar algunos de ellos:

- Ubicación y características de los viales, evitando puntos "muertos" que posibiliten agresiones.
- Conexiones de redes viarias generales y locales con centros docentes, asistenciales y comerciales. No puede obviarse la realidad social, en deseable pero lento cambio y evolución, según la cual en determinadas zonas urbanas es la población femenina la que sigue mayoritariamente asumiendo el cuidado y atención de menores, ancianos y personas discapacitadas y la que accede habitualmente a los centros comerciales para garantizar el suministro y atención de las necesidades básicas de la familia.
- Ubicación de zonas verdes y parques infantiles en proximidad y con accesibilidad que permita conciliar los quehaceres domésticos, que también mayoritariamente sigue realizando la población femenina, con el cuidado de los hijos.

Estos aspectos se han trasladado a la Ordenanza de la Urbanización, con carácter general tanto para la ciudad existente como para la propuesta, y al diseño de los nuevos barrios residenciales.

Asimismo, se establece en la NUP del Suelo Urbanizable, que los Planes Parciales incorporarán un estudio de impacto de género que entre otras cuestiones contemple soluciones para las zonas de aparcamiento públicas, relativas a su ubicación, etc.

**Memoria Propuesta**

Se han detectado algunos espacios públicos dentro del núcleo urbano en los que el PGM insta a implantar medidas para aumentar la seguridad de la población femenina, aumentando el alumbrado público, evitando recorridos peatonales entre zonas verdes alejados de un entorno residencial, etc. Dentro de estos espacios cabe citar el Parque del Cidacos (tanto el ya urbanizado al sur de la Catedral como el previsto en el sector "Cidacos"), el aparcamiento de "La Planilla" y el parque detrás del Parador Nacional.

No sólo desde el Planeamiento se establecen medidas desde la perspectiva de género, es decir, tendentes a minimizar el impacto que la adopción de un determinado modelo territorial pudiera tener desde la perspectiva de género, sino que el Ayuntamiento de Calahorra ha tenido en cuenta ésta desde otras actuaciones que ha emprendido recientemente y que se señalan a continuación.

El municipio de Calahorra presentó la Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado (EDUSI) Calahorra, dos milenios de futuro, en la segunda convocatoria para la selección de estrategias de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado cofinanciadas mediante el Programa Operativo de Crecimiento Sostenible FEDER 2014-2020, siendo seleccionada mediante Resolución de 18 de mayo de 2017, de La Estrategia la Secretaria de Estado de Presupuestos y Gastos del Ministerio de Hacienda y Función Pública, publicada en el BOE 121, de 22 de mayo de 2017.

La EDUSI *Calahorra, dos milenios de futuro* contempla los principios horizontales y objetivos transversales en cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento (UE) nº 1303/2013, desde el análisis integrado realizado de la ciudad fomentando de forma clara la adopción y consecución de los mismos, hasta en la definición de sus objetivos estratégicos, objetivos específicos y líneas de actuación.

Se recogen Líneas de Actuación (LA) tendentes a la reconquista del espacio público para las personas, potenciando la movilidad peatonal con un foco dirigido a la población infantil, mujeres y mayores; a mejorar la integración en la diversidad sociocultural, con foco en las mujeres magrebí; a incrementar la seguridad mediante un alumbrado público eficiente favoreciendo la actividad residencial y comercial.

Recientemente el Ayuntamiento de Calahorra ha obtenido una financiación del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE), en el Segundo Programa de ayudas para la renovación de las instalaciones de alumbrado exterior municipal, con el Proyecto: renovación del alumbrado exterior en el casco histórico, Paseo Mercadal, Av. de Valvanera y polígonos industriales de Calahorra (la rioja), cuya medida es la renovación de las instalaciones de alumbrado exterior municipal, que vienen no sólo a reducir el consumo energético sino a contribuir con una mayor seguridad de la ciudad.

Por último, en lo que se refiere a la paridad tanto en los representantes municipales que han dirigido el PGM como en los equipos técnicos que han supervisado y redactado el Plan, se constata que la misma se ha mantenido en todos estos órganos. La Comisión Especial de Planeamiento del Ayuntamiento está integrada por prácticamente el mismo número de mujeres que de hombres; las supervisoras técnicas del Plan (Secretaria y Arquitecta municipal) son mujeres y, dentro del Equipo Redactor, los aspectos jurídicos del PGM han sido desarrollados por letradas y los aspectos técnicos por arquitectos.

**11.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA.**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 63.b de la LOTUR, este Plan General Municipal define la estructura general y orgánica del territorio, en particular, mediante los siguientes sistemas generales:

**Memoria Propuesta**

- Sistema general de espacios libres públicos
- Sistema general de equipamientos
- Sistema general de comunicaciones e infraestructuras

**11.1.- Sistema general de espacios libres públicos**

El sistema general de espacios libres públicos está constituido por aquellos terrenos del suelo urbano que están en la zona de ordenación "zonas libres de uso y dominio público" y por aquellos terrenos del suelo urbanizable designados como "Sistema General Zona Verde" o SGZV.

La superficie de zonas libres de uso y dominio públicos en suelo urbano suma 577.370 m<sup>2</sup>. Sin embargo, más de la mitad de esta superficie se halla en las zonas industriales del Sureste de Calahorra. Para el cálculo de la ratio de zonas verdes por habitante en suelo urbano, sólo se tendrán en cuenta las zonas verdes situadas en las áreas residenciales de la ciudad, cuya superficie asciende a 275.498 m<sup>2</sup>.

En cuanto al suelo urbanizable, se ha de tener en cuenta que, aunque los terrenos calificados como SGZV ocupan una superficie total de 253.180 m<sup>2</sup>, son compatibles los usos de viario y equipamiento, siempre y cuando no ocupen más del 25% del total del sistema general. Por tanto, la superficie realmente computable es el 75% que, como mínimo, deberá destinarse a zona verde pública:  $253.180 \text{ m}^2 \times 75\% = 189.885 \text{ m}^2$

El siguiente cuadro resume las superficies computables y la relaciona con la población prevista (según los cálculos que más adelante se explican), a fin de obtener el ratio de zonas verdes públicas por habitante:

CLASE DE SUELO	POBLACIÓN (hab.)	SUP.SGZV (m <sup>2</sup> )	RATIO (m <sup>2</sup> /hab)
Suelo Urbano	30.070	275.498	9,16
Suelo Urbanizable	17.322	189.885	10,96

En las dos clases de suelo se cumple sobradamente la ratio mínima de 5 m<sup>2</sup> por habitante que establece la LOTUR:

- Suelo Urbano: 9,16 m<sup>2</sup>/hab. > 5 m<sup>2</sup>/hab.
- Suelo Urbanizable: 10,96 m<sup>2</sup>/hab. > 5 m<sup>2</sup>/hab.

**11.2.- Sistema general de equipamientos**

El sistema general de equipamientos y servicios está constituido por aquellas dotaciones e instalaciones que están al servicio de toda la ciudad de Calahorra. Están considerados dentro de este grupo los siguientes sistemas generales:

- Las dotaciones educativas, asistenciales, religiosas, sanitarias, deportivas, etc., que por su tamaño y destino se consideran al servicio de toda la población. Se incluyen dotaciones tanto de carácter público como privado.
- Las instalaciones vinculadas a los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y energía que ocupan superficies de terreno de suficiente entidad como para ser representados.

**Memoria Propuesta**

En particular, se ha señalado en los planos de ordenación el sistema general SGE-1 que proviene de la Modificación Puntual del PGM para la reconversión de usos industriales en la Av. de la Estación y el sistema general en suelo urbanizable delimitado SGE-2, que proviene de la Modificación Puntual del PGM en el S-12 "Variante Norte I" y

**11.3.- Sistema general de comunicaciones**

El sistema general de comunicaciones está constituido por la red de carreteras regionales y estatales que atraviesan el municipio de Calahorra, así como por la red ferroviaria.

El Plan General también incluye en el sistema general de comunicaciones las propuestas existentes tanto de infraestructuras del Estado (AVE, desdoblamiento N-232) como de la Comunidad Autónoma (Autovía LR-134 y Variante Este LR-133), conforme se detalla a continuación:

- Existen unos Estudios Previos, a nivel de anteproyecto, del tren de Alta Velocidad que se incorporan a las propuestas del Plan. En todo momento se debe apostar porque el AVE discurra por el núcleo urbano y tenga parada en el mismo, lo que acrecienta el valor de la ciudad.
- En cuanto al desdoblamiento de la N-232, el Plan General opta por incorporar la alternativa de mantener el trazado actual, cercano al núcleo urbano.
- Se incorpora en el Plan General la previsión de Autovía de Calahorra a Arnedo, denominada LR-134.

Por último, también forma parte de este sistema general la futura Variante Este del Núcleo urbano, que conecte la carretera N-232 con la carretera de San Adrián, que propuso el Plan anterior y que se mantiene en la Revisión del Plan General Municipal.

**12.- SUELO URBANO.****12.1.- Justificación de la delimitación del suelo urbano**

La delimitación del suelo urbano de este PGM se justifica de diferente forma para las distintas áreas que componen el mismo, ya que provienen de circunstancias distintas:

**Suelo Urbano Consolidado.**

- De cara a la justificación del núcleo existente (edificado y urbanizado) se identifican 6 ámbitos:
  - Casco Antiguo
  - Ensanche
  - Polígono de servicios (noroeste del núcleo urbano)
  - Ballujera (actividades económicas al oeste de la vía de ferrocarril).
  - Polígono Industrial La Azucarera
  - Polígono Industrial Tejerías.

En el plano I-6 "Justificación del suelo urbano", se identifican los solares edificados, así como los solares libres de edificación. Los seis ámbitos se corresponden con áreas que se encuentran edificadas en, al menos, 2/3 de los espacios aptos para la misma, según la

**Memoria Propuesta**

ordenación establecida por el planeamiento municipal, por lo que en aplicación del artículo 41.1.b) de la LOTUR deben clasificarse como Suelo Urbano.

CUADRO RESUMEN DE OCUPACIÓN				
Área	Superficies (m2)			Porcent.
	Ocupada	Libre	Total	
Casco Ant.	262.787	27.998	290.785	90,37%
Ensanche	670.792	77.002	747.794	89,70%
Pol.Servicios	130.742	2.331	133.073	98,25%
Ballujera	82.721	8.400	91.121	90,78%
La Azucarera	232.883	26.239	259.122	89,87%
Tejerías	785.300	68.346	853.646	91,99%

- Suelo urbano industrial al Sureste del núcleo tradicional: Polígono Industrial Rifondo. Se trata de un suelo urbano de uso predominante industrial que es producto del desarrollo de un sector industrial, completamente urbanizados, por lo que su inclusión en suelo urbano es obligada de acuerdo con el artículo 41.1.c) de la LOTUR.
- Murillo de Calahorra: Este pequeño núcleo de población, situado a 5 Km del núcleo principal, está clasificado como suelo no urbanizable por el planeamiento vigente. Su clasificación como suelo urbano resulta obligada a partir de la modificación del artículo 41 de la LOTUR mediante la Ley 13/2013, que otorga la condición de suelo urbano a "los núcleos urbanos tradicionales legalmente asentados en el medio rural, aunque no cuenten con suficientes dotaciones, infraestructuras y servicios, cuando su consolidación resulte de interés" (art. 41.1.d). El núcleo tradicional se encuentra situado en lo alto de una pequeña elevación de terreno que se ha delimitado de acuerdo a elementos físicos claramente reconocibles: al norte el talud que lo separa de la zona de huertas y al sur los caminos de la Presa y del Prado

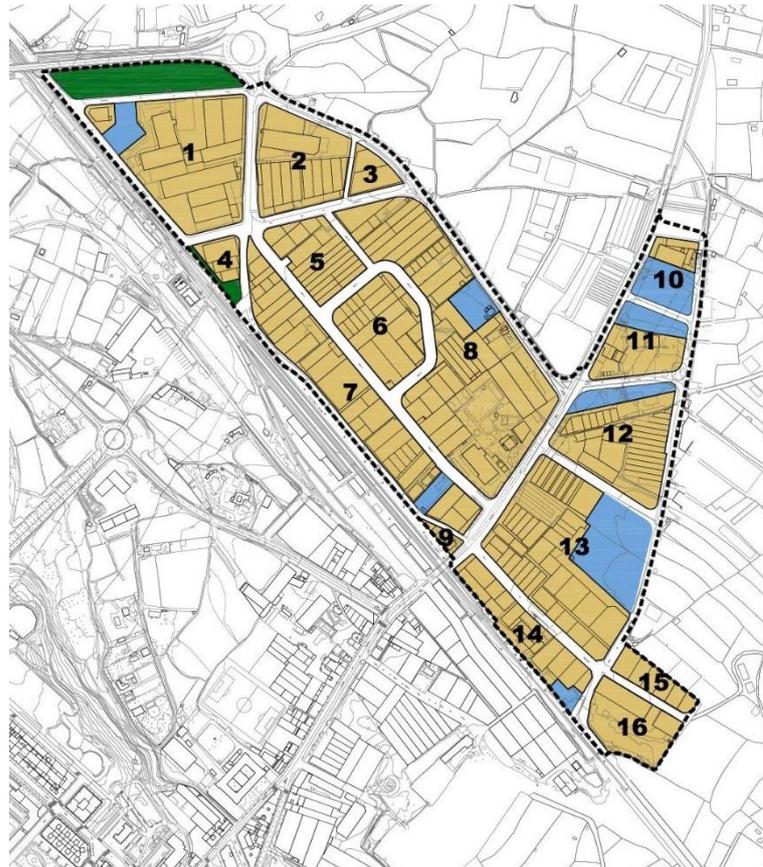
#### Suelo Urbano No Consolidado.

El presente PGM delimita un total de 17 Unidades de Ejecución: 8 en el Casco Histórico, 6 en el Ensanche Residencial, 2 en la zona industrial "La Ballujera" y 1 en la zona de "La Algarrada" carretera a San Adrián. Se delimita así mismo un PERI dentro del Casco Histórico para su posterior desarrollo: PERI "Plaza de la Verdura".

- Casco Histórico:
  - UE-1-CH José M<sup>a</sup>.Adán.
  - UE-2-CH Santiago el Viejo
  - UE-3-CH Cavas 5
  - UE-4-CH Mencabilla
  - UE-5-CH Curruca-Zoquero
  - UE-6-CH Calle Palacio
  - UE-8-CH Cloacas Romanas
  - UE-9-CH Pasaje Díaz
  - PERI Plaza de la Verdura
- Ensanche Residencial:
  - UE-2-E Autobuses
  - UE-3-E Subirán
  - UE-4-E Berbés
  - ~~UE-5-E Silo~~
  - UE-5.1-E Silo
  - UE-5.2-E Silo
  - UE-6-E Guardia Civil
  - UE- SGE-1
    - Uso Actividades Econ.
    - UE-1-AE Ballujera 1
    - UE-2-AE Ballujera 2
    - Uso Industrial.
    - UE-1-I Algarrada-San Adrián

Todos estos ámbitos están integrados en áreas que se encuentran edificadas en, al menos, 2/3 de los espacios aptos para la misma, según la ordenación establecida por el planeamiento municipal, por lo que en aplicación del artículo 41.1.b) de la LOTUR deben clasificarse como Suelo Urbano. Así se refleja en el plano I-6 Justificación del Suelo Urbano.

Cabe hacer una mención singular a la UE-1-I "Algarrada-San Adrián" (delimitada en el PGM 2006 como sector S-6 "San Adrián"), ámbito integrado en el polígono industrial "La Azucarera". Tal y como se aprecia en el plano y cuadro que se aportan, la ocupación de este ámbito es del 89,87%, porcentaje superior a los 2/3 exigidos en el artículo 41.1.b) de la LOTUR (terrenos integrados en áreas edificadas).



**Memoria Propuesta**

<b>OCUPACIÓN P.I. LA AZUCARERA</b>				
Manzana	Superficies (m2)			Porcent.
	Ocupada	Libre	Total	
1	27.400	2.480	29.880	
2	15.865		15.865	
3	3.177		3.177	
4	2.862		2.862	
5	9.817		9.817	
6	13.005		13.005	
7	26.711	1.394	28.105	
8	49.400	2.734	52.134	
9	1.001		1.001	
10	2.333	4.736	7.069	
11	7.322	2.836	10.158	
12	20.350		20.350	
13	28.584	11.023	39.607	
14	10.667	1.036	11.703	
15	4.330		4.330	
16	10.059		10.059	
<b>TOTAL</b>	<b>232.883</b>	<b>26.239</b>	<b>259.122</b>	<b>89,87%</b>

**12.2.- Justificación de la calificación urbanística****12.2.1. El Casco Histórico**

La propuesta de ordenación para esta área encuentra su justificación en los objetivos particulares expuestos en el apartado quinto de esta memoria y más concretamente en tres de ellos:

- Análisis y evaluación del suelo urbano no consolidado (b.2)
- Regeneración y mejora de la ciudad construida (c)
- Coherencia en la ordenación de la zona con el conjunto de la ciudad (k)

**Suelo Urbano Consolidado.**

En suelo urbano consolidado, con estos mismos objetivos, se ha revisado íntegramente la ordenación, y se han reajustado las alineaciones para evitar situaciones de fuera de ordenación en todos aquellos casos en los que la carga para los propietarios no tuviera como contrapartida un claro beneficio para el conjunto urbano. Como ejemplo de estas actuaciones podemos apuntar los siguientes ámbitos:

- Traseras de San Blas. Se mantiene la zona verde longitudinal que permite un correcto remate del casco histórico y la conservación de los restos arqueológicos de la muralla romana, pero se ajustan las alineaciones de la edificación para evitar la situación de fuera de ordenación de todas ellas. Sólo se mantiene en este régimen el nº 17, que rompe la continuidad de la zona verde.
- El Planillo de San Andrés. Se corrige la alineación de la edificación adosada a la Iglesia para evitar la situación de fuera de ordenación de un inmueble con cierto valor ambiental y arquitectónico. Se califican como viario público dos callejas

**Memoria Propuesta**

existentes entre los números 25 y 30 de la calle Planillo, conservando el trazado tradicional del viario.

- Plaza del Raso. Se reajustan las alineaciones de la Iglesia de Santiago, calificando como zona libre privada la zona de acceso a su portada norte. Se corrige la situación de fuera de ordenación del edificio situado en el nº 8 de la Plaza.

En otros casos, como en la calle Mediavilla, se mantienen las alineaciones del planeamiento vigente, pero se propone un régimen de fuera de ordenación más flexible que el general, que permita obras de consolidación y modernización de los edificios existentes.

Conforme a la ordenación general del conjunto del suelo urbano, se regulan los usos mediante la calificación de cada parcela en una zona de ordenación. Las zonas de ordenación del casco histórico son las siguientes:

- Residencial primer ensanche
- Residencial casco antiguo
- Patio de manzana
- Zona libre privada
- Equipamiento
- Terciario
- Zona libre pública
- Viario

Las dos primeras, de uso característico residencial incluyen a la mayoría de las parcelas existentes y regulan la compatibilidad de los usos compatibles (aparcamiento, comercial, etc...) con el característico. Estos usos compatibles se limitan más en el casco antiguo, donde la capacidad de la trama urbana es menor que en el primer ensanche.

Las zonas denominadas patio de manzana y zona libre privada aparecen asociadas a las primeras (en el caso de la zona libre privada puede estar asociada también a usos dotacionales o terciarios) regulando usos complementarios al de la parcela al que se asocian.

Las zonas denominadas equipamiento, terciario, zona libre pública y viario son comunes con el resto del suelo urbano en cuanto a sus usos característicos, aunque la regulación de usos complementarios puede ser diferente.

Las condiciones de edificación inciden especialmente en la salvaguarda de la imagen urbana y en la integración de las nuevas edificaciones en el conjunto existente. Con carácter general, las condiciones son más estrictas en el casco antiguo que en el primer ensanche o que en las zonas de otros usos.

#### Convenio Urbanístico Dr. Chavarría 16 (Suelo Urbano No Consolidado).

El 26 de febrero de 2002 se suscribió un Convenio entre el Ayuntamiento de Calahorra y D. Veremundo Bellod Gómez y Dña. María Pilar Fernández Palencia relativo a un solar ubicado en la calle Dr. Chavarría.

Según este Convenio, se garantizaba a los propietarios una edificabilidad de 2.081,13 m<sup>2</sup> sobre una parcela de 412,49 m<sup>2</sup> en B+3+A, en compensación por una cesión de terrenos a suelo de uso y titularidad pública (cesión que ya se ha materializado).

**Memoria Propuesta**

En la Revisión del PGM se mantienen a todos los efectos las determinaciones de este Convenio, tanto en lo que se refiere a la edificabilidad máxima (2.081,13 m<sup>2</sup>), como al número de plantas (PB+3+A), como al retranqueo del ático (3 m.), etc.

**Suelo Urbano No Consolidado.**

En relación al primer objetivo, se han estudiado y evaluado las veinte actuaciones propuestas por el PGM de 2006 en el suelo urbano no consolidado del Casco Histórico. En trece de ellas se planteaba la delimitación de una unidad de ejecución y en las siete restantes se proponían actuaciones asistemáticas.

De las trece unidades de ejecución se han desarrollado cinco: UE-1, Tilos - Estación; UE-2, Tilos - Echevarría; UE-3, Arcca; UE-6, Mediavilla; y UE-13, Beltrán. Todas ellas se encuentran urbanizadas y se incorporan al suelo urbano consolidado. Otras dos unidades: UE-12, Medranas (UE-7 en el presente documento) y UE-4, José María Adán (UE-1 en este documento), están en proceso de desarrollo. En el primer caso se han aprobado los proyectos de compensación y urbanización y en el segundo, se ha aprobado mediante modificación puntual una nueva ordenación. En ambos casos se mantienen las determinaciones vigentes sin ningún cambio para no entorpecer los procesos iniciados. Se relacionan a continuación las nuevas propuestas de ordenación en las restantes unidades delimitadas en el PGM de 2006:

- UE-2, Santiago el Viejo (UE-5 PGM 2006). Se reconsidera su delimitación, excluyendo edificaciones consolidadas. Se modifica la anchura y el trazado del viario público, concentrando todo el aprovechamiento en un volumen único, lo que permite la aparición de una zona libre pública y mejora la viabilidad de la propuesta, al reducir el número de edificios a derribar.
- UE-3, Cavas, 5 (UE-7 PGM 2006) Se racionalizan las alineaciones al Pasaje Díaz y se reajusta el límite para hacerlo coincidir con las propiedades afectadas. Se modifica el trazado del nuevo pasaje para mejorar el aprovechamiento de la planta baja del nuevo inmueble.
- UE-4, Mencavilla (UE-8 PGM 2006) Se reajustan ligeramente las alineaciones y la delimitación, incluyendo una zona verde pública dentro del ámbito.
- UE-5, Curruca- Zoquero (UE-9 PGM 2006). Se propone una reforma integral de la ordenación propuesta en el planeamiento vigente, ampliando el ámbito de actuación e incrementando el aprovechamiento de 908 a 2.564 UAs, lo que hace posible cambiar el sistema de expropiación por el de compensación.
- UE-6, Calle Palacio (UE-10 PGM 2006). Con el mismo criterio que en el caso anterior, se amplía el ámbito y se reordena la zona, incluyendo zonas libres privadas y racionalizando la volumetría de las edificaciones propuestas. Se cambia el sistema de cooperación por el de compensación.

Se ha reconsiderado también la ordenación de la unidad de ejecución UE-11, Murallas y se ha optado por mantener el trazado del viario y las edificaciones existentes, ante la escasa viabilidad de la actuación propuesta. Por todo ello se entiende que estos terrenos deben incorporarse al suelo urbano consolidado, suprimiéndose la unidad de ejecución. En relación a las actuaciones asistemáticas del PGM 2006 se realizan las siguientes propuestas:

**Memoria Propuesta**

- AA-1, Cloacas Romanas. Ha comenzado su gestión mediante un proyecto de expropiación, por lo que se incorpora como una unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado a desarrollar por expropiación y sin modificaciones en la ordenación. Se ha incorporado al PGM la Modificación Puntual del PGM en tramitación, consecuencia del concurso de ideas convocado por el Ministerio de Fomento.
- AA-2, San Sebastián. Se modifica la ordenación, recuperando el trazado del viario tradicional existente y evitando el derribo de las edificaciones. El ámbito se incluye dentro del suelo urbano consolidado.
- AA-3, Estrella – Navas. Con el mismo criterio que en el caso anterior, se recuperan las alineaciones existentes, lo que permite la conservación de las edificaciones actuales y la inclusión del ámbito en el suelo urbano no consolidado.
- AA-4, García Antoñanzas. Se conserva la ordenación del planeamiento vigente, que propone un acceso directo desde la plaza García Antoñanzas a la puerta de a Iglesia de San Francisco, aunque no se considera apropiada la delimitación de una unidad de ejecución, puesto que no existe aprovechamiento urbanístico.
- AA-5, Palacio de Cascajares. Se modifican las alineaciones, reduciendo el incremento de la anchura del paso entre las calles Mediavilla y Palacio y haciendo innecesaria la delimitación de una unidad de ejecución.
- AA-6, Morcillón, 39. Se suprime la prolongación del callejón existente en la calle Planillo de San Andrés hasta la calle Morcillón, evitando el derribo de edificaciones y haciendo innecesaria la delimitación de una unidad de ejecución.
- AA-7, Arco Romano Bellavista. Se conserva la ordenación del planeamiento vigente, que permite la conservación de los restos arqueológicos en una zona libre pública junto a la Iglesia de San Andrés, aunque no se considera apropiada la delimitación de una unidad de ejecución, puesto que no existe aprovechamiento urbanístico.

