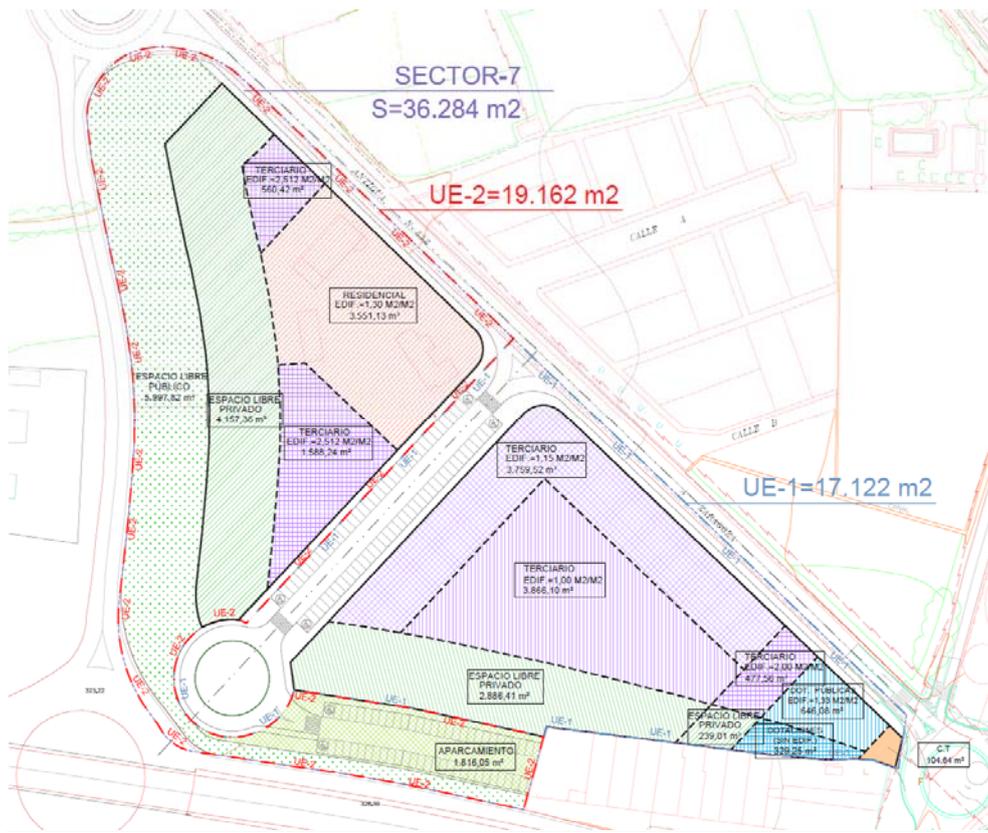


PLAN PARCIAL SECTOR 7 (S-7) "SERVICIOS" DEL P.G.M. DE CALAHORRA APROBACIÓN INICIAL.



DICIEMBRE 2024

PROMOTORES:
MARNIE S.L. - HUMBERTO Y JOSÉ ANTONIO MARTÍNEZ BARBASTRO

ARQUITECTO REDACTOR:
JESÚS RAMOS MARTÍNEZ.

El Plan General Municipal de Calahorra, aprobado por la Comisión de Ordenación del Territorio con fecha 18 de diciembre de 2020, clasifica el ámbito que nos ocupa como Suelo Urbanizable Delimitado y Sector en Ejecución, "Ámbito exceptuado del cálculo del aprovechamiento medio del SUD porque la ordenación y determinaciones del mismo se derivan de un proceso de ejecución de Sentencia".

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. Expte: 8/2014/CO-SER Revisión del Plan General Municipal de Calahorra Texto Refundido Memoria Propuesta 34.

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, el 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.

Para el desarrollo del mismo y como consecuencia de la modificación de la ley de Carreteras, y las limitaciones a la propiedad establecidas por los Artículos 28 al 40 de la Ley 37/2015 de 29 de septiembre de Carreteras, que ha resuelto retrasar la línea de edificación a 50 metros (anteriormente 25 m.) respecto a la línea delimitación de la arista exterior de la explanación, tanto en variantes de carreteras como en nudos viarios y cambios de sentido, intersecciones, vías de giro y ramales de las carreteras nacionales, se redacta el presente nuevo Plan Parcial, por encargo de la mercantil MARNIE S.L., que ostenta¹ el 30,179 % de la propiedad del Sector y de D. Humberto y D. José Antonio Martínez Barbastro, que ostentan el 35,332 % de la propiedad del Sector. Entre estos propietarios suman el 65,511 % de dicha propiedad. El Ayuntamiento posee el 6,057 % de la superficie, que se corresponden con espacios de uso y dominio públicos, y el Ministerio de Fomento el 8,715 % que son los terrenos incluidos en el Sector, que constituyen el dominio público de la carretera de nuevo acceso a Calahorra de la N-232, o terrenos expropiados para su ejecución. El 19,717 % restante están incluidos en tres parcelas, cuyos propietarios son los que a continuación se

¹ Los porcentajes que se citan son a título orientativo, siendo el correspondiente instrumento de gestión el que determinará los mismos.

relacionan: Herederos de D. Rufo Martínez Fernández que posee el 13,907% 15,76 % y D^a M^a Asunción Martínez Rueda y D. José Carmelo y D^a M^a Teresa Pérez Martínez con el 6,057 % de la propiedad.

Este Plan contiene los siguientes documentos:

- I. Memoria.
 - I.1. Información urbanística.
 - I.2. Memoria descriptiva y justificativa de la ordenación.
 - I.3. Memoria del cumplimiento de la normativa y consideraciones ambientales.
- II. Normas Urbanísticas.

Fichas específicas de las unidades básicas del Sector.
- III. División en Unidades de Ejecución.
- IV. Plan de Etapas.
- V. Impacto de Género.
- VI. Evaluación Económica Estimativa.
- VII. Especificaciones derivadas del sujeto actuante.
- VIII. Informe de Sostenibilidad Económica.
- IX. Planos.
 - Información.
 - Ordenación.
 - Gestión.
 - Propuesta.
 - Imagen Urbana.

Cada uno de estos documentos está, a la vez, dividido sistemáticamente en sus correspondientes apartados, según orden que se expresa en el Índice acompañado a continuación, hasta integrar un proyecto, tramitable y completo, que reúne las determinaciones exigidas por la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, y demás normativa urbanística y sectorial de aplicación.

ÍNDICE

I. MEMORIA.....	1
I.1. Información Urbanística.....	1
I.1.1. Situación.....	1
I.1.2. Características naturales de los terrenos.....	2
I.1.2.1. Descripción.....	2
I.1.2.2. Características físicas.....	2
I.1.3. Construcciones existentes.....	3
I.1.4. Estructura de la propiedad del suelo.....	7
I.1.5. Infraestructuras existentes, abastecimiento de agua y energía eléctrica y capacidad de evacuación. Telecomunicaciones.....	8
I.1.6. Condiciones urbanísticas.....	10
I.2. Memoria descriptiva y justificativa de la ordenación.....	13
I.2.1. Adecuación de la Ordenación al P.G.M. de Calahorra y L.O.T.U.R. Justificación del cumplimiento de las determinaciones legales.....	13
I.2.1.1. Redacción en los plazos previstos en el P.G.M.....	14
I.2.1.2. Aprovechamiento urbanístico, edificabilidad usos lucrativos y densidad.....	14
I.2.1.3. Uso característico, usos pormenorizados y determinación de zonas.....	15
I.2.1.4. Calificaciones de suelo, Superficie, Porcentaje, Aprovechamiento, Edificabilidad.....	17
I.2.1.5. Reservas de suelo para espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento de rango superior y en la L.O.T.U.R.....	19
I.2.1.6. Red de comunicaciones viaria y peatonal. Aparcamientos.....	21
I.2.1.7. Servicios urbanos.....	22
I.2.1.7.1. Red de abastecimiento de agua.....	23
I.2.1.7.2. Red de riego y acequias.....	24
I.2.1.7.3. Red de protección contra incendios.....	26
I.2.1.7.4. Red de saneamiento y pluviales.....	26
I.2.1.7.5. Red eléctrica y alumbrado.....	27
I.2.1.7.6. Red de gas.....	28
I.2.1.7.7. Redes públicas de comunicaciones electrónicas.....	30
I.2.2. Objetivos y criterios de la ordenación. Su cumplimiento. Justificación de la solución propuesta.....	30
I.2.3. Justificación de la coherencia interna del planeamiento.....	31
I.2.3.1. Coherencia del Sistema Local de Espacios Libres y Dotaciones.....	31
I.2.3.2. Consideración de las modificaciones paisajísticas y ambientales que la ejecución del Plan Parcial introducirá en el territorio en que se sitúa.....	32
I.3. Memoria del cumplimiento de la normativa y consideraciones ambientales.....	33
I.3.1. Necesidad de someter a Evaluación Ambiental Estratégica el Plan Parcial del Sector S-7..	33
I.3.2. Medidas protectoras y correctoras ambientales establecidas en la Resolución nº 284/2016,	

de 9 de noviembre de la Dirección General de Calidad Ambiental y Agua, de aplicación al Plan Parcial. Justificación de su cumplimiento.	33
I.3.2.1. Justificación del cumplimiento de las medidas	34
I.3.2.2. Justificación del cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica	35
II. NORMAS URBANÍSTICAS.	40
TÍTULO I - Vigencia, contenido y efectos.	40
TÍTULO II.- Desarrollo y ejecución del planeamiento.	44
TÍTULO III.- Régimen urbanístico del suelo: ordenación pormenorizada.	47
TÍTULO IV.- Condiciones generales de la edificación.	49
Título V.- Medidas de carácter ambiental	52
TITULO VI – Conservación de las obras de urbanización.....	55
Título VII- Normas urbanísticas particulares de las unidades básicas.	56
FICHAS ESPECÍFICAS DE LAS UNIDADES BÁSICAS DEL SECTOR.....	57
1. SERVICIOS TERCIARIO S-7	58
2. RESIDENCIAL. S-7.....	60
3. DOTACIONAL PÚBLICO (EQUIPAMIENTOS).....	62
III. DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN	63
III.1. División propuesta	63
III.2. Elección del sistema de actuación.	65
IV. PLAN DE ETAPAS.	66
V. IMPACTO DE GÉNERO.....	67
VI. EVALUACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA.....	68
VI.1. Capítulos de la evaluación económica estimativa.....	68
VI.2. Repercusión de gastos de urbanización por U.A.	77
VI.3. Memoria de viabilidad económica	77
VII. ESPECIFICACIONES DERIVADAS DEL SUJETO ACTUANTE	80
VII.1. Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.	80
VII.2. Relación de propietarios afectados.	80
VII.3. Modo de ejecución de las obras de urbanización; previsión de la conservación.....	81
VII.4. Compromisos a contraer entre el urbanizador y el ayuntamiento.....	81
VII.5. Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos	81
VII.6. Medidas económicas de toda índole con que cuenta el promotor.	81
VIII.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	85
VIII.1.- Objeto.	85
VIII.2.- Justificación.	85
VIII.3.- Conclusión.	87
ANEXO I. SIMULACIÓN INGRESO IBI EN CALAHORRA.....	88
ANEXO II. ESTUDIO ACÚSTICO	91
ANEXO III. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	92
ANEXO IV. PLANOS	93

I. MEMORIA.

I.1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

En los próximos apartados se expresarán las circunstancias reales en que se encuentran los terrenos, tanto respecto a su ubicación y características físicas, como en lo relativo a las edificaciones e instalaciones existentes, a fin de que el planeamiento propuesto tenga como base y punto de partida el análisis de la realidad actual, que justificará en cierta medida las determinaciones proyectadas.

Se cumple así lo dispuesto en el Art. 75.3² de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (en adelante, L.O.T.U.R.), así como el Art. 58.2.b³ del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (en adelante, R.P.U.), por cuanto es de aplicación hasta la redacción de las disposiciones reglamentarias que desarrollen la L.O.T.U.R., según expresa indicación de la Disposición Final Primera del citado texto legal.

I.1.1. Situación.

Los terrenos que conforman el Sector 7 "Servicios", para los que se redacta este Plan Parcial, están localizados al Sur del núcleo urbano, Oeste del Polígono Industrial del Carmen, Noroeste del Polígono Industrial Tejerías y Este de Suelo No Urbanizable de Protección de Huertas Tradicionales Espacio Agrario de Interés, Área Agraria del Cidacos EA-09 según Decreto 18/2019, de 17 de mayo, por el que se aprueba la Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja.

De forma aproximadamente triangular, linda: al Norte con glorieta del acceso a Calahorra desde la N-232; al Sur con carril de cambio de velocidad y acceso a Calahorra de la N-232 y algunas parcelas edificadas de Suelo Urbano, incluidas en el Polígono Industrial Tejerías; al Nordeste con tramo de la antigua carretera N-232 y al Oeste con vía de acceso a Calahorra desde la N-232 de reciente construcción. Todas estas vías periféricas están calificadas en el Plan General Municipal de Calahorra como Sistema General Viario.

² "Los planes parciales contendrán los planos de información, incluido el catastral, y los estudios justificativos de sus determinaciones, (...)".

³ Art. 58.2: "La Memoria de los Planes Parciales se referirá a los siguientes extremos: (...)
b) Información urbanística, incluyendo los estudios que sean necesarios, que deberá considerar todos los aspectos que puedan condicionar la estructura urbanística del territorio y, en todo caso, los siguientes:

11. Características naturales del territorio, como geológicas, geotécnicas, topográficas y otras.

21. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

31. Estudio de la estructura de la propiedad del suelo. (...)"

I.1.2. Características naturales de los terrenos.

I.1.2.1. Descripción.

El Sector se encuentra en una zona periurbana, en la que edificaciones residenciales en uso conviven con otras obsoletas y abandonadas, con edificios agrícolas, terrenos de cultivo y las instalaciones comerciales e industriales externas al Sector. De forma aproximadamente triangular, y rodeado de vías de comunicación, tan sólo puede tener acceso por uno de sus lados.

Tiene, según delimitación contenida en el P.G.M., una superficie total de 36.284,00 m².

El Sector S-7, constituye uno de los ámbitos de suelo urbanizable delimitado clasificado por el Plan General Municipal de Calahorra, el único con uso característico Terciario-Servicios. Según la descripción que del mismo hace el propio P.G.M.,

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

La vía de comunicación urbana de este Sector, está constituida por la el tramo de la antigua N-232, entre la glorieta en la que concurre con los nuevos accesos de la N-232 y el Polígono Industrial Tejerías. Existe una vía pecuaria que discurre por el Este y que queda fuera de la delimitación sectorial, por lo que ni ésta se ve afectada ni se interrumpe el tránsito de los caminos rurales.

Está atravesado por varias acequias de riego, algunas de las cuales sirven únicamente a las fincas agrícolas del Sector.

I.1.2.2. Características físicas.

El Sector es prácticamente llano, elevándose en su perímetro Sur y Oeste con un pequeño talud hasta alcanzar la carretera N-232. En la línea que establece el límite de edificación, la variación de la cota de uno a otro extremo del Sector es de 20 cm.

La cota más baja se sitúa a Sudeste es de 320,47 m. de altitud. En el límite con la antigua N-232 asciende hasta la 321,40 m. en el extremo Noroeste, con una pendiente media de un 0,4 %. Por el lado Oeste, en el eje de la actual N-232 se asciende de Norte a Sur desde la cota 321,90 m. a la 323,22 m. con una pendiente de 0,6 %. Al Norte, la carretera iguala aproximadamente la cota del interior del Sector, elevándose el talud hasta aproximadamente 1,60 m. en el Sur.

Se trata de terrenos improductivos, en su mayor parte. Tan sólo existen algunos pequeños huertos vinculados a las viviendas y/o edificaciones existentes.

I.1.3. Construcciones existentes.

De la percepción directa del terreno, se ha podido comprobar la existencia en el Sector de varias edificaciones, vallados y acequias. Las edificaciones son las siguientes:

1. Ocupando la parcela 453 del Polígono 50 y parte de la 24 del mismo, se encuentra un conjunto de edificaciones de una, dos y tres plantas de altura destinadas en su mayor parte a almacenes de diferente calidad constructiva y estado de conservación. La parcela se encuentra vallada con tapial. Los edificios principales se alinean en la antigua carretera N-232.