Se considera necesario delimitar una unidad de ejecución (UE-9) en las parcelas situadas en el nº 10 del Pasaje Díaz y el nº 13 (A) de la calle Cavas, para garantizar la equidistribución de cargas y beneficios en la actuación contemplada por el planeamiento vigente. Se ajusta también la ordenación de la zona para mejorar la integración de las nuevas edificaciones con las existentes e incrementar las zonas libres públicas.

Por último, se ha delimitado un nuevo ámbito (respecto de las previsiones del PGM anterior) para su desarrollo mediante la tramitación de un Plan Especial de Reforma Interior. Este ámbito se denomina PEREI "Plaza de la Verdura" y se ubica al sur del Casco Histórico, entre la calle Mediavilla y la calle Portillo de la Plaza y la Plaza de la Verdura. Se trata de un ámbito de gran superficie, muy degradado, sobre el que es necesario acometer una actuación integrada de renovación de la urbanización y la edificación. Es una pieza urbana de gran importancia para la regeneración del Casco Histórico que merece un estudio singular y pormenorizado. Por ello, se ha estimado conveniente remitir la ordenación y gestión de este ámbito a su tramitación mediante un PERI

**Justificación de los plazos de ejecución previstos para las Unidades de Ejecución en el Casco Histórico:** El planeamiento vigente establece los siguientes plazos de ejecución del planeamiento en suelo urbano no consolidado: 2 años para la aprobación del planeamiento, 5 años para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, 10 años para el otorgamiento de licencia y 12 años para la conclusión de las obras. En el presente documento se ha optado por programar plazos distintos para cada

**Memoria Propuesta**

unidad de ejecución, dependiendo del estado de tramitación, de la situación en la trama urbana y de la complejidad de la actuación:

- En las unidades de ejecución UE-1 y UE-8, cuya tramitación ha comenzado, se propone una actuación a corto plazo con 2 años para la aprobación del proyecto de urbanización, 4 años para la finalización de las obras de urbanización y 8 años para la finalización de las obras de construcción.
- Las unidades UE-2, UE-3, UE-4 y UE-9, cuya tramitación no ha comenzado, son actuaciones necesarias para completar la trama urbana en entornos consolidados, tienen una dimensión pequeña y una parcelación sencilla. Por ello se propone una programación a medio plazo, con 4 años para la aprobación del proyecto de urbanización, 6 años para la finalización de las obras de urbanización y 10 años para la finalización de las obras de construcción
- Las unidades UE-5, UE-6 y el PERI Plaza de la Verdura se disponen en la periferia del casco histórico, afectan a un número considerable de propiedades y suponen una reordenación completa de la parcelación actual. En base a estas circunstancias se propone una actuación a largo plazo con 8 años para la aprobación del proyecto de urbanización, 10 años para la finalización de las obras de urbanización y 16 años para la finalización de las obras de construcción

Las propuestas descritas en el suelo urbano no consolidado no sólo cumplen el objetivo b.2, sino que pretenden también la regeneración y mejora de la ciudad construida y resultan coherentes con el conjunto de la ciudad.

**12.2.2. Ensanche**

De forma correlativa a lo que se acaba de exponer, para el Ensanche (Entendido a los efectos de este documento como el crecimiento residencial, a mayores del casco antiguo y el primer ensanche, que se localiza principalmente en el área noroeste de esos primeros asentamientos urbanos) se pretende completar la ordenación mediante la regulación detallada del uso de los terrenos y de las condiciones de la edificación; para ello, tras un exhaustivo análisis de la situación y el planeamiento vigente, se definen las siguientes zonas de ordenación:

- Ensanche intensivo
- Ensanche extensivo
- Ensanche en bloque
- Unifamiliar adosada
- Unifamiliar aislada
- Patio de manzana
- Terciario
- Terciario en plantas sótano
- Industrial 2
- Equipamiento
- Zona libre privada
- Zona libre pública
- Viario

Como práctica general, se ha intentado clarificar y unificar, tanto la delimitación de las áreas homogéneas que incluye el planeamiento vigente, como los parámetros urbanísticos de las mismas, en función de la mayor o menor adecuación de las características particulares de cada tipología existente a las zonas de ordenación que se acaban de relacionar.

**Memoria Propuesta**

En este sentido, el área homogénea que abarca el Ensanche definido, viene a englobar los actuales Ensanche Intensivo y Ensanches Extensivos (identificados por las diversas tipologías residenciales que conviven en la ciudad, junto a los diversos usos terciarios y dotacionales asociados a las mismas) al entenderse, dado el crecimiento relativamente compacto de Calahorra, en términos de homogeneidad, que más que áreas homogéneas diferenciadas, son un único ensanche residencial, en el que conviven los diversos usos propios de estas expansiones urbanas, con una tendencia a densificación edificatoria entorno al casco tradicional, que se va esponjando y difuminando hacia la periferia.

De esta forma se recogen, por una parte, los crecimientos del núcleo y ensanche primigenios, a la manera habitual, mediante bloques de colectivos de viviendas, dispuestos a lo largo de la alineación de calles, formando manzanas homogéneas mediante la zona de ordenación "Ensanche Extensivo".

Para las zonas interiores de esas manzanas, mismo que el resto de plantas bajas asociadas al hecho residencial y que vienen a albergar los usos complementarios, se define la zona de ordenación "Patio de Manzana".

Aunque integrados dentro de ese tejido residencial, pero fundamentalmente en posiciones periféricas, o de borde de nueva creación, se identifican ciertos barrios o pequeños crecimientos de viviendas unifamiliares, o en bloques de tipología relativamente doméstica (Viviendas municipales, Sagrada Familia, Barrio de los tejeros...) que es necesario regular de forma específica y que se integran en la zona de ordenación "Ensanche Extensivo".

De forma análoga, aquellos modelos de crecimiento racional mediante bloques compactos en altura, vinculados a grandes zonas libres, tanto de uso público, como de uso privado, y también localizados en zonas periféricas o de borde (Antiguo B5, Avenida de Navarra...) se califican dentro de la zona de ordenación "Ensanche en bloque". Esta misma tipología se ha elegido para el nuevo crecimiento noreste propuesto (UE-1-E "Envases Metálicos").

La periferia sureste (Mencablilla y Cidacos, antiguos) por el contrario, donde es necesario regularizar el difuso límite urbano, y caracterizada, ya en la actualidad, por desarrollos incipientes en medias y bajas densidades, se regula con las zonas de ordenación "Unifamiliar Adosada" y "Unifamiliar aislada".

Se regula una zona de ordenación "Terciario en planta de sótano" para una actuación puntual de renovación urbana en la parcela ocupada actualmente por el Antiguo Cuartel de la Guardia Civil. Para garantizar la sostenibilidad económica de la operación, se propone compatibilizar los usos de viario, equipamiento público y zona libre pública en superficie con un aprovechamiento comercial y aparcamiento bajo rasante. Este uso terciario en planta de sótano requiere una vinculación necesaria con la planta baja, para permitir espacios de acceso. Técnicamente se deberán resolver los aspectos de ventilación, evacuación de ocupantes, etc.

Por último, se señalan los usos industriales que de forma muy concreta han quedado dentro del ámbito espacial del área homogénea (zona de ordenación "Industrial 2"), los dotacionales (zona de ordenación "Equipamiento"), las zonas libres de uso y dominio público (zona de ordenación "Zona libre pública), las zonas libres privadas asociadas a algunas de las zonas de ordenación residenciales anteriormente (zona de ordenación "Zona libre privada" y los viales "Viario".

**Memoria Propuesta**

En las zonas no consolidadas del área homogénea se delimitan áreas que garanticen un crecimiento controlado del núcleo, la previsión de nuevas zonas libres públicas y la equidistribución de las cargas y beneficios derivados de la urbanización.

Con el objeto de consolidar y revitalizar los actuales vacíos urbanos (Zona del antiguo Silo, en el ámbito del actual Centro Joven, Solar de la Guardia Civil...) de regularizar el límite sur del "Ensanche Extensivo" junto a las zonas residenciales de baja y media densidad, y de resolver el difuso encuentro urbano entre el área homogénea del Casco Histórico y los crecimientos comerciales e industriales vinculados al ferrocarril, se hacen necesarios procesos integrales de urbanización, en seis áreas del ensanche.

Las unidades de ejecución delimitadas, son las siguientes:

- Autobuses (UE-2-E): situada en el entorno de las calles Pintor Pardilla y Miguel de Cervantes; se corresponde prácticamente con la UE-7 (EI) del Planeamiento previo.
- Subirán 2 (UE-3-E): situada en la periferia oeste del ensanche; se corresponde prácticamente con la UE-3 (EI) del Planeamiento previo.
- Berbés (UE-4-E): situada en la periferia oeste del ensanche; se corresponde prácticamente con la UE-8 (EI) del Planeamiento previo. El PGM incorpora para esta Unidad las determinaciones de la Modificación Puntual del planeamiento anterior aprobada definitivamente mediante acuerdo de Pleno de 27 de noviembre de 2020 (BOR nº 169, 16.12.2020).
- Silo (~~UE-5-E~~ UE-5.1-E, UE-5.2-E): situada en la mitad occidental del ensanche, ocupando cierta centralidad respecto ese ámbito; se corresponde prácticamente con la UE-10b (EI) del Planeamiento previo.
- Guardia Civil (UE-6-E): situada en el corazón pleno del ensanche, se corresponde prácticamente con la UE-11 (EI) del Planeamiento previo.
- Sistema General de Equipamientos (UE-SGE-1): ubicada en las antiguas instalaciones de la empresa Envases Metálicos, en la Av. de la Estación. El PGM incorpora una Modificación Puntual del PGM 2006 tramitada para posibilitar la construcción de un centro educativo de Formación Profesional en este ámbito.

**Justificación de los plazos de ejecución previstos para las Unidades de Ejecución en el Ensanche.** El planeamiento vigente establece los siguientes plazos de ejecución del planeamiento en suelo urbano no consolidado: 2 años para la aprobación del planeamiento, 5 años para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, 10 años para el otorgamiento de licencia y 12 años para la conclusión de las obras. En el presente documento se ha optado por programar plazos distintos para cada unidad de ejecución, dependiendo de la situación en la trama urbana:

- Las unidades de ejecución UE-2, ~~UE-5~~ UE-5.1, UE-5.2 y UE-6, tienen una posición de centralidad en la ciudad que hace deseable una actuación a corto plazo para coser la trama urbana. La UE-4 cuenta con una Modificación Puntual recientemente aprobada y se prevé su desarrollo a corto plazo. Se proponen unos plazos de 2 años para la aprobación del proyecto de urbanización, 4 años para la finalización de las obras de urbanización y 8 años para la finalización de las obras de construcción
- La unidad UE-3 se delimita en una zona periférica del ensanche, en la que resulta importante dar continuidad a la trama urbana pero no se aprecia la misma urgencia que en las anteriores Unidades. Por ello se propone una programación a medio

**Memoria Propuesta**

plazo, con 4 años para la aprobación del proyecto de urbanización, 6 años para la finalización de las obras de urbanización y 10 años para la finalización de las obras de construcción

- La UE-SGE-1 es una actuación estratégica del municipio, prevista para el primer cuatrienio. En este plazo se prevé la expropiación de los terrenos, la urbanización de los viales públicos y la construcción del nuevo equipamiento educativo.

### **12.2.3. Áreas de actividad económica**

Dentro de este "área homogénea" se incluyen los crecimientos periféricos de tipo industrial y terciario, a mayores de los crecimientos vinculados al casco antiguo y los ensanches, que se localizan en las periferias noreste y noroeste de esos asentamientos residenciales. Dada su relativa cercanía al hecho residencial, mismo que la existencia de importantes extensiones de tejido meramente industrial en el suelo urbano localizado en la margen izquierda del río Cidacos, se entiende que son zonas con una clara vocación vinculada al hecho comercial, dotacional y de industria "blanda".

Se definen dos grandes ámbitos, uno el entorno del Hospital de Calahorra, vinculado asimismo directamente con las zonas comerciales ligadas al centro comercial "Eroski"; y el ámbito de los primeros desarrollos industriales de la ciudad, a lo largo de la Avenida de la Estación, y al sur de la línea del Ferrocarril.

Del análisis y diagnóstico de la situación actual, y teniendo en cuenta asimismo el planeamiento vigente, se definen las siguientes zonas de ordenación (ver Fichero de ordenación):

- Actividad económica
- Terciario
- Equipamiento
- Zona libre pública
- Viario

La zona de ordenación homónima al área homogénea, y fundamento principal de su razón de ser, viene a recoger esas situaciones sobrevenidas del propio crecimiento de la ciudad en las que necesariamente conviven usos terciarios con usos industriales.

La zona de ordenación "Terciario" viene a recoger aquellos usos preexistentes estrictamente terciarios, que provienen, además, de desarrollos urbanísticos previos (Plan Parcial Eroski "Aprobación definitiva COTUR: 08-04-1998/BOR 28-06-1998").

Por último, como en los casos anteriores, se señalan los usos dotacionales (zona de ordenación "Equipamiento"), las zonas libres de uso y dominio público (zona de ordenación "Zona libre pública) y los viales "Viario".

En este sentido, cabe señalar la importante área de suelo calificado como "Equipamiento" entorno a las instalaciones sanitarias localizadas al oeste del casco urbano, junato al tejido de actividad económica que ya se ha materializado, prácticamente, en el espacio urbano que se ha venido a conformar en el área definida por el encuentro entre la carretera nacional N-232 y la carretera autonómica LR-134.

Los procesos integrales de urbanización que recoge el presente planeamiento (deudores prácticamente del previo) se identifican con las siguientes unidades de ejecución:

**Memoria Propuesta**

- Ballujera 1 (UE-1- AE): situada en el extremo sur del área homogénea de actividad económica del suelo urbano de Calahorra ubicada al sur de la línea del Ferrocarril, se corresponde con la parte norte de los terrenos de la UE-1 (I) del Planeamiento previo.
- Ballujera 2 (UE-2- AE): situada en el extremo sureste del área homogénea de actividad económica del suelo urbano de Calahorra ubicada al sur de la línea del Ferrocarril, se corresponde prácticamente con la UE-4 (I) del Planeamiento previo.

**Justificación de los plazos de ejecución previstos para las Unidades de Ejecución en las Áreas de Actividad Económica.** El planeamiento vigente establece los siguientes plazos de ejecución del planeamiento en suelo urbano no consolidado: 2 años para la aprobación del planeamiento, 5 años para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, 10 años para el otorgamiento de licencia y 12 años para la conclusión de las obras. Para estas unidades de ejecución se opta por reducir el plazo final de 12 a 10 años, ajustando también los plazos parciales, como se ha realizado en el resto de unidades del casco histórico y ensanche. Se propone, por lo tanto, una programación a medio plazo, con 4 años para la aprobación del proyecto de urbanización, 6 años para la finalización de las obras de urbanización y 10 años para la finalización de las obras de construcción

#### **12.2.4. Usos industriales**

De forma similar a lo que se acaba de especificar para las áreas de actividad económica, se identifican una serie de ámbitos, de carácter estrictamente industrial, ubicados, dadas las tendencias de desarrollo actuales, que tienden a discriminar esos usos, de los residenciales, en zonas del extrarradio del suelo urbano.

En este caso, identificamos dos grandes ámbitos, uno en la margen derecha del río, al norte del suelo residencia, más allá de la línea del ferrocarril (Viacampo, Azucarera,...), y otro, de gran entidad, situado en la zona sur del municipio, en la margen derecha del río Cidacos (El Carmen, Tejerías, Rifondo...) donde se han dirigido todas las expectativas de crecimiento industrial de Calahorra.

En el área homogénea "Usos industriales" que conforman esos ámbitos, a semejanza del resto de áreas homogéneas identificadas en el suelo urbano, se pretende completar la ordenación existente mediante la regulación detallada del uso de los terrenos y de las condiciones de la edificación; las zonas de ordenación definidas en este sentido, son las siguientes:

- Industrial 1
- Industrial 2
- Unifamiliar aislada
- Terciario
- Equipamiento
- Zona libre pública
- Zona libre privada
- Viario

De esta forma se recogen, por una parte, los crecimientos industriales a la usanza, tanto en tipologías de "nave nido" adosadas (zona de ordenación "Industrial 1") más compactas, como en tipologías extensivas (zona de ordenación "Industrial 2") donde, por necesidades de la actividad productiva son necesarias parcelas de mayor tamaño, y con mayores condiciones de independencia para las construcciones que albergan.

**Memoria Propuesta**

Junto a ellas, fundamentalmente al norte de la estación de ferrocarril, en el conjunto de la expansión de los crecimientos industriales tradicionales, al norte de la ciudad residencial, se localizan algunas edificaciones residenciales de entidad, en casos puntuales muy concretos, vinculadas fundamentalmente a las viviendas asociadas a las industrias tradicionales de Calahorra. Estos hechos diferenciales se califican en la zona de ordenación "Unifamiliar aislada" de esta área homogénea.

Por último, se señalan los necesarios usos terciarios (zona de ordenación "terciario"), dotacionales (zona de ordenación "Equipamiento"), las zonas libres de uso y dominio público (zona de ordenación "Zona libre pública), las zonas libres privadas asociadas a algunas de las zonas de ordenación residenciales anteriormente (zona de ordenación "Zona libre privada" y los viales "Viario", asociados al buen funcionamiento del hecho industrial.

En el ámbito industrial existente en la margen izquierda del Cidacos, dado lo relativamente reciente de su ejecución no se estima necesario, a priori, ningún proceso integral de urbanización.

En la zona industrial localizada al norte del desarrollo residencial, con el objeto de la consolidación del actual crecimiento, atendiendo a lo especificado en el artículo 41.1. b) de la LOTUR, y de regularizar el difuso límite urbano en ese ámbito, se hace necesario un proceso integral de urbanización en el extremo noreste, en el entorno de la carretera de San Adrián: Unidad de Ejecución (Algarrada-San Adrián "UE-1- I") que se corresponde prácticamente con la UE-6 (I) del Planeamiento previo, suplementada hacia el norte, a costa de los terrenos del antiguo Sector S-6 "San Adrián".

### **12.2.5. Murillo de Calahorra**

Como se ha explicado en la justificación de la delimitación del suelo urbano, la inclusión de este enclave en suelo urbano, permite regular usos incompatibles con el suelo no urbanizable por la tipología de las edificaciones existentes. Los usos se regulan mediante la calificación de las parcelas en seis zonas de ordenación:

- Murillo: Núcleo
- Murillo: Periferia
- Zona libre privada
- Equipamiento
- Zona libre pública
- Viario

Las dos primeras zonas de ordenación tienen características específicas para esta área y reflejan la dualidad de usos existente: En el núcleo tradicional, alrededor de la plaza, se considera como característico el uso residencial, permitiendo una amplia gama de usos compatibles, entre los que se encuentra el almacenaje agrícola, que parece estar convirtiéndose en la tipología predominante. En la periferia (parcelas de mayores dimensiones situadas al sureste del núcleo) el uso característico es el de almacenaje, con pocos usos compatibles (aparcamiento y talleres)

El resto de zonas de ordenación son comunes con el resto del suelo urbano: se califica como equipamiento la Iglesia de Santa María y como zona libre privada la parcela anexa a ella, que posiblemente haya tenido uso de cementerio. Las zonas libres públicas son la plaza central o de los Fueros y el talud que delimita el núcleo por el norte.

**Memoria Propuesta**

Las condiciones de edificación toman como referencia a las del Casco Histórico, aunque se da mayor flexibilidad en la elección de materiales, especialmente en la zona de la periferia.

**12.3.- Justificación del suelo urbano no consolidado**

Todo el suelo urbano de Calahorra tiene la categoría de consolidado salvo aquellos terrenos incluidos en unidades de ejecución, ya que estos terrenos están sometidos a procesos integrales de urbanización, procesos integrales de renovación, o a procesos de reforma interior.

El presente Plan delimita Unidades de Ejecución, señaladas en la serie de planos de Ordenación y en la Normativa Particular del suelo urbano. Estas unidades de ejecución están recogidas en el planeamiento anterior a esta revisión del PGM, a excepción de la UE-9-CH Pasaje Díaz.

Para todas las unidades de ejecución que no han iniciado la gestión, se establece el sistema de Compensación como procedimiento a seguir, puesto que ninguna de ellas requiere una actuación urgente. No obstante, en las Normas Urbanísticas se regulan los plazos y condiciones en que puede modificarse el sistema de actuación.

**12.4.- Coeficientes de ponderación de usos en suelo urbano**

De cara a homogeneizar los distintos usos propuestos por el Plan se establecen una serie de coeficientes de homogeneización de usos, tanto para las superficies edificadas (vuelo) como para el suelo de propiedad privada libre de edificación (jardín, parcela, etc.), en la medida que este uso del suelo también tiene un valor que repercute sobre valor total del producto inmobiliario.

Dentro de los coeficientes de suelo aplicables a la propiedad privada libre de edificación se diferencia entre el suelo vinculado al uso residencial en cualquiera de sus tipologías (vivienda libre, vivienda protegida, unifamiliar aislada y unifamiliar adosada) del suelo privado vinculado a otros usos (actividades económicas, terciario, etc.), siendo este segundo de menor valor en la medida que tiene menor repercusión sobre el valor final el producto inmobiliario.

En los casos en los que el PGM sólo señala la edificabilidad de la parcela, el coeficiente de suelo se aplicará en función de la ocupación máxima permitida.

El cálculo de la repercusión del suelo sobre el valor de venta de los productos inmobiliarios es un paso obligado a la hora de definir los distintos coeficientes de uso y los Aprovechamientos Medios previstos por el Plan.

Los pasos seguidos por este equipo redactor para la realización del cálculo de la Repercusión del Suelo (VR) han tratado de adecuarse a la realidad del desarrollo urbanístico y demográfico de Calahorra aplicando las teorías más extendidas sobre la definición de los conceptos al uso.

1. Los datos de referencia (valor del producto inmobiliario y valor de la construcción) han sido tomados teniendo en cuenta el mercado como árbitro de transacción y por tanto como fuente que resume, de forma sumaria, tanto la realidad socio-económica de la ciudad (tipología de usos, oferta y demanda) como la plasmación de dicha

**Memoria Propuesta**

realidad sobre la geografía urbana (localización de usos, centralidad, características y precios).

2. Teniendo en cuenta el citado objetivo (cálculo del Aprovechamiento Medio) el análisis toma como referencia para cada Uso Pormenorizado el valor medio resultante de la muestra obtenida excluyendo de ella, como dijimos, aquellos valores que por su especificidad trascienden del presente marco de estudio.
3. La valoración se lleva a cabo calculando el valor residual por el procedimiento estático, conforme a lo establecido en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. En concreto, el artículo 42 de esta Orden establece que:

*"El valor residual por el procedimiento estático del objeto de valoración se calculará aplicando la siguiente fórmula:*

$$F = VM \times (1-b) - \sum Ci$$

*En donde:*

*F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.  
VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.  
b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.  
Ci = Cada uno de los pagos necesarios considerados"*

4. Los resultados del análisis se transcriben en las tablas siguientes y deben entenderse como Valores de Repercusión cuyo contenido opera en términos estrictamente urbanísticos declinando otros tipos de destino tales como el fiscal, catastral, etc.
5. La vivienda libre se toma como uso característico dominante. Es por tanto el uso al que deben referirse el resto de valores.
6. No se establecen coeficientes de homogeneización distintos por zonas, al entender que Calahorra por su dimensión y características es un ámbito unitario desde el punto de vista urbanístico.

Tabla de Coeficientes de Homogeneización de Usos. Suelo Urbano No Consolidado:

USOS	VUELO	SUELO
RESIDENCIAL VIV. LIBRE	1,00	
RESIDENCIAL VPO	0,92	
RESIDENCIAL UNIF. AISLADA	1,36	
RESIDENCIAL UNIF. ADOSADA	1,17	
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	0,65	
USOS TERCARIOS	1,19	
GARAJE - ALMACÉN	0,54	
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,80	
USO LUCRATIVO EN SÓTANO	0,17	
ZONA LIBRE PRIV. RESIDENCIAL		0,20
ZONA LIBRE PRIV. NO RESIDENCIAL		0,10

Ejemplo de aplicación de los coeficientes de suelo: Distinto aprovechamiento de unas parcelas destinadas a vivienda unifamiliar aislada, con la misma superficie edificada y distinta superficie de parcela:

**Memoria Propuesta**

- Vivienda 1: Parcela de 300 m2. PB+1, 125 m2 en planta. Sup. Edificada: 250 m2
- Vivienda 2: Parcela de 500 m2. PB+1, 125 m2 en planta. Sup. Edificada: 250 m2

Nº	Edificación			Parcela libre			Aprov.
	Sup.(m2)	C. (UA/m2)	Aprov.(UA)	Sup.(m2)	C.(UA/m2)	Aprov.(UA)	Total (UA)
1	250	1,36	340	175	0,2	35	375
2	250	1,36	340	375	0,2	75	450

Cálculos Justificación Coeficientes de Homogeneización de Usos:

USOS	VR	COEF.
RESID. VIV. LIBRE	222,75 €	1,00
VPO	205,01 €	0,92
UNIF. AISLADA	303,75 €	1,36
UNIF. ADOSADA	260,75 €	1,17
ACT. ECONOM.	145,75 €	0,65
TERCIARIO	264,88 €	1,19
GARAJE ALMACÉN	119,75 €	0,54
EQUIP. PRIVADO	177,57 €	0,80
LUCR. SÓTANO	36,80 €	0,17
.L. PRIVADA RESID	44,10 €	0,20
.L. PRIV. NO RESID	22,70 €	0,10

**USO RESIDENCIAL VIV. LIBRE**

VM	1.350,00 €
b	0,2
Cc	675,00 €
G.P+T	0,15 101,25 €
G.C	0,02 27,00 €
G.F.	0,04 54,00 €
G.G.	0,04 0,00 €
Ci	857,25 €
F =	222,75 €

**USO RESIDENCIAL VPO**

VM	1.334,08 €
b	0,2
Cc	680,00 €
G.P+T	0,15 101,25 €
G.C	0,02 27,00 €
G.F.	0,04 54,00 €
G.G.	0,04 0,00 €
Ci	862,25 €
F =	205,01 €

**Memoria Propuesta**

<b>USO RESID. UNIF. AISLADA</b>			<b>USO RESID. UNIF. ADOSADA</b>		
VM	1.580,00 €		VM	1.500,00 €	
b	0,2		b	0,2	
Cc		778,00 €	Cc		757,00 €
G.P+T	0,15	101,25 €	G.P+T	0,15	101,25 €
G.C	0,02	27,00 €	G.C	0,02	27,00 €
G.F.	0,04	54,00 €	G.F.	0,04	54,00 €
G.G.	0,04	0,00 €	G.G.	0,04	0,00 €
Ci		960,25 €	Ci		939,25 €
F =		303,75 €	F =		260,75 €
<b>USO ACT. ECONÓMICAS</b>			<b>USO TERCIARIO</b>		
VM	800,00 €		VM	1.400,00 €	
b	0,2		b	0,2	
Cc		375,00 €	Cc		648,00 €
G.P+T	0,15	56,25 €	G.P+T	0,15	97,20 €
G.C	0,02	16,00 €	G.C	0,02	28,00 €
G.F.	0,04	32,00 €	G.F.	0,04	56,00 €
G.G.	0,04	15,00 €	G.G.	0,04	25,92 €
Ci		494,25 €	Ci		855,12 €
F =		145,75 €	F =		264,88 €
<b>USO GARAJE ALMACÉN</b>			<b>USO EQUIPAMIENTO PRIVADO</b>		
VM	875,00 €		VM	1.200,00 €	
b	0,2		b	0,2	
Cc		398,00 €	Cc		597,00 €
G.P+T	0,15	101,25 €	G.P+T	0,15	89,55 €
G.C	0,02	27,00 €	G.C	0,02	24,00 €
G.F.	0,04	54,00 €	G.F.	0,04	48,00 €
G.G.	0,04	0,00 €	G.G.	0,04	23,88 €
Ci		580,25 €	Ci		782,43 €
F =		119,75 €	F =		177,57 €

**Memoria Propuesta**

<b>ISO ZONA LIBRE PRIVADA RESID.</b>			<b>USO LUCRATIVO SÓTANO</b>		
VM	140,00 €		VM	500,00 €	
b	0,2		b	0,2	
Cc		50,00 €	Cc		280,00 €
G.P+T	0,15	7,50 €	G.P+T	0,15	42,00 €
G.C	0,02	2,80 €	G.C	0,02	10,00 €
G.F.	0,04	5,60 €	G.F.	0,04	20,00 €
G.G.	0,04	2,00 €	G.G.	0,04	11,20 €
Ci		67,90 €	Ci		363,20 €
F =		44,10 €	F =		36,80 €
<b>USO ZONA LIBRE PR. NO RESID.</b>					
VM	95,00 €				
b	0,2				
Cc		40,00 €			
G.P+T	0,15	6,00 €			
G.C	0,02	1,90 €			
G.F.	0,04	3,80 €			
G.G.	0,04	1,60 €			
Ci		53,30 €			
F =		22,70 €			

**13.- SUELO URBANIZABLE.****13.1.- Justificación del suelo urbanizable delimitado****13.1.1. Sectores previstos en el PGM 2006.**

El Plan General anterior definía los siguientes sectores de suelo urbanizable delimitado: S-1 "La Planilla", S-2 "Cidacos", S-3 "Viacampo Residencial"; S-4 "Variante Norte"; S-5 "Variante Sur"; S-6 "San Adrián"; S-7 "Servicios"; S-8 "Rifondo"; S-9 "Tejerías" y S-10 "El Recuenco".

El sector industrial S-8 "Rifondo" se ha desarrollado en los últimos años, por lo que se incorpora al suelo urbano consolidado.

El sector S-4 "Variante Norte" se subdividió en dos sectores, S-4 "Variante Norte II" y S-12 "Variante Norte I", mediante una modificación puntual del PGM. Sin embargo, ninguno de ellos tiene plan parcial aprobado definitivamente.

Los siguientes sectores cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente, y se encuentran pendientes de ejecución: S-1 "La Planilla", S-2 "Cidacos" (parcialmente urbanizado) y S-3 "Viacampo Residencial". El PGM establece para estos ámbitos, a instancia de los propietarios, un nuevo régimen urbanístico que por el que se les asigna el mismo

**Memoria Propuesta**

Aprovechamiento Medio que al resto de sectores del Suelo Urbanizable Delimitado y que supondrá que deberán tramitar un nuevo Plan Parcial para su desarrollo.

El anterior sector S-3 "Viacampo Residencial" se segrega en tres nuevos sectores, S-3.1, S-3.2 y S-3.3, para facilitar su gestión.

En esta situación, el PGM mantiene los siguientes sectores derivados del planeamiento anterior:

- S-1 "La Planilla"
- S-2 "Cidacos".
- S-3.1, S-3.2 y S-3.3 "Viacampo Residencial"
- S-4 "Variante Norte II"
- S-5 "Variante Sur"
- S-9 "Tejerías 4"
- S-12 "Variante Norte I"

Todos ellos se consideran que no tienen ordenación detallada, por lo que se incorporan al cálculo del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado y aquellos que contaban con ordenación detallada, queda sin efecto.

**13.1. 2. S-10 El Recuenco.**

El sector S-10 "El Recuenco" comprende la totalidad del área resultante del desarrollo urbanístico vinculado al Plan Parcial del Sector 10. Actuación Industrial "El Recuenco" del planeamiento previo (Aprobación definitiva COTUR: 12-06-2006/BOR 01-08-2006"). Dado lo relativamente reciente de su ejecución no se estima necesario, dentro del ámbito ya definido, ningún proceso integral de urbanización. El sector está urbanizado a falta de ejecutar el enlace viario sobre la carretera N-232 para acceder al mismo. Por este motivo, no se clasifica como Suelo Urbano Consolidado si no como Suelo Urbanizable Delimitado en Ejecución.

Si bien como se desprende del resto de documentación de este Plan General, se remite íntegramente la zona, a ese planeamiento de desarrollo, nominalmente se han identificado las siguientes zonas de ordenación, a la manera del resto de áreas homogéneas, que se corresponden, no obstante, con los usos pormenorizados que incluye el Plan Parcial, y sus diversas determinaciones y parámetros:

- Industrial "Recuenco"
- Terciario "Recuenco"
- Equipamiento "Recuenco"
- Zona libre pública
- Viario

**13.1.3. S-7 Servicios.**

Cabe hacer una mención singular al S-7 "Polígono de Servicios" junto a la carretera N-232, que tras haber recibido la denegación de la Aprobación Definitiva de su Plan Parcial debido, entre otros motivos, al informe desfavorable de la Demarcación de Carreteras del Estado, actualmente está en fase de cambio de su ordenación para volver a la situación inicial en trámite de ejecución de Sentencia del Juzgado del Contencioso-Administrativo nº 1 de Logroño, PO-474/11-C. La Modificación Puntual promovida por el Ayuntamiento para reponer el ámbito al régimen urbanístico previsto en el PGM 2006 está aprobada definitivamente.

**Memoria Propuesta**

En la medida que a raíz de la sentencia precitada se ha repuesto el límite del sector a la delimitación del PGM 2006, se incluye dentro del mismo terreno del dominio público de la carretera. Esta inclusión está obligada por aplicación de la sentencia.

Se trata de un sector de Suelo Urbanizable Delimitado, exceptuado del cálculo del aprovechamiento medio SUD porque la ordenación y determinaciones del mismo se derivan de un procedimiento de ejecución de Sentencia.

**13.1.4. Nuevos sectores.**

Por último, el PGM delimita dos nuevos sectores:

- S-14 "Bellavista", de uso global residencial, pretende incorporar al núcleo urbano de Calahorra los terrenos existentes entre el Casco Histórico, por el sur, y la vía férrea, por el norte, con la intención de potenciar el desarrollo de la ciudad hacia el Noreste, en una zona que comienza a evidenciar procesos de transformación periurbana que requieren ser planificados. Por otra parte, el sector mitigará la situación excéntrica del Casco Histórico, creando una zona residencial y con nuevos parques y dotaciones que equilibra el tradicional desarrollo de la ciudad hacia el Noroeste.

- S-15 "El Carmen II", de uso global terciario, se delimita en la zona Noroeste de la zona industrial de Rifondo, creando un espacio para usos terciarios que actúe como transición entre la zona industrial y las zonas verdes planificadas en torno al Cidacos.

**13.2.- Usos del Suelo Urbanizable Delimitado.**

Los usos globales que se establecen en el suelo urbanizable delimitado son cinco:

- Residencial, característico en los sectores que rodean el núcleo central de Calahorra: S-1, S-2, S-3.1, S-3.2, S-3.3, S-4, S-12 y S-14.
- Actividades Económicas, característico del sector S-9 "Tejerías 4", último terreno que queda por urbanizar en la gran zona industrial del Sureste de la ciudad.
- Terciario, aplicado a los sectores S-5, S-7 y S-15, que formarán dos zonas de actividades terciarias al Noroeste y al Sureste de la ciudad.
- Zona Verde, uso global exclusivo de los sistemas generales SGZV en suelo urbanizable situados en las dos márgenes del Cidacos al Sureste.
- Equipamiento, correspondiente al sistema general SGE-2, adscrito al S-12.

De cara a definir la compatibilidad de usos dentro de los sectores de SUD se definen los siguientes usos pormenorizados:

- A - Vivienda Colectiva.
- B.- Vivienda Unifamiliar.
- C - Servicios Terciarios
- D - Usos Dotacionales e Institucionales
- E - Usos Comerciales.
- F - Usos Industriales.
- G - Talleres.
- H - Almacenes –garaje

**Memoria Propuesta**

Régimen de compatibilidad de usos pormenorizados:

		PROPUESTA DE CAMBIO							
		A	B	C	D	E	F	G	H
USOS ESTABLECIDOS	A	1	2	2	1	2	3	3	2
	B	2	1	2	1	2	3	3	2
	C	2	2	1	1	2	3	3	2
	D	2	2	2	1	2	3	3	3
	E	2	2	2	2	1	3	3	2
	F	3	3	2	2	2	1	1	1
	G	3	3	2	2	2	1	1	1
	H	3	3	2	2	2	1	1	1

1.- Uso pormenorizado equivalente.

2.- Uso pormenorizado compatible.

3.- Uso pormenorizado prohibido.

### 13.3.- Coeficientes de ponderación de usos en Suelo Urbanizable Delimitado.

Según establece el artículo 126.3 de la LOTUR, el PGM debe establecer coeficientes de homogeneización entre estos usos globales, de tal forma que sea posible determinar el aprovechamiento urbanístico del suelo urbanizable delimitado. Para calcular estos coeficientes se han analizado los valores de repercusión de diferentes promociones en el municipio y en municipios cercanos de características similares.

Para el Suelo Urbanizable Delimitado se han mantenido los coeficientes de homogeneización de usos establecidos para el Suelo Urbano no Consolidado, cuya justificación se recoge en apartados anteriores de esta Memoria.

Los usos globales de Zonas Verdes y Equipamientos se aplican sólo a Sistemas Generales, por lo que no es necesario calcular sus coeficientes de homogeneización.

Tabla de Coeficientes de Homogeneización de Usos. Suelo Urbanizable Delimitado:

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO		
USOS	COEF.	SUELO
RESIDENCIAL VIV. LIBRE	1,00	
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	0,65	
USOS TERCIARIOS	1,19	
ZONA LIBRE PRIV. RESIDENCIAL		0,20
ZONA LIBRE PRIV. NO RESIDENCIAL		0,10

### 13.4.- Aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado

Conforme a lo establecido en los artículos 127 y 128 de la LOTUR, en suelo urbanizable delimitado el aprovechamiento subjetivo que corresponde al propietario es el 90% del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado, si se trata de municipios con población superior a 10.000 habitantes, como es el caso de Calahorra.

Para el cálculo del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado se han contado todos los sectores a excepción del sector S-7 "Servicios" y el sector S-10 "El

**Memoria Propuesta**

Recuenco", al tratarse de sectores en Ejecución, cuyas determinaciones se mantienen. El resto de sectores con Plan Parcial aprobado definitivamente (S-1 "La Planilla", S-2 "Cidacos" y S-3 "Viacampo Residencial", se incorporan como unos sectores más a este cálculo.

El siguiente cuadro recoge los datos y cálculos del aprovechamiento homogeneizado de cada uno de los sectores y sistemas generales, y el número de viviendas previsto para cada sector. Para calcular este número de viviendas se ha estimado que un 25% de la superficie edificable en cada sector de uso residencial se destina a otros usos distintos al de vivienda: comercial en planta baja, trasteros, portales, etc.

Se señala así mismo el aprovechamiento objetivo de cada sector y la diferencia de este respecto del aprovechamiento total. De esta diferencia se desprende la superficie de sistemas generales o de aprovechamientos de otros sectores deficitarios que habrá que adjudicar en el desarrollo de los sectores con exceso de aprovechamiento:

El aprovechamiento medio del suelo urbanizable resulta de dividir el aprovechamiento homogeneizado (1.133.901 m<sup>2</sup>t uso residencial) entre la superficie total del suelo urbanizable delimitado (1.968.202 m<sup>2</sup>), resultando **0,5761 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s** referido al uso global residencial. Este es el aprovechamiento medio de todos los terrenos incluidos en el suelo urbanizable delimitado, a excepción de los terrenos del sector S-7 "Servicios" y del S10 "El Recuenco", al tratarse de dos sectores en ejecución.

**Memoria Propuesta**

Tabla de aprovechamiento del suelo urbanizable delimitado:

Código	Nombre del Sector	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2t/m2s)	Uso global	Coef. Homog.	Aprov. Total (m2h)	Densidad (Vivs/Ha)	Vivs.	Aprov. Obj. (m2h)	Diferencia (m2h)	Sup. Adscrita (m2)	SG adscrito				S. deficit. adscrito (máximo)	
												Aprovech. (m2h)		Superficie (m2)		(m2h)	(m2)
S-1	La Planilla	164.271	0,7500	RESIDENCIAL	1,00	123.203	50	821	94.638	28.565	49.583	14.374	22.966	24.950	39.863	5.599	9.719
S-2	Cidacos	303.775	0,5820	RESIDENCIAL	1,00	176.797	40	1.215	175.008	1.789	3.106	1.350	1.438	2.343	2.497	351	609
S-3.1	Viacampo Residencial	111.749	0,7500	RESIDENCIAL	1,00	83.812	50	559	64.380	19.432	33.730	9.778	15.623	16.973	27.118	3.809	6.612
S-3.2	Viacampo Residencial	136.628	0,7500	RESIDENCIAL	1,00	102.471	50	683	78.713	23.758	41.239	11.955	19.101	20.751	33.155	4.657	8.084
S-3.3	Viacampo Residencial	115.788	0,7500	RESIDENCIAL	1,00	86.841	50	579	66.707	20.134	34.949	10.131	16.188	17.586	28.098	3.947	6.851
S-4	Variante Norte II	174.146	0,6000	TERCIARIO	1,19	124.340			100.327	24.013	41.681	12.083	19.306	20.974	33.511	4.707	8.170
S-5	Variante Sur	137.312	0,6000	TERCIARIO	1,19	98.041			79.107	18.934	32.865	9.527	15.223	16.537	26.423	3.711	6.442
S-9	Tejerías 4	194.436	0,6000	ACT.ECONÓMICA	0,65	75.830			112.016	-36.186							
S-12	Variante Norte I	11.919	0,3759	TERCIARIO	1,19	5.332			6.867	-1.534							
S-14	Bellavista	218.273	0,7500	RESIDENCIAL	1,00	163.705	50	1.091	125.749	37.955	65.882	19.099	30.515	33.151	52.968	7.440	12.914
S-15	El Carmen II	130.993	0,6000	TERCIARIO	1,19	93.529			75.466	18.063	31.353	9.089	14.522	15.776	25.207	3.541	6.146
SGE-2	Sistema General	15.732		EQUIPAMIENTO					9.063	-9.063							
SGZV-1	Sistema General	171.891		ZONA VERDE					99.028	-99.028							
SGZV-2	Sistema General	81.289		ZONA VERDE					46.831	-46.831							
<b>Totales</b>		<b>1.968.202</b>				<b>1.133.901</b>		<b>4.949</b>	1.133.901	0	334.387	97.387	154.882	169.042	268.841	37.762	65.547
	<b>Aprovechamiento medio =</b>	<b>0,5761 m2h /m2</b>							154.923	Total SSGG	268.912						
	Zonas verdes=	189.885 m2							37.721	Total Sec.Def.	65.475						
	Habitantes=	16.186 hab.							192.644	Suma	334.387						
	Ratio=	11,7314 m2/hab.															
<b>SECTORES EN EJECUCIÓN:</b>																	
S-7	Servicios	36.284		TERCIARIO													
S-10	El Recuenco	1.102.916		ACT.ECONÓMICA													
		1.139.200															
<b>TOTAL SUD:</b>		<b>3.107.402</b>															
La diferencia entre el aprovechamiento total materializable en los sectores excedentarios y el aprovechamiento objetivo correspondiente a los propietarios de los terrenos de estos sectores corresponde a los propietarios de terrenos delimitados como Sistemas Generales (154.924 m2h, con una superficie de 268.912 m2) y los propietarios de los sectores deficitarios (37.721 m2h, equivalentes a 65.475m2 de suelo).																	

### **13.5.- Justificación de los plazos de ejecución previstos para el SUD.**

#### Sectores.

Dada la actual situación del mercado inmobiliario, de escaso movimiento, se ha previsto el desarrollo de los distintos sectores delimitado en el Suelo Urbanizable Delimitado en el tercer y cuarto cuatrienio desde la entrada en vigor del presente PGM.

Para el tercer cuatrienio se ha previsto el desarrollo de los sectores sobre las que ya se ha manifestado alguna intención de desarrollo en la medida que ya han sido objeto de alguna modificación de Plan o de planeamiento de desarrollo con anterioridad. Se han pospuesto para el segundo cuatrienio el resto de sectores.

#### Primer Cuatrienio:

- S-1 La Planilla
- S-2 Cidacos
- S-3.1 Viacampo Residencial
- S-3.2 Viacampo Residencial
- S-3.3 Viacampo Residencial.
- S-4. Variante Norte II
- S-12 Variante Norte I

#### Segundo Cuatrienio:

- S-5 Variante Sur
- S-9 Tejerías
- S-14 Bellavista
- S-15 El Carmen.

Para el resto de sectores (S-7 Servicios y S-10 El Recuenco) no se han previsto plazos en la medida que son sectores en ejecución en estos momentos.

#### Sistemas Generales.

Los Sectores Generales establecidos en el Suelo Urbanizable Delimitado se ejecutarán previa o simultáneamente a los sectores de suelo residencial en las que se materializará su aprovechamiento, conforme al procedimiento establecido en la normativa urbanística, de forma que se garantice de forma efectiva en cumplimiento del estándar de 5 m<sup>2</sup>/habitante previsto en la legislación vigente.

### **13.6.- Suelo urbanizable no delimitado.**

La Revisión del Plan General Municipal de Calahorra no clasifica suelo urbanizable en la categoría no delimitado.

## **14.- SUELO NO URBANIZABLE.**

### **14.1.- Usos del Suelo No Urbanizable**

#### **Clasificación de usos**

La clasificación y definición de usos que realiza la Revisión del Plan General coincide en términos generales con la recogida en el Anexo IV del PEPMANR, introduciendo algunos usos no contemplados en el citado Plan Especial, como la gestión agrícola ganadera, los centros de jardinería y las explotaciones ganaderas de autoconsumo y de carácter no comercial.



## **Condiciones de edificación**

El Plan General anterior establecía condiciones de edificación para una serie de usos, como los Invernaderos, Establos, Casillas, Champiñoneras, Naves agrícolas, Vallados, pozas de riego, viviendas, canteras, tanatorios, áreas de servicio.

La Revisión del Plan General también regula las condiciones de edificación de una serie de usos y actividades, y para el resto de construcciones y edificaciones con posibilidad de instalación en las diferentes categorías de Suelo No Urbanizable se remite a lo dispuesto en el Capítulo V "Condiciones Particulares de Uso y Edificación" de las Normas Urbanísticas Regionales", así como a las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja.

Las condiciones de edificación que regula el presente Plan General son las siguientes: vallados de fincas rústicas; captación de agua (pozas de riego); casetas rurales para guarda de aperos y disfrute de las fincas; Naves agrícolas; Criadero de animales en régimen de estabulación (Establos); Explotaciones ganaderas en régimen de estabulación libre y semi-estabulado; explotaciones ganaderas de autoconsumo y de carácter no comercial; naves para el cultivo de champiñón y otros cultivos agrícolas; invernaderos y viveros; centros de jardinería; construcciones residenciales aisladas (viviendas unifamiliares); actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros; industrias incompatibles con el medio urbano (plantas bituminosas, hormigoneras, lavado de áridos); Cementerio; Tanatorios; Áreas de servicio; Soporte de publicidad exterior.

Por último, El Plan General regula condiciones de edificación para construcciones o instalaciones existentes, disconformes con la ordenación propuesta, así como las construcciones e instalaciones industriales existentes.

### **14.2.- Clasificación del Suelo No Urbanizable**

#### **El suelo no urbanizable en el planeamiento anterior**

El Plan General anterior estructuraba la categorización del suelo no urbanizable en dos apartados diferenciados:

#### SUELO NO URBANIZABLE PRESERVADO POR EL PGM

En este suelo se establecían las siguientes subcategorías: Suelo No Urbanizable de Protección a la Agricultura Intensiva, Suelo No Urbanizable por su Inadecuación para el desarrollo urbanístico, Suelo No Urbanizable Especial de Protección Forestal; Suelo No Urbanizable de Protección Sistema General Mortuorio.

#### SUELO NO URBANIZABLE DERIVADO DE RÉGIMENES DE PROTECCIÓN Y AFECCIONES

Todas las subcategorías de este apartado pertenecen a la categoría de Suelo No Urbanizable Especial:

Conforme a su catalogación en Planes Especiales, se clasifican como Suelo No Urbanizable las Huertas Tradicionales (HT-9 Huertas del Cidacos), del PEPMANR.