2. En la parcela 454 del Polígono 50 y parte de la 19 del mismo, se encuentra un conjunto de edificaciones formado por varios almacenes, cobertizos y antiguos corrales que se encuentran en desuso.



3. En la parcela 94 del polígono 50 hay una casilla de apeos de labranza.



4. Ocupando las parcelas 153, 17 y 3 A2 del Polígono 50 se encuentra un conjunto de edificaciones destinadas a dos viviendas e instalaciones complementarias de las mismas. Se encuentran habitadas. El ámbito está completamente vallado con distinto tipo de vallas. El frente de fachada principal se alinea en la antigua carretera N- 232.





5. En la parcela 14 del Polígono 50 se encuentran dos edificios destinados principalmente a almacenes agrícolas.



I.1.4. Estructura de la propiedad del suelo.

En la documentación gráfica consta el plano catastral de la zona, según prescribe el Art. 75.3 de la L.O.T.U.R., en el que puede observarse la división parcelaria. Se trata de fincas irregulares, no cultivadas en su mayor parte. Algunas son meros restos de las expropiaciones realizadas para la construcción del nuevo acceso de la N-232. Se incluye a continuación la relación de fincas catastrales, incluidas todas ellas totalmente en el Sector, teniendo un carácter meramente orientativo, dado que será el correspondiente instrumento de gestión el que determine las superficies de cada una de las parcelas y su porcentaje de participación en el sector:

PARCELA / REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIO. OBSERVACIONES	SUPERFICIE (m2)	TOTAL (m2)	% SOBRE SECTOR
Franja expropiación por M.F. / SIN CATASTRAR	MINISTERIO DE FOMENTO	3.162,66	3.162,66	8,715%
PGNO. 50 PARCELA 14 / 26036A050000140000AE	D ^a M ^a ASUNCIÓN MARTÍNEZ RUEDA D. JOSÉ CARMELO PÉREZ MARTÍNEZ Y D ^a M ^a . TERESA PÉREZ MARTÍNEZ Calle Maestro Falla, 17-4 ^o 26500 Calahorra (La Rioja)	2.107,00	2.107,00	5,810%
PGNO. 50 PARCELA 204 / 26036A0500002040000AJ	HUMBERTO MARTÍNEZ BARBASTRO General Gallarza, 15, 3 ^o G 26500 Calahorra (La Rioja)	288,00		
PGNO. 50 PARCELA 94 / 26036A050000940000AQ		338,00		
PGNO. 50 PARCELA 16 / 26036A050000160000AZ	Y	2.733,00		
PGNO. 50 PARCELA 153 / 26036A0500001530000AB		99,00		
PGNO. 50 PARCELA 161 / 26036A0500001610000AL	JOSÉ ANTONIO MARTÍNEZ BARBASTRO	2.789,00		
PGNO. 50 PARCELA 17 / 26036A050000170000AU	General Gallarza, 22, 5 ^o izda.	3.815,00		
PGNO. 50 PARCELA 18 / 356036A050000180000AH	26500 Calahorra (La Rioja)	2.400,00		
DS CALAHORRA 3A2 / 60303A2WM8863S0001QW		358,00	12.820,00	35,332%
PGNO. 50 PARCELA 19 / 26036A050000190000AW	MARNIE S.L.	3.402,00		
DS CALAHORRA 454 / 001745400WM88D	Poeta Prudencio, 9 Bajo	201,22		
PGNO. 50 PARCELA 20 / 26036A050000200000AU	26007 Logroño (La Rioja)	1.424,00		
PGNO. 50 PARCELA 21 / 26036A050000210000AH		2.524,00		
PGNO. 50 PARCELA 22 / 26036A050000220000AW		2.638,00		
PGNO. 50 PARCELA 95 / 26036A050000950000AP		761,00	10.950,22	30,179%

PARCELA / REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIO. OBSERVACIONES	SUPERFICIE (m ²)	TOTAL (m ²)	% SOBRE SECTOR
PGNO. 50 PARCELA 24 / 26036A050000240000AB	Herederos de RUFO MARTÍNEZ FERNÁNDEZ Avda. Valvanera, 11, 1º B	4.806,00		
PGNO. 50 PARCELA 453 / 001745300WM88D	26500 Calahorra (La Rioja)	240,00	5.046,00	13,907%
PGNO. 50 PARCELA 9014 / 26036A050090140000AW	AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA	962,00		
ANTIGUA N-232 / SIN CATASTRAR		1.236,12	2.198,12	6,057%
TOTAL SUPERFICIE SECTOR		36.284,00	36.284,00	100,000%

I.1.5. Infraestructuras existentes, abastecimiento de agua y energía eléctrica y capacidad de evacuación. Telecomunicaciones.

Abastecimiento de agua:

En Calahorra está trabajando en la actualidad la empresa de servicios AQUALIA, que tiene adjudicada la gestión del agua.

El Plan Director de Abastecimiento a Poblaciones de La Rioja incluye a Calahorra en el Subsistema Cidacos que se ha estructurado alrededor de la futura presa de Enciso. En el ramal a Calahorra, la demanda de esta ciudad es la más importante de todo el sistema, constituyendo por si sola un 30% del total:

	D. (2000) (m ³ /año)	D. (2010) (m ³ /año)	D. (2015) (m ³ /año)
Calahorra	2.615.294	3.260.107	3.336.685

Según información facilitada por el Ayuntamiento, Calahorra cuenta con una captación para el abastecimiento de agua potable a la ciudad de Calahorra que se ubica en el acuífero del río Ebro. Calahorra dispone de una Planta de Tratamiento de las siguientes características: Es una planta potabilizadora estructurada en dos líneas paralelas, de manera que un 50 % del caudal de agua producto se obtendrá por filtración con carbón activo, y el restante 50 % por tratamiento por ósmosis inversa, previa filtraciones por arena y cartuchos.

La captación de agua bruta se realizará a partir de los cuatro pozos existentes, con bombas, de tipo centrífugas horizontal y cámara partida, con sistema de autocebado, que a través de tuberías de acero galvanizado impulsarán el agua al sistema de filtración de carbón activo, con un by-pass preparado al depósito de agua tratada. Por otra parte, dos bombas (1+1) de 545 m³/h, del mismo tipo que las anteriores, impulsarán el resto de agua bruta a la línea de ósmosis inversa.

Se podrá conectar con la red municipal de aguas ya que se dispone de caudales suficientes sin perjudicar las condiciones de potabilización o presión de la red actual. Las redes actualmente existentes

y los puntos de conexión se señalan en Planos de Información de este Plan Parcial.

El presente Sector S-7, se verá sometido al Plan Director de **Abastecimiento de Agua Potable** y Saneamiento del Municipio de Calahorra, incluida su Evaluación Ambiental, aprobado definitivamente, una vez transcurrido el correspondiente plazo de exposición al público y su publicación en el Boletín Oficial de la Rioja nº 77, de 20 de abril de 2023.

Saneamiento y depuración:

En el Plan General de Calahorra se facilita la red existente, incluidos diámetros y la ubicación de la depuradora. Calahorra se incluye en la aglomeración Bajo Cidacos, junto con Arnedo, Autol y Quel. Tiene una infraestructura de depuración con tratamiento secundario en la EDAR Calahorra-Bajo Cidacos, con una población conectada de 111.913 habitantes y con una población de diseño de 143.000 habitantes.

La capacidad de tratamiento de diseño de la EDAR es según proyecto. La capacidad de tratamiento real de las instalaciones es aun considerablemente mayor puesto que las condiciones de calidad del efluente de salida tenidas en cuenta en el diseño fueron mucho más restrictivas que las de la Directiva 91/271/CEE.

En la actualidad se está reutilizando agua depurada de forma directa en el riego de especies madereras con agua procedente de la actual EDAR de Calahorra (filtro verde), y está ejecutada una planta de compostaje de lodos en la estación depuradora Calahorra-Bajo Cidacos (Rioja Baja).

Existe un colector de tubería de hormigón y diámetro 800 mm que va hacia la depuradora y que discurre por la calle Padre José Aguirre del polígono Tejerías. Desde este colector sale perpendicularmente una derivación en tubo de hormigón de diámetro 600 mm, que discurre por la antigua carretera Logroño-Zaragoza (antigua N-232). La conexión del saneamiento se realiza en el pozo donde se cruzan los dos ramales. Las redes actualmente existentes y los puntos de conexión se señalan en Planos de Información de este Plan Parcial.

El presente Sector S-7, se verá sometido al Plan Director de Abastecimiento de Agua Potable y **Saneamiento** del Municipio de Calahorra, incluida su Evaluación Ambiental, aprobado definitivamente, una vez transcurrido el correspondiente plazo de exposición al público y su publicación en el Boletín Oficial de la Rioja nº 77, de 20 de abril de 2023.

Suministro de energía eléctrica y alumbrado público:

Existen líneas eléctricas que discurren paralelas a la antigua carretera N-232. Dicha carretera también dispone de alumbrado público mediante farolas sin brazo.

Infraestructura de Telecomunicaciones:

A lo largo de la antigua N-232, en el margen opuesto al sector, discurre soterrada una red de telecomunicaciones, con arqueta de registro a la altura de las naves centrales del Polígono Industrial El Carmen.

I.1.6. Condiciones urbanísticas.

En el P.G.M. de Calahorra, aprobado definitivamente por el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja el 18 de diciembre de 2020, fue clasificado este Sector como Suelo Urbanizable Delimitado en ejecución, identificándolo como Sector S- 7 "Servicios".

Tiene las características que se recogen a continuación, según el cuadro de determinaciones detalladas de la Modificación Puntual del PGM, efectuada en ejecución de sentencia y aprobada definitivamente el 02-12-2016, y que devolvía al sector a la situación urbanística anterior:

1. **Superficie total:** **36.284 m².**
2. **Uso característico:** *Terciario – Servicios “tales como comercial, deportivo, ocio, hostelero, servicios en general y asimilados, salvo cines”.*
3. **Aprovechamiento Subjetivo:** **19.593 UAs**, referido al uso característico del sector.
4. **Aprovechamiento Objetivo:** **21.770 UAs**. referido al uso característico del sector
5. **Aprovechamiento Medio:** *0,60 U.A./m²*, referido al uso característico del sector.
6. **Edificabilidad:** **20.018 m²t.**
7. **Régimen general:** es el determinado por la legislación vigente.
8. **Normas de calidad:**
 - a) Equipamientos, cesiones y servicios:
 - *Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.*
 - *Se preverán zonas verdes arboladas en el perímetro del Sector en sus lados Sur y Oeste hacia la N-232 y el nuevo enlace.*
 - *El Sector dotará de aparcamientos públicos en cuantía mínima de 1 plaza cada 35 m² construidos del uso servicios, pudiendo realizarse en superficie o en subterráneo.*

- *El Sector deberá resolver por su cuenta, no sólo la urbanización completa y la dotación de aparcamientos, sino incluso las conexiones necesarias para que puedan prestarse eficazmente los servicios urbanísticos básicos, hasta el punto de enlace con las redes exteriores existentes en funcionamiento, aunque se encuentren exteriores al ámbito del Sector, utilizando para ello si fuese necesario la expropiación forzosa en la adquisición de los terrenos que sean necesarios para la ejecución de las obras.*
- *La red de alcantarillado se diseñará de forma separativa.*

b) Calidad constructiva urbana:

- *Las zonas perimetrales del Sector dispondrán de recorridos peatonales de al menos 5 metros de ancho, protegidas de la red viaria, y dotadas de mobiliario urbano tipo bancos, fuente, etc.*

9. **Normas de diseño:**

a) Diseño urbano:

- *Se concretará en el preceptivo Plan Parcial.*
- *Las conexiones a la red viaria existente se realizarán desde la antigua carretera de Zaragoza, hoy Travesía de N-232. No se permitirán accesos a la N-232 y los nudos y enlaces de ésta con la antigua N-232. Todo esto, así como la ordenación definitiva, se concretará en el correspondiente Plan Parcial.*
- *En el Plan Parcial que se deberá redactar para el desarrollo del Sector se recogerán las determinaciones oportunas para la consolidación de la vivienda existente dentro del Sector señalada en los planos, y se arbitrarán las medidas pertinentes para la correcta coexistencia de la misma con los usos terciarios y de servicios⁴*

b) Diseño arquitectónico:

- *El diseño arquitectónico de este Sector, responderá a criterios de calidad formal y material. El Plan Parcial podrá establecer con carácter normativo diseños específicos y obligatorios referidos a materiales y volumetría.*

⁴ Esta condición se introdujo en el Plan General como consecuencia de una alegación presentada por D. Humberto y Don José Antonio, Martínez Barbaastro (alegación número 19) en la que solicitaban la eliminación del Sector S-7 o, en su defecto, la exclusión de sus viviendas del mismo. El Ayuntamiento rechazó la primera opción y, sin aceptar la segunda, abrió una vía para la posible subsistencia de estas viviendas, pronunciándose en el mismo sentido que el equipo redactor, que lo hizo en los siguientes términos:

"Por el contrario se puede tener en cuenta la solicitud respecto que "...se excluyan del ámbito del Sector 7..." las referidas propiedades. Esto se puede hacer de dos maneras. La más directa es hacerlo en el propio P.G.O.U. La otra, dejar que los desarrollos parciales lo hagan, indicando, a su vez, en la normativa del P.G.O.U., que el planeamiento de desarrollo tiene que tener en cuenta el tema y darle una solución correcta. En la opinión del equipo redactor, esta última solución es la más adecuada".

Es por ello que no puede caber duda sobre a qué viviendas se refiere esta determinación, independientemente de que el P.G.M. no las señale en planos o se refiera a ellas en singular.

10. Normas de actuación:

- *Sistema de Actuación: COMPENSACIÓN*
- *Se consolidará la vivienda existente señalada en planos*
- *Régimen de plazos: Se estará a lo dispuesto por el Art. 310 de las Normas Urbanísticas.*
- *Régimen de modificación de usos: Se estará a lo determinado por los Artículos del Capítulo II, Título II, de las Normas Generales del PGM.*

Serán de aplicación aquellas determinaciones que afecten al Suelo Urbanizable Delimitado contenidas en la Normativa Urbanística General:

1. En cuanto a usos, el P.G.M. establece en sus artículos 302 y siguientes:

Los Planes Parciales desarrollarán, a nivel pormenorizado, la calificación global del presente P.G.M. Para ello utilizarán la relación de usos pormenorizados propuestos por este P.G.M.

El P.G.M. no contiene definición de usos, considerándola *obvia*, tan sólo clasificación a distintos efectos y relaciones de usos globales y pormenorizados y tabla de compatibilidad de usos pormenorizados principales (Art.302) y usos detallados en Unidad Básica.

Sin embargo, los **usos especiales** son definidos en la Memoria del Plan General como *“aquellos que no siendo muy fácil su encuadre tienden a estar dentro de lo que se denomina equipo urbano, dotaciones privadas, amueblamiento urbano, etc. Aspectos como clínicas privadas, zonas, edificios o usos con actividades lúdicas, deportivas, religiosas de pequeño tamaño, etc., diferentes actividades económicas o terciarias relacionadas con los museos, aulas o espacios para enseñanzas no regladas (profesionales, académicas o simplemente culturales), etc. Son también usos especiales aquellos que tiene que ver la hostelería, guardería, restauración, espectáculos, pistas polideportivas, estadios deportivos, etc. Todo este conjunto de usos, difícilmente encuadrables en uno específico que les llama “usos especiales”.*

2. El **Aprovechamiento Medio** se calculará en la forma determinada en el artículo 304 del PGM y los Artículos 126 y 127 de la Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.
3. **Coefficientes de Homogeneización:** El artículo 303 de la Normativa Urbanística General del Plan General Municipal establece una tabla de coeficientes de homogeneización para distintos usos principales. Considerando que en el sector el uso de referencia es el Terciario, al que en la citada tabla se le asigna un coeficiente de 1,19, se asignan los siguientes coeficientes para el resto de usos:

USO	Coefficiente homogeneización vuelo s/ art. 303 PGM	Coefficiente homogeneización vuelo en Plan Parcial
TERCIARIO	1,19	1,000
UNIFAMILIAR AISLADA	1,36	1,143
VPO	0,92	0,773

Los coeficientes de homogeneización de suelo que se adoptaran corresponden al valor 0,10 para el uso "Terciario" y 0,20 para "Vivienda Unifamiliar aislada" y VPO.