Se clasifica como Suelo No Urbanizable Especial el recogido en el Plan Especial Monte los Agudos, que desarrolla el espacio de catálogo del PEPMANR C-P3 "Complejo Perirurbano" y ZH-1 "Embalse del Perdiguero".

Por último, se consideran las siguientes clasificaciones derivadas de la legislación sectorial: S.N.U, de protección de las vías de comunicación e infraestructuras; SNU de Protección Especial de Vías Pecuarias; S.N.U, de Protección de Sotos y Riberas (incluye la propuesta de LIC de los "Sotos y Riberas del Ebro en La Rioja"); Zona Forestal por afección del Monte de Utilidad Pública nº 152; y Suelos de Protección de entornos de interés Histórico- Cultural". Contempla por último un entorno de afección de punto de captación de abastecimiento de agua.

### **El suelo no urbanizable en la Revisión del Plan General Municipal**

La entrada en vigor de la Ley 5/2006, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, introdujo cambios en la regulación de las categorías del Suelo No Urbanizable, Especial y Genérico, con respecto a la legislación anterior. La Revisión del Plan General adapta la categorización del suelo no urbanizable a la Ley 5/2006.

De esta forma, en la Revisión del Plan General Municipal se propone una clara diferenciación entre las categorías en que se divide el Suelo No Urbanizable de acuerdo con los artículos 45 (Suelo No Urbanizable Especial) y 46 (Suelo No Urbanizable Genérico) de la LOTUR, y las afecciones derivadas de la legislación sectorial, conforme se detalla en los apartados siguientes.

#### **14.3.- Suelo No Urbanizable Especial**

La Ley 5/2006, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, acota los suelos que deben clasificarse como Suelo No Urbanizable Especial dentro de los tres supuestos:

- Situación 1. Los que se encuentren sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los distintos instrumentos de ordenación territorial o la legislación sectorial en razón de sus valores paisajísticos, históricos arqueológicos, científicos, ambientales o culturales (Art. 45.a).
- Situación 2. Los terrenos que por sus características geotécnicas o morfológicas desaconsejen su destino a aprovechamientos urbanísticos para evitar riesgos ciertos de erosión, hundimiento, inundación o cualquier otro tipo de calamidad (Art. 45.b).
- Situación 3. Los sometidos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público cuando las leyes que los establecen así lo exigen o excluyan cualquier uso urbano de los mismos (Art. 45.c).

Conforme a lo establecido en el artículo 45.a) de la LOTUR, se establecen las siguientes clasificaciones de Suelo No Urbanizable Especial:

- Suelos incluidos en el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de La Rioja (PEPMANR) como espacio de Huertas Tradicionales HT-9 "Huertas del Cidacos".
- Suelos incluidos en el Plan Especial del Monte Los Agudos y su Área de Influencia (que incluye otros dos espacios catalogados por el PEPMANR, E-7 "Embalse del Perdiguero" y CP-3 Complejo Periurbano "Monte los Agudos").
- Suelos incluidos en la Red Natura 2000 "Sotos y Riberas del Ebro".

**Memoria Propuesta**

- Montes de Utilidad Pública MUP-152 "Monte los Agudos y Sotos del Ebro" y MUP-248 "La Estanca del Perdiguero".
- Suelos de protección de cauces de los ríos Ebro y Cidacos establecidos en la legislación sectorial.

Conforme a lo establecido en el artículo 45.b) de la LOTUR, se establecen las siguientes clasificaciones de Suelo No Urbanizable Especial:

- Suelos que presentan riesgos de inundación. En concreto se incluye dentro de esta subcategoría las zonas afectadas por la línea que limita a los desarrollos urbanísticos en la zona de influencia de los ríos Ebro y Cidacos, que es la envolvente exterior de la T-100, la T-500 en su isobata de 0,40 m y la T-500 en su isolínea de 1 m/sg. Se recuerda que la totalidad de la llanura de inundación, es decir, la delimitada por la lámina de inundación con periodo de retorno de 500 años en las riberas de los ríos Ebro y Cidacos, ha sido considerada como una afección.

Por último, conforme a lo establecido en el artículo 45.c) de la LOTUR, que recoge los terrenos sometidos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público, se consideran las siguientes subcategorías de Suelo No Urbanizable:

- Dominio Público Hidráulico (no implica directamente la existencia de una subcategoría del SNU específica, sino que constituye una parte importante del ámbito de la subcategoría Zona fluvial y Áreas Inundables).
- Dominio Público de las Vías de Comunicación: carreteras estatales y autonómicas, e infraestructuras ferroviarias.
- Infraestructuras hidráulicas (Canal de Lodosa).

A las siete subcategorías básicas resultantes de la aplicación de los apartados anteriores (Zona Fluvial y Áreas Inundables, Huertas Tradicionales, Plan Especial "Montes los Agudos y su Área de Influencia, Montes de Utilidad Pública, Espacio Natural Protegido, Vías de Comunicación e Infraestructuras Hidráulicas) deben añadirse cuatro más correspondientes a los terrenos donde coinciden varias de las condiciones anteriores en el mismo suelo. De esta forma, las subcategorías de suelo no urbanizable especial ascienden a once y son las siguientes:

- De Protección de Zona Fluvial y Áreas Inundables. SNUEsp: ZF-AI.
- De Protección de Huertas Tradicionales. SNUEsp: HT.
- De Protección del Plan Especial "Montes los Agudos y su Área de Influencia". SNUEsp: PE.
- De Protección Forestal de Monte de Utilidad Pública. SNUEsp: MUP.
- De Protección Forestal de Monte de Utilidad Pública en Zona fluvial y Áreas Inundables. SNUEsp: MUP/ZF-AI.
- De Protección de Espacio Natural Protegido en Zona fluvial y Áreas Inundables. SNUEsp: ENP/ZF-A
- De Protección de Espacio Natural Protegido y Forestal de Monte de Utilidad Pública en Zona fluvial y Áreas Inundables. SNUEsp: ENP/MUP/ZF-AI.
- De Protección de Zona fluvial y Áreas Inundables en el ámbito de Huertas Tradicionales. SNUEsp: ZF-AI/HT
- De Protección de Monte de Utilidad Pública en el ámbito de Huertas Tradicionales. SNUEsp: MUP/HT
- De Protección a las Vías de Comunicación. SNUEsp: VC.
- De Protección de Infraestructuras Hidráulicas. SNUEsp: IH.

**Memoria Propuesta**

A continuación, se describe y justifica cada una de las subcategorías del Suelo no Urbanizable Especial en virtud de su inclusión en uno o varios de los tres supuestos descritos. En la justificación de dicha categorización se hará alusión, cuando proceda, al procedimiento urbanístico de Adaptación a la LOTUR del PGOU de Calahorra, por cuanto dicho documento, que tuvo un largo recorrido temporal hasta su aprobación provisional, si bien no fue aprobado definitivamente, recibió diversos informes sectoriales por parte del órgano competente en cuanto a la categorización del Suelo no Urbanizable (como también respecto al urbano y urbanizable).

**De Protección de Zona Fluvial y Áreas Inundables. SNUEsp: ZF-AI.**

El planeamiento vigente establecía una única subcategoría relacionada con este entorno, la de Protección de Sotos y Riberas, si bien en ella se aludía implícitamente al ámbito del Dominio Público Hidráulico (DHP) y a la llanura de inundación: "Esta subcategoría abarca una franja lateral continua a ambos lados del dominio público hidráulico y estimada en base a las zonas afectadas por crecidas con un período de retorno de 500 años y a la regeneración de ribera existente, debiendo tener con carácter general, una anchura mínima de 50 mts en el caso del río Ebro y de 10 metros en el caso del río Cidacos". Esta subcategoría no incluía una regulación de usos y se remitía a lo establecido en la legislación de aguas.

El documento de Adaptación por su parte dividía este entorno en dos subcategorías distintas (si bien luego establecía un mismo régimen de protección para las dos): de Protección de Cauces, donde por su relevancia se añadía a los cauces del Ebro y Cidacos el Canal de Lodosa, y de Protección de Sotos y Riberas. La primera subcategoría guardaba relación con el DPH y su zona de servidumbre (5 metros). Por su parte, la segunda se refería a los sotos existentes de los ríos Ebro y Cidacos, e incluía, por indicación del Servicio de Conservación de la Naturaleza y Planificación del Gobierno de la Rioja, un límite mínimo que abarcaba una franja lateral continua y paralela a ambos lados del DPH de los ríos Ebro y Cidacos, de 50 metros en el caso del primero y de 10 metros en el caso del segundo. Por tal motivo, al objeto de dar cumplida respuesta al informe del órgano sectorial competente, el documento de adaptación incluyó en la subcategoría de protección de Sotos y Riberas los terrenos colindantes señalados en el cauce del río Cidacos y de igual forma se modificó en el tramo del Ebro dándole continuidad a lo largo de toda su orilla, que a pesar de que en algunos casos se producía a través de una estrecha banda lineal, propiciaba la existencia de un corredor fluvial tal como establecía el citado informe.

La subcategoría de Protección de Sotos y Riberas volverá a ser requerida para su modificación en posteriores informes de la Dirección General de Medio Natural. En unos casos por cuanto considera su restricción al propio cauce del río Cidacos en el borde del núcleo urbano y por tanto, incluido en otra clasificación de suelo distinta al no urbanizable, bien urbano o urbanizable. En otros, porque su límite no se ajusta a lo considerado por el órgano sectorial, remitiendo a la propuesta de incluir como tales los espacios ribereños del río Cidacos delimitados en el documento "Directriz de Protección del Suelo no Urbanizable de la Rioja" para los espacios de ribera de interés ecológico.

El documento de Avance del presente PGM en fase de redacción mantuvo las consideraciones básicas recogidas en el documento de Adaptación si bien consideró unir ambas subcategorías en una sola, de Protección de Cauces, Sotos y Riberas, al disponer ambas del mismo régimen de protección. El citado Avance ha recibido igualmente el requerimiento por parte de la Dirección de Medio Natural, tanto en lo que se refiere al tramo próximo al núcleo urbano, como a la necesidad de ampliar la zona de protección en el tramo próximo al embalse del Perdiguero. Para ello el informe aporta una delimitación concreta grafiada.

**Memoria Propuesta**

Por todo ello, el presente documento trata de dar cumplimiento a las observaciones y determinaciones emitidas por los distintos órganos sectoriales con competencias en esta materia. Para ello, se ha considerado una nueva subcategoría referida al conjunto del sistema fluvial. Éste constituye un entorno tan complejo y diverso que justifica que esta subcategoría incluya en sí misma las tres situaciones por las que un suelo debe ser clasificado SNU Especial. De este modo, esta subcategoría concierne y protege al Dominio Público Hidráulico, los valores naturales y forestales existentes y potenciales de los cauces y riberas de los ríos Ebro y Cidacos, y los suelos con riesgo de inundación de ambos ríos.

Considerando que esta subcategoría abarca la totalidad de la red hidrográfica que drena el término municipal de Calahorra, no sólo los ríos principales, Ebro y Cidacos, sino también otros ríos secundarios (río Majeco), así como numerosas yasas distribuidas sobre su territorio (la Degollada, las Conchas, Marujaina, Levillo, Bardajé, del Risco) incluye de todos estos cauces el Dominio Público Hidráulico (Si bien en la cartografía, concretamente en los planos de afecciones, únicamente están delimitados el DPH de los ríos Ebro y Cidacos). Respecto a los dos ríos principales, su DPH viene definido por la delimitación estimada realizada por el Organismo de Cuenca, la Confederación Hidrográfica del Ebro (CHE). Para el resto de la red, aunque no grafiado, se ha considerado un entorno de servidumbre de 5 metros a cada lado de su cauce.

Por lo que respecta a la **protección natural y ambiental de los cauces, sotos y riberas** de los ríos Ebro y Cidacos, la subcategoría incluye los entornos definidos por la Dirección de Medio Natural del Gobierno de la Rioja, que como queda descrito en el apartado 18.2 de este documento, relativo a afecciones y condicionantes, se corresponde con las áreas de ordenación de Riberas de interés ecológico y ambiental, RR-08 Río Cidacos y RR-10 Río Ebro, de la Directriz de Protección del SNU, y con una franja lateral continua y paralela a ambos lados del DPH de ambos ríos, de 50 metros en el caso del Ebro, y de 10 metros en el caso del Cidacos.

Por último, esta subcategoría incluye aquellos terrenos que deben ser protegidos para evitar el **riesgo de inundación**, y para ello se ha incluido en la misma el ámbito marcado por la línea que limita los desarrollos urbanísticos. Hay que considerar que la totalidad de la llanura de inundación, definida por la línea de período de retorno de 500 años ha sido considerada como una afección.

**De Protección de Huertas Tradicionales. SNUEsp: HT.**

Se corresponde con el espacio catalogado por el PEPMANR como HT-9 "Huertas del Cidacos", dentro de la categoría de Huertas Tradicionales, en el término municipal de Calahorra.

**De protección del ámbito del Plan Especial "Monte de los Agudos y su Área de Influencia". SNUEsp: PE**

Se corresponde con los suelos incluidos en el Plan Especial "Monte los Agudos y su Área de Influencia".

El Plan Especial subdivide este ámbito en cinco entornos diferenciados con distinto régimen de protección: Embalse del Perdiguero, Zonas Húmedas, Zona Forestal, Zonas Esteparias y Zona Agrícola.

El PGM ha delimitado el ámbito afectado por el Plan Especial del Monte los Agudos y su Área de Influencia y ha categorizado el mismo como una única subcategoría, Suelo no Urbanizable Especial afectado por Plan Especial, SNUEsp:PE. No se ha establecido un

**Memoria Propuesta**

régimen específico de regulación de usos prohibidos, autorizables y permitidos para dicho ámbito, sino que, para ello, se remite a la normativa del citado Plan Especial.

Se ha obviado igualmente la existencia dentro de dicha delimitación de otros ámbitos que cuentan con legislación sectorial particular, como es el caso de la mayor parte del Monte de Utilidad Pública MUP-152 "Monte los Agudos y Sotos del Ebro", y del Área Natural Singular "Zonas Húmedas de las Yaras de la Degollada y el Recuenco. Ambos ámbitos serán considerados como afecciones a considerar por el presente PGM.

**De Protección Forestal de Monte de Utilidad Pública. SNUEsp: MUP.**

Se corresponde con los suelos afectados por los Montes de Utilidad Pública MUP-152 "Monte los Agudos y Sotos del Ebro" y MUP-248 "La Estanca del Perdiguero".

Esta subcategoría cuenta, como tal Monte de Utilidad pública, con una superficie mucho más pequeña de la que en realidad suman los montes de utilidad pública en el término municipal; en mayor medida, y como ya ha sido explicado en el apartado anterior, por quedar incluida gran parte de su superficie dentro ámbito del Plan Especial del Monte los Agudos y su Área de Influencia; y por otro lado, por formar parte de otras subcategorías diferentes al coincidir en el mismo emplazamiento con otras zonas de protección: Zona Fluvial y Áreas Inundables y Espacio Natural Protegido ZECIC "Sotos y Riberas del Ebro".

**De Protección Forestal de Monte de Utilidad Pública en ámbito de Plan Especial. SNUEsp: MUP/PE.**

Incluye el ámbito donde coinciden en un mismo suelo las subcategorías de Protección de Plan Especial "Monte los Agudos y su Área de Influencia" y Forestal de Monte de Utilidad Pública.

**De Protección Forestal de Monte de Utilidad Pública en Zona fluvial y Áreas Inundables. SNUEsp: MUP/ZF-AI.**

Incluye el ámbito donde coinciden en un mismo suelo las subcategorías de Protección Forestal de Monte de Utilidad Pública y Zona Fluvial y Áreas Inundables".

**De Protección de Espacio Natural Protegido en Zona fluvial y Áreas Inundables. SNUEsp: ENP/ZF-A**

Incluye el ámbito donde coinciden en un mismo suelo las subcategorías de Espacio Natural Protegido ZECIC "Sotos y Riberas del Ebro" y la Zona Fluvial y Áreas Inundables.

**De Protección de Espacio Natural Protegido y Forestal de Monte de Utilidad Pública en Zona fluvial y Áreas Inundables. SNUEsp: ENP/MUP/ZF-AI.**

Incluye el ámbito donde coinciden en un mismo suelo las subcategorías de Protección de Zona fluvial y Áreas Inundables, de Espacio Natural Protegido ZECIC "Sotos y Riberas del Ebro", y Forestal de Monte de Utilidad Pública.

**De Protección de Zona fluvial y Áreas Inundables en el ámbito de Huertas Tradicionales. SNUEsp: ZF-AI/HT**

**Memoria Propuesta**

Incluye el ámbito donde coinciden en un mismo suelo las subcategorías de Protección de Zona fluvial y Áreas Inundables, y el espacio catalogado por el PEPMANR como HT-9 "Hueras del Cidacos".

**De Protección de Monte de Utilidad Pública en el ámbito de Huertas Tradicionales. SNUEsp: MUP/HT**

Se corresponde con un pequeño ámbito del Monte de Utilidad Pública MUP-152 "Monte los Agudos y Sotos del Ebro" incluido dentro del espacio catalogado por el PEPMANR como HT-9 "Huertas del Cidacos", dentro de la categoría de Huertas Tradicionales, en el término municipal de Calahorra.

**De Protección de Vías de Comunicación. SNUEsp: VC**

El Plan General vigente establecía una única subcategoría de "Protección de Vías de Comunicación e Infraestructuras", que integraba a la red de carreteras, la red ferroviaria y el canal de Lodosa.

Por su parte, el documento de Adaptación a la LOTUR, no aprobado definitivamente, reestructuraba la subcategoría diferenciando dos nuevas: de Protección de Infraestructuras viarias, y de Protección de Infraestructuras Ferroviarias. La primera de ellas se correspondía con el dominio público expropiado o establecido en la legislación sectorial vigente de las carreteras estatales y autonómicas existentes en Calahorra.

En la fase de Avance del presente PGM se mantuvo la diferenciación de las dos subcategorías tal como quedaba reflejada en el documento de Adaptación. Por lo que respecta a la subcategoría de protección de carreteras, recibió informe desfavorable del organismo de Demarcación de Carreteras del Estado en la Rioja, por, entre otras razones, no reflejar en los planos a una escala adecuada los terrenos del dominio público (expropiados o legalmente establecidos).

El documento de Revisión del Plan General aprobado inicialmente mantiene igualmente la diferenciación de las dos subcategorías, la de Protección de Carreteras y la de Protección de Infraestructuras ferroviarias. Sin embargo, por informe Urbanístico Previo de la COTUR a dicho documento se requiere que se unifiquen ambas subcategorías en una sola al tener el mismo régimen de protección, y ésta es la opción que se adopta en esta nueva fase del planeamiento.

Por lo que respecta a las carreteras, la subcategoría se corresponde con los suelos ocupados por las autopistas, autovías y carreteras de competencia estatal y autonómica tanto existentes como de futura construcción hasta el límite marcado por la línea de dominio público establecida en la legislación sectorial vigente.

El PGM, contra la determinación planteada por Demarcación de Carreteras del Estado asume la determinación, refrendada por Sentencia Judicial en la tramitación del Plan Parcial del Sector-7 "Servicios" del PGM de Calahorra, de no considerar Dominio Público la totalidad de los terrenos expropiados por el órgano de carreteras.

En todo caso, los planos de ordenación establecen el suelo vinculado a esta subcategoría de suelo sin perjuicio de los ajustes y correcciones que puedan hacerse por la administración competente.

Las carreteras afectadas por esta subcategoría son las siguientes:

**Memoria Propuesta**

- Carreteras de la Red Básica Nacional, de competencia estatal: AP-68 Autopista Vasco Aragonesa, y N-232 Carretera Nacional de Vinaroz a Santander
- Carreteras de la Red Regional Básica, de competencia de la CA de la Rioja: LR-134 Variante Oeste a San Adrián, LR-134 Autovía Calahorra a Arnedo (previsión), y LR-133 Variante Este, de N-232 a LR-134 (previsión).
- Carreteras de la Red Comarcal, de competencia de la CA de la Rioja: LR-282 de LR-115 en Autol a LR-134
- Accesos de la Red Local, de competencia de la CA de la Rioja: LR-482 de Calahorra a Murillo de Calahorra

Para estos suelos, el régimen será el previsto en la legislación vigente para el dominio público.

En cuanto a las Infraestructuras Ferroviarias, la subcategoría se corresponde con los suelos ocupados por los trazados de las vías férreas que discurren por el Municipio además de los terrenos ocupados por las estaciones, apeaderos y otras zonas de servicio. El criterio aplicado para la delimitación de la subcategoría es el de hacerla coincidir con el del Sistema General Ferroviario que de acuerdo con lo establecido la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario y su Reglamento de Desarrollo aprobado por RD 2387/2004 que básicamente coincide con el dominio público.

Las líneas férreas afectadas por esta subcategoría son las siguientes:

- El actual trazado de la línea férrea convencional Castejón-Logroño.
- La nueva línea de alta velocidad (TAV) siendo vinculante el trazado que resulte de los proyectos constructivos a redactar en desarrollo de la Resolución de 12 de agosto de 2009 de la Secretaría de Estado de Planificación e Infraestructuras (BOE de 25 de agosto de 2009) por el que se aprueba el trazado definitivo de la nueva línea de alta velocidad Castejón-Logroño.

**De Protección de Infraestructuras Hidráulicas. SNUEsp: IH.**

El Plan General vigente establece una única subcategoría de "Protección de Vías de Comunicación e Infraestructuras", que integraba a la red de carreteras, la red ferroviaria y el canal de Lodosa. Este último queda considerado como una infraestructura cuya normativa de aplicación es la derivada de la legislación vigente en materia de agua y bajo la gestión del órgano competente (CHE).

El documento posterior de Adaptación a la LOFTU 5/2006 (documento no aprobado definitivamente, pero muy consensuado a nivel sectorial) incluía el Canal de Lodosa dentro de la subcategoría de SNU Especial de Protección de Cauces, junto a los ríos Ebro y Cidacos. En dicha categorización, además de la consideración de la propia infraestructura como tal, se considera el canal de Lodosa como un cauce fluvial, suelo susceptible de clasificarse como Suelo No Urbanizable Especial bajo el supuesto de riesgo cierto de inundabilidad y en relación con el dominio público y su zona de servidumbre (5 metros).

El documento de Revisión del PGM, tomando como referencia la citada Adaptación, así como el PGM vigente, ha creído conveniente categorizar el entorno del canal de Lodosa como Suelo no Urbanizable Especial, diferenciando una nueva subcategoría relativa a esta infraestructura hidráulica, en la medida que se trata de una infraestructura con un carácter relevante en la estructura y ordenación territorial del término municipal. Dicha delimitación se define en base a lo determinado en la Ley de Aguas en relación a este tipo de infraestructura hidráulica, con la determinación de servidumbre de acueducto. En el caso del canal

**Memoria Propuesta**

de Lodosa se ha tomado como base el borde del canal y una franja variable a cada lado, superior a 5 metros, de servidumbre, en su trazado a través del suelo no urbanizable.

La consideración del ámbito afectado por el canal de Lodosa como Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Infraestructura Hidráulica tiene su justificación en la Resolución adoptada por la presidencia de la Confederación Hidrográfica del Ebro, en virtud de las facultades que tiene conferidas por el vigente Texto Refundido de la Ley de Aguas y por el Reglamento de la Administración Pública del Agua de 29 de julio de 1988, en el informe de Revisión del PGM de Calahorra (N/REF: 2017-OU-61).

**14.4.- Suelo No Urbanizable Genérico**

La Ley 5/2006, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, diferencia los siguientes supuestos para suelos que pueden clasificarse como Suelo No Urbanizable Genérico:

- Situación 1. Supuestos en las que concurren los valores referidos en el artículo anterior (se entiende que hace referencia al punto "a" del artículo 45; valores paisajísticos, históricos arqueológicos, científicos, ambientales o culturales), introduciendo criterios nuevos como son los valores agrícolas, forestal o ganadero o con riquezas naturales, todo ello suficientemente justificado.
- Situación 2. Aquellos suelos que por su ubicación y características o por los costes desproporcionados que exige su aprovechamiento urbanístico, resulten inadecuados para el desarrollo urbano (Art. 46.b).

Dentro del primer apartado, Situación 1, se encuentran los suelos de Protección de la Vegetación, los de Protección por su Valor Agrícola, y los de Protección de Zona Húmeda.

Dentro del segundo apartado, Situación 2, se incluyen la subcategoría de suelos Inapropiados para el Desarrollo urbanístico, y como una variedad de ésta la de Suelos Inapropiados para el Desarrollo Urbanístico con Usos Restringidos.

De esta forma, las subcategorías de suelo no urbanizable genérico ascienden a cinco y son las siguientes:

- De Protección de la Vegetación. SNUGen: VEG.
- De Protección por su Valor Agrícola. SNUGen: AGR
- De Protección de Zonas Húmedas. SNUGen: ZH
- Inadecuados para el Desarrollo Urbanístico. SNUGen: IDU
- Inadecuados para el Desarrollo Urbanístico. Usos Restringidos. SNUGen: IDUR

A continuación, se describe y justifica cada una de las subcategorías del Suelo no Urbanizable Genérico en virtud de su inclusión en uno de los dos supuestos descritos:

**De Protección de la Vegetación. SNUGen: VEG**

El Plan General vigente, fuera de los espacios especialmente protegidos, como los sotos y riberas del Ebro y Cidacos y los espacios montanos del Monte los Agudos, únicamente consideraba bajo la subcategoría de Suelo Forestal un pequeño ámbito de carrascal localizado en la carretera a Murillo.

El documento de Adaptación reformuló esta subcategoría por motivo de los informes sectoriales recibidos a lo largo de la tramitación del mismo y una vez bien definidos, delimitados y completados los ámbitos de vegetación propios de las zonas de protección de

**Memoria Propuesta**

cauces y riberas, aportando la necesaria continuidad de la subcategoría a lo largo de los ríos Ebro y Cidacos, se incluyeron ciertos enclaves indicados por el Servicio de Medio Natural, los cuales se unieron al ámbito forestal del carrascal ya citado.

El documento de Avance del presente PGM recogió la subcategoría de Suelo Genérico de valor Forestal de manera similar a como estaba en el documento de Adaptación.

Por su parte la propuesta actual se ve alterada por la mayor extensión del Suelo de la Zona Fluvial y Áreas Inundables, el cual ocupa gran parte de estos enclaves indicados como de protección forestal en el documento de la Adaptación, que por pasar a formar parte de las categorías de SNU Especial, no puede acoger SNU genéricos. Esta subcategoría incluye los ámbitos de vegetación de interés delimitados por el propio PGM, los cuales es preciso conservar, no incluidos en el SNU Especial.

El PGM incluye los entornos naturales asociados a la red hidrográfica de menor entidad, incidiendo en aquellos que no cuentan con otro régimen de protección específico. Es el caso del río Majeco, la yasa de Bardajé, una vez abandonado el espacio delimitado por el Plan especial del Monte los Agudos y su Área de influencia, y la yasa del Risco. Igualmente, considera los taludes y zonas de pendiente elevada donde la vegetación existente precisa ser conservada, tanto por su valor intrínseco como por su función protectora ante los procesos erosivos del suelo.

**De Protección por su Valor Agrícola. SNUGen: AGR**

El PGM vigente denominaba este mismo ámbito como SNU de Especial Protección a la Agricultura Intensiva. Por su parte el documento de Adaptación lo recogió tal cual adoptando el concepto a la legislación ahora vigente.

El documento de Avance incorporó asimismo dicha subcategoría tanto desde el punto de vista gráfico como normativo, si bien con algunos cambios producidos en la ocupación de nuevos desarrollos urbanísticos sobre estos suelos.

El presente PGM ha incluido bajo el mismo criterio en esta subcategoría los suelos ocupados por las explotaciones agrícolas de carácter intensivo localizados en las terrazas bajas de los ríos Ebro y Cidacos (si bien aquí gran parte de estas explotaciones agrícolas han sido incorporadas como espacios catalogados por el PEPMANR, como Huertas Tradicionales), cuyas características y condiciones para la explotación natural del suelo son evidentes considerándolas prioritarias frente a otros destinos y actividades. No obstante, esta categoría ha visto reducida considerablemente su superficie con respecto a las anteriores fases de tramitación descritas como consecuencia de la mayor extensión de SNU Especial de Zona Fluvial y áreas Inundables.

**De Protección de Zonas Húmedas. SNUGen: ZH**

EL Plan Especial del Monte los Agudos y su Área de Influencia fue modificado con el fin de propiciar en el paraje de la Estanca la implantación de un desarrollo urbanístico en un sector de Suelo Urbanizable Sectorizado. Pero la Aprobación definitiva del planeamiento vigente no incluyó la aprobación de dicho sector y este tuvo que volver a ser clasificado como Suelo no Urbanizable.

Por Modificación Puntual del PGM de Calahorra, el ámbito de la actualmente desecada balsa de la Estanca de Beriáin pasó a ser subcategorizado como SNU Genérico de protección de Embalse, con el fin de proteger los valores naturales y paisajísticos que todavía conserva este ámbito.

**Memoria Propuesta**

El presente PGM mantiene la delimitación y el régimen de protección derivado de la citada Modificación Puntual del PGM de Calahorra, como también lo había sido hecho en el documento de la Adaptación y en el documento del Avance. Únicamente cambia la denominación por el de Zona Húmeda por considerarlo más apropiado, dado que el régimen de protección es similar al de las zonas húmedas actuales del Plan Especial.

**Suelos inadecuados para el desarrollo urbanístico SNUGen: IDU**

Se corresponde con el suelo común del Municipio cuyo uso característico es el agrícola de carácter extensivo. El PGM determina que este suelo, debido a su ubicación y al modelo de desarrollo territorial y urbano elegido para Calahorra resulta inadecuado para el desarrollo urbanístico. No obstante, este suelo es el menos restrictivo para acoger los usos propios del medio rustico ligados a la actividad agrícola ganadera, y con carácter general los usos inapropiados para su localización en los núcleos urbanos.

A diferencia del planeamiento vigente, y del documento de la Adaptación a la LOTUR, este ámbito ha visto aumentar considerablemente su superficie al añadir gran parte de los Suelos Urbanizables no Delimitados, que ahora pasan a ser Suelo no Urbanizable.

Desde el punto de vista normativo esta subcategoría se asocia con la denominada de la misma forma en el PGM vigente.

**Suelos inadecuados para el desarrollo urbanístico. Usos Restringidos. SNUGen: IDUR**

Constituye una nueva subcategoría no planteada en el planeamiento vigente, ni en el documento de Adaptación a la LOTUR, ni en la fase de Avance del presente PGM. Son aquellos suelos que por su ubicación colindante a los nuevos desarrollos urbanos planificados deben preservarse de usos y ocupaciones inadecuados en orden a no comprometer la estructura y la imagen del modelo de ciudad compacta y sostenible elegido para Calahorra. Se localiza en una franja de terreno más o menos paralela al trazado de la variante LR-134 Calahorra-San Adrián, frente a los nuevos desarrollos residenciales propuestos y en las proximidades del Hospital Comarcal.

**15.- VIVIENDAS Y POBLACIÓN PREVISTA.****15.1.- Justificación de la previsión de población y viviendas**

La Revisión del Plan General mantiene de forma general las previsiones de edificabilidad residencial vigentes en el momento de su redacción en los suelos clasificados como urbanos y urbanizables delimitados, y propone la eliminación del suelo urbanizable no delimitado, con el objetivo de potenciar el modelo de ciudad compacta, evitando la dispersión, para mejorar las condiciones de sostenibilidad.

En este sentido, tal y como se recoge en la Memoria de Información, el panorama demográfico de Calahorra en los últimos años parece evidenciar una dinámica de evolución negativa a corto plazo. En los últimos cuatro años Calahorra ha perdido 1.070 habitantes, según los datos comparativos de los Padrones Municipales de 2012 y 2016. Además, los análisis estadísticos y de proyección de población elaborados por el INE, y publicados por el Instituto de Estadística de la Rioja, van en esta línea. Las proyecciones indican un retroceso progresivo de la población de la Rioja, que prevé un descenso en la variación anual oscilante entre un 0,26% y un 0,55 anual. Con estas previsiones, en el período 2014-2029 la población residente disminuirá un 5,36%.

Por otra parte, según los datos del último Censo de Población y vivienda el número total de viviendas familiares en 2011 se cifra en 12.399, para una población registrada a

**Memoria Propuesta**

tal efecto de 24.625 habitantes. El número de viviendas vacías es elevado, suponiendo el 17,3% del total.

De cara a establecer el dato de la población existente, en base al cual sumar el incremento previsto en el desarrollo del PGM y establecer una cifra de población total para justificar la ratio de zonas verdes, suficiencia de infraestructuras, etc. se ha optado por la cifra del padrón municipal. Es un dato oficial, objetivo y fiable, que responde más adecuadamente a la realidad que otros, como podría ser aplicar una ratio de habitante por superficie edificable residencial que en muchos casos no se corresponde con la realidad. Prueba de ello es el Casco Histórico, con una densidad de edificación muy alta que no se corresponde con la escasa población que vive en el mismo. Esta excepcionalidad de aplicar en la redacción del planeamiento general una ratio distinta (como es el caso del padrón municipal) a las zonas ya construidas, está contemplada en la Disposición Final 2ª de la LOTUR 5/2006.

El padrón de población de Calahorra disponible en el Instituto Nacional de Estadística, de 1 de enero de 2016, recoge una población total de 23.827 habitantes que, hay que suponer, habitan en las edificaciones residenciales ubicadas en el suelo urbano. Además, dado que en suelo urbano existen terrenos sin construir cuyo uso previsto es el residencial, debemos calcular ese posible incremento de la población en suelo urbano. Para ello emplearemos una ratio de un habitante por cada 35 m<sup>2</sup> de edificabilidad residencial, conforme a lo establecido en la Disposición Final Segunda de la LOTUR. Así, la capacidad residencial total del suelo urbano se indica en el siguiente cuadro, que resume el cuadro de superficies parcela por parcela que se muestra en el plano I-7 "Justificación de población":

CATEGORÍA SUELO URBANO	ALTURA MÁXIMA O Nº UE	SUPERFICIE SIN EDIFICAR	SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL	POBLACIÓN	TOTAL POBLAC.
CONSOLIDADO	B	246	246	7	4.010
	B+1	1.139	2.278	65	
	B+2	20.072	60.217	1.720	
	B+3	6.498	11.299	323	
	B+4	10.292	38.447	1.098	
	B+5	3.024	11.989	343	
	B+6	557	3.897	111	
	B+7	1.437	11.497	328	
N.C.Ues	B+8	487	487	14	2.233
	UE-1-CH	6.596	12.982	371	
	UE-2-CH	1.387	2.181	62	
	UE-3-CH	984	2.657	76	
	UE-4-CH	485	970	28	
	UE-5-CH	2.304	2.472	71	
	UE-6-CH	2.176	3.328	95	
	UE-9-CH	2.356	2.968	85	
	UE-2-E	4.759	8.862	253	
	UE-3-E	6.264	13.285	380	
	UE-4-E	2.823	7.188	205	
	<del>UE-5-E</del>	<del>7.973</del>	<del>14.508</del>	<del>415</del>	
UE-5.1-E	7.379	14.508	415		
UE-5.2-E	2.011				
N.C.PERIs	PERI-PL. de la VERD.	6.747	6.747	193	
<b>Incremento población en Suelo Urbano</b>				<b>6.243</b>	<b>6.243</b>
Población empadronada (1 enero 2016)				23.827	23.827
<b>TOTAL POBLACIÓN EN SUELO URBANO</b>				<b>30.070</b>	<b>30.070</b>

Además, hay que tener en cuenta el incremento de población que supondrá el desarrollo de los sectores residenciales de suelo urbanizable delimitado. En el siguiente cuadro se detalla el número máximo de viviendas en cada sector de uso global residencial en base

**Memoria Propuesta**

a la densidad establecida. Conforme a la Disposición Final 2ª de la LOTUR se estima un número de 3,5 habitantes por cada una de esas viviendas.

Código	Nombre del Sector	Superficie	Edificabilidad	Uso global	Densidad	Vivs.
		(m2)	(m2t/m2s)		(Vivs/Ha)	
S-1	La Planilla	164.271	0,7500	RESIDENCIAL	50	821
S-2	Cidacos	303.775	0,5820	RESIDENCIAL	40	1.215
S-3.1	Viacampo Residencial	111.749	0,7500	RESIDENCIAL	50	559
S-3.2	Viacampo Residencial	136.628	0,7500	RESIDENCIAL	50	683
S-3.3	Viacampo Residencial	115.788	0,7500	RESIDENCIAL	50	579
S-14	Bellavista	218.273	0,7500	RESIDENCIAL	50	1.091
<b>Totales</b>						<b>4.949</b>

SUD: 4.949 vivs. x 3,5 hab./viv. = 17.322 habitantes.

Incremento de población previsto por el PGM:

- Suelo Urbano: 6.243 habitantes.
- Suelo Urbanizable: 17.322 habitantes.
- Total: 23.565 habitantes.

Total población:

- Existente: 23.827 habitantes.
- Incremento previsto en el PGM: 23.565 habitantes
- Total: 47.392 habitantes

## **15.2.- Justificación del porcentaje de viviendas protegidas**

El artículo 69 de la LOTUR establece que los planes generales deberán incluir determinaciones para asegurar una reserva para vivienda protegida de como mínimo el 30% de las viviendas previstas por la ordenación urbanística en la delimitación de nuevos sectores en suelo urbanizable.

La Revisión del PGM propone la delimitación de un nuevo sector de suelo urbanizable residencial (sector S-14 "Bellavista"), estando el resto de sectores residenciales delimitados ya en el Plan anterior. No obstante, se ha considerado conveniente aplicar la reserva establecida por la LOTUR a todos los sectores de uso residencial.

## **16.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.**

### **16.1.- Introducción**

El Plan General incorpora un Catálogo de edificios y elementos protegidos, una normativa específica de protección del patrimonio, así como una serie de condiciones estéticas y de edificación aplicables en el casco histórico, con el objetivo de mantener las constantes tradicionales del mismo.

Además de ello, el Plan General recoge los yacimientos arqueológicos, y los Bienes de Interés Cultural declarados en el municipio.

## **16.2.- Bienes de Interés Cultural**

Conforme a lo establecido en el artículo 11 de la Ley 7/2004, de 18 de octubre, de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja, tendrán consideración de Bienes de Interés Cultural, por ministerio de la Ley, los bienes que hayan sido declarados como Bienes de Interés Cultural al amparo de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. El Plan General recoge los siguientes Bienes de Interés Cultural (BIC):

- Catedral de Santa María, declarada BIC el 3 de junio de 1931.
- La Iglesia Parroquial de San Andrés, incoado BIC por Resolución de 9 de junio de 1982.
- La Iglesia de Santiago, incoado BIC por Resolución de 1 de julio de 1982.

Además, se recogen los edificios y elementos incluidos en el Decreto sobre protección de castillos españoles, de 22 de abril de 1949, que de acuerdo a la disposición adicional segunda de la Ley 16/1985, han sido elevados a la categoría de Bienes de Interés Cultural: Restos de Murallas, Arco Romano, y Torreón Romano.

Por último, gozan de protección conforme al Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre protección de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés Histórico- Artístico, y de acuerdo con la disposición adicional segunda de la ley 16/1985, además de los Escudos, los siguientes elementos:

- Crucero del Humilladero, declarado BIC en virtud del Decreto 571/1963, de 14 de marzo.
- Rollo Jurisdiccional, declarado BIC en virtud del Decreto 571/1963, de 14 de marzo.

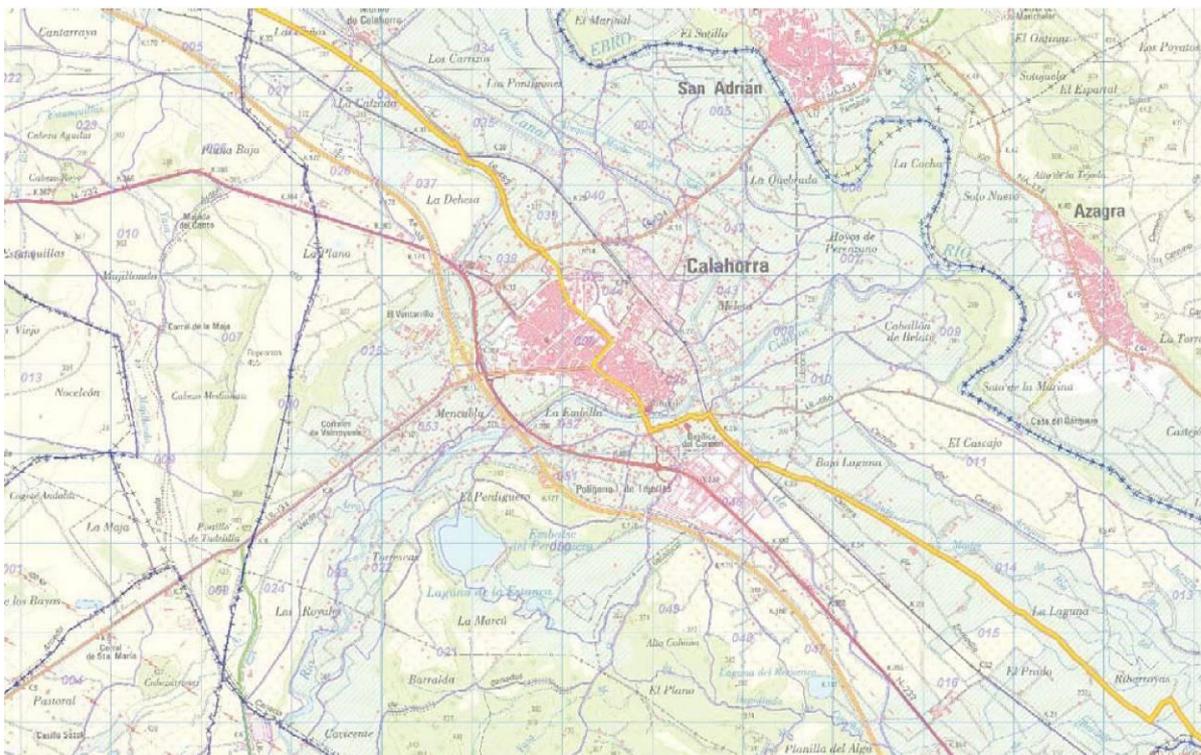
## **16.3.- Camino Jacobeo del Ebro**

En el documento de Avance de la Revisión del Plan General Municipal de Calahorra se hacía mención al Camino Jacobeo del Ebro en La Rioja. En este sentido, en el Boletín Oficial de La Rioja nº 2, de 5 de enero de 2015, se publicó la Resolución nº 3158, de 15 de octubre de 2014, del Director General de Cultura, por la que se incoa expediente para la declaración de Bien de Interés Cultural con la categoría de Vía Cultural el Camino Jacobeo del Ebro y su entorno de protección en La Rioja.

Esta vía de peregrinación utiliza el curso del Ebro y las antiguas vías romanas, adentrándose en La Rioja por Alfaro y Calahorra, procedente del denominado Camino Jacobeo del Ebro.

La citada Resolución señalaba que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 13.5 de la Ley 7/2004, de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja, la iniciación del expediente de declaración determina respecto del bien afectado la aplicación inmediata y provisional del régimen de protección previsto en la Ley citada para los bienes ya declarados como de interés cultural.

En la imagen inferior se muestra un extracto del plano correspondiente a Calahorra, contenido en la Resolución por la que se incoa expediente para la declaración de BIC del Camino Jacobeo del Ebro. En color naranja se grafía el camino Jacobeo del Ebro, y su banda de protección:

**Memoria Propuesta**

**Plano de delimitación del Bien a su paso por Calahorra (Anexo de la Resolución de incoación)**

Mediante Resolución del Director General de Cultura y Turismo del Gobierno de La Rioja, de fecha 29 de julio de 2016, se acordó "dar por concluido el procedimiento para la Declaración del Camino Jacobeo de Ebro y su entorno de protección en LA Rioja y determinar la improcedencia de tal Declaración, a la vista de los informes citados y en los términos propuestos, en tanto no se elabore una propuesta con un trazado alternativo menos peligroso", por lo que no se ha tenido en cuenta este Camino.

#### **16.4.- Paisaje Cultural del Vino y el Viñedo en La Rioja**

En el Boletín Oficial de La Rioja nº 78, de 17 de junio de 2015, se publicó el Decreto 20/2015, de 12 de junio, por el que se declara Bien de Interés Cultural "El Paisaje Cultural del Vino y el Viñedo de La Rioja".

En la Disposición Adicional Primera del mencionado Decreto se establece que los instrumentos vigentes deben ajustarse a lo dispuesto en la declaración, estableciendo medidas de protección para los lagares rupestres, chozos o guardaviñas, bodegas anteriores a 1950, y barrios existentes en su término municipal.

En la actualidad no se ha catalogado ningún bien en el municipio de Calahorra en ninguna de las categorías contempladas en la declaración de BIC del Paisaje Cultural del Vino y el Viñedo de La Rioja. No obstante, en caso de encontrarse bienes su catalogación e incorporación podrá ser determinada en un futuro.

En todo caso, resulta de aplicación directa la Resolución por la que se declara BIC El Paisaje Cultural del Vino y el Viñedo de La Rioja:

Cualquiera de los siguientes elementos, tanto conocidos como los que de manera fortuita o a través de intervenciones pudieran descubrirse, quedan protegidos al amparo de la Declaración de BIC, de forma que cualquier intervención en ellos o en su entorno de

**Memoria Propuesta**

protección deberá contar con autorización expresa dictada por la Consejería competente en materia de Cultura:

- Lagares rupestres: se establece un perímetro de protección de 50 metros. No se consideran acciones que afectan al bien los trabajos agrarios habituales que se desarrollan en su entorno, salvo que afecten de manera expresa al bien.
- Chozos y guardaviñas: Se establece un perímetro de protección de 50 metros alrededor de los mismos. No se consideran acciones que afectan al bien los trabajos agrarios habituales que se desarrollan en su entorno, salvo que afecten de manera expresa al bien.
- Bodegas anteriores a 1950: deberán contar con autorización en los términos del artículo 40 de la Ley 7/2004, de Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico de La Rioja las siguientes intervenciones: las que se realicen en fachada o cubierta; intervenciones en el interior que afecten a su estructura y volumen, a elementos definitorios de su carácter y a los protegidos por la Ley 7/2004 que se consideren de interés histórico artístico; acciones que supongan un cambio de uso o aprovechamiento. Se establece para ellas un entorno de protección de 50 metros en suelo urbano, y de 100 metros en suelo urbanizable y no urbanizable.
- Barrios de bodegas: Todas las intervenciones sobre la estructura urbana, los edificios y construcciones tanto aéreas como subterráneas, las alineaciones y los espacios existentes deberán solicitar la correspondiente autorización a la Consejería competente en materia de Cultura según lo establecido en el art. 40, Ley 7/2004.

**16.5.- Catálogo de elementos protegidos**

Conforme al objetivo particular j) del apartado sexto de esta memoria, se ha procedido a la revisión completa del catálogo del planeamiento vigente, actualizando la documentación gráfica y reconsiderando tanto la normativa como la relación de inmuebles incluidos en el mismo.

En lo referente a la normativa, se simplifican las categorías de protección, reduciéndolas a dos: patrimonio arquitectónico y patrimonio arqueológico. Esto conlleva la supresión de las "zonas de interés histórico o tipológico" y los "conjuntos menores" del PGM 2006.

En el primer caso, la consideración del casco histórico como zona de interés urbano y tipológico supondría, según el artículo 4.1 del PGM 2006, la obligación de mantener todos los elementos estructurales y morfológicos (trazado, tipologías, usos...), lo que resulta contradictorio con las actuaciones propuestas tanto en el planeamiento vigente como en el presente documento. La aplicación de esta determinación implicaría la renuncia a cualquier actuación de regeneración urbana en esta zona. El artículo 4.2, por el contrario, resulta irrelevante, puesto que la obligación de que las nuevas edificaciones se integren en el espacio urbano y la especial atención al diseño y materiales está ampliamente desarrollada en la normativa particular del casco histórico. En cuanto a los denominados "*conjuntos menores*", el artículo 6.1 es bastante impreciso y se presta a confusión: "*se protegen de forma genérica los trazados, la tipología edificatoria y el mobiliario urbano comprendido en estos conjuntos*". La definición gráfica es también imprecisa, consistiendo en trazados lineales en diversas calles del casco antiguo. No está claro que tipologías se protegen, menos aún cual es la protección asignada al mobiliario urbano (que no destaca en general por su diseño ni coherencia) El artículo 6.2 reitera la obligación de integrar las nuevas construcciones en el entorno, sin añadir nada nuevo a la normativa particular del casco histórico. Por todo ello, se considera justificada la supresión de estas categorías.