4. Los Planes Parciales incluirán entre sus determinaciones, la delimitación de las **Unidades Básicas para la totalidad del Sector**. Las Unidades Básicas según el P.G.M., son los ámbitos espaciales en los que se determina el uso pormenorizado principal y sirve para la aplicación del Sistema de compatibilidades de Usos Globales, Pormenorizados y Detallados. La distribución detallada de los usos en el interior de una Unidad Básica se regulará mediante la tabla del Artículo 302 del P.G.M.
5. El P.G.M. establece una **altura máxima** de cornisa de 10 m., de acuerdo con el Art. 249 del mismo.
6. **La red de alcantarillado** será de forma separativa.

I.2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN.

Con base en las circunstancias físicas descritas en puntos anteriores, así como en las determinaciones básicas previstas en el Plan General para este Sector, señaladas en el punto anterior, se diseña en este Plan Parcial la ordenación pormenorizada del mismo, atribuyendo a cada punto de terreno: uso, tipología e intensidad edificatoria; justificándose en los puntos siguientes tanto el modelo elegido como su adecuación a la legalidad urbanística vigente y a las bases establecidas en el Plan General Municipal de Calahorra.

I.2.1. Adecuación de la Ordenación al P.G.M. de Calahorra y L.O.T.U.R. Justificación del cumplimiento de las determinaciones legales.

El presente proyecto se atiene en cuanto a su contenido a lo señalado en la modificación puntual del PGM aprobada definitivamente el 02.12.2016 y a la L.O.T.U.R.. La documentación de que consta, reseñada en el Índice que se contiene en las primeras páginas del mismo, es la requerida por los Arts. 75 y ss. del R.P.U.

Respecto a sus determinaciones, se cumple lo dispuesto en el Art. 75 de la L.O.T.U.R. y, en cuanto no se oponga, también se atiene a lo señalado en los Arts. 45 y ss. del R.P.U., como se irá

viendo a continuación. La documentación de que consta, reseñada en el Índice que se contiene en las primeras páginas del mismo, es la requerida por los Arts. 57 y ss. del R.P.U.

I.2.1.1. Redacción en los plazos previstos en el P.G.M.

El Art. 15.5.B de las Normas Generales del anterior Plan General Municipal de Calahorra señalaba que en defecto de determinación expresa, como sucedía en este caso, en Suelo Urbanizable Delimitado, Sectores 1 a 12, los plazos serían:

- 4 años para la aprobación del planeamiento preciso. Teniendo en cuenta la publicación de la aprobación definitiva del PGM de Calahorra el 18 de diciembre de 2020 (BOR de 9 de marzo de 2021), este Plan Parcial inició su tramitación dentro del plazo otorgado.
- 9 años para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización
- 14 años para el otorgamiento de la licencia
- 16 años para la conclusión de las obras

Se trata de un planeamiento de desarrollo, cuya posibilidad de redacción está establecida por el Art. 89⁵ de la L.O.T.U.R.

I.2.1.2. Aprovechamiento urbanístico, edificabilidad usos lucrativos y densidad.

Se señalan a continuación los parámetros señalados para el sector por el P.G.M. y los derivados del Plan Parcial:

APROVECHAMIENTO Y EDIFICABILIDAD.

Parámetro	P.G.M.	Plan Parcial
Aprovechamiento	21.770,00 UAs	21.770,00 UAs
Aprovechamiento medio	0,60 UA/m ²	0,60 UA/m ²
Edificabilidad	20.018,00 m ² t	20.017,86 m ² t

El aprovechamiento está referido al uso característico, es decir Terciario, y considerando los coeficientes de homogeneización antes expuestos.

La distribución de estos parámetros según las calificaciones de suelo con aprovechamiento lucrativo, resulta:

⁵ Art. 89 L.O.T.U.R. Formulación del planeamiento de desarrollo: "1. Los planes parciales, planes especiales y los estudios de detalle podrán ser formulados tanto por la iniciativa municipal como por la iniciativa privada.
2. A los efectos de esta Ley y sus normas de desarrollo, se entenderán por iniciativa privada, además de las propuestas de planeamiento formuladas por los particulares, las que puedan proponer cualesquiera Administraciones Públicas diferentes del propio Ayuntamiento, así como otras entidades públicas o privadas vinculadas o dependientes a ellas".

CALIFICACIÓN	SUPERFICIE M ² S	EDIFICABILIDAD M ² T	APROVECHAMIENTO UAs
TERCIARIO	10.251,84	14.542,10	15.567,29
ESPACIO LIBRE PRIVADO	7.282,78	-	728,28
RESIDENCIAL	3.551,13	4.616,47	5.474,43
TOTAL PRIVADO	21.085,75	19.158,57	21.770,00

La edificabilidad del sector se completa hasta los 20.017,86 m²t con los 859,29 m²t de edificabilidad de dotaciones públicas.

Respecto a la densidad, entre las condiciones del Sector, establecidas por el P.G.M. se encuentra la consolidación de la zona residencial existente, en la que actualmente se encuentran dos viviendas con edificaciones complementarias y espacio libre privado. Teniendo en cuenta la potencial edificabilidad residencial, la densidad de este uso en el sector sería de 1.272,32 m²t por Ha, muy inferior a las limitaciones establecidas en el Art. 75.2.e) de la L.O.T.U.R.

I.2.1.3. Uso característico, usos pormenorizados y determinación de zonas.

Tanto la documentación escrita del P.G.M., como los correspondientes planos de ordenación indican que el uso característico de este Sector es **SERVICIOS TERCIARIOS**, que será el mayoritario en el Sector.

El régimen de compatibilidad de usos pormenorizados se establece en el artículo 302 del P.G.M.

En base a esa determinación se establece que son usos equivalentes:

C - SERVICIOS TERCIARIOS.

D - USOS DOTACIONALES E INSTITUCIONALES.

Siendo compatibles:

A - VIVIENDA COLECTIVA.

B.- VIVIENDA UNIFAMILIAR.

E - USOS COMERCIALES.

H - ALMACENES –GARAJE.

Y prohibidos:

F - USOS INDUSTRIALES.

G - TALLERES.

Las calificaciones de suelo con aprovechamiento lucrativo que se han contemplado en el presente Plan Parcial son dos, correspondientes a otras tantas **Unidades Básicas que además constituyen las zonas con ordenación propia y diferenciada:**

- Terciario. Esta calificación se asigna a la mayor parte del suelo con aprovechamiento lucrativo, el 48,62 %, y se le atribuye el 75,90% de la edificabilidad lucrativa, siendo por tanto la calificación predominante.

Los usos a desarrollar en los suelos con esta calificación se detallan en la ficha correspondiente, tomando como base los recogidos en el Título II del P.G.M. señalando a continuación los característicos y compatibles.

CARACTERÍSTICOS:

- Terciario:
 - Oficinas y despachos profesionales.
 - Comercial.
 - Espectáculos públicos.
 - Establecimientos recreativos y de hostelería no hoteleros.
- DOTACIONAL, salvo cementerios.

COMPATIBLES:

- RESIDENCIAL:
 - Establecimientos hoteleros.
 - Alojamientos colectivos.
 - COMUNICACIONES Y TRANSPORTE
 - Terminales de transporte de mercancías y personas.
 - Estacionamiento de vehículos en superficie.
 - Garajes-aparcamiento.
 - Estaciones de servicio.
 - INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.
- RESIDENCIAL, Esta calificación se plantea con objeto de cumplir uno de los condicionantes establecidos en la modificación del P.G.M., aprobada definitivamente el 02.12.2016, derivada del cumplimiento de la ejecución de la sentencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Logroño, PO-474/11-C, se consolidan las viviendas existentes dentro del Sector, señaladas en planos y que en realidad se trata de dos viviendas existentes en la misma parcela.

"En el Plan Parcial que se deberá redactar para el desarrollo del Sector se recogerán las determinaciones oportunas para la consolidación de las viviendas existentes dentro del Sector señaladas en los planos, y se arbitrarán las medidas pertinentes para la correcta coexistencia de las mismas con los usos de servicios".

Este uso ocupa el 16,83 % del suelo con aprovechamiento y el 24,10 % de la edificabilidad lucrativa. Dada la escasa densidad y la situación de las viviendas en una Unidad Básica independiente y situada en uno de los límites del Sector, la coexistencia de usos es perfectamente posible sin interferencias. Como en el caso anterior se señalan a continuación los usos característicos y compatibles.

CARACTERÍSTICOS:

- RESIDENCIAL:
 - Viviendas unifamiliares.
 - Vivienda colectiva.
 - Establecimientos hoteleros.
 - Alojamientos colectivos.

COMPATIBLES:

- Terciario:
 - Oficinas y despachos profesionales.
 - Establecimientos recreativos y de hostelería no hoteleros, sólo en edificio exclusivo.
- DOTACIONAL, salvo cementerios y tanatorios.
- COMUNICACIONES Y TRANSPORTE
 - Estacionamiento de vehículos en superficie.
 - Garajes-aparcamiento.

Dentro del suelo calificado como Residencial se plantea el desarrollo de las siguientes tipologías, para las que se señalan los correspondientes porcentajes de edificabilidad:

- Vivienda Unifamiliar Aislada, 70% de la edificabilidad residencial.
- Vivienda Unifamiliar o colectiva sometida a protección pública, 30% de la edificabilidad residencial.

• ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.

Al objeto de respetar las afecciones derivadas de la legislación de carreteras, se califican terrenos como Espacios Libre Privados,

• USOS PÚBLICOS.

Además se añaden a los anteriores, los usos públicos correspondientes a Usos Dotacionales e Institucionales, Zonas Verdes Públicas y Viario.

I.2.1.4. Calificaciones de suelo, Superficie, Porcentaje, Aprovechamiento, Edificabilidad.

A continuación, se señala en un cuadro resumen las superficies, su relación respecto al total del Sector, aprovechamientos y edificabilidades destinadas a cada calificación de suelo, incluyendo los usos no lucrativos y las distintas tipologías residenciales:

CALIFICACIÓN DE SUELO, SUPERFICIE, PORCENTAJE, APROVECHAMIENTO, EDIFICABILIDAD

CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m²s)	% SUP. UNIDAD BÁSICA/ SECTOR	APROVECHA- MIENTO (* (UAs)	COEF. HOMOGE- NEIZACIÓN. Suelo/vuelo	EDIFICABI- LIDAD TOTAL (**) (m²t)
TERCIARIO	10.251,84	28,255%	15.567,29	0,100/1,000	14.542,10
ESPACIOS LIBRES PRIVADOS	7.282,78	20,072%	728,28	0,100/---	0,00
RESIDENCIAL	3.551,13	9,787%	5.474,43	0,200/---	4.616,47
<i>Vivienda Unifamiliar Aislada</i>				---/1,143	3.231,53
<i>Vivienda Protección Pública</i>				---/0,773	1.384,94
DOTACIONES PÚBLICAS	975,33	2,688%	0,00	---	859,29
DOTACIÓN PÚBLICA CT	104,63	0,288%	0,00	---	0,00
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	5.997,82	16,530%	0,00	---	0,00
VIALES PÚBLICOS	6.304,42	17,375%	0,00	---	0,00
VIALES PÚBLICOS (Aparcamiento)	1.816,05	5,005%	0,00	---	0,00
TOTAL	36.284,00	100,000%	21.770,00		20.017,86

(*) Del total de aprovechamiento 19.306,30 corresponde con aprovechamiento materializable en edificación y 2.463,70 corresponden al suelo. Los coeficientes de suelo se aplican sobre la totalidad del suelo, edificable y espacio libre, privados.

(**) Cómputo total de las edificabilidades públicas y privadas permitidas en el Plan Parcial.

Según las distintas Unidades Básicas se establecen las **edificabilidades**:

- **TERCIARIO:** En esta Unidad Básica se han establecido distintas edificabilidades según ubicación:
 - En una franja de suelo de 20 m. de anchura, paralela a la antigua carretera N-232, en la UE-1 se establece una edificabilidad de 1,15 m²/m², con el propósito de definir un borde más compacto, concentrando la edificación. Se señala en la zona junto al suelo dotacional público una edificabilidad de 2,00 m²/m².
 - En el resto de la zona con posibilidad de edificación de servicios de la UE-1, se establece una edificabilidad de 1,00 m²/m².
 - En el resto de suelo sin posibilidad de edificación y destinado a zona privada libre no tiene edificabilidad asignada.
 - En el del suelo destinado a aprovechamiento de servicios de la UE-2, se establece una edificabilidad de 2,512 m²/m² en la zona con posibilidad de edificación.

- En la misma forma que en la UE-1 el resto de suelo sin posibilidad de edificación y destinado a zona privada libre no tiene edificabilidad asignada.
- RESIDENCIAL: 1,30 m²/m².
- USOS DOTACIONALES E INSTITUCIONALES PÚBLICOS: 1,33 m²/m²

I.2.1.5. Reservas de suelo para espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento de rango superior y en la L.O.T.U.R.

Las reservas obligatorias que han de realizarse en los Sectores en cumplimiento de los estándares legales, serán las establecidas en la legislación vigente, determinadas por Art. 60.1 de la L.O.T.U.R.⁶

El Plan Parcial prevé una superficie de 5.997,82 m²s de Sistema Local de espacios libres públicos. Esta cifra supone el 16,530 % de la superficie total del Sector. Además prevé 975,33 m²s para la ubicación de equipamientos públicos, lo que supone el 2,688 % de la superficie del Sector. En total la cesión es del 19,218 % de la superficie del Sector. Así, el 15 % de la superficie total ordenada será: 36.284,00 m²s x 15% = 5.442,60 m²s, mientras que el Plan Parcial reserva 6.973,15 m². A ellos se unen otros 104,63 m²s destinados a ubicar un centro de transformación. En cuanto a las proporciones entre zonas verdes y equipamiento, debemos referirnos al Art. 75.2.d) de la L.O.T.U.R, donde establece que serán las adecuadas a las necesidades colectivas.

La Disposición Final Tercera de la L.O.T.U.R. dice así:

"Hasta la aprobación del Reglamento de desarrollo de la presente Ley, resultarán de aplicación con carácter supletorio, en la medida en que no se oponga a sus determinaciones, las siguientes normas:

- a) El Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, aprobado mediante Decreto 635/1964 de 5 de marzo.*
- b) El Reglamento de Reparcelaciones de suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana, aprobado mediante Decreto 1006/1966, de 7 de abril.*
- c) El Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.*
- d) El Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado mediante Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio*
- e) El Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado mediante Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto."*

Así pues, el R.P.U. será de aplicación en lo que no se oponga a la Ley. En cuanto se oponga, se entenderá derogado. En aspectos de cuantificación de reservas de suelo a realizar en la redacción

⁶ Art. 60. Deberes de los propietarios en suelo urbanizable.- (...) 1. Los propietarios de suelo urbanizable delimitado deberán:

- a) (...)
- b) Ceder, gratuita y obligatoriamente a la Administración actuante, los terrenos destinados a viales, zonas verdes y espacios públicos, dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

El porcentaje de terrenos destinados a zonas verdes y espacios libres de uso y dominio público y a otras dotaciones públicas será como mínimo: (...)

2º Municipios cuya población supere los mil habitantes, pero no supere los 25.000 habitantes: el 15 por 100 de la superficie total ordenada se destinará a zonas verdes, espacios libres de uso y dominio público y dotaciones públicas, en la proporción que reglamentariamente se establezca.

C) Ceder, obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante, en municipios cuya población supere los diez mil habitantes, los terrenos, ya urbanizados, necesarios para ubicar el 10 % del aprovechamiento medio del ámbito de referencia.