**Memoria Propuesta**

En relación al catálogo de protección del patrimonio arquitectónico, se ha llevado a cabo una revisión exhaustiva de todos los elementos. Con carácter general, se han actualizado las direcciones de forma que coincidan con las catastrales, se ha incorporado nueva documentación fotográfica y se ha sustituido la definición gráfica de la situación del elemento por ortofotos (en los casos en los que el inmueble tiene entidad suficiente) o por la cartografía catastral. En los inmuebles de grado III, se han ampliado las descripciones en la mayor parte de los casos y se han añadido fotos de detalle de los elementos singulares que justifican la inclusión del inmueble en el catálogo.

Las modificaciones en la relación de inmuebles catalogados son las siguientes:

- II-9. Iglesia de Santa María en Murillo de Calahorra. Se incluye con el grado de protección estructural este edificio religioso construido entre los siglos XVI y XVIII.
- III-1. Casa de las Medranas. Lamentablemente, debe excluirse esta referencia por el derribo de la única parte de edificación (fachada) que quedaba en pie a la aprobación del anterior catálogo.
- III-8. Cuesta de las Monjas, 34. Aunque sean materiales tradicionales, se considera que ni la fachada de ladrillo ni el alero de madera a los que hace referencia el catálogo del planeamiento vigente justifican la inclusión de este inmueble en el catálogo. No se observan signos de la existencia de ningún elemento arquitectónico especialmente significativo por lo que se propone su exclusión.
- III-10. Cuesta de la Catedral, 24. Se propone su exclusión por las mismas razones que el en caso anterior. Se considera que la utilización de materiales tradicionales (en este caso, ladrillo y mampostería) si no va acompañada de elementos arquitectónicos representativos (aleros de canes labrados, cornisas, arcos de descarga, rejería...) no es suficiente para la catalogación del inmueble. En este caso, además, el inmueble rompe la alineación de la Cuesta de la Catedral y dificulta la ordenación de la unidad de ejecución "Calle Palacio".
- III-28. Calle Pastelería, 21. Este inmueble, al igual que los restos de la Casa de las Medranas, con la que colindaba, ha sido derribado, por lo que debe excluirse del catálogo.
- III-51. Calle Pilarte, 11. Edificio de cuatro plantas con la fachada enfoscada en el que no se aprecia ningún tipo de valor arquitectónico que justifique su inclusión en el catálogo, por lo que se propone su exclusión.
- III-52. Calle Pilarte, 19. Se trata de un caso idéntico al anterior y se propone su exclusión del catálogo por las mismas razones.
- III-67. Calle Ángel Oliván, 10. Este edificio, de considerables dimensiones y colindante con el Museo de la Romanización no está incluido en el catálogo del PGM 2006. A pesar de haber sufrido modificaciones radicales en las plantas baja y segunda, conserva suficientes elementos de interés en la planta primera (fachada de ladrillo, grandes balcones con barandillas de forja) que justifican su catalogación con grado de protección ambiental.
- III-68. Calle de la Paloma, 22. Se trata de un pequeño edificio con fachada de ladrillo que ha sufrido modificaciones en la planta baja. No obstante, se aprecia la existencia

**Memoria Propuesta**

de elementos arquitectónicos en la fachada, como la cornisa de ladrillo, similares a los de otros inmuebles catalogados y característicos de la arquitectura de la ciudad. El arco de descarga del hueco central es un elemento especialmente significativo por su complejidad, que únicamente se ha podido observar en otro de los inmuebles catalogados (III-9, Cuesta de las Monjas, 13). Se propone su catalogación.

Se ha optado por mantener la numeración del catálogo del PGM 2006 para evitar confusiones, aunque ello signifique que las referencias no sean correlativas.

En cuanto al catálogo de protección del patrimonio arqueológico, se incluye la relación de yacimientos en la normativa, en lugar de considerarla como un anexo, y se añade a la relación de elementos singulares el Yacimiento de "Las Medranas" identificado recientemente durante el desarrollo de la unidad de ejecución del mismo nombre

## **17.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.**

### **17.1.- Abastecimiento de agua potable**

#### **Gestión territorial**

El Gobierno de La Rioja aprobó el Plan Director de Abastecimiento de Agua a Poblaciones 2016-2027 (en adelante PDA), redactado y gestionado por el Consorcio de Aguas y Residuos de La Rioja, con el que quedó dividido el territorio en 6 grandes sistemas (por cuencas hidrográficas) para garantizar la disponibilidad y calidad del recurso hídrico. El municipio de Calahorra es uno de los núcleos de población situados dentro de la actuación del "Proyecto de abastecimiento de agua a diversos municipios de la zona de influencia del embalse de Enciso en la Rioja" (Sistema Cidacos).

El cálculo de necesidades futuras y su justificación se harán acorde al Plan vigente.

#### **Infraestructuras existentes en el municipio**

La gestión de la red de abastecimiento del municipio de Calahorra fue sacada a concurso en régimen de concesión, siendo Aqualia la empresa concesionaria encargada del mantenimiento y gestión de la misma.

En los planos informativos se muestra la red completa de abastecimiento, suministrada por la empresa concesionaria.

La captación de aguas del municipio de Calahorra es subterránea, y se encuentra ubicada en una parcela de la margen derecha del río Ebro, en el paraje de Manzanillo, aproximadamente a 2,5 km del núcleo urbano. En el interior de dicha parcela vallada perimetralmente se encuentran las siguientes instalaciones:

- Sala de captación: con 4 pozos de 9 m de profundidad y sus respectivas bombas.
- ETAP: de osmosis inversa con filtración de carbón activo y arena; junto con un depósito regulador de 1.400 m<sup>3</sup>.
- Sala de bombas: cuenta con 4 bombas centrífugas que transportan el agua tratada desde el depósito regulador hasta los depósitos del núcleo urbano.
- Edificio de 2 plantas: la inferior para almacén, cuadro de mandos y cloración. La superior para laboratorio, vestuarios y sala de control.
- Centro de transformación exterior con conexión a la red aérea de 13/20 kV de Iberdrola.

**Memoria Propuesta**

El agua impulsada por las bombas discurre por dos tuberías de fibrocemento de DN 350 mm hasta el depósito nodriza, con capacidad para 9.000 m<sup>3</sup> y que se encuentra ubicado en el Parque de la Era Alta a las afueras del núcleo urbano. Todo el sistema se controla mediante un SCADA vía radio conectado a la sala de control y al depósito nodriza.

En el depósito nodriza existen 4 bombas que elevan el agua hasta el depósito elevado (de copa) mediante 2 tuberías de fundición de DN 400 mm. Del depósito nodriza parte una tubería de fundición de DN 250 mm que abastece por gravedad al polígono de la Azucarera.

El depósito elevado a su vez, tiene una capacidad de 1.000 m<sup>3</sup> y se eleva 36 m sobre el suelo, suministrando el agua por gravedad a todo el municipio, mediante una tubería de fundición de 600 mm que posteriormente se bifurca en dos de DN 400 mm y así paulatinamente por todos los sectores, formando la red de distribución que se muestra en el plano de abastecimiento.

La red de distribución posee una forma irregular, mallada en la zona central, y ramificada en el resto; conformando un total aproximado de setenta y seis kilómetros de tuberías de diversos materiales (fibrocemento, fundición dúctil, polietileno de alta densidad y PVC) y diámetros.

En la actualidad, la captación de aguas del municipio de Calahorra es subterránea, y se encuentra ubicada en una parcela de la margen derecha del río Ebro, en el paraje de Manzanillo, aproximadamente a 2,5 km del núcleo urbano.

Según los datos del registro de aguas de la Confederación Hidrográfica del Ebro, la captación conjunta de los 4 pozos que abastecen al municipio de Calahorra tiene un máximo caudal instantáneo de 500 l/s y un volumen máximo de 467.112,96 m<sup>3</sup> en el mes de máximo consumo. El caudal medio concedido es de 174 l/s, lo que supone un volumen máximo anual de 5.500.000 m<sup>3</sup>.

Si nos atenemos a los datos actuales, el Padrón Municipal del año 2016 cifra la población de Calahorra en 23.827 habitantes, a los cuales hay que añadir la población estacional actual, estimada en unos 3.500 habitantes, lo que da como resultado una población total de 27.327 habitantes. El PDA establece una demanda de agua potable para Calahorra en 2015 de 3.336.685 m<sup>3</sup>/año (dotación media de 364 l/hab/día). Como ya ha quedado indicado, la demanda actual es satisfecha con creces a través de la captación de pozos subterráneos.

**Estimación de la demanda futura**

En el presente apartado, se procede a realizar la estimación de la demanda futura de abastecimiento de agua potable considerando la población resultante de la consolidación real de todos los desarrollos residenciales planteados por el PGM, lo cual, dará como resultado cifras de población estimada muy superiores a las consideradas en virtud exclusivamente de proyecciones de las variables demográficas de los últimos años.

De acuerdo a lo dispuesto en el apartado 2 del capítulo I. Calidad Ambiental del Anexo V, del Documento de Recomendaciones Técnicas para coordinar y agilizar el procedimiento de redacción y aprobación del planeamiento urbanístico, editado por el Gobierno de La Rioja en marzo de 2015; las dotaciones de cálculo (incluida población, industria, servicios...) referidas al recurso en su punto de captación no rebasarán los siguientes valores:

Para la población permanente

**Memoria Propuesta**

<i>Población abastecida por el sistema (municipio, área metropolitana, etc.)</i>	<i>Valor de referencia litros/hab-día</i>	<i>Rango admisible litros/hab-día</i>
<i>Menos de 50.000</i>	<i>340</i>	<i>180-640</i>
<i>De 50.000 a 100.000</i>	<i>330</i>	<i>180-570</i>
<i>De 100.000 a 500.000</i>	<i>280</i>	<i>180-490</i>
<i>Más de 500.000</i>	<i>270</i>	<i>180-340</i>

Teniendo en cuenta estas dotaciones, y que el incremento de población previsto en el presente Plan es de 23.565 habitantes (6.243 habitantes previstos en las nuevas ocupaciones de suelo urbano, y 17.322 habitantes, en los nuevos desarrollos del suelo urbanizable), la población futura estimada tras el desarrollo completo del Plan Municipal será de 47.392 habitantes (23.827 hab. 23.565 hab.)

Utilizando el valor de referencia, esto supone un volumen anual de:

$$\text{Pobl. Perm.: } 47.392 \text{ hab} \times 260 \text{ l/hab-día} \times 365 \text{ días} / 1.000 \text{ l/m}^3 = 4.497.501 \text{ m}^3/\text{año}$$

Para la población estacional

<i>Establecimiento</i>	<i>Dotación litros/hab-día</i>
<i>Camping</i>	<i>120</i>
<i>Hotel</i>	<i>240</i>
<i>Apartamento</i>	<i>150</i>
<i>Chalé</i>	<i>350</i>

Se estima que la población estacional, teniendo en cuenta visitantes y trabajadores de otros municipios, una vez desarrollado el Plan, se aproxime a los 5.000 habitantes

Considerando una dotación media de 200 l/hab-día se obtiene que la población estacional supone un consumo de agua anual de:

$$\text{Pobl. Est.: } 5.000 \text{ hab} \times 200 \text{ l/hab-día} \times 365 \text{ días} / 1.000 \text{ l/m}^3 = 365.000 \text{ m}^3/\text{año}.$$

Por tanto, las necesidades hídricas totales de Calahorra, una vez consolidados los desarrollos planteados por el Plan General Municipal (47.392 habitantes) y considerada la población estacional estimada (5.000 habitantes), sobre una población total de 52.392 habitantes, será de 44.862.501 m<sup>3</sup>/año (4.497.501 m<sup>3</sup>/año + 365.000 m<sup>3</sup>/año), suponiendo un caudal medio de 170 l/s.

**Satisfacción de la previsión de demanda futura**

La concesión de aguas vigente del municipio, y con origen en la captación subterránea, es de 5.500.000 m<sup>3</sup>/año, cantidad que satisface por sí sola la previsión de la demanda futura del PGM.

**Memoria Propuesta**

Por otro lado, debe considerarse que Calahorra es uno de los núcleos de población situados dentro de la actuación contemplada en el PDA como "Proyecto de abastecimiento de agua a diversos municipios de la Zona de Influencia del embalse de Enciso en la Rioja" (Sistema Cidacos), el cual prevé que la demanda total para el año 2025 de Calahorra son 3,6 Hm<sup>3</sup>/año, cifra que, por sí sola, sin contar la concesión de aguas vigente, es inferior a la prevista para la totalidad del desarrollo estimada en el PGM.

$$5.500.000 \text{ m}^3/\text{año} > 4.862.501 \text{ m}^3/\text{año}$$

Teniendo en cuenta estos datos, se puede concluir que, Calahorra cuenta con la capacidad suficiente para satisfacer la previsión de la demanda en el abastecimiento de agua derivada de las previsiones de crecimiento y desarrollo del PGM, si bien, aún, cuando las instalaciones y captaciones actuales queden relegadas por el nuevo sistema de abastecimiento supramunicipal del Sistema Cidacos, se deberá mantener parte de la infraestructura actual, como son la tubería y los puntos de captación, a efectos de poder complementar el sistema supramunicipal.

**Recomendaciones del presente Plan**

El depósito nodriza actual tiene una capacidad de 9.000 m<sup>3</sup> y la demanda futura se ha estimado en 11.403 m<sup>3</sup>/día (4.162.234 m<sup>3</sup>/año/365 días) por lo que el depósito actual no cuenta con capacidad suficiente para la demanda futura.

Considerando los criterios habituales de diseño de depósitos (demanda media diaria, reserva averías, reserva incendios...) se recomienda ampliar la capacidad de almacenamiento en otros 9.000 m<sup>3</sup> mediante la ampliación del existente o la ejecución de un nuevo.

La ejecución de este nuevo depósito implica la modificación de las instalaciones pertinentes en la ETAP (bombas, filtros...) y la ejecución de una nueva conducción desde esta hasta el nuevo depósito.

Por lo demás, no se considera necesaria la ejecución de ninguna actuación prioritaria (fuera del mantenimiento habitual) en la red de abastecimiento actual.

Por otro lado, como consecuencia de quedar integrada Calahorra en el "Proyecto de abastecimiento de agua a diversos municipios de la zona de influencia del Embalse de Enciso en la Rioja", y que la demanda total para el año 2025 de la ciudad prevista por el citado proyecto son 3,6 Hm<sup>3</sup>/año, cifra inferior a la prevista para el desarrollo de la totalidad de las previsiones del PGM, se recomienda mantener la tubería y captación de agua actual para poder complementar el sistema supramunicipal. Como otra posible solución, esta infraestructura pudiera ser utilizada como una segunda red de aguas brutas para servicios que no precisan agua potable.

En todo caso, el diseño y ejecución de las nuevas redes de abastecimiento deberá acomodarse a lo dispuesto en las Normas Técnicas de Abastecimiento del Servicio Municipal de Aguas de Calahorra.

**17.2.- Saneamiento****Gestión territorial**

El Gobierno de La Rioja mediante la elaboración del Plan Director de Saneamiento 2016-2027 dividió el territorio en 5 zonas de explotación para conseguir un buen nivel de

**Memoria Propuesta**

servicio mediante la contratación externa con empresas especializadas. El órgano gestor del Plan Director es el Consorcio de Aguas y Residuos de La Rioja, el cual se encarga de coordinar la explotación y de vigilar los vertidos, realizando sus propios análisis en el laboratorio central de Logroño y contrastarlos con los realizados en los laboratorios de cada EDAR.

El cálculo de necesidades futuras y su justificación se harán acorde al Plan vigente.

**Infraestructuras existentes en el municipio**

La gestión de la red de saneamiento del municipio de Calahorra fue sacada a concurso en régimen de concesión, siendo Aqualia la empresa concesionaria encargada del mantenimiento y gestión de la misma, mientras que la operación y mantenimiento de la EDAR corre a cargo de otra empresa concesionaria: DAM (Depuración de Aguas del Mediterráneo)

En los planos informativos se muestra la red completa de saneamiento, suministrada por la empresa concesionaria.

La red de saneamiento de Calahorra es una red fundamentalmente unitaria en cuyos colectores confluyen las aguas pluviales recogidas en tejados y sumideros, con las aguas fecales de los sanitarios. En caso de intensas lluvias, las aguas se vierten directamente al río mediante los correspondientes aliviaderos, aprovechando la capacidad de dilución, evitando la sobrecarga de la depuradora.

La mayoría de las conducciones de la red, incluidos los colectores principales son de fibrocemento, excepto las más modernas que son de PVC.

La red se divide en 3 zonas o cuencas; dos zonas para la recogida del núcleo urbano y una para la recogida del polígono de Tejerías.

La zona norte del núcleo urbano vierte al colector que discurre por el norte (diámetro 2000 mm) desde el Hospital hasta el río Cidacos y la zona cercana al río Cidacos vierte al colector sur (diámetro 900 mm) que discurre paralelo al río.

Ambos colectores confluyen en un filtro existente junto a la vía del ferrocarril, cuya salida vierte en el emisario existente por la margen izquierda del río Cidacos que recoge las aguas residuales de las localidades del bajo Cidacos (Autol, Quel, Arnedillo y Calahorra) y termina en la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) de Calahorra.

El colector (diámetro 1000 mm) proveniente del polígono de Tejerías vierte al emisario aproximadamente 250 m aguas arriba del punto de conexión con los colectores del núcleo urbano.

El emisario de diámetro 1200 mm termina en la EDAR, ubicada en la margen izquierda del río Cidacos y que cuenta con capacidad para una población equivalente de 143.000 habitantes. Esta planta utiliza el sistema de fangos activos y permite la eliminación de nitrógeno y fósforo. El agua depurada es vertida al río Cidacos y otra parte reutilizada en la propia planta y para riego de parcelas cercanas.

A la entrada de la EDAR hay dos tanques de tormentas para retener las puntas de caudal en episodios de lluvia y tratarlas posteriormente, ya que el caudal máximo del pretratamiento (retirada de gruesos, desarenador y retención de grasas) es de 4.792 m<sup>3</sup>/h y el del tratamiento biológico de 1.917 m<sup>3</sup>/h.

**Memoria Propuesta**

Los fangos obtenidos de la depuración se deshidratan y se utilizan para abono directo como enmienda orgánica o se llevan a la planta de compostaje de las instalaciones.

**Estimación de futuras necesidades**

Como ya se ha comentado la población futura del municipio de Calahorra una vez desarrollado el Plan General Municipal se estima (incluida población estacional) en 52.392 (47.392 habitantes + 5.000 habitantes estacionales), lo cual representa un incremento del 120% respecto de la población actual (23.827 habitantes).

Según los últimos datos reales disponibles, la EDAR de Calahorra trata un volumen de aguas residuales correspondiente a 85.000 habitantes equivalentes procedentes de Calahorra, Arnedo, Quel y Autol.

El municipio de Calahorra genera aproximadamente el 70% del volumen de aguas residuales, por lo que un incremento del 120% en población de Calahorra, supone un 84% (120% x 70%) de incremento en el volumen a tratar por la EDAR. Es importante destacar que el incremento de población equivalente previsto es mayoritariamente de origen doméstico.

Volumen futuro EDAR:  $85.000 \times 1,84 = 156.400$  habitantes equivalentes.

**Satisfacción de las futuras necesidades**

La EDAR de Calahorra ha sido diseñada para tratar un total de 143.000 habitantes equivalentes, por lo tanto, no tiene capacidad suficiente para acoger el incremento de aguas residuales generado por el desarrollo urbanístico previsto por el Plan Municipal de Calahorra. La estimación estimada (en el supuesto de alcanzar la población total prevista en el PGM) de 156.400 habitantes equivalentes es ligeramente superior a la capacidad de la EDAR, 143.000 habitantes equivalentes. Además, debería tenerse en cuenta un posible ligero incremento de población en las poblaciones de Arnedo, Quel y Autol, cuyo saneamiento también vierte en última instancia a la EDAR de Calahorra.

Debe tenerse en cuenta que el incremento de la capacidad de la EDAR es muy pequeño, inferior al 10% de la misma (de 143.000 a 156.400), por lo que no es necesario duplicar la misma sino únicamente instalar una nueva fase. Además, no es previsible que se alcance el umbral máximo de población a medio plazo.

Por este motivo, entre las inversiones necesarias para la ejecución del PGM que figuran dentro de los documentos económicos del PGM, se ha previsto la ampliación de una fase de la EDAR. por un importe de 2.000.000 €.

Al construirse la actual EDAR se tuvo en cuenta la posibilidad de una futura ampliación, reservándose el espacio para duplicar la capacidad de la misma, por lo que no sería necesario adquirir nuevos terrenos.

**Recomendaciones del presente Plan**

El Plan Director de Saneamiento y Depuración cuenta entre sus programas de actuación el de gestión de aguas de tormenta, cuyo objetivo es minimizar el volumen de vertidos contaminantes realizados por los sistemas unitarios en tiempos de lluvia.

Una forma de conseguir este objetivo sería la ejecución de un nuevo tanque de tormentas de 2.000 m<sup>3</sup> en la confluencia del colector norte y sur, junto al río Cidacos, antes del vertido al emisario comarcal.

**Memoria Propuesta**

Otra forma de minimizar los vertidos es promover que los nuevos desarrollos urbanísticos tengan un sistema de saneamiento separativo, evitando el vertido de contaminantes al medio y el sobredimensionamiento de redes y EDAR.

Esta recomendación se encuentra recogida en el artículo 3.1 de las Normas Técnicas de Saneamiento del Servicio Municipal de Aguas de Calahorra.

En todo caso, el diseño y ejecución de las nuevas redes de saneamiento deberá acomodarse a lo dispuesto en las Normas Técnicas de Saneamiento del Servicio Municipal de Aguas de Calahorra.

Para que la ejecución de las redes separativas sea efectiva, debe realizarse una red de colectores de pluviales que evite que dichas aguas lleguen a la EDAR y que se produzca el vertido directo a cauces, evitando así su mezcla con las aguas fecales y/o industriales.

Por ello sería conveniente que, aprovechando los futuros desarrollos urbanísticos, se estudie la posibilidad de ejecución de un colector de pluviales en la zona norte del municipio, al cual pudieran irse conectando paulatinamente las aguas pluviales de las redes separativas, tanto de los nuevos desarrollos, como de la renovación/modificación de las actuales en las zonas que lo permitan.

En la zona sur la ejecución de un colector de pluviales es más compleja, pero en caso de modificarse la red actual para convertirla en separativa, cabría la posibilidad de verter las pluviales directamente al cauce utilizando la red actual y conectar la nueva red de aguas fecales/industriales al emisario de la EDAR.

### **17.3.- Suministro eléctrico**

#### **Infraestructuras existentes**

La empresa responsable de la ejecución y mantenimiento de las redes de suministro eléctrico en el municipio de Calahorra es Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U.

Actualmente el municipio de Calahorra se abastece mediante 3 líneas de alta tensión, de 66kV que recorren el municipio:

- La línea Lodosa – Calahorra – Rincón de Soto discurre en dirección NO-SE.
- La línea San Adrián – Calahorra – Quel discurre en dirección NE-SO.
- La línea Azagra – Calahorra – Quel discurre en dirección E-O.

Estas líneas aéreas de alta tensión se conectan entre si formando una red ramificada para abastecer a las 3 STR existentes en el municipio:

- STR Calahorra: está abastecida por el Norte por la línea de Lodosa, por el Oeste por la línea de Quel y por el Este conecta con la STR San Adrián. Hacia el SE conecta con la STR Recuenco y continúa hacia Rincón de Soto.
- STR San Adrián: se abastece por el NE de la línea de San Adrián y de la línea de Lodosa por el Oeste (anillo norte) conectando con la STR Calahorra.
- STR Recuenco: se abastece de la línea de Azagra por el Este y por el Oeste conecta con la línea que une la STR Calahorra con Rincón de Soto.

**Memoria Propuesta**

Además, existe una línea de apoyo desde Quel que se conecta a la línea Calahorra-Rincón de Soto en un punto intermedio entre la STR Calahorra y la conexión de la línea que llega desde la STR Recuenco.

Para mejor comprensión en los planos informativos se muestra la red completa de suministro eléctrico, proporcionada por la empresa distribuidora.

Desde las STR parten las líneas que forman la red de media tensión (13,2 kV) del municipio y abastecen a los 335 centros de transformación (CT) que son los que abastecen a su vez a los sectores de la red de baja (400 V).

**Previsión de la demanda futura y justificación del suministro**

Las previsiones de demanda de los desarrollos previstos en el presente Plan se definirán en los proyectos de construcción correspondientes a cada desarrollo, indicando si es necesaria la modificación y/o ampliación de las infraestructuras.

A modo general, considerando el incremento de población previsto de un 89% al desarrollarse completamente al PGM, conforme a lo expuesto, es lógico pensar que será necesaria la instalación de al menos 3 nuevas STR.