(...)

de Planes Parciales, el R.P.U. y más concretamente su Anexo, establecen unos módulos mínimos que ascienden en total al 16% de la superficie total ordenada, de la que el 10% se destinará a espacios libres de uso y dominio público, y el 6% serían equipamientos de interés público y social y dotación de centros docentes.

Sin embargo, la L.O.T.U.R., como ha quedado expresado, prevé las cesiones en un porcentaje mínimo fijo (15 % de la superficie del Sector), en función de la población del término municipal en el que se localice la actuación. Este 15 % será destinado a zonas verdes, dotaciones y espacios de uso y dominio público. El desarrollo reglamentario fijará, en su día, la proporción que haya que dedicar a cada uso.

En tanto en cuanto no se redacte dicho Reglamento, entendemos que no puede aplicarse el R.P.U. en su lugar, habida cuenta de las diferencias existentes entre uno y otro. En el mismo sentido se expresa el Art. 75.2.d) de la L.O.T.U.R.

Así pues, las reservas indicadas por la Ley se encuentran suficientemente cubiertas en el presente planeamiento parcial, siendo éstas superiores a las establecidas por el Reglamento de Planeamiento. No obstante, entendiendo que la distribución entre espacios libres, zonas verdes y dotaciones precisa un desarrollo reglamentario, se ha señalado la zona de reserva del 16,530 % para zonas verdes y del 2,688 % para usos dotacionales con carácter genérico; esto es, la administración podrá destinar esta reserva a las necesidades que tenga por conveniente.

Se concreta que parte de esos espacios libre de usos y dominio públicos constituyen dominio público de la carretera N-232, por lo que en ellos será la administración estatal la que determine su régimen de uso.

En cuanto a las características y ubicación de los espacios libres, el P.G.M. establece algunas precisiones que, aunque se han considerado orientativas, se cumplen:

- Se han previsto zonas verdes arboladas en el perímetro del Sector en sus lados Sur y Oeste hacia la N-232 y el nuevo enlace.
- Las zonas perimetrales del Sector disponen de recorridos peatonales de 5 metros de ancho, protegidas de la red viaria y dotadas de mobiliario urbano tipo bancos, fuente, etc. en los lados Sur y Oeste hacia la N-232 y el nuevo enlace, que se prolongan por el Norte hasta la antigua N-232 en la que los recorridos peatonales están vinculados al viario.

RESUMEN JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS LEGALES

	SUPERFICIE (m²s)	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (m²s)	DOTACIONES PÚBLICAS (m²s)	TOTAL RESERVAS %
SEGÚN L.O.T.U.R.	36.284,00	5.442,60		15,00
SEGÚN R.P.U.		3.628,40	2.177,04	16,00
SEGÚN P.P.		5.997,82	975,33	19,218

I.2.1.6. Red de comunicaciones viaria y peatonal. Aparcamientos

Las conexiones a la red viaria existente se realizan desde la antigua carretera de Zaragoza, hoy travesía de N-232. No se plantean accesos a la N-232 y los nudos y enlaces de ésta con la antigua N-232. En la trama viaria se distinguen dos viales principales que estructuran el Sector:

1. El vial principal de acceso discurre como ampliación de la antigua travesía de la N-232. El Plan General preveía que, orientativamente, la alineación se situara a 11 m. del límite del Sector. Sin embargo, esto no es posible con la condición del mantenimiento de las viviendas existentes señaladas por el mismo puesto que supondría su derribo. El Plan Parcial ha optado por el mantenimiento de la alineación existente en el vallado de las viviendas que deben consolidarse, en el vial por el que se accede al Sector, ello coincidente con la alineación prevista para las dos U.E. que se definen para la gestión del Sector S-7.
2. El segundo vial es ortogonal al anterior, desde el cual se accede, y termina en una glorieta que permite el cambio de sentido y el acceso a una zona de aparcamiento. Este mismo vial dispone de dos bandas de aparcamiento a cada lado. Tiene una anchura de 22,20 metros.

Los viales, incluida la zona de aparcamientos, ocupan una superficie total de 8.120,47 m², que es el 22,380 % de la superficie del Sector.

Todas las parcelas que resultan de la ordenación, incluida la zona verde, tienen acceso a través de los viales previstos.

Se cumple lo dispuesto en la Orden TMA-581/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. También se cumple con la Ley 1/2023 de 31 de enero, de Accesibilidad universal de La Rioja. Asimismo, deberán cumplirse ambas Normativas en los Proyectos de Urbanización que desarrollen este Plan Parcial. Las aceras previstas tienen pasos libres mínimos de 1,80 metros, constituyendo itinerarios peatonales accesibles que conectan las áreas de estancia.

En cuanto a dotación de aparcamientos, el P.G.M. establece que el Sector dispondrá de aparcamientos públicos en cuantía mínima de 1 plaza cada 35 m² construidos del uso servicios, pudiendo realizarse en superficie o en subterráneo. Esta determinación es claramente propia del planeamiento de desarrollo por cuanto supera en mucho la dotación exigida por el R.P.U. sin circunstancia alguna que la motive. No obstante, se ha planteado una dotación generosa de aparcamientos públicos que se completará con la de privados.

El R.P.U. exige una dotación de 1 plaza cada 100 m² de edificación de las que al menos la mitad se ubicarán en el interior de las parcelas. De los 20.017,86 m² de techo edificable que como máximo se pueden construir -incluida la edificabilidad de la dotación pública-, resultarán 100 plazas públicas y 101 en el interior de las parcelas.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS DE APARCAMIENTO

LOTUR		R.P.U.		P.P.	
PÚBLICAS	PRIVADAS	PÚBLICAS	PRIVADAS	PÚBLICAS	PRIVADAS
No se cuantifica		100	101	(130-4) = 126	101 Según parcelación orientativa.

Las plazas públicas suponen una relación de 1 por cada 115,41 m²t de uso Servicios Terciarios, inferior a la propuesta por el P.G.M. pero muy superior a la exigida por el R.P.U. Del número de plazas establecido en planos se han descontado las 4 que previsiblemente se perderían si la parcelación se realizara ajustada a la parcela mínima (acceso a 4 parcelas en el vial perpendicular a la antigua N-232).

De las citadas 126 plazas públicas, 6 son para personas de movilidad reducida (126/33 = 3,81 plazas), que superan tanto las establecidas por la Orden TMA-581/2021 (1 cada 40 plazas o fracción) como por la Ley 1/2023 de la Comunidad Autónoma de La Rioja (1 cada 33 plazas o fracción). Se ubican en planos.

El número de plazas en el interior de las parcelas que se señalan en el plano nº 8 tienen la consideración de mínimas, debiendo complementarse hasta alcanzar las exigidas por la normativa del Plan General.

I.2.1.7. Servicios urbanos.

Según establece el P.G.M., el Sector deberá resolver por su cuenta, no sólo la urbanización completa y la dotación de aparcamientos, sino incluso las conexiones necesarias para que puedan prestarse eficazmente los servicios urbanísticos básicos, hasta el punto de enlace con las redes exteriores existentes en funcionamiento, aunque se encuentren exteriores al ámbito del Sector.

En la misma línea, la L.O.T.U.R de 2006 plantea la siguiente obligación para los propietarios de Suelo Urbanizable Delimitado, en su Art. 60.f):

"Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión o necesidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el Plan General Municipal.

Los servicios urbanos que ahora se detallan se han previsto de conformidad con las instrucciones de los Servicios correspondientes del Excmo. Ayuntamiento de Calahorra, así como la información facilitada por las compañías suministradoras. Si bien sólo es exigible la elaboración de los esquemas, el Equipo Redactor ha considerado oportuno efectuar un predimensionado, sin que ello impida que en el Proyecto de Urbanización se ajusten más los cálculos, con el fin de que la Evaluación Económica resulte lo más real posible.

I.2.1.7.1. Red de abastecimiento de agua.

Como ya se ha planteado y justificado en el punto I.1.5 de esta Memoria, se podrá conectar con la red municipal de aguas ya que se dispone de caudales suficientes sin perjudicar las condiciones de potabilización o presión de la red actual. La red se ha previsto siguiendo las instrucciones dadas por los Técnicos Municipales.

El cálculo estimativo para el uso residencial, de acuerdo con el "Plan Director de Abastecimiento de Agua Potable y Saneamiento del Municipio de Calahorra" es el siguiente:

- a) El dimensionado se ha efectuado considerando, en el caso de la superficie máxima edificable para viviendas, 4.616,47 M², y un consumo medio de 3 l/m² edificable/día, tendremos un consumo de 13.849,41 litros/día.
- b) En el caso del consumo máximo total $Q_t = 0,49$ l/seg., asignado al Sector S-7, en la Memoria de Crecimiento Urbanístico del citado Plan Director, el consumo diario será de 42.336,00 litros/día.
En el supuesto de que consideremos el consumo mínimo asignado $Q_{min} = 0,12$ l/seg., el consumo diario será de 10.368,00 litros/día
- c) Se considera que en el cálculo efectuado para el sector, el consumo para el uso dotacional público está incluido en el consumo total y/o mínimo asignado para el mismo.
- d) De estos datos se deduce que el consumo máximo de agua necesario, considerado por el Plan Director para este Sector S-7, es de 56.863,31 litros/día y/o 20.755,11 m³ /año y el mínimo de 24.895,31 litros/día y/o 9.086,79 m³ /año.

- e) La tubería será de fundición de 10 atmósferas de presión y de diámetro según planos.

La red será de fundición dúctil, conforme a la norma UNE-EN-545-2007 y su trazado se conectará en el punto señalado en planos, a una tubería existente de abastecimiento de agua potable, de fundición y diámetro 350 mm dentro del Sector, la red es ramificada y deberá cumplir tanto en válvulas de corte, acometidas, bocas de riego, tapas, etc. con las normas del servicio de aguas, actualmente gestionado por la empresa Aqualia, siendo iguales a las que se instalan en la actualidad para la Ciudad.

La presión del agua, de acuerdo con los servicios municipales, con que llega al punto de conexión es de 6,5 – 7,0 kg/cm², por lo que es superior a lo recomendable. En el punto de conexión se prevé una válvula reductora de presión.

Las conexiones a la red municipal y el trazado, se reflejan en planos. La previsión de las acometidas a las parcelas se remite al Proyecto de Urbanización.

El presente Sector S-7, se verá sometido al Plan Director de Abastecimiento de Agua Potable y Saneamiento del Municipio de Calahorra, incluida su Evaluación Ambiental, aprobado definitivamente una vez transcurrido el correspondiente plazo de exposición al público y su publicación en el BOR 77, de 20 de abril de 2023.

El proyecto de urbanización cumplirá las determinaciones del Reglamento del Servicio Municipal de Abastecimiento de Agua Potable y Saneamiento de Calahorra, así como las prescripciones que señalen los servicios técnicos municipales y la empresa encargada del mantenimiento de esas redes.

I.2.1.7.2. Red de riego y acequias.

Las zonas verdes se plantarán mayoritariamente con vegetación autóctona, por ejemplo tomillos y lavandas cuyo consumo de agua es mínimo, y con arbolado autóctono. Además se prevé canalizar las acequias de riego existentes en una red enterrada, de la que se tomará el agua necesaria para el riego de las zonas verdes, almacenándola semanalmente en un aljibe de agua enterrado. Este aljibe tendrá una capacidad de 100,00 m³, suficiente para un consumo de 10 días, según los cálculos de agua necesaria para riego en la zona. Estará situado en el centro de la glorieta de cambio de sentido de la U.E.-1. En las zonas verdes, teniendo en cuenta el tipo de vegetación a plantar, se toma para riego el consumo asignado por el Plan Director Abastecimiento de Agua Potable y Saneamiento del Municipio de Calahorra de un consumo diario de 1,5 l/m²/día. El cálculo estimativo para el uso de riego, de acuerdo con el citado parámetro es el siguiente:

Para una superficie destinada a zonas verdes en el sector de 5.997,82 M² y un consumo de 1,5 l/m²/día (para 150 días de riego al año), el consumo de agua previsto será de 8.996,73 litros por día y de 1.349,51 M³ año

La conexión entre la acequia y el aljibe no será directa, sino que entre ambos se instalará un decantador de fangos.

La tubería será de PE de 80 mm de diámetro para una presión de 10 atm., partirá del aljibe, distribuyéndose el agua acumulada mediante grupo de presión a ubicar en el mismo aljibe. No se utilizará el agua de la red de abastecimiento para este uso, salvo para limpieza y mantenimiento de la red de riego.

La red de riego se prevé con una red principal de la que partirán distintos distribuidores, los cuales abastecerán a un número determinado de bocas de riego, recomendándose no sobrepasar más de 12-13, separadas a una distancia que no superará 40 m, alternativamente en las zonas verdes se podrá proyectar cualquier otra instalación de riego que garantice el correcto mantenimiento de las mismas, incluyendo las especies vegetales que se definan en el proyecto de urbanización. En el Proyecto de Urbanización se determinará el trazado concreto dentro de la zona verde, así como el número de bocas.

Las bocas de riego en las calles, se dispondrán para acoplamiento de manguera e irán alojadas en arqueta, en la acera próximas al bordillo o próxima a la alineación de parcelas en cada caso, utilizándose el modelo Belgicast BV-05-63; los hidrantes serán modelo Irua de suelo.

Las conexiones a la red municipal y el trazado se refleja en planos.

En relación con las acequias existentes en el Sector, es necesario modificar su desarrollo, en algún caso procediendo a su unificación en una sola, sustituyéndolas por una nueva acequia enterrada por el vial principal y que conectara con las existentes al otro lado de la N-232 y ello de acuerdo con las indicaciones de la Comunidad General de Regantes de Calahorra.

El proyecto de urbanización cumplirá las determinaciones del Reglamento del Servicio Municipal de Abastecimiento de Agua Potable y Saneamiento de Calahorra, así como las prescripciones que señalen los servicios técnicos municipales y la empresa encargada del mantenimiento de esas redes.

I.2.1.7.3. Red de protección contra incendios.

Se ha previsto la colocación de bocas de incendio enterradas, con arqueta y salida de 70 mm, con una distancia no superior a 200 m. Se conectará a la red de agua mediante llave de paso.

Las tuberías irán apoyadas sobre una cama preparada sobre el terreno natural a base de un material granular compactado o sobre base de hormigón en masa.

Las redes de protección contra incendios discurrirán por caminos y viales públicos, indicándose su trazado y ubicación de bocas en el plano "ESQUEMA DE INSTALACIONES DE ABASTECIMIENTO Y RIEGO".

El proyecto de urbanización cumplirá las determinaciones del Reglamento del Servicio Municipal de Abastecimiento de Agua Potable y Saneamiento de Calahorra, así como las prescripciones que señalen los servicios técnicos municipales y la empresa encargada del mantenimiento de esas redes.

I.2.1.7.4. Red de saneamiento y pluviales.

Como ya se ha mencionado en el punto I.1.5., existe un colector de tubería de hormigón y diámetro 800 mm que va hacia la depuradora y que discurre por la calle Padre José Aguirre del polígono Tejerías. Desde este colector sale perpendicularmente una derivación en tubo de hormigón de diámetro 600 mm, que discurre por la antigua carretera Logroño-Zaragoza (antigua N-232). La conexión del saneamiento se realiza en el pozo donde se cruzan los dos ramales. Las redes actualmente existentes y los puntos de conexión se señalan en Planos de Información de este Plan Parcial.

Se ha previsto un sistema del tipo separativo, siguiendo las indicaciones dadas por el Consorcio de Aguas y el Ayuntamiento de Calahorra. La red de pluviales conecta a la red municipal en el mismo punto que la de saneamiento.

La tubería será de PVC, teja lisa con unión de junta elástica y coextrusionada, de diámetros y pendientes reflejados en planos.

Se intercalan pozos de registro, de modo que ningún tramo supere los 50 m. de largo. Se intercalarán pozos de registro en los cambios de alineaciones en planta y alzado, independientemente de la distancia. Las tapas de estos pozos serán modelo Reses D400 de Saint Gobain.

Se colocan imbornales sifónicos con rejilla abisagrada y resistencia para tráfico rodado C-250, para agua de lluvia y riego cada 600 m² y con una separación máxima de 50 metros, que acometerán a pozos.

La profundidad mínima de la red será de 1,20 m y se reforzará con hormigón cuando la generatriz superior del conducto este a menos de 1,20 m de profundidad respecto a aceras o de 2,50 m respecto a calzadas.

El trazado es el que se refleja en el plano correspondiente. La pendiente máxima no superará el 35 por mil ni será inferior al 6 por mil. El trazado de la red sigue la pendiente de los viales públicos por donde discurre.

La previsión de las acometidas a las parcelas se remite al Proyecto de Urbanización.

En los planos de "ESQUEMA DE INSTALACIONES DE SANEAMIENTO" y "ESQUEMA DE INSTALACIONES DE PLUVIALES" se refleja lo expuesto

El presente Sector S-7, se verá sometido al Plan Director de Abastecimiento de Agua Potable y Saneamiento del Municipio de Calahorra, incluida su Evaluación Ambiental, aprobado definitivamente una vez transcurrido el correspondiente plazo de exposición al público y su publicación en el BOR 77, de 20 de abril de 2023.

El proyecto de urbanización cumplirá las determinaciones del Reglamento del Servicio Municipal de Abastecimiento de Agua Potable y Saneamiento de Calahorra, así como las prescripciones que señalen los servicios técnicos municipales y la empresa encargada del mantenimiento de esas redes.

I.2.1.7.5. Red eléctrica y alumbrado.

Se han seguido las instrucciones dadas por la compañía suministradora, con el fin ubicar los Centros de Transformación, así como la canalización y distribución en baja tensión.

Se prevén canalizaciones subterráneas de electricidad dentro del Sector.

La iluminación del sector será a base de lámparas Leeds instaladas sobre luminarias abiertas, de brazos murales en fachadas y/o sobre báculos para farola. Se coloca un cuadro de control de alumbrado, situado junto a los Centros de Transformación en el vial de entrada al Sector, dotado de un sistema de reducción de flujo y telegestión, compatible con el empleado por el Ayuntamiento de Calahorra. La instalación cumplirá con el Reglamento de Eficiencia Energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus ITC.

Por otra parte, y en cuanto al alumbrado público, existirá un doble circuito en sistema trifásico con compensación de fases y reductor de flujo en cabecera de línea. La iluminación se plantea con farolas a tresbolillo en todas las vías rodadas, con un cuadro de mando y protección al inicio de la línea. Toda la canalización es enterrada.

Se tendrán en cuenta las especificaciones que a continuación se señalan, así como las que la compañía suministradora pueda exigir:

Potencia para viviendas:

- Electrificación básica.....5,75 Kw.
- Electrificación elevada.....9,20 Kw.
- Edificios terciario.....125 W/M².

Todo el tendido de cables, dentro del ámbito del Plan Parcial, será subterráneo sin sobresalir de la rasante del entorno que la circunda, ubicándose los centros de mando en lugares accesibles, no sujetos a servidumbre, y donde lo indiquen los Servicios Técnicos Municipales correspondientes. El C:T: estará situado en una parcela independiente con acceso directo desde el vial de entrada al Sector. Este C.T. se conectará con los C.T. existentes al otro lado de la carretera, también ubicados en planos -Plano nº 16-, mediante líneas de media tensión, de acuerdo con lo definido por la compañía Iberdrola.

La instalación eléctrica a realizar deberá ajustarse en todo momento a lo especificado en la normativa vigente en el momento de su ejecución, concretamente a las normas contenidas en los siguientes Reglamentos: Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias (ITC) BT-01 a BT- 52, (Real Decreto 842/2002 de 02 de agosto de 2002, del Ministerio de Ciencia y Tecnología. BOE de 18/09/02, así como el Real Decreto 1053/2014 de 12 de diciembre, BOE 31/12/2014, y la Resolución de 9 de enero de 2020 de la Dirección General de Industria y de la Pequeña y Mediana Empresa).

I.2.1.7.6. Red de gas.

Se ha pasado a la compañía suministradora el nº de viviendas y otros usos, previsto para que haga la previsión de cargas necesarias, precediéndose a diseñar en base a ellas los distintos componentes de la infraestructura:

- Red de Distribución que será subterránea.
- Acometida interior subterránea.

Para obtener los valores correspondientes se evaluará las demandas de suministro en función de las densidades de ocupación de la urbanización y partiendo de esas demandas se procederá a dimensionar las canalizaciones y los elementos singulares correspondientes. El diseño de la red se encuentra reflejado en planos.

La conexión a la red existente se realizará en carga conforme se vaya ejecutando los nuevos ramales, para comprobar que no existen fugas en la instalación antes de terminar la urbanización.

En cuanto a los procedimientos a aplicar en los trabajos de obra civil (zanjas, calas, arquetas, etc.) en las obras de canalización de las redes de distribución de distribución y acometidas, con una presión de servicio hasta 4 bar, que sean de nueva construcción, se estará a lo dispuesto en la normativa técnica del Grupo Gas Natural NT-131-GN.

Para determinar las protecciones que deben instalarse entre las conducciones enterradas de gas y las de otros servicios públicos que discurran por el subsuelo, se estará a lo dispuesto en la normativa técnica del Grupo Gas Natural NT-142-GN.

La vigilancia y control de la colocación de los tubos, la realización de las uniones y los ensayos y pruebas a ejecutar los hará el propio distribuidor de gas o una Empresa especialmente designada por el mismo.

El fondo de la zanja se preparará de forma que el tubo tenga un soporte firme y continuo. En caso de gas húmedo, la canalización deberá tener una pendiente de 5 mm/m, al objeto de permitir la recogida de eventuales condensados en las zonas bajas de las mismas.

Profundidad de enterramiento: (medida entre la generatriz superior y la superficie del terreno si existe vaina de protección se medirá desde la generatriz superior de la vaina).

- 0,50 m. (bajo vía férrea > 1 m).

Proximidad de conducciones, cruces: Se debe disponer entre las partes más cercanas de dos instalaciones a una distancia mínima de:

- 0,10 m. en los puntos de cruce,

- 0,20 metros en recorridos paralelos.

Señalización: Se dispondrá una indicación que cubra al menos el diámetro de la canalización, por ejemplo cinta, a una altura de 0,20 y 0,30 m. por encima de la tubería de conducción.

Los materiales y accesorios serán los siguientes para canalizaciones de baja presión:

- Tubos de Polietileno UNE 53333; acometida.
- Las acometidas se realizarán sobre polietileno, empleando accesorios electrosoldables de polietileno. Se harán preferentemente en plano perpendicular al de la canalización que deriva.
- Las uniones entre tubos se realizarán mediante electrosoldadura o soldadura a tope.
- Los accesorios: pieza de forma, brida y otros; así como elementos auxiliares: válvulas, filtros, sifones, dispositivos de limitación de presión u otros; deberán cumplir las normas UNE, ISO, EN u otras de reconocido prestigio.

Ensayos y pruebas de canalizaciones de gas en media presión A y en baja presión: antes de su puesta en servicio, las canalizaciones serán sometidas a una prueba de estanqueidad por medio de agua, aire o gas inerte a presión efectiva de 1 bar y duración mínima de una hora una vez alcanzada ésta, si las juntas se pueden verificar con agua jabonosa; en caso contrario con duración mínima de 6 horas. La unión entre el tramo ensayado y la canalización de servicio, se verificará con agua jabonosa u otro sistema apropiado, a la presión de servicio.

Se cumplirá la normativa vigente y la determinada por la compañía suministradora.

I.2.1.7.7. Redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Se plantea desarrollar en los frentes de las parcelas edificables, una red soterrada de telecomunicaciones, que se conectará a la existente en el Polígono Industrial del Carmen, al otro lado de la antigua carretera N-232. Se incluye esquema en el Plano nº 18.

La red y los edificios a construir en el sector cumplirán lo dispuesto en la normativa vigente, concretamente:

- Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.
- Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.
- Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico, y la Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de telecomunicaciones.
- Real Decreto 330/2016, de 9 de septiembre, relativo a medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.

I.2.2. Objetivos y criterios de la ordenación. Su cumplimiento. Justificación de la solución propuesta.

El Plan se concibe como un instrumento flexible capaz de dar respuesta a las demandas que vayan surgiendo comprendiendo definiciones estructurales y elementos propios de la ordenación

arquitectónica.

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

Se ha pretendido realizar una ordenación aprovechando las potencialidades del lugar. El desarrollo del Plan deberá tener un efecto recualificador sobre su entorno.

A partir de la existencia de nuevas edificaciones, la práctica ausencia de elementos distorsionantes y casi nula degradación ambiental, se ha pretendido poner en valor las cualidades geográficas y topográficas del área.

Se valoran fundamentalmente los siguientes aspectos concretos:

- La integración correcta del Sector en la ordenación territorial del municipio, posibilitando su acceso desde la trama urbana industrial próxima existente en la actualidad en el municipio de Calahorra, procurando las conexiones necesarias para ello.
- Se ha planteado la zona verde y espacios libres en el perímetro que circunda el Sector, en sus lados Sur y Oeste. Con ello, por un lado, se preservan las distancias legales de edificación establecidas por la Ley de Carreteras; y por otro, se crea una pantalla verde que supone una mejora ecológica y paisajística en el acceso a Calahorra desde la N-232. Los árboles de los viales públicos producirán el efecto de diluir la edificación en un entorno vegetal.
- Se procura una articulación adecuada de usos de forma que puedan convivir los distintos usos sin interferencias.
- En cuanto a los volúmenes previstos, se mantienen las alturas señaladas en el P.G.M. Cuando el resultado de conjunto puede estar garantizado, se ha huido de determinaciones que rigidizan y constriñen en exceso la calidad de la propia arquitectura, estableciendo unos parámetros edificatorios mínimos a los que ha de atenerse la construcción de los nuevos edificios.

I.2.3. Justificación de la coherencia interna del planeamiento.

I.2.3.1. Coherencia del Sistema Local de Espacios Libres y Dotaciones.

Como ya se ha señalado anteriormente, se califica como parcela de espacios libres públicos, que será cedida al Ayuntamiento de Calahorra en el instrumento de gestión que desarrolle este

Sector, una franja de suelo que discurre junto a los nuevos accesos de la N-232 a Calahorra y su dominio público, al Oeste del Sector, que se estrecha conformando un paseo peatonal al Sur y se ensancha, junto a la glorieta interior que remata el vial que atraviesa el Sector de Nordeste a Sudoeste. La ubicación y el planteamiento de la misma, concretan lo propuesto al respecto por el P.G.M.

Esta parcela enmarca el Sector por sus límites Norte, Oeste y Sur. A ella se accede a través del vial que atraviesa el Sector de Nordeste a Sudoeste, y que parte de la antigua travesía de la N-232. También se accede por el Norte donde se conectan los trayectos peatonales.

La ubicación de los espacios libres públicos cumple tres funciones:

- a) Por un lado, sirve de pantalla desde el exterior (accesos a Calahorra), de forma que un tratamiento vegetal arbolado proporcione un resultado paisajístico adecuado.
- b) Por otro lado, sirve de pantalla desde el interior hacia el exterior, de forma que ese tratamiento vegetal pueda eliminar el impacto visual y sonoro de la vía de comunicación respecto a los usos que en esa zona se ubicarán.
- c) Por último, se aleja la zona de construcción de la carretera, respetando así las distancias de edificación establecidas en la Ley de Ordenación del Transporte Terrestre.

La parcela destinada a usos dotacionales se sitúa en el extremo Nordeste del Sector, en la zona más próxima al Polígono Industrial perimetral.

I.2.3.2. Consideración de las modificaciones paisajísticas y ambientales que la ejecución del Plan Parcial introducirá en el territorio en que se sitúa.

Como se ha expresado en el punto I de esta Memoria, se considera que la ejecución del presente planeamiento producirá una recualificación de la zona, aprovechando los valores ambientales y paisajísticos, y suprimiendo los usos inadecuados y las edificaciones obsoletas. La potenciación del entorno producirá la creación de un espacio urbano terciario medioambientalmente correcto, a la vez que se preservará la zona de los usos inadecuados a que habitualmente se ven sometidas las áreas de borde de las poblaciones. El impacto paisajístico que la urbanización y edificación van a producir en el entorno es tolerable, teniendo en cuenta las tipologías previstas y la altura máxima permitida, que no sólo no contraviene el objetivo previsto en el Plan General respecto a la imagen del núcleo y de su configuración, sino que supone una mejora paisajística en los frentes a los que recae la zona en que se inserta. La edificación queda envuelta en espacios libres públicos con vegetación que minimizará su impacto, constituyendo una transición entre las zonas edificadas y la carretera.

Por todo ello, **se conseguirá una unidad coherente en el aspecto paisajístico** no siendo necesario establecer medidas paliativas de impactos paisajísticos negativos, puesto que no existen.

I.3. MEMORIA DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA Y CONSIDERACIONES AMBIENTALES.

I.3.1. Necesidad de someter a Evaluación Ambiental Estratégica el Plan Parcial del Sector S-7

En su ejecución deberán tenerse en cuenta las medidas protectoras y correctoras ambientales establecidas en la Resolución nº 284/2016, de 9 de noviembre de la Dirección General de Calidad Ambiental y Agua, por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual del Plan General Municipal de Calahorra en el Sector S-7 "Servicios", publicada en el B.O.R. de 14 de noviembre de 2016. La Resolución nº 284/2016, de 9 de noviembre de la Dirección General de Calidad Ambiental y Agua, corresponde a la Modificación Puntual del Plan General Municipal de Calahorra en el Sector S-7 "Servicios", tramitada por el Ayuntamiento de Calahorra y publicada en el B.O.R. de 14 de noviembre de 2016. Entendemos que está vigente en la medida que lo esté la Modificación Puntual.

El DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO del Plan Parcial fue redactado en marzo de 2023 por José Antonio Bustillo Ramírez y presentado en el Ayuntamiento como parte de la documentación de este Plan Parcial.

I.3.2. Medidas protectoras y correctoras ambientales establecidas en la Resolución nº 284/2016, de 9 de noviembre de la Dirección General de Calidad Ambiental y Agua, de aplicación al Plan Parcial. Justificación de su cumplimiento.

En el punto segundo la Resolución se determina que se deberán aplicar a las actuaciones derivadas de la mencionada Modificación Puntual, las siguientes consideraciones ambientales:

- *Este Informe Ambiental Estratégico no exime al promotor de las actuaciones derivadas de esta Modificación de cualesquiera otros trámites o autorizaciones ambientales que fueran necesarios con arreglo a la normativa sectorial correspondiente y cuya obtención, cuando resulte pertinente, deberá ser gestionada por el interesado (evaluación de impacto ambiental, autorización ambiental integrada o licencia ambiental municipal; residuos; vertidos, etc.)*
- *El Plan Parcial que desarrolle el Sector S-7 deberá garantizar el cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica recogidos para esta Modificación, estableciendo en su caso las medidas que sean oportunas.*
- *Con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, el Ayuntamiento de Calahorra obligará a los promotores a llevar a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables y establecerá limitaciones a la edificabilidad u obligará al promotor a disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de que superase los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente.*

- Las infraestructuras energéticas y/o industriales deberán ser objeto de la correspondiente autorización o inscripción en la Dirección General de Innovación, Industria y Comercio, de conformidad con lo establecido en los Reglamentos Técnicos de Aplicación.

I.3.2.1. Justificación del cumplimiento de las medidas

- a) En el Estudio acústico que se acompaña, se establece la zonificación acústica de este Sector S-7, siguiendo lo establecido en el R.D. 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas; y en el R.D. 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el R.D.1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- b) De acuerdo con la definición del R.D.1367/2007, el Plan Parcial Sector S-7 constituye un nuevo desarrollo urbanístico, por lo que le corresponden como objetivos de calidad acústica (OCA) para ruido la no superación de los valores aplicables según la tabla A del Anexo II del Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, disminuidos en 5 decibelios, tal como se indica a continuación:

Tabla A. Objetivos de calidad acústica (OCA) para el ruido, aplicable a áreas de nuevos desarrollos. (Valores disminuidos en 5dBA con respecto a las áreas urbanizadas existentes).