La red de alta tensión tiene capacidad suficiente para acoger el incremento de demanda, por lo que no se prevé la instalación de nuevas líneas de suministro, excepto las derivaciones necesarias para el suministro de las nuevas STR y posibles cierres de anillo de las líneas existentes.

**Gestión de las infraestructuras**Red de Alta tensión

En el caso de modificaciones y/o ampliaciones de la red territorial de alta tensión, tanto los proyectos como la ejecución de las obras, las realizará la propia Iberdrola a cargo del promotor.

Lo mismo sucede en el caso de la conexión entre las nuevas redes y las antiguas.

Red de Media y Baja Tensión

Para la ejecución de líneas de media y baja tensión, es el promotor del desarrollo el que asume los costes de diseño y ejecución, para posteriormente ceder la explotación y mantenimiento a Iberdrola.

Previamente a la ejecución de las obras, el promotor deberá presentar a Iberdrola el correspondiente proyecto constructivo, el cual, cumplirá lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Alta y Baja Tensión y la Normativa propia de Iberdrola.

Una vez que Iberdrola apruebe dicho proyecto, el promotor podrá acometer las obras.

**17.4.- Red viaria**

En la actualidad Calahorra cuenta con dos puntos de su infraestructura viaria que conviene mejorar. El primer punto es el vado en el Río Cidacos en la Calle Algarrada y el segundo es el paso a nivel del ferrocarril.

**Memoria Propuesta**Vado del río Cidacos

Actualmente existe en la calle Algarrada un vado que atraviesa el río Cidacos y comunica ambos márgenes. Dicho vado se encuentra entre la calle Mediavilla y la vía del ferrocarril, aproximadamente 200 m aguas arriba de esta.

Este paso se ve inutilizado en los periodos de avenida del Río Cidacos, por lo que se prevé en el presente Plan la construcción de la estructura mínima para salvar los periodos de avenida del Cidacos y garantizar que la calle pueda utilizarse independientemente de las condiciones meteorológicas.

Del estudio de inundabilidad realizado, se estima que serán necesarios dos viaductos de 120 m y 100 m. (y muy poca altura) para salvar la lámina de agua en los periodos de avenida.

Paso a nivel del FFCC

El otro punto de la red viaria de Calahorra donde es necesaria una mejora, es en el paso a nivel de la línea del ferrocarril. Se trata de un paso a nivel con barrera en la Avenida Estación, con el consiguiente riesgo que esto supone para la circulación.

Para eliminar este riesgo el presente Plan propone la supresión del citado paso, bien mediante un paso inferior (recomendado) o un paso superior. La ejecución de la supresión de este paso a nivel se realizará conforme a lo previsto en el artículo 8 de la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario (o la que la sustituya).

**17.5.- Suministro de gas.****Infraestructuras existentes.**

Por el término municipal de Calahorra discurren los siguientes gasoductos de ENAGAS TRANSPORTE S.A.U., cuya competencia corresponde a la Administración General del Estado: "Barcelona-Valencia-Vascongadas", "Larrau-Villar de Arnedo", Calahorra-Pamplona" y "Yela-Villar de Arnedo" (grafiadas en el plano de información I-5 "Infraestructuras").

**Infraestructuras previstas.**

En el documento de planificación obligatoria "Planificación de los Sectores de Electricidad y Gas 2008-2016. Desarrollo de las redes de transporte", aprobado por el Consejo de Ministros con fecha 31 de mayo de 2008, se encuentra recogida la previsión del gasoducto denominado "Duplicación Castelnou-Villar de Arnedo", cuyo trazado discurre por el término municipal de Calahorra.

**Normativa Sectorial de la infraestructura**

Las infraestructuras gasistas que discurren por el término municipal de Calahorra se incluyen en el marco legal aplicable del sector de hidrocarburos, la Ley 34/1998, de 7 de octubre o la legislación que la sustituya, así como su normativa de desarrollo.

1. El artículo 2 de la Ley 34/1998 establece que las actividades destinadas al suministro de productos petrolíferos y de gas por canalización a los consumidores demandantes dentro del territorio nacional tendrán la consideración de actividades de interés económico general.
2. Las afecciones en instalaciones gasistas o petrolíferas competencia de la Administración del Estado, deberán estar sujetas a la normativa sectorial sobre coordinación

**Memoria Propuesta**

con planes urbanísticos y de infraestructuras viarias, en especial a lo dispuesto en los artículos 5 de la Ley 34/1998 y 68 del Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural:

- La planificación de las instalaciones de transporte y distribución de gas natural e instalaciones auxiliares cuando éstas discurran en suelo no urbanizable, deberá tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio. Así mismo, y en la medida en que dichas instalaciones se ubiquen en suelo urbano o urbanizable, dicha planificación deberá ser contemplada en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo, en ambos casos, las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes.
- En los casos en los que no se haya tenido en cuenta la planificación gasista en los instrumentos de ordenación descritos en el apartado anterior, o cuando las razones justificadas de urgencia o excepcional interés para el suministro de combustibles gaseosos aconsejen el establecimiento de instalaciones de transporte o distribución, y siempre que en virtud de lo establecido en otras leyes resultase preceptivo un instrumento de ordenación del territorio o urbanístico según la clase de suelo afectado, se estará a lo dispuesto en la Disposición adicional décima del texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, o texto autonómico que corresponda. A dichos efectos se considerará la instalación como de interés general.

La ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas, establece en su disposición adicional duodécima que será de aplicación lo dispuesto en las disposiciones adicionales segunda y tercera a las instalaciones de la red básica de transporte de gas natural reguladas en el artículo 59 de la Ley 34/1998, cuyas autorizaciones sean competencia de la Administración General del Estado.

### **Gestión de las infraestructuras**

En el caso de modificaciones y/o ampliaciones de la red básica de transporte de gas natural, tanto los proyectos como la ejecución de las obras, las realizará la propia ENAGAS TRANSPORTE S.A.U. a cargo del promotor. Lo mismo sucede en el caso de la conexión entre las nuevas redes y las antiguas.

Para la ejecución de líneas de distribución menores, es el promotor del desarrollo el que asume los costes de diseño y ejecución, para posteriormente ceder la explotación y mantenimiento ENAGAS TRANSPORTE S.A.U. Previamente a la ejecución de las obras, el promotor deberá presentar a ENAGAS TRANSPORTE S.A.U el correspondiente proyecto constructivo.

## **18.- ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL, AFECCIONES Y RIESGOS**

### **18.1.- Planeamiento supramunicipal**

La Revisión del Plan General recoge los siguientes espacios protegidos por instrumentos de ordenación del territorio de rango superior:

- Espacio de Catálogo Huertas Tradicionales del PEPMANR (HT-9 Huertas del Cidacos).

- Espacios protegidos por el Plan Especial del Monte de los Agudos y su Área de influencia, que recoge los espacios catalogados por el PEPMANR "Embalse del Perdiguero (ZH-1)", y el "Complejo Periurbano de Interés Ambiental Los Agudos (CP-3)".

## 18.2.- Afecciones y condicionantes

Se establecen de forma independiente a las subcategorías del suelo no urbanizable las afecciones sobre el territorio derivadas de la legislación sectorial vigente y de distintos instrumentos de ordenación territorial. Parte de las materias ahora tratadas como afecciones eran consideradas como subcategorías de suelo en el Plan General vigente.

En este sentido, el documento de Adaptación a la LOTUR ya había recogido gráficamente las diferentes afecciones y condicionantes con carácter básicamente informativo y orientativo de las cuestiones a tener en cuenta, prevaleciendo siempre la medición efectuada sobre el terreno. De igual forma, se indica el régimen aplicable para los suelos vinculados a las afecciones de acuerdo con la legislación vigente y como consecuencia de lo indicado en los diferentes informes sectoriales habidos al documento de Adaptación del Plan General (PGAD).

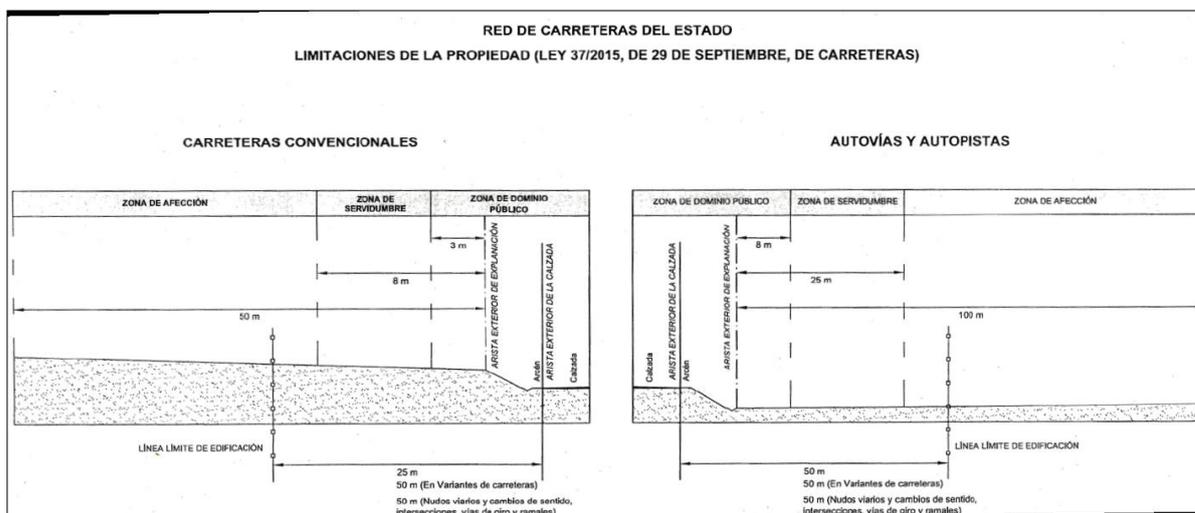
Se establecen las siguientes afecciones:

### A. Afecciones derivadas de las Infraestructuras

#### **Afecciones de Carreteras del Estado**

Los planos correspondientes establecen las siguientes líneas correspondientes a las carreteras de competencia estatal:

- Dominio público.
- Zona de Servidumbre
- Zona de Afección
- Límite de edificación.



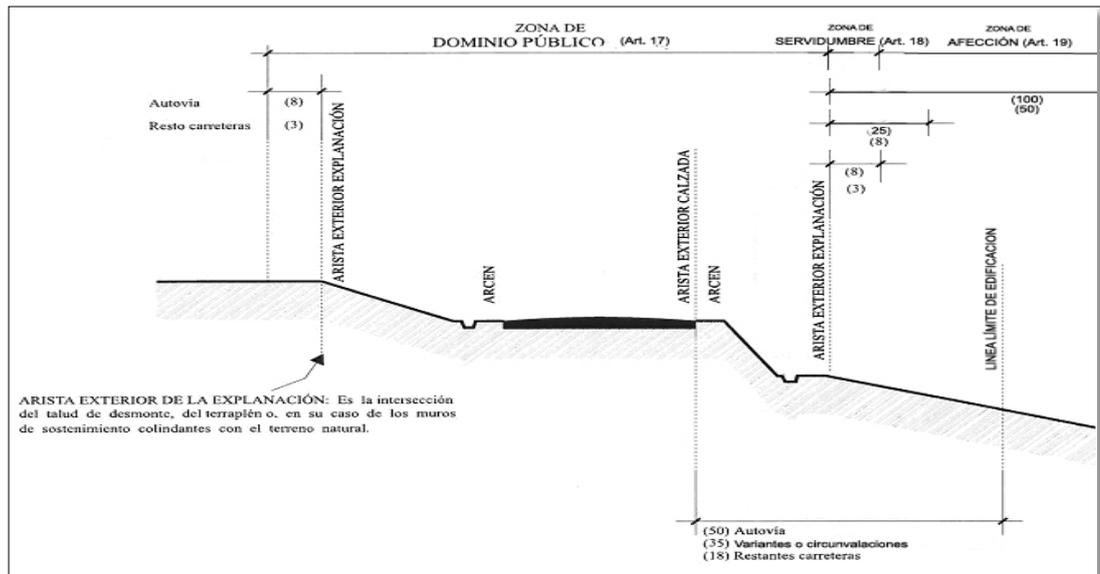
Croquis Carreteras del Estado

En cuanto al régimen, será de aplicación lo establecido en la legislación vigente.

### Afecciones de Carreteras Autonómicas

Los planos correspondientes establecen las siguientes líneas correspondientes a las carreteras de competencia autonómica:

- Dominio público.
- Zona de Servidumbre.
- Zona de Afección.
- Límite de edificación.



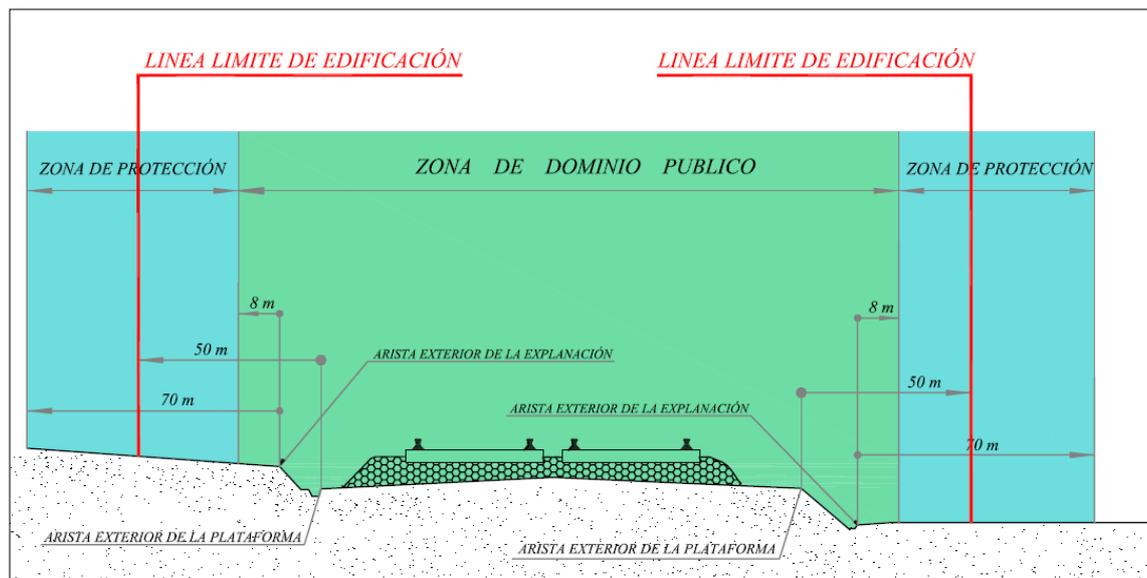
Croquis Carreteras Autonómicas

En cuanto al régimen, será de aplicación lo establecido en la legislación vigente.

### Afecciones de la red ferroviaria

Los planos correspondientes establecen las siguientes líneas:

- Dominio público.
- Zona de Protección Ferrocarril
- Zona de Protección TAV
- Límite de edificación.



Croquis Ferrocarril

En cuanto al régimen de protección, será de aplicación lo establecido en la legislación vigente.

#### **Afecciones de Servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Logroño**

El Real Decreto 733/2015, de 24 de julio, dispuesto por el Ministerio de Fomento, establece las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Logroño-Agoncillo y sus instalaciones radioeléctricas y determina que el municipio de Calahorra está afectado por dichas afecciones.

La envolvente de servidumbres de operación de aeronaves afecta a la parte noroeste del término municipal, tal como se encuentra grafiado en el plano correspondiente de afecciones. En relación a las maniobras instrumentales se han grafiado las siguientes delimitaciones:

- Límite Aproximación final VOR RWY 29 altitud 645 m.
- Límite Aproximación final ILS RWY 29 altitud 645 m.

#### **Afección de infraestructuras de abastecimiento de agua.**

Incluye las infraestructuras de captación, depósitos y conducciones de agua.

**Afección de infraestructuras de saneamiento.**

Incluye las infraestructuras de depuradoras, emisarios, estación de bombeo, colector.

**Afección de infraestructuras de energía.**

Incluye líneas eléctricas, parque eólico, gasoductos, etc.

**B. Afecciones derivadas de los Riesgos Naturales y Tecnológicos.****Afecciones derivadas de la legislación mortuoria**

El PGVI la establecía como subcategoría propia del suelo no urbanizable al no estar todavía en ese momento consolidado el cementerio. El documento de Adaptación lo trata como afección al igual que el documento de Avance.

En el Decreto 30/1998, de 27 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria para la Comunidad Autónoma de La Rioja, en el artículo 60 y concurrentes se establecen las zonas de limitación y servidumbres vinculantes para el planeamiento municipal. De acuerdo con ello, los planos y normativa establecerán el retiro mínimo de 500 metros desde los límites físicos del actual cementerio. La normativa establece la prohibición de construir viviendas dentro del ámbito de afección. El resto de normativa permanece igual que en el Plan General de 2006 subcategoría de "Suelo No Urbanizable para protección del sistema general mortuorio".

**Afecciones derivadas de la planta de producción de Biodiesel.**

El PGAD incorpora a la documentación las determinaciones que con efectos urbanísticos se establecen en el informe emitido por SOS Rioja con motivo del trámite del documento de Adaptación. En base a él, se establecen dos zonas de afección:

- Zona de intervención (radio de 101 metros desde los depósitos de Metano/metilato de la planta).
- Zona de alerta (radio de 438 metros desde los depósitos de Metano/metilato de la planta).

Se establecen ex novo por el PGAD. Se incorpora la normativa indicada.

**Afecciones derivadas del punto de captación de abastecimiento de agua.**

A los efectos normativos se establecen tres zonas:

- Zona 0 de protección sanitaria.
- Zona I de protección microbiológica.
- Zona II de dilución y control.

Estas zonas son las definidas en el Proyecto de Definición del Perímetro de Protección de los Pozos de Abastecimiento a Calahorra. De igual forma, se incorpora el régimen de protección general y particular allí establecido completando la regulación del Plan General de 2006 referente a "los entornos de captación de abastecimiento de agua". En este sentido, se actualiza el documento con el estudio realizado por el propio Ayuntamiento en el año 2009 que permite detallar la afección derivada de esta actividad.

**Afecciones derivadas de la protección hidrológica.**

Se han considerado las afecciones derivadas del Dominio Público Hidráulico (DPH), la protección del régimen de las corrientes y la gestión y riesgos de inundación.

**Memoria Propuesta**

El DPH tiene como afección la Zona de Policía que es la banda de 100 metros de anchura en cada margen, medidos desde el límite del DPH. Dentro de ésta, los primeros cinco metros en la zona colindante con el cauce tienen la consideración de Zona de Servidumbre.

Dentro de las zonas inundables, la Zona de Flujo Preferente es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de período de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas. La Zona Inundable, en su totalidad, queda comprendida por los terrenos que pueden resultar afectados por la avenida de 500 años.

El Estudio de Inundabilidad constituye un Estudio complementario al presente PGM, donde se profundiza en todos estos aspectos.

**Afecciones derivadas por riesgo de Rotura del Embalse.**

Los embalses del Perdiguero y Enciso se encuentran inscritos en el Registro de Seguridad de Presas y Balsas de la Rioja clasificados en la categoría tipo A por la Dirección General del Agua del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, y la Dirección General de Obras Hidráulicas y Calidad de Aguas.

La zona de riesgo afectada por la rotura de las presas de "La Estanca del Perdiguero" y del "Embalse de Enciso" se asumen tal cual, no considerándose como una limitación urbanística, sino como una afección al territorio generada por un accidente; debiendo incluirse en el Plan de Protección Civil del municipio.

**C. Afecciones derivadas del Medio Natural****Afección derivada de la Declaración de Área Natural Singular.**

Se corresponde con el suelo afectado por la declaración del Área Natural Singular "Zonas Húmedas y Yasas de la Degollada y el Recuenco", que cuenta por ello con sus correspondientes normas de protección. Como en el caso anterior, no se ha considerado el límite declarado Área Natural Singular como una subcategoría del Suelo no Urbanizable al quedar toda su superficie incluida dentro del ámbito del Plan Especial del Monte los Agudos y su Área de Influencia. Se da la circunstancia, que además todo su ámbito queda igualmente incluido dentro del Monte de Utilidad Pública nº 152 "Los Agudos y Sotos del Ebro".

**Afección derivada de la catalogación de Monte de Utilidad Pública.**

Se recogen las afecciones derivadas de los montes de utilidad pública existente en el término municipal, el nº 248 "La Estanca del Perdiguero", y el nº 152 "Los Agudos" y Sotos del Ebro".

Se incorpora lo establecido en la Resolución nº 542/2009, de 9 de octubre, de la Consejería de Turismo, Medio Ambiente y Política Territorial, por la que se aprueba la declaración de Utilidad Pública del Monte "La Estanca del Perdiguero", perteneciente a la Comunidad Autónoma de La Rioja, publicada en el BOR nº 142, de 13 de noviembre de 2009.

Se incorpora así mismo la Resolución nº 417/2015, de 18 de marzo, por la que se aprueba la ampliación del Monte de Utilidad Pública nº 152 "Los Agudos" del término y propio de Calahorra que pase a denominarse ahora "Los Agudos y Sotos del Ebro", publicada en el BOR nº 50, de 15 de abril de 2015.

**Memoria Propuesta**

Esta afección se ha considerado como una subcategoría de Suelo no Urbanizable, si bien, como ya ha sido explicado en el punto 14.3, gran parte de su superficie no ha sido considerada como tal, al quedar incluida dentro del ámbito del Plan Especial del Monte los Agudos y su Área de Influencia. Los planos de ordenación correspondientes indican el suelo afectado por esta catalogación. La normativa escrita remite a la legislación sectorial su régimen de protección a fin de evitar que modificaciones en estos espacios supongan la modificación del Plan General, como la acaecida en el Planeamiento vigente y su Modificación Puntual relativa a vallados cinegéticos en monte de utilidad pública y zona forestal de Calahorra aprobada definitivamente por El Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, en sesión celebrada el día 26 de octubre de 2007.

**Afección derivada de los Sotos y Riberas de los ríos Ebro y Cidacos.**

Se incluyen los ámbitos de los sotos y riberas de los ríos Ebro y Cidacos, que deben ser preservados por contar con valores ecológicos y ambientales relevantes, por su riqueza vegetal, y para mantener su funcionalidad de corredor ecológico y de protección de los recursos hídricos. Hay que indicar, que todo el espacio afectado por los sotos y riberas se encuentra incluido dentro de la subcategoría de Suelo no Urbanizable Especial de Zona Fluvial y Áreas Inundables, si bien, con la consideración de la presente afección, su régimen de protección adquiere una mayor restricción.

Este entorno incluye las áreas de ordenación de Riberas de interés ecológico y ambiental, RR-08 Río Cidacos y RR-10 Río Ebro, definidas en la Directriz de Protección del Suelo no Urbanizable de la Rioja, documento aprobado definitivamente. Así mismo, se ha considerado un ámbito complementario que abarca una franja lateral continua y paralela a ambos lados del DPH de los ríos Ebro y Cidacos, de 50 metros en el caso del primero, y de 10 metros en el caso del segundo.

**Afección derivada del Catálogo de Árboles Singulares.**

Se identifica la ubicación y la afección del ciprés mediterráneo incluido en el Inventario de Árboles Singulares de la Rioja denominado "Árbol de Pitás".

**D. Afecciones derivadas del Patrimonio Cultural.****Afecciones derivadas de las Vías Pecuarias.**

Se recogen las afecciones derivadas de las vías pecuarias en el término municipal de Calahorra. Se consideran las observaciones planteadas sobre el tratamiento normativo a aplicar en el Plan General Municipal de Calahorra, emitidas en el informe de la Dirección General de Medio Ambiente de fecha 22 de junio de 2011 en la tramitación del documento de Adaptación. En este se informa que las vías pecuarias del municipio no están deslindadas, y se entiende adecuado el tratamiento de estas vías como afecciones más que como subcategorías del SNU.

Las vías pecuarias son las siguientes:

- Cañada Real de Ordoyo.
- Cañada del Ebro.
- Cordel de las Cuatro Mugas.
- Cañada Real del Portillo Tudelilla al Puente San Adrián.
- Paso Vereda del Barranco de la Tesorera.

En consecuencia, a ello se propone lo siguiente:

- Los planos de ordenación correspondientes indican el trazado provisional de las vías

**Memoria Propuesta**

pecuarias consideradas.

- Su tratamiento normativo es a nivel de afección.
- El presente PGM en redacción, al igual que el PGAD mantiene la misma normativa que el Plan General de 2006 preveía para la subcategoría de "Suelo No Urbanizable de especial protección de vías pecuarias".