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L _d	L _e	L _n
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	55	45
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	60	60	50
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	65	65	60
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	68	68	58
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	70	70	60
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	(2)	(2)	(2)

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

(2) En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos.

Nota: Los objetivos de calidad aplicables a las áreas acústicas están referenciados a una altura de 4 m.»

Sin embargo, el artículo 13.3 del Real Decreto 1367/2007 establece que "será necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas acústicas cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan usos pormenorizados del suelo". Para ello se ha efectuado el correspondiente Estudio de Impacto Acústico que se adjunta a este Plan Parcial, así como la adenda efectuada para el mismo, redactados por la empresa Audiotec, S.A. Dpto. de I+D+I y Medio Ambiente, en el que se concreta el impacto acústico existente en el área de actuación y el que producirá la implantación del nuevo Sector, con objeto de planificar posibles acciones preventivas y/o correctivas.

La consideración de esta cuestión se analizará más pormenorizadamente en el punto I.3.2.2

I.3.2.2. Justificación del cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica

El Estudio de Impacto Acústico realizado expresamente para la tramitación de este Plan Parcial y que se adjunta al mismo⁷, concreta el impacto acústico existente en el área de actuación (situación preoperacional) y el que producirá la implantación del nuevo Sector (situación operacional) considerando los usos pormenorizados establecidos por el Plan Parcial, con objeto de planificar posibles acciones preventivas y/o correctivas.

Los usos pormenorizados se adscriben a las categorías a, d, y f de la tabla A del Anexo II para nuevos desarrollos, según se refleja a continuación:

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L _d	L _e	L _n
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	55	55	45
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	60	60	50
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	65	65	60
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	68	68	58
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	70	70	60
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	(2)	(2)	(2)

Conforme a los usos pormenorizados se establece la zonificación acústica según la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, el RD 1367/2007, de 19 de octubre y el RD1038/2012, de 6 de julio.

⁷ Nos remitimos al mencionado Estudio para la completa justificación de los OCA, recogiendo en esta Memoria expresamente las conclusiones y algunas aclaraciones y cuestiones, relevantes.

Los focos sonoros principales proceden de las infraestructuras viarias. Se han obtenido los datos a partir de las siguientes fuentes:

- Los datos correspondientes a la Nacional N-232 se han obtenido a partir de los datos publicados en el año 2.019 por el Ministerio de Fomento y los mismos no variaran por efecto de la ejecución del Plan Parcial. Se trata de un foco de ruido importante, dada su elevada intensidad media diaria de vehículos (IMD), pero cuya afección sonora se atenúa por estar elevado en el tramo del Sector S-7
- Vial de servicio de la N-232: Su IMD es moderada, aunque al situarse en una cota similar a la del Sector S-7, produce una afección sonora importante. No variará por efecto de la ejecución del Plan Parcial.
- Vial de acceso al núcleo urbano desde la N-232: Constituye el límite Oeste del Sector S-7 y se encuentra a su misma cota, siendo su afección sonora elevada ya que posee una IMD alta.
- La antigua carretera de Zaragoza: Delimita el Sector S-7 en su parte noreste y presenta una IMD moderada.
- Los datos correspondientes a los viales interiores del Sector valorables en situación operacional se han estimado en base a la superficie y los usos previstos en el mismo. Se ha considerado una IMD moderada en base a la ordenación propuesta.
- Se estima que en la fase futura, es decir, una vez desarrollado el Sector S-7, la IMD de todos los viales soportará una intensidad de tráfico rodado equivalente a la actual, respetando el aumento generalizado del 28,8% en el volumen de tráfico, tal y como establece la Orden FOM/3317/2010, de 17 de diciembre, por la que se aprueba la Instrucción sobre las medidas específicas para la mejora de la eficiencia en la ejecución de las obras públicas de infraestructuras ferroviarias, carreteras y aeropuertos del Ministerio de Fomento.
- Además, la IMD de los nuevos viales interiores del Sector S-7 se prevé moderada en base a la ordenación propuesta. Se considera un volumen de tráfico similar durante los periodos día y tarde, e inferior durante el periodo noche.

De acuerdo con el análisis realizado en este Estudio, las medidas preventivas contra la contaminación acústica exigen que las edificaciones cuya ejecución prevé este Plan Parcial cumplan las OCA aplicables al espacio interior que figuran en la tabla B del anexo II del Real Decreto 1367/207, de 19 de octubre, que a continuación se incluye⁸: Se realizará con el aislamiento acústico adecuado.

⁸ Los valores de la tabla B, se refieren a los valores del índice de inmisión, resultantes del conjunto de emisores acústicos que inciden en el interior del recinto (instalaciones del propio edificio, actividades que se desarrollan en el propio edificio o colindantes y ruido ambiental transmitido al interior).

Nota: Los objetivos de calidad aplicables en el espacio interior están referenciados a una altura de entre 1,2 m y 1,5 m.

USO DEL EDIFICIO	TIPO DE RECINTO	ÍNDICES DE RUIDO		
		Ld	Le	Ln
Viviendas de uso residencial	Estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	40
Hospitalario	Zonas de estancia	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Educativo o cultural	Aulas	40	40	40
	Salas de lectura	35	35	35

Asimismo se debe garantizar el cumplimiento de los valores límites de aislamiento acústico a ruido aéreo, $D_{2m,nT,Atr}$, en Db_a,, que establece el DB-HR Protección contra el ruido del Código Técnico de la Edificación, que recoge en la tabla 2.1 que a continuación se incluye:

Ld (dBA)	USO DEL EDIFICIO			
	RESIDENCIAL Y HOSPITALARIO		CULTURAL, SANITARIO, DOCENTE Y ADMINISTRATIVO	
	DORMITORIOS	ESTANCIAS	ESTANCIAS	AULAS
Ld ≤ 60	30	30	30	30
60 < Ld ≤ 65	32	30	32	30
65 < Ld ≤ 70	37	32	37	32
70 < Ld ≤ 75	42	37	42	37
Ld > 75	47	42	47	42

Las normas que se introducen en este PP del Sector S-7 "Servicios", correspondientes a los usos residenciales y compatibles, indican la obligatoriedad de un retranqueo frontal de 3 m. desde el límite del Sector, por lo cual el índice Ld para las fachadas en situación más desfavorable se encontrará en el rango 60-65 dBA.

El Ayuntamiento podrá conceder licencias en zonas donde se incumpla los OCA por razones de interés debidamente motivados.

En el Documento Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual se establece una zona de transición entre el Sector S-7 "Servicios" y las áreas acústicas industriales adyacentes, que aparece grafiada en el plano DAE-9. Consiste en una franja de 10 metros de anchura desde los linderos con las zonas industriales situadas al sur del Sector. En dicho Documento se justifica esta delimitación "*por razones fundadas en estudios acústicos de casuística similar*", aunque no se especifican. La superficie de la zona de transición asciende a 1.666 m². Asimismo, se dispone "*que en esta zona de transición se permitirán usos que no supongan*

distorsión acústica (almacenes, espacios libres, etc.) que se deberán justificar oportunamente en el planeamiento de desarrollo". Es pues este Plan Parcial el que debe concretar las medidas a tomar. La cuestión relevante según el RD 1367/2007 para estudiar la transición entre áreas acústicas colindantes es la diferencia entre los objetivos de calidad aplicables a cada una de ellas cuando superen los 5 dB(A).

En el caso del S-7, las zonas colindantes con el Sector son instalaciones existentes destinadas a uso industrial que tienen una mayor tolerancia en sus OCA que las de servicios por lo que el objetivo es evitar que las edificaciones o recintos del S-7 reciban un nivel de ruido superior a sus OCA. En aplicación del artículo 24 del RD1367/2007:

1. Toda nueva instalación, establecimiento o actividad portuaria, industrial, comercial, de almacenamiento, deportivo-recreativa o de ocio deberá adoptar las medidas necesarias para que no transmita al medio ambiente exterior de las correspondientes áreas acústicas niveles de ruido superiores a los establecidos como valores límite en la tabla B1, del anexo III, evaluados conforme a los procedimientos del anexo IV.
2. De igual manera, cuando por efectos aditivos derivados, directa o indirectamente, del funcionamiento o ejercicio de una instalación, establecimiento o actividad de las relacionadas en el apartado anterior, se superen los objetivos de calidad acústica para ruido establecidos en los artículos 14 y 16, esa actividad deberá adoptar las medidas necesarias para que tal superación no se produzca.
3. Ninguna instalación, establecimiento, actividad industrial, comercial, de almacenamiento, deportivo-recreativa o de ocio podrá transmitir a los locales colindantes en función del uso de éstos, niveles de ruido superiores a los establecidos en la tabla B2, del anexo III, evaluados de conformidad con los procedimientos del anexo IV. A estos efectos, se considerará que dos locales son colindantes, cuando en ningún momento se produce la transmisión de ruido entre el emisor y el receptor a través del medio ambiente exterior.
4. Los niveles de ruido anteriores se aplicarán, asimismo, a otros establecimientos abiertos al público no mencionados anteriormente, atendiendo a razones de analogía funcional o de equivalente necesidad de protección acústica.
5. En edificios de uso exclusivo comercial, oficinas o industrial, los límites exigibles de transmisión interior entre locales afectos a diferentes titulares, serán los establecidos en función del uso del edificio. A los usos que, en virtud de determinadas normas zonales, puedan ser compatibles en esos edificios, les serán de aplicación los límites de transmisión a interiores correspondientes al uso del edificio.

Por tanto, las medidas adecuadas para evitar inmisiones de ruido que originen el incumplimiento de los OCA, es la instalación de elementos constructivos que aporten el aislamiento acústico necesario. En el S-7 las instalaciones industriales colindantes ya existen por lo que lo más eficaz para sus futuras edificaciones será adoptar en sí mismas el nivel de aislamiento acústico necesario para que se cumpla lo establecido el mencionado artículo 24. No obstante, cuando en los edificios industriales colindantes se instalen nuevas actividades, se incremente el ruido de las existentes o se sustituyan las edificaciones, serán éstas las que, en cumplimiento de la ley, deberán aportar en su construcción el nivel de aislamiento acústico necesario, y cumplir el artículo 24 que se refiere a nuevas actividades.

Estas medidas sustituirán a la franja de transición de 10 metros que establecía el DAE de la modificación puntual en la que la regulación de usos que no supusieran "distorsión acústica", estaba remitida al Plan Parcial. Tratándose de una cuestión de ordenación pormenorizada, teniendo en cuenta lo determinado en el artículo 66.2 de la LOTUR, esta franja es orientativa. El cumplimiento de los OCA, se conseguirán de modo más efectivo con las medidas mencionadas en los párrafos anteriores.

II. NORMAS URBANÍSTICAS.

TÍTULO I - Vigencia, contenido y efectos.

Artículo 1 - Objeto y ámbito de aplicación.

El objeto del presente Plan Parcial es el desarrollo del Sector 7 (S-7) "Servicios" del P.G.M. de Calahorra. Las presentes Normas Urbanísticas, parte integrante de este Plan Parcial, serán de aplicación en todo su ámbito.

Artículo 2 - Relación con el planeamiento superior.

En todos los aspectos genéricos y particulares no definidos en estas Normas Urbanísticas, será de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Calahorra, salvo que se exprese explícitamente en estas Normas que no son de aplicación.

Artículo 3 - Vigencia y obligatoriedad.

1. Este Plan Parcial entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de La Rioja y mantendrá su vigencia de forma indefinida mientras no sea modificado por un Plan de igual o superior rango.
2. Las determinaciones del Plan obligan por igual a la Administración y a los particulares.

Artículo 4 - Carácter del Plan Parcial.

El presente Plan Parcial es de iniciativa privada, según lo dispuesto en el Art. 94 de la L.O.T.U.R.

Artículo 5 - Documentación del Plan Parcial.

La documentación que compone el Plan Parcial consta de los siguientes documentos:

I. MEMORIA.

I.1. Información urbanística

I.1.1. Situación

I.1.2. Características naturales de los terrenos

I.1.2.1. Descripción

I.1.2.2. Características físicas

I.1.3. Construcciones existentes

I.1.4. Estructura de la propiedad del suelo

I.1.5. Infraestructuras existentes, abastecimiento de agua y energía eléctrica y capacidad de evacuación.

I.1.6. Condiciones urbanísticas.

I.2. Memoria descriptiva y justificativa de la ordenación.

I.2.1. Adecuación de la Ordenación al P.G.M. de Calahorra y L.O.T.U.R. Justificación del cumplimiento de las determinaciones legales.

- I.2.1.1. Redacción en los plazos previstos en el P.G.M.
- I.2.1.2. Aprovechamiento medio y densidad. Aprovechamiento lucrativo.
- I.2.1.3. Uso característico, usos pormenorizados y determinación de zonas.
- I.2.1.4. Calificaciones de suelo, Superficie, Porcentaje, Aprovechamiento, Edificabilidad.
- I.2.1.5. Reservas de suelo para espacios libres y equipamientos previstas en el planeamiento de rango superior y en la L.O.T.U.R.
- I.2.1.6. Red de comunicaciones viaria y peatonal. Aparcamientos
- I.2.1.7. Servicios urbanos.
 - I.2.1.7.1. Red de abastecimiento de agua
 - I.2.1.7.2. Red de riego y acequias.
 - I.2.1.7.3. Red de protección contra incendios.
 - I.2.1.7.4. Red de saneamiento y pluviales.
 - I.2.1.7.5. Red eléctrica y alumbrado.
 - I.2.1.7.6. Red de gas.
- I.2.2. Objetivos y criterios de la ordenación. Su cumplimiento. Justificación de la solución propuesta.
- I.2.3. Justificación de la coherencia interna del planeamiento.
 - I.2.3.1. Coherencia del Sistema Local de Espacios Libres y Dotaciones.
 - I.2.3.2. Consideración de las modificaciones paisajísticas y ambientales que la ejecución del Plan Parcial introducirá en el territorio en que se sitúa.
- I.3. Memoria del cumplimiento de la normativa y consideraciones ambientales.
 - I.3.1. Necesidad de someter a Evaluación Ambiental Estratégica el Plan Parcial del Sector S-7
 - I.3.2. Medidas protectoras y correctoras ambientales establecidas en la Resolución nº 284/2016, de 9 de noviembre de la Dirección General de Calidad Ambiental y Agua, de aplicación al Plan Parcial. Justificación de su cumplimiento.
 - I.3.2.1. Justificación del cumplimiento de las medidas
 - I.3.2.2. Justificación del cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica

II. NORMAS URBANÍSTICAS.

- TÍTULO I - Vigencia, contenido y efectos.
 - TÍTULO II.- Desarrollo y ejecución del planeamiento.
 - TÍTULO III.- Régimen urbanístico del suelo: ordenación pormenorizada.
 - TÍTULO IV.- Condiciones generales de la edificación.
 - TÍTULO V.- Medidas de carácter ambiental
 - TÍTULO VI – Conservación de las obras de urbanización
 - TÍTULO VII- Normas urbanísticas particulares de las unidades básicas.
- FICHAS ESPECÍFICAS DE LAS UNIDADES BÁSICAS DEL SECTOR
- 1. SERVICIOS S-7
 - 2. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA. S-7
 - 3. DOTACIONAL PÚBLICO (EQUIPAMIENTOS)

III. DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN

- III.1. División Propuesta
- III.2. Elección del Sistema de Actuación.

IV. PLAN DE ETAPAS.

V. IMPACTO DE GÉNERO

VI. EVALUACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA.

VI.1. Capítulos de la Evaluación Económica Estimativa

VI.2. Repercusión de gastos de urbanización por U.A.

VI.3. Memoria de viabilidad económica

VII. ESPECIFICACIONES DERIVADAS DEL SUJETO ACTUANTE

VII.1. Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

VII.2. Relación de propietarios afectados.

VII.3. Modo de ejecución de las obras de urbanización; previsión de la conservación.

VII.4. Compromisos a contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento

VII.5. Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos

VII.6. Medidas económicas de toda índole con que cuenta el promotor.

VIII. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

VIII.1. Objeto.

VIII.2. Justificación.

VIII.3. Conclusión.

PLANOS

INFORMACIÓN:

1. Situación. Ortofoto.
2. Topográfico.
3. Infraestructuras. Afecciones.
4. Estructura de la propiedad.
5. Clasificación del suelo.

ORDENACIÓN:

6. Calificación del Suelo.
7. Alineaciones. Parámetros de edificabilidad. Red viaria.
8. Cotas. Rasantes. Coordenadas U.T.M.

GESTIÓN:

9. Unidades de Ejecución. Edificios fuera de ordenación. Superposición de parcelas aportadas.

PROPUESTA:

10. Perfiles longitudinales.
11. Secciones Tipo.
12. Esquema de instalación de abastecimiento.
13. Esquema de instalación de riego y acequias.

14. Esquema de instalación de saneamiento, fecales.
15. Esquema de instalación de saneamiento, pluviales.
16. Esquema de instalación de electricidad.
17. Esquema de instalación de alumbrado.
18. Esquema de instalación de comunicaciones
19. Esquema de instalación de gas.
20. Detalle de paso de instalaciones.

IMAGEN URBANA:

21. Imagen Urbana

1. Todos estos documentos forman parte integrante del Plan Parcial y sus disposiciones son determinantes del mismo.

Artículo 6 - Interpretación de los documentos.

1. Las Normas Urbanísticas de edificación se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades del Plan Parcial expresados en la Memoria.
2. Salvo en los casos en que expresamente lo indican estas Normas, en orden a interpretar cualquier duda, la jerarquía de documentos será la siguiente:
 - 1º. Documentos gráficos, planos o esquemas.
 - 2º. Fichas Específicas de las Unidades Básicas del Sector.
 - 3º. Normas Urbanísticas.
 - 4º. Textos explicativos y descripciones de las Memorias.
3. En la interpretación de la documentación gráfica, los planos de mayor escala priman sobre los de menor.
4. En el caso de que hubiera contradicción en un mismo plano entre la definición geométrica del trazado y las cotas que lo expresan, primará la definición en cotas interpretando la diferencia geométrica como errata fehaciente.
5. En lo referente a infraestructuras y obras de urbanización, tendrán carácter vinculante las determinaciones referentes a:
 - Trazado de viario.
 - Condiciones y características generales de las redes.
6. Tendrán carácter indicativo las determinaciones referentes al desarrollo técnico específico de:
 - Red de abastecimiento y distribución de agua.
 - Red de saneamiento y pluviales.
 - Red de riego y acequias.
 - Red de abastecimiento y distribución de energía eléctrica.
 - Red de alumbrado.
 - Red de telefonía.

- Red de gas.

Artículo 7 - Remisión al Plan General.

A efectos de su referencia al marco de planeamiento urbanístico general del municipio, estas Normas Urbanísticas se remiten a:

- Las del Plan General Municipal vigente.
- Las demás Normas Urbanísticas municipales, que actuarán como complementarias en todos aquellos extremos no especificados por el Plan Parcial y como subsidiarias en tanto no se contradigan con el Plan Parcial.

TÍTULO II.- Desarrollo y ejecución del planeamiento.

Artículo 8 – Competencias.

La tramitación del presente Plan Parcial corresponde, según artículo 90 de la Ley 5/2006, al Ayuntamiento de Calahorra, y su aprobación definitiva al mismo Ayuntamiento de Calahorra.

Artículo 9 - Desarrollo: Planes Especiales.

Para el desarrollo de elementos significativos del sistema de espacios libres o infraestructuras, podrán redactarse Planes Especiales, a tenor de lo establecido en el art. 78.2 de la Ley 5/2006, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

Artículo 10 - Estudios de Detalle.

Se elaborarán y aprobarán Estudios de Detalle cuando fuere preciso para alguno de los objetivos previstos en el Art. 80 de la Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, de acuerdo con las especificaciones contenidas en Fichas de Unidades Básicas y en este artículo:

1. Su ámbito comprenderá una o varias parcelas pertenecientes a la misma Unidad Básica.
2. No se permitirán transferencias de edificabilidad entre zonas que tienen asignada diferente intensidad edificatoria.

Artículo 11 - Unidades de Ejecución.

El Plan Parcial delimita dos Unidades de Ejecución, según consta en los correspondientes Planos de Gestión, sin perjuicio de que posteriormente a la aprobación de este Plan Parcial pueda subdividirse en dos o más mediante el procedimiento establecido en el Art. 124 de la L.O.T.U.R. Esta división de las Unidades de Ejecución que ahora se delimita en ningún caso supondrá Modificación del Plan Parcial por tratarse de un instrumento de ejecución del Plan que no modifica la ordenación.

Tal como se ha dividido el Sector, y teniendo en cuenta la amplia dotación de aparcamientos y resto de servicios y redes urbanas, ambas Unidades de Ejecución contienen elementos completos y suficientemente autónomos. Por otra parte, se cumplen estrictamente las condiciones del artículo 123.3 de la L.O.T.U.R, únicas que impone la Ley para la delimitación de Unidades de Ejecución.

"Las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión y urbanización en la totalidad de su superficie, y de acuerdo con el principio de reparto equitativo de beneficios y cargas."

Consideramos que la delimitación de dos Unidades de Ejecución en vez de una está sobradamente justificada, atendiendo a las necesidades de los diferentes propietarios de suelo del Sector S-7, cumpliéndose como así queda justificado en este documento, la equidistribución de beneficios y cargas exigida por la L.O.T.U.R.

Que además, la división que se propone, es la única posible que permite equilibrar las cargas inherentes a la urbanización de cada una de ellas, con los aprovechamientos, que en desarrollo del planeamiento les ha asignado el P.G.M. de Calahorra. Cualquier otra distribución posible generaría notables diferencias en las cargas a asumir o falta de funcionalidad en el momento de su desarrollo, como pudiera ser la subdivisión del Sector por el eje del vial principal que se ha diseñado, por lo que entendemos que la propuesta que se efectúa es la correcta para un desarrollo equilibrado y adecuado a las circunstancias económicas y necesidades reales de los diferentes propietarios existentes en el Sector.

No obstante, dado que el vial central del Sector se ha incluido en la denominada UE-1, y dicho vial sirve de acceso y es el soporte de todos los servicios de las dos Unidades de Ejecución delimitadas, se establece en este documento una cautela o garantía para que la denominada como UE-2 no tenga vetado su desarrollo para el caso de que, previa o simultáneamente, no se haya desarrollado la UE-1. consistente en que: si los propietarios de la UE-2 desearan comenzar el desarrollo de la misma o llegado el vencimiento del plazo del desarrollo de la UE-1 sin que se haya ejecutado la totalidad de la urbanización, o los elementos de ella necesarios para el desarrollo y ejecución de la urbanización de la UE-2, y la UE-2 iniciara su desarrollo mediante la presentación de bases y estatutos por propietarios que representen más del 50 por 100 de la superficie de la unidad de ejecución, el Ayuntamiento de Calahorra procederá de oficio a la redelimitación de las dos unidades de ejecución y su unión en una sola, siendo los costes urbanísticos del proyecto y tramitación necesarios para esta redelimitación a cargo de los propietarios del Sector S-7, y sin que de ello se derive coste alguno para el Ayuntamiento.

Artículo 12 - Proyectos de Urbanización.

1. La ejecución de cualquier obra de infraestructura prevista en el Plan requerirá la aprobación previa del correspondiente Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución en que se ubiquen.
2. Se redactará un Proyecto de Urbanización por cada Unidad de Ejecución, que deberá ajustarse a las determinaciones del Plan Parcial, permitiéndose - en función de la adaptación a las condiciones topográficas de la edificación existente, y de otros posibles elementos materiales - un grado de desviación en relación a la descripción del Plan Parcial, que permita efectuar las

adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras de acuerdo con el Art. 122.2 de la LOTUR.

3. Cada Proyecto de Urbanización podrá subdividirse en fases, siempre que cada fase prevea, caso de ser ejecutada independientemente, su forma de conexión, y las determinaciones necesarias para el adecuado enganche de las fases sucesivas.
4. La conclusión de las obras correspondientes a cada fase conferirá a los terrenos en ella incluidos el carácter de solar a los efectos del otorgamiento de licencias.

Artículo 13 - Parcelación.

1. Se permite la subdivisión de parcelas, siempre que las parcelas segregadas cumplan el requisito de parcela mínima, fachada mínima y ancho mínimo establecido en la Unidad Básica en que se localicen.
2. Precisa previa obtención de licencia municipal, para lo que deberá tramitarse el correspondiente Proyecto de Parcelación (Art. 209 L.O.T.U.R.), en el cual tendrán que constar los documentos siguientes:
 - a) La Memoria justificativa de la procedencia, sobre la base del Plan Parcial, de las dimensiones de las parcelas o de los lotes para cada zona.
 - b) El Plano Parcelario a escala adecuada que detalle tanto las parcelas divisibles como las indivisibles e indique el emplazamiento de zonas verdes, de espacios libres, de dotaciones, de equipamientos, de servicios y de suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del Sector.
 - c) Certificado de dominio y estado de cargas de la finca o fincas objeto de parcelación, expedido por el Registro de la Propiedad correspondiente. Si la finca o fincas no estuviesen matriculadas, se indicará la circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará la descripción técnica con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.
 - d) Plano de situación y emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000.
 - e) Plano topográfico de entonación a escala 1:500, en el que se sitúen los linderos de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones del Plan Parcial.
 - f) Plano de parcelación a la misma escala en el que se reflejen los datos que consten en la Memoria.
 - g) Se tendrá en cuenta el artículo 143 de la normativa del PGM de Calahorra.
3. El Proyecto de parcelación deberá precisar la edificabilidad propia de cada parcela y asegurar el estricto cumplimiento de los límites de la edificabilidad fijados por el Plan Parcial en lo referente a la edificabilidad total.

4. En ningún caso podrán autorizarse parcelaciones en las que cualquiera de las parcelas resultantes tras la misma incumpla la superficie mínima u otras determinaciones establecidas en las Normas Urbanísticas generales o en las particulares de cada uso.

Artículo 14 - Agregación de parcelas.

Se permite la agrupación de parcelas para formar una de mayor dimensión, aplicándose todas las prescripciones de las presentes Normas Urbanísticas a la nueva unidad constituida de esta manera. La parcela resultante de la agrupación deberá cumplir las Normas Urbanísticas particulares de la Unidad Básica en la que se encuentre.

Artículo 15 – Licencias y autorizaciones.

1. Son de aplicación las correspondientes Normas Específicas de Licencias Urbanísticas del P.G.M. de Calahorra.
2. Igualmente son de obligado cumplimiento todas aquellas normativas sectoriales que resulten de aplicación, reseñando específicamente las derivadas de la protección de las vías de comunicación.
3. Las **actuaciones derivadas de este Plan Parcial** cumplirán todos los trámites o autorizaciones ambientales que fueran necesarios con arreglo a la normativa sectorial correspondiente y cuya obtención, cuando resulte pertinente, deberá ser gestionada por el interesado (evaluación de impacto ambiental, autorización ambiental integrada o licencia ambiental municipal; residuos; vertidos, etc.)
4. Con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, el Ayuntamiento de Calahorra obligará a los promotores a llevar a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables y establecerá limitaciones a la edificabilidad u obligará al promotor a disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de que superase los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente.
5. Las **infraestructuras energéticas y/o industriales** deberán ser objeto de la correspondiente autorización o inscripción en la Dirección General de Innovación, Industria y Comercio, de conformidad con lo establecido en los Reglamentos Técnicos de Aplicación.

TÍTULO III.- Régimen urbanístico del suelo: ordenación pormenorizada.

Artículo 16 - Ordenación pormenorizada.

1. El Plan Parcial establece la asignación de usos pormenorizados y detallados y niveles de intensidad a todo el ámbito del mismo mediante las siguientes técnicas: calificación del suelo, asignación de la edificabilidad y ordenación de volúmenes.

2. La ordenación pormenorizada de un solar es la que resulte de la aplicación simultánea de estos tres condicionantes; en caso de diferencias, prevalecerá la más restrictiva.

Artículo 17 - Calificación del suelo.

1. El Plan Parcial realiza la calificación pormenorizada del suelo incluido en su ámbito, de acuerdo con los tres niveles jerárquicos de asignación de uso del P.G.M. de Calahorra. El nivel pormenorizado corresponde a las Unidades Básicas y el nivel detallado a las parcelas que se encuentran en ellas. La ficha de cada Unidad Básica establecerá el uso pormenorizado, así como los detallados que serán susceptibles de ser implantados en las parcelas incluidas en las mismas.
2. Los usos pormenorizados con aprovechamiento lucrativo que se han contemplado en el presente Plan Parcial son tres correspondientes a otras tantas **Unidades Básicas que además constituyen las zonas con ordenación propia y diferenciada:**
 - Servicios.
 - Vivienda unifamiliar aislada y/o adosada.
 - Espacio libre privado
3. Los usos públicos sin aprovechamiento lucrativo corresponden a Usos Dotacionales e Institucionales, Zonas Verdes Públicas, y Viario Público.

Artículo 18 - Normas Urbanísticas de Espacios Libres Públicos y Área Específica de Aparcamiento.

1. Espacios Libres Públicos.

- a) En las áreas así calificadas en este Plan Parcial será de aplicación lo dispuesto en el artículo 52 de la normativa urbanística del Plan General.
- b) Se permiten las obras de urbanización y jardinería necesarias para conseguir los objetivos planteados en la Memoria de este Plan Parcial. Ello incluye las pequeñas construcciones para instalaciones (cuadro de alumbrado, transformadores, riego, etc.).
- c) Se admite la existencia de viales que permitan el tránsito rodado ocasional y restringido.

2. Área Específica de Aparcamiento

- a) En las áreas específicas de aparcamiento, dentro de los suelos calificados como Viario Público en este Plan Parcial, no se admite ningún uso edificatorio sobre rasante, salvo elementos abiertos de protección a los vehículos. Igualmente se permiten las instalaciones o edificaciones derivadas del uso del subsuelo (ventilación, evacuación, salidas peatonales, etc.), con una ocupación inferior al 5% del total de la superficie del aparcamiento y con la cara superior del forjado más elevado estará como máximo a 4 m sobre la rasante. Bajo rasante se permiten aparcamientos e instalaciones asociadas a los servicios urbanos.

- b) Se permiten las obras de urbanización y jardinería necesarias para conseguir los objetivos planteados en la Memoria de este Plan Parcial. Ello incluye las pequeñas construcciones para instalaciones (cuadro de alumbrado, transformadores, riego, etc.).
- c) No podrá establecerse acceso rodado a las parcelas a través de ella. Se permiten accesos secundarios de carácter exclusivamente peatonal.

TÍTULO IV.- Condiciones generales de la edificación.

Artículo 19 - Superficie construida.

La superficie construida será la que resulte de aplicar las condiciones de la edificación establecidas para cada Unidad Básica.

En cualquier caso los porches y terrazas cubiertos, contabilizarán a estos efectos, al 50%. No tendrán consideración de superficie construida los espacios situados bajo vuelo, marquesinas, etc., en planta baja.

Artículo 20 – Cuerpos salientes de las fachadas (vuelos).

Se permiten en las condiciones del artículo 119 de la normativa urbanística del Plan General, con las siguientes particularidades:

1. Se podrá volar a partir de la planta primera en las condiciones del citado artículo, y a una altura superior a 3,00 m. en zonas de usos residenciales y a 4,00 m. en zonas de usos terciarios, aun cuando la planta baja supere las alturas citadas.
2. La superficie volada cerrada computa dentro de la edificabilidad. La superficie volada abierta y cubierta computa dentro de la edificabilidad en un 50 %.

Artículo 21 - Sótanos, semisótanos y entreplantas.

1. Se permiten sótanos y semisótanos.
2. Tienen consideración de sótano aquellas construcciones que cumplen lo definido como tal en el artículo 117 del PGM.
3. Tienen consideración de semisótano aquellas construcciones que cumplen lo definido como tal en el artículo 117 del PGM.
4. Los sótanos y semisótanos no contabilizan dentro de la edificabilidad permitida en la parcela.
5. Los usos permitidos en sótanos y semisótanos se determinan en Fichas de Ordenación.

Artículo 22 - Condiciones estéticas generales.