**Afecciones derivadas de la Protección Arqueológica.**

Se corresponde con el conjunto de yacimientos arqueológicos existentes y sus entornos de protección, de los cuales consta su existencia en el Inventario o Carta Arqueológica de La Rioja, correspondiente al término Municipal de Calahorra, que obra en la Dirección General de Cultura y que consta en el Catálogo del Patrimonio Histórico Cultural de este Plan General. También se consideran todos aquellos que su existencia pueda ser detectada en un futuro.

**Afecciones derivadas de la red de Itinerarios Verdes.**

Se incluye la Red de Itinerarios Verdes, conforme a la legislación sectorial, existente en el término de Calahorra:

- Vía verde del Cidacos (declarada por Decreto 23/2019, de 7 de junio).
- Sendero de la Degollada.

**Afecciones derivadas del Paisaje Cultural del Vino y el Viñedo.**

El Paisaje Cultural del Vino y el Viñedo de La Rioja fue declarado Bien de Interés Cultural por el Decreto 20/2015, de 12 de junio. En la Disposición Adicional Primera del mencionado Decreto se establece que los instrumentos vigentes deben ajustarse a lo dispuesto en la declaración, estableciendo medidas de protección para los lagares rupestres, chozos o guardaviñas, bodegas anteriores a 1950, y barrios de bodegas existentes en su término municipal.

En la actualidad no se ha catalogado ningún bien en el municipio de Calahorra en ninguna de las categorías contempladas en la declaración de BIC del Paisaje Cultural del Vino y el Viñedo de La Rioja. Por tanto, no se considera esta afección en la documentación gráfica. No obstante, en caso de hallazgos o declaraciones futuras, dichos bienes quedarán protegidos al amparo de la Declaración de BIC, de forma que cualquier intervención en ellos o en su entorno de protección deberá contar con autorización expresa dictada por la Consejería competente en materia de Cultura.

**E. Condicionantes derivados de la legislación en materia minera.**

La legislación vigente de Minas, la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, determina que en el suelo no urbanizable sólo podrán prohibirse los usos mineros siempre y cuando la especial protección que lo justifique venga determinada en virtud de una legislación sectorial vigente o de un instrumento de ordenación del territorio en los que se establezca la prohibición de los usos mineros para proteger valores que tengan prioridad sobre la posible explotación minera. El PGM podrá prohibir este uso, pero siempre introduciendo una cláusula donde se especifique que dicha prohibición lo será sin perjuicio de poder autorizar las actividades e instalaciones que dispongan de un estudio particular y singular que justifiquen la prevalencia de dicha actividad sobre los valores que motivan la prohibición del PGM.

Dado que la localización de los emplazamientos mineros es cambiante en el tiempo, en virtud del agotamiento de los yacimientos actuales y de la posibilidad de futuras localizaciones, se procede a delimitar los ámbitos vigentes actualmente y los que cuentan con perímetros autorizados, según información obtenida de IDERIOJA, contrastada tras observación de la ortofoto de 2014. En Calahorra existen actualmente extracciones tanto de

**Memoria Propuesta**

gravas y arenas, en el entorno del Ebro, como de arcillas, en el entorno del Monte Los Agudos.

En el cuadro siguiente se recogen los derechos mineros vigentes en el municipio.

NÚMERO	NOMBRE
AAA-0014300	MURILLO A
AAA-0034800	SOMADILLA
AAA-0010100	LARRATE
AAA-0023800	REINARES 11
AAA-0039700	LA BARCA
CDC-0339200	LA ESTANCA

### **18.3.- Riesgos naturales y tecnológicos**

En el apartado anterior ya se ha hecho alusión a algunos tipos de afecciones que deben ser consideradas por el PGM relacionadas con los riesgos naturales y tecnológicos (legislación mortuoria, planta de biodiesel, abastecimiento de agua, inundabilidad y riesgo de rotura de embalse). A continuación, se completa dicha información con otros factores de riesgo.

#### **Riesgos naturales**

##### **Riesgos geológicos. Actividad sísmica.**

Dentro de la norma de construcción sismorresistente NCSE-02, de aplicación en España, se clasifica el territorio nacional en función de la denominada Peligrosidad Sísmica, obtenida del Mapa de Peligrosidad Sísmica en el que se puede obtener, para cada punto superficial, la denominada Aceleración Sísmica Básica o coeficiente  $a_b$ .

Dentro de ese mapa se han delimitado diversos recintos o zonas, definidos en base a 5 rangos que puede alcanzar el valor de la aceleración sísmica básica. El territorio ocupado por el término municipal de Calahorra se encuadra dentro de una zona con el valor del rango más bajo, lo que supone la categoría de menor riesgo dentro de las 5 establecidas.

##### **Movimientos de ladera.**

En general, se trata de un movimiento gravitacional (deslizamientos, desprendimientos, flujos o avalanchas) de material que ocurre en laderas o taludes. Este proceso dinámico no presenta asociación con un determinado tipo de litología rocosa o depósito de suelos, pudiendo ocurrir en infinidad de condiciones debido al elevado número de factores que influyen, provocan y condicionan los movimientos de ladera.

Así los factores que lo definen y caracterizan pueden ser tanto intrínsecos al material (tipo y litología, estructura y propiedades geomecánicas) o externos que actúan sobre el material modificando las condiciones iniciales de la ladera o talud (aplicación de cargas, variación en la geometría del talud, alteración del equilibrio hidrogeológico, etc.); habitualmente, son el segundo de grupo de factores los que provocan o desencadenan las inestabilidades y los responsables de la magnitud del movimiento.

**Memoria Propuesta**

Este riesgo deberá ser considerado en diversas zonas del territorio, asociado básicamente con movimiento de ladera en zonas de fuerte pendiente y presencia de recubrimientos cuaternarios (coluviones, conos de deyección) sobre el sustrato rocoso: barrancos con laderas de fuerte pendiente, zonas próximas a cerros y elevaciones.

**Erosión.**

La erosión depende básicamente de 4 factores: el relieve existente, el tipo de terreno, suelo o roca, el clima y la vegetación, cuando existe. Además, la erosión está ligada a otros riesgos: agrava las inundaciones y los deslizamientos (por el aumento de la escorrentía y del caudal sólido) y acaba influyendo en el clima, descenso de la evapotranspiración y la infiltración, cambio del albedo, etc.). En sí debe tratarse como un fenómeno a relativa gran escala, afectando a amplias zonas.

En el territorio estudiado, caracterizado por la escasez de lluvias que caen en pocos días de forma torrencial, las áreas más sensibles a este tipo de riesgo corresponden a entornos sin vegetación en zonas de elevada pendiente. Estas zonas, se localizan al noroeste del municipio en Las Raposeras y al sureste en el monte Los Agudos. Los principales procesos erosivos existentes son acarreamientos desarrollados sobre arcillas miocenas, dando lugar a socavones, dolinas y barrancos de paredes verticales, debido a la existencia de una composición homogénea del material y pendiente. Los depósitos cuaternarios se ven afectados por deformaciones debidas a la migración diapírica de las margas miocenas. Los procesos erosivos son considerados moderados (entre 10-50 Tm por ha y año).

**Inundabilidad.**

El PGM de Calahorra ha incorporado un Estudio de Inundabilidad. Dicho estudio, asume los resultados del estudio de detalle realizado por la Confederación Hidrográfica del Ebro en 2013 para la elaboración de los mapas de peligrosidad y riesgo de inundación, tras haberse comprobado que dicho estudio es de máxima actualidad y fiabilidad en todos los aspectos.

Se han determinado las líneas de inundación de los periodos de retorno de 10, 100 y 500 años, así como la línea de limitaciones urbanísticas, cumpliendo con lo indicado en Informe del avance del PGM de la CHE y en el Documento de Recomendaciones Técnicas para la aplicación de la LOTUR 5/2006. Dichas líneas se han utilizado en la Revisión del Plan General Municipal de Calahorra para la determinación de las afecciones y la clasificación de los suelos según los criterios expuestos.

En el análisis de los resultados realizado se ha comprobado que las afecciones por inundabilidad no afectan a las viviendas existentes del casco urbano, ni a las futuras del Sector S-2 "Cidacos". La inundabilidad afecta principalmente a suelos forestales y agrarios de la vega del río Cidacos, así como a algunas edificaciones dispersas (naves, almacenes, casillas y alguna industria) existentes en dichos suelos.

Destaca como punto de especial importancia la afección a la EDAR de Calahorra, debido a su ubicación en la zona baja y de confluencia con el río Ebro. Dicha ubicación es la habitual en este tipo de infraestructuras, como queda reflejado en la propia LOTUR 5/2006 al ser el único uso permitido en zona inundable por la avenida de 100 años. Para evitar la afección sería necesario acometer costosas obras de defensa y protección.

**Incendios.**

El riesgo de incendio está condicionado por las características de la vegetación presente y las características climáticas del municipio. Según se extrae del Mapa del riesgo espacial

**Memoria Propuesta**

de incendios de La Rioja elaborado en mayo de 2005, en la mayor parte de Calahorra, el riesgo de incendio es alto debido a la escasez de precipitaciones y humedad. En la zona del Monte Los Agudos el riesgo es considerado muy alto, incluso extremo en algunos puntos, dada la aridez del terreno y las formaciones de coníferas presentes.

**Riesgos tecnológicos**

Los riesgos tecnológicos detectados guardan relación con dos tipos de actividades; el transporte de mercancías peligrosas y los establecimientos industriales con riesgo de accidentes graves por sustancias peligrosas.

**Transporte de mercancías peligrosas.**

Por Calahorra transcurren varias vías por las cuales debe transitar el transporte de mercancías peligrosas:

- La vía férrea Bilbao-Castejón.
- La autopista AP-68.
- La carretera nacional N-232.

Además, es posible que la nueva variante este propuesta también se incluya en este tipo de vías.

**Establecimientos industriales.**

En La Rioja no hay ningún establecimiento afectado por la Normativa Seveso III, dirigida a prevenir los accidentes graves en determinadas industrias por la presencia de sustancias peligrosas, según los datos obtenidos de la Dirección General de Protección Civil.

No obstante, el PGM ha considerado y delimitado la afección derivada de la planta de producción de Biodiesel, localizada junto al nuevo polígono industrial el Recuenco. En base al informe emitido por SOS Rioja se establecen dos zonas diferenciadas respecto a los depósitos de Metano/metilato de la planta.

**CAPÍTULO V. CUADROS DE SUPERFICIES****19.- CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO.**

A escala territorial, la superficie completa del municipio de Calahorra se ha distribuido en las distintas clases y categorías de suelo, en las superficies que se indican en el siguiente cuadro:

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	Superficie (m2)	Porcentaje (%)
<b>Suelo Urbano</b>		
Suelo Urbano Consolidado	3.818.055	4,06%
Suelo Urbano No Consolidado	139.684	0,15%
<b>Total SU</b>	<b>3.957.739</b>	<b>4,21%</b>
<b>Suelo Urbanizable</b>		
Suelo Urbanizable Delimitado	3.107.402	3,31%
Suelo Urbanizable No Delimitado	0	0,00%
<b>Total SURBLE</b>	<b>3.107.402</b>	<b>3,31%</b>
<b>Suelo No Urbanizable</b>		
<b>SNU Especial</b>		
SNUEsp: ZF-AI	18.725.085	19,92%
SNUEsp: HT	3.527.971	3,75%
SNUEsp: PE	23.465.499	24,97%
SNUEsp: MUP	114.227	0,12%
SNUEsp: MUP-ZFAI	157.599	0,17%
SNUEsp: ENP/ZF-AI	913.236	0,97%
SNUEsp: ENP/MUP/ZF-AI	475.627	0,51%
SNUEsp: ZF-AI/HT	1.091.160	1,16%
SNUEsp: MUP/HT	41.719	0,04%
SNUEsp: VC	1.940.314	2,06%
SNUEsp: IH	552.379	0,59%
<b>Subtotal SNUEsp</b>	<b>51.004.816</b>	<b>54,27%</b>
<b>SNU Genérico</b>		0,00%
SNUGen: VEG	813.748	0,87%
SNUGen: AGR	4.464.033	4,75%
SNUGen: ZH	59.860	0,06%
SNUGen: IDU	30.257.088	32,20%
SNUGen: IDUR	314.226	0,33%
<b>Subtotal SNUGen</b>	<b>35.908.955</b>	<b>38,21%</b>
<b>Total SNU</b>	<b>86.913.771</b>	<b>92,48%</b>
<b>TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL</b>	<b>93.978.912</b>	<b>100,00%</b>

**Memoria Propuesta**

Cuadro de superficies del Suelo Urbano No Consolidado:

ÁMBITO	NOMBRE	SUP. UE (m2)	SUP. TOTAL (m2)
CASCO HIST.	UE-1-CH	7.298	26.510
	UE-2-CH	1.417	
	UE-3-CH	984	
	UE-4-CH	939	
	UE-5-CH	2.754	
	UE-6-CH	2.508	
	UE-8-CH	1.507	
	UE-9-CH	2.356	
	PERI PL. VERDURA	6.747	
ENSANCHE	UE-2-E	5.182	64.815
	UE-3-E	6.264	
	UE-4-E	2.802	
	UE-5-E	9.390	
	UE-5.1-E	7.379	
	UE-5.2-E	2.011	
	UE-6-E	5.079	
	UE-SGE-1	36.098	
ACT. ECON.	UE-1-AE	11.325	20.321
	UE-2-AE	8.996	
INDUSTRIAL	UE-I-I	28.038	28.038
<b>TOTAL</b>		<b>139.684</b>	<b>139.684</b>

Cuadro de superficies del Suelo Urbanizable Delimitado:

Nº	Nombre del Sector	Superficie (m2)
S-1	La Planilla	164.271
S-2	Cidacos	303.775
S-3.1	Viacampo Residencial	111.749
S-3.2	Viacampo Residencial	136.628
S-3.3	Viacampo Residencial	115.788
S-4	Variante Norte II	174.146
S-5	Variante Sur	137.312
S-7	Servicios	36.284
S-9	Tejerías 4	194.436
S-10	El Recuenco	1.102.916
S-12	Variante Norte I	11.919
S-14	Bellavista	218.273
S-15	El Carmen II	130.993
	<b>Total</b>	<b>2.838.490</b>
	<b>Sistemas Generales</b>	
SGE-2	Sistema General	15.732
SGZV-1	Sistema General	171.891
SGZV-2	Sistema General	81.289
	<b>Total</b>	<b>268.912</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>3.107.402</b>

## **CAPÍTULO VI. CUESTIONES FINALES**

### **20.- SUSPENSIÓN DE TRAMITACIÓN DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS.**

#### **Avance.**

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 26 de octubre de 2015, acordó someter a exposición pública el Avance de la Revisión del Plan General Municipal de Calahorra, por el plazo de un mes, lo que se publicó en el Boletín Oficial de La Rioja nº 143, de 13 de noviembre de 2015. Asimismo, acordó la suspensión de la tramitación del planeamiento de desarrollo y del otorgamiento de licencias, conforme a lo establecido en el artículo 82 de la LOTUR.

Habiendo transcurrido un año desde la adopción del acuerdo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, el 26 de octubre de 2016 concluyó la suspensión acordada.

#### **Aprobación Inicial.**

Con la aprobación inicial del PGM se suspendió la concesión de licencias y de la tramitación de planeamiento de desarrollo en los ámbitos en los que se modifican las determinaciones urbanísticas vigentes (PGM 2006) con la nueva propuesta.

Conforme a lo establecido en el artículo 83.4 de la LOTUR, y debido a que la aprobación inicial se produjo el 3 de febrero de 2017 (BOR nº 16, 08.02.2017) una vez transcurrido el plazo del año, y dado que la suspensión derivada de dicha aprobación inicial tiene también la duración máxima del plazo de un año, **ya no es efectiva la suspensión de licencias acordada.**

#### **Segunda exposición pública.**

Mediante acuerdo de Pleno de 11 de septiembre de 2019 se abrió un segundo periodo de información pública del PGM. Este segundo periodo se realizó para la totalidad del contenido del PGM, no limitado a los ámbitos en los que se habían introducido cambios sustanciales.

Esta segunda exposición pública del PGM no conllevó una nueva suspensión de licencias o de tramitación de planeamientos de desarrollo.

#### **Tercera exposición pública.**

Mediante acuerdo de Pleno de 27 de enero de 2020 se abrió un tercer periodo de información pública del PGM, limitado únicamente al ámbito de la Modificación Puntual del PGM para ubicar un Sistema General de Equipamiento en la Av. De la Estación (futuo Centro de Educación FP).

Esta tercera exposición pública del PGM no conllevó una nueva suspensión de licencias o de tramitación de planeamientos de desarrollo.

**Memoria Propuesta****21.- RELACIÓN DE PLANOS.****INFORMACIÓN.**

I-1. Encuadre Territorial .....	1/35.000
I-2. Estructura Urbana .....	1/11.000
I-3.1. Afecciones territoriales 1 .....	1/25.000
I-3.1.1 a I-3.1.5 Afecciones territoriales .....	1/10.000
I-3.2. Afecciones territoriales 2 .....	1/25.000
I-3.2.1 a I-3.2.5 Afecciones territoriales .....	1/10.000
I-4.1. Planeamiento Urbanístico. Planeamiento PGM 2006 .....	1/25.000
I-4.2. Planeamiento. Adaptación del PGM a la Ley 05/2006 .....	1/25.000
I-5. Infraestructuras Generales del Municipio .....	1/25.000
I-6.1 I-6.2 Justificación del Suelo Urbano.....	1/5.000
I-7. Justificación de la población .....	1/3.500

**PROPUESTA**

P-1.a.1 y P-1.a.2. Ordenación General.....	1/6.000
P-1.b.1 y P-1.b.2. Gestión General .....	1/6.000
P-2.1. a P-2.28. Ordenación y Gestión Pormenorizada .....	1/1.000
P-3. Clasificación del Suelo y Categorización del SNU.....	1/25.000
P-3.1 a P-3.5. Clasificación del Suelo y Categorización del SNU.....	1/10.000
P-4.1 y P-4.2. Sistemas Generales .....	1/6.000
P-5.1 y P-5.2. Infraestructuras. Energía eléctrica .....	1/6.000
P-6.1 y P-6.2. Infraestructuras. Abastecimiento.....	1/6.000
P-7.1 y P-7.2. Infraestructuras. Saneamiento.....	1/6.000
P-8.1 y P-8.2. Zonificación acústica.....	1/5.000

**22.- CONCLUSIÓN.**

El presente Documento para la Aprobación Definitiva del PGM incluye todos los contenidos de un documento de estas características.

Conforme al art. 61.2 de la LOTUR 5/2006 se ha clasificado el suelo de todo el término municipal estableciendo el régimen jurídico correspondiente de todo el territorio, se han definido los elementos fundamentales de la estructura orgánica adoptada para la ordenación del territorio y se han establecido las determinaciones orientadas a promover su desarrollo y ejecución. Todo ello en consonancia con los instrumentos de ordenación territorial de rango superior y las legislaciones sectoriales de referencia.

La documentación del PGM se ajusta a lo establecido en el art. 73 de la LOTUR 5/2006 y a las legislaciones urbanísticas vigentes.

En conclusión, cabe afirmar que se ha completado lo previsto en la LOTUR 5/2006 y en el Pliego de Prescripciones Técnicas del trabajo.

Por ello se firma el presente documento en

Calahorra, diciembre de 2020.

Fdo.: Luis Turiel Díaz.  
Arquitecto Director del Equipo

## ÍNDICE

<b>CAPÍTULO I. CUESTIONES PRELIMINARES.....</b>	<b>1</b>
<b>1.- INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>1</b>
<b>CAPÍTULO II. TRAMITACIÓN.....</b>	<b>2</b>
<b>2.- PLAN GENERAL MUNICIPAL. ....</b>	<b>2</b>
2.1.- Exposición pública del Avance.....	2
2.2.- Informes sectoriales al Avance.....	2
2.3.- Aprobación Inicial.....	2
2.4.- Exposición pública del documento aprobado inicialmente .....	3
2.5.- Informes sectoriales al documento aprobado inicialmente. ....	3
2.5.- Resolución de alegaciones y modificación del doc. aprobado inicialmente. ....	3
2.6.- Segundo periodo de información pública .....	3
2.7.- Informes sectoriales al documento de segunda exposición pública.....	4
2.8.- Tercera exposición pública.....	4
2.9.- Aprobación Provisional. ....	4
2.10.- Acuerdo de la Comisión Permanente de O.T.y U. de la Rioja. ....	5
<b>3.- PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA. ....</b>	<b>5</b>
3.1.- Tramitación del procedimiento de EAEO hasta archivo del expediente EAE nº 08/2017. ....	5
3.2.- Tramitación del expediente EAE nº 55/2018. ....	6
<b>CAPÍTULO III. OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL .....</b>	<b>8</b>
<b>4.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PGM. ....</b>	<b>8</b>
<b>5.- OBJETIVOS DE CARÁCTER GENERAL. ....</b>	<b>8</b>
<b>6.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS EN SUELO URBANO.....</b>	<b>11</b>
<b>7.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS EN SUELO URBANIZABLE.....</b>	<b>11</b>
<b>8.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS EN SUELO NO URBANIZABLE. ....</b>	<b>11</b>
<b>CAPÍTULO IV. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES ADOPTADAS.....</b>	<b>12</b>
<b>9.- CLASIFICACIÓN Y MODELO TERRITORIAL. ....</b>	<b>12</b>
<b>10.- IMPACTO DE GÉNERO. ....</b>	<b>12</b>
<b>11.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA. ....</b>	<b>13</b>
11.1.- Sistema general de espacios libres públicos .....	14
11.2.- Sistema general de equipamientos .....	14
11.3.- Sistema general de comunicaciones.....	15
<b>12.- SUELO URBANO. ....</b>	<b>15</b>
12.1.- Justificación de la delimitación del suelo urbano .....	15
12.2.- Justificación de la calificación urbanística.....	18
12.2.2. Ensanche.....	22
12.2.3. Áreas de actividad económica.....	25
12.2.4. Usos industriales.....	26
12.2.5. Murillo de Calahorra .....	27
12.3.- Justificación del suelo urbano no consolidado .....	28
12.4.- Coeficientes de ponderación de usos en suelo urbano .....	28
<b>13.- SUELO URBANIZABLE. ....</b>	<b>32</b>
13.1.- Justificación del suelo urbanizable delimitado.....	32
13.2.- Usos del Suelo Urbanizable Delimitado. ....	34
13.3.- Coeficientes de ponderación de usos en Suelo Urbanizable Delimitado. ....	35
13.4.- Aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado.....	35
13.5.- Justificación de los plazos de ejecución previstos para el SUD. ....	38
13.6.- Suelo urbanizable no delimitado. ....	38

**Memoria Propuesta**

<b>14.- SUELO NO URBANIZABLE.....</b>	<b>38</b>
14.1.- Usos del Suelo No Urbanizable .....	38
14.2.- Clasificación del Suelo No Urbanizable.....	40
14.3.- Suelo No Urbanizable Especial.....	41
14.4.- Suelo No Urbanizable Genérico .....	48
<b>15.- VIVIENDAS Y POBLACIÓN PREVISTA.....</b>	<b>50</b>
15.1.- Justificación de la previsión de población y viviendas .....	50
15.2.- Justificación del porcentaje de viviendas protegidas .....	52
<b>16.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.....</b>	<b>52</b>
16.1.- Introducción .....	52
16.2.- Bienes de Interés Cultural .....	53
16.3.- Camino Jacobeo del Ebro.....	53
16.4.- Paisaje Cultural del Vino y el Viñedo en La Rioja.....	54
16.5.- Catálogo de elementos protegidos .....	55
<b>17.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.....</b>	<b>57</b>
17.1.- Abastecimiento de agua potable .....	57
17.2.- Saneamiento .....	60
17.3.- Suministro eléctrico .....	63
17.4.- Red viaria.....	64
17.5.- Suministro de gas. ....	65
<b>18.- ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL, AFECCIONES Y RIESGOS .....</b>	<b>66</b>
18.1.- Planeamiento supramunicipal.....	66
18.2.- Afecciones y condicionantes.....	67
18.3.- Riesgos naturales y tecnológicos .....	74
<b>CAPÍTULO V. CUADROS DE SUPERFICIES .....</b>	<b>77</b>
<b>19.- CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO.....</b>	<b>77</b>
<b>CAPÍTULO VI. CUESTIONES FINALES .....</b>	<b>79</b>
<b>20.- SUSPENSIÓN DE TRAMITACIÓN DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS. ....</b>	<b>79</b>
<b>21.- RELACIÓN DE PLANOS. ....</b>	<b>80</b>
<b>22.- CONCLUSIÓN. ....</b>	<b>80</b>