1. Se conceptúan como fachadas a efectos de su tratamiento, tanto las recayentes a vía pública como las que recaen a espacio libre público o privado.
2. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.
3. Las construcciones responderán a criterios de integración en el espacio donde se ubiquen. A este respecto, el proyecto justificará de forma suficiente los mecanismos utilizados para conseguir la citada integración. Asimismo, se justificarán los materiales de fachada a utilizar, concretando su color y textura, en relación a los utilizados en el resto de la Unidad Básica.
4. Las plantas bajas deberán tener un acabado unitario con el resto de la fachada, tanto en materiales como en composición. Si se proyectan soportales no previstos en el Plan Parcial también deberán responder a criterios de integración tanto en materiales como en composición, con el resto de la fachada y con las colindantes.
5. En cada Unidad Básica se mantendrá el mismo tipo de remate de fachada, alero, cornisa, petos, etc. salvo que se justifique suficientemente que una solución alternativa se integra correctamente en la composición de la misma.
6. Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.
7. Los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos, siendo responsables las empresas beneficiarias, en todo momento, de su buen estado de mantenimiento y conservación.

La implantación de rótulos no desfigurara, ni desmerecerá la composición general de las fachadas, permitiéndose un único rotulo por local y/o comercio, situado sobre el plano de la fachada y cuya identificación corresponderá a la empresa que desarrolle su actividad en el edificio. El rotulo se colocará en función de las características arquitectónicas, decorativas, morfológicas y cromáticas del paramento, sin ocultar elementos decorativos y enmarcado en la disposición de huecos de la fachada.

El rotulo se situará en la zona de remate del edificio y ocupará una altura máxima del 50 % del espacio libre existente entre los huecos de fachada y la coronación del mismo y tendrá una superficie máxima de 4,00 m², siendo preferentemente de material noble, como metal o vidrio y su grueso no excederá de 15 cm.

En el caso de que los rótulos sean luminosos, su diseño debe incorporar el sistema de iluminación, formando un único elemento. La intensidad lumínica no podrá exceder en más de 250 lux la intensidad lumínica máxima existente en el espacio público donde se sitúe. La iluminación no modificará los colores que la fachada o su entorno presenten a la luz del día, ni introducirá efectos extraños, como por ejemplo, pestañeo, cambios de color, proyecciones

animadas, etc.

Se permite la colocación de un rotulo bandera por fachada comercial, cuando no distorsione la composición y los elementos arquitectónicos del edificio. Podrá sobresalir un máximo total de 80 cm. y la superficie del rotulo no será superior a los 2,00 m².

Se admiten rótulos identificadores en la coronación de los edificios, que corresponderán a la empresa que desarrolle su actividad en el mismo, cumpliéndose que estén compuestos por una sola hilera de letras o signos corpóreos recortados sin fondo, anclados uno por uno y retranqueados sobre el plano de fachada a una profundidad mínima de 50 cm. y tendrán una superficie máxima de 20 m². Estos rótulos tendrán una altura máxima de 2 m. desde la coronación del edificio; podrán estar dotados de luz propia, como por ejemplo tubos de neón, lámparas de incandescencia o similares y deberá cumplir las mismas limitaciones que las previstas para el resto de rótulos anteriormente definidos. El rotulo deberá enmarcarse en los elementos arquitectónicos que configuren el edificio y preferentemente deberá preverse en el proyecto arquitectónico original un espacio para esta finalidad.

Artículo 23 - Accesos.

1. Como norma general, cada parcela dispondrá de un único acceso rodado desde la vía pública.
2. Las parcelas de tamaño superior a 5.000 m². como las parcelas agrupadas, podrán disponer de dos accesos desde la vía pública.
3. El Ayuntamiento podrá discrecionalmente permitir un número mayor de accesos en los casos que se considere necesario y justificado en función de los requerimientos de la actividad.

Artículo 24 - Espacios libres no ocupados por la edificación.

1. Se entiende por espacios libres no ocupados por la edificación, aquellas zonas libres de edificación en el interior de las parcelas, generadas por la limitación de la ocupación máxima permitida en el Plan Parcial.
2. El Proyecto de Edificación tendrá como ámbito de actuación la totalidad de la parcela, y no exclusivamente la zona edificable. En este sentido, los espacios que vayan a quedar sin edificar habrán de ser tratados en el mencionado Proyecto con el mismo grado de atención que el destinado a los edificios, remarcando expresamente las medidas pertinentes para evitar que estos espacios se degraden.
3. Los espacios libres tendrán los siguientes usos:
 - Aparcamientos privados que podrán ubicarse sobre rasante o bajo rasante. Sobre rasante se admiten marquesinas abiertas por sus cuatro lados verticales cuya superficie cubierta no computará como edificabilidad.
 - Viales interiores de parcela.
 - Libre permanente que tendrá preferentemente tratamiento de verde privado, con la

consideración de potenciar las especies de árboles predominantes en la zona.

Artículo 25 – Cerramiento de las parcelas.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 130 de la normativa urbanística del Plan General.

TÍTULO V.- Medidas de carácter ambiental

Artículo 26 – Medidas de carácter ambiental.

Se adoptarán las siguientes medidas:

1. En relación con los residuos se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. En concreto:
 - a) Se gestionarán adecuadamente los distintos tipos de residuos generados durante la ejecución de las obras mediante gestor autorizado.
 - b) Se realizará un correcto manejo y gestión de las tierras sobrantes. A este respecto, se recomienda la búsqueda de un destino final distinto del vertedero para este residuo (por ejemplo restauración de alguna gravera cercana o recuperación de terrenos degradados), sobre todo en lo que se refiere a las tierras vegetales. En caso de llevarse finalmente a vertedero, éste deberá estar autorizado para la recepción de residuos inertes.
2. En relación con el ruido y la protección de la atmósfera, durante la fase de construcción de las infraestructuras, instalaciones o actividades que se deriven del desarrollo de este Plan se dispondrán los medios necesarios para minimizar la generación de polvo, gases contaminantes, ruidos y vibraciones mediante el mantenimiento preventivo de los motores de la maquinaria, la optimización de los planes de trabajo y la reducción de los recorridos de la maquinaria pesada, con el fin de contribuir a reducir las emisiones causantes del cambio climático mediante el empleo de las mejores tecnologías disponibles.
3. Se recomienda la inserción de instalaciones de energías renovables, especialmente placas solares, tanto para usos privativos como para el alumbrado público, equilibrando el impacto de las fuentes de energías no renovables de las nuevas áreas. El agua caliente sanitaria se producirá mediante energía solar o aerotermia o cualquier otra fuente de energía alternativa, según lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación.
4. En lo que respecta a las posibles afecciones acústicas de las vías de comunicación existentes o previstas sobre los nuevos desarrollos urbanísticos, se tendrá en cuenta lo establecido en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y en el Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el

RD 1307/2007, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. En la misma forma se han tenido en cuenta las siguientes normativas:

Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental.

Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.

Orden PCI/1319/2018, de 7 de diciembre, por la que se modifica en Anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a la evaluación del ruido ambiental. Posteriormente modificada por la **orden PCM/80/2022, de 7 de febrero**.

Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Normas Urbanística Municipal sobre Ruido y Vibraciones del Ayuntamiento de Calahorra (B.O.R. Núm. 118, de 27 de septiembre de 2010).

Para ello se ha efectuado el correspondiente Estudio de Impacto Acústico que se adjunta a este Plan Parcial, así como la adenda efectuada para el mismo, redactados por la empresa Audiotec, S.A. Dpto. de I+D+I y Medio Ambiente, en el que se concreta el impacto acústico existente en el área de actuación y el que producirá la implantación del nuevo Sector, con objeto de planificar posibles acciones preventivas y/o correctivas.

De acuerdo con el análisis realizado en este Estudio, se requiere que las edificaciones cuya ejecución prevé el Plan Parcial cumpla las OCA aplicables al espacio interior que figuran en el anexo II del Real Decreto 1367/207, de 19 de octubre, que a continuación se incluye:

USO DEL EDIFICIO	TIPO DE RECINTO	ÍNDICES DE RUIDO		
		Ld	Le	Ln
Viviendas de uso residencial	Estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	40
Hospitalario	Zonas de estancia	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Educativo o cultural	Aulas	40	40	40
	Salas de lectura	35	35	35

Asimismo, se debe garantizar el cumplimiento de los valores límites de aislamiento acústico a ruido aéreo que establece el DB-HR Protección contra el ruido del Código Técnico de la Edificación, que recoge en la tabla 2.1 que se incluye:

Ld (dBA)	USO DEL EDIFICIO			
	RESIDENCIAL Y HOSPITALARIO		CULTURAL, SANITARIO (1), DOCENTE Y ADMINISTRATIVO	
	DORMITORIOS	ESTANCIAS	ESTANCIAS	AULAS
$Ld \leq 60$	30	30	30	30
$60 < Ld \leq 65$	32	30	32	30
$65 < Ld \leq 70$	37	32	37	32
$70 < Ld \leq 75$	42	37	42	37
$Ld > 75$	47	42	47	42

Las normas que se introducen en este PP del Sector S-7 "Servicios", correspondientes a los usos residencial y compatibles, indican la obligatoriedad de un retranqueo frontal de 3 m. desde el límite del Sector, por lo cual el índice Ld para las fachadas en situación más desfavorable se encontrarán en el rango 60-65 dBA.

Se tendrá en cuenta que la zona de transición (Zona Verde Pública) no puede ser considerada de estancia, a los efectos de las edificaciones que en ella puedan ejecutarse.

El Ayuntamiento podrá conceder licencias en zonas donde se incumpla los OCA por razones de interés debidamente motivados.

Dado que en situación futura se superan los OCA para ruido aplicables a nuevos desarrollos urbanísticos (durante el periodo noche) en el suelo calificado como *residencial*, se hace necesaria la aplicación de medidas preventivas contra la contaminación acústica en el Plan Parcial para el desarrollo del Sector S-7 del P.G.M. de Calahorra.

En este caso, se propone la construcción de un muro, pantalla acústica o similar de 3 m de altura en el límite del área residencial, completando por los límites sureste y suroeste el muro con vegetación ya existente, el cual podrá limitar el ruido en todo el espacio residencial al intervalo 45-50 dBA en periodo noche, cumpliendo de esta manera con la OCA de aplicación, en periodo noche, en el suelo calificado como residencial.

Respecto a las zonas colindantes con el Sector así como las colindantes en su ámbito, se estará a lo dispuesto en el artículo 24 del RD1367/2007:

- a) Toda nueva instalación, establecimiento o actividad, industrial, comercial, de almacenamiento, deportivo-recreativa o de ocio deberá adoptar las medidas necesarias para que no transmita al medio ambiente exterior de las correspondientes áreas acústicas niveles de ruido superiores a los establecidos como valores límite en la tabla B1, del anexo III, evaluados conforme a los procedimientos del anexo IV.
- b) De igual manera, cuando por efectos aditivos derivados, directa o indirectamente, del

funcionamiento o ejercicio de una instalación, establecimiento o actividad de las relacionadas en el apartado anterior, se superen los objetivos de calidad acústica para ruido establecidos en los artículos 14 y 16, esa actividad deberá adoptar las medidas necesarias para que tal superación no se produzca.

- c) Ninguna instalación, establecimiento, actividad industrial, comercial, de almacenamiento, deportivo-recreativa o de ocio podrá transmitir a los locales colindantes en función del uso de éstos, niveles de ruido superiores a los establecidos en la tabla B2, del anexo III, evaluados de conformidad con los procedimientos del anexo IV. A estos efectos, se considerará que dos locales son colindantes, cuando en ningún momento se produce la transmisión de ruido entre el emisor y el receptor a través del medio ambiente exterior.
- d) Los niveles de ruido anteriores se aplicarán, asimismo, a otros establecimientos abiertos al público no mencionados anteriormente, atendiendo a razones de analogía funcional o de equivalente necesidad de protección acústica.
- e) En edificios de uso exclusivo comercial, oficinas o industrial, los límites exigibles de transmisión interior entre locales afectos a diferentes titulares, serán los establecidos en función del uso del edificio. A los usos que, en virtud de determinadas normas zonales, puedan ser compatibles en esos edificios, les serán de aplicación los límites de transmisión a interiores correspondientes al uso del edificio.
- f) Las futuras edificaciones del S-7 colindantes con las instalaciones industriales externas al Sector ya existentes adoptaran en sí mismas el nivel de aislamiento acústico intermedio necesario para que se cumpla lo establecido el mencionado artículo 24.

TITULO VI – Conservación de las obras de urbanización

Artículo 27 – Constitución de Entidad Urbanística de Conservación.

Para la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización del Sector S-7 se constituirá una Entidad Urbanística de Conservación para cada una de las unidades de ejecución que se desarrollen en el Sector.

El momento de constitución de dichas Entidades será, en cada caso, el momento en que finalicen las obras de urbanización, documentado a través del correspondiente final de obra otorgado por la dirección facultativa de las mismas.

Formarán parte de cada Entidad Urbanística de Conservación, con carácter obligatorio, todos los propietarios de fincas resultantes de cada una de las Unidades de Ejecución.

Los Estatutos de dichas Entidades Urbanísticas de Conservación serán aprobados por el Ayuntamiento de Calahorra, y preverán las siguientes determinaciones:

- Plazo de duración: hasta que se haya concedido licencia de primera ocupación en al menos el 70% de la edificabilidad asignada por el Plan con aprovechamiento lucrativo de la unidad de ejecución, y un máximo de quince años desde la recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento.
- La competencia de la Entidad Urbanística de Conservación es la prestación y conservación de los servicios urbanísticos, así como el mantenimiento de las obras de urbanización."

TÍTULO VII- Normas urbanísticas particulares de las unidades básicas.

Artículo 28 - Condiciones particulares de las zonas.

1. Las condiciones particulares de cada Unidad Básica regulan y detallan el régimen urbanístico a que han de someterse las edificaciones y actividades que se implanten en ella.
2. Se regulan en las Fichas que se incluyen a continuación. Todo su contenido será de obligado cumplimiento.

FICHAS ESPECÍFICAS DE LAS UNIDADES BÁSICAS DEL SECTOR

1. SERVICIOS TERCIARIO S-7			
Tipología edificatoria Edificación aislada o adosada			
	CARACTERÍSTICOS	<ul style="list-style-type: none"> • TERCIARIO: <ul style="list-style-type: none"> - Oficinas y despachos profesionales. - Comercial. - Espectáculos públicos, excepto cines. - Establecimientos recreativos y de hostelería no hoteleros. • DOTACIONAL, salvo cementerios. 	
	COMPATIBLES	<ul style="list-style-type: none"> • RESIDENCIAL: <ul style="list-style-type: none"> - Establecimientos hoteleros. - Alojamientos colectivos. • COMUNICACIONES Y TRANSPORTE <ul style="list-style-type: none"> - Terminales de transporte de mercancías y personas. - Estacionamiento de vehículos en superficie. - Garajes-aparcamiento. - Estaciones de servicio. • INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS. 	
	PROHIBIDOS	<ul style="list-style-type: none"> • INDUSTRIAL. • Los no recogidos como característicos o compatibles. 	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
Parámetro	Máximo	Mínimo	Observaciones
Edificabilidad	2,512 m ² /m ² 2,00 m ² /m ² 1,15 m ² /m ² 1,00 m ² /m ²	-	Según especificación en planos
Lindero frontal	-	-	
Parcela	-	500 m ²	
Ocupación	100 %	-	
H. Máxima	11,00 m 8,00 m	-	Según especificación en planos. La altura de la edificación se medirá de acuerdo con la normativa urbanística del Plan General.
H. Total	-	-	Se determinará con los criterios de la normativa urbanística del Plan General..
Nº Plantas	3 2	-	En aquellas zonas con edificabilidad superior a 2 m ² /m ² se permiten hasta 3 plantas, en el resto hasta 2 plantas. No se limita la altura de planta baja, siempre que se respete la altura máxima de la edificación. Se permiten semisótanos y sótanos
Retranqueo	-	-	Se retranqueará respecto a los linderos del dotacional público y del residencial vivienda: 3,00 metros, excepto cuando desarrolle el mismo uso que es colindante En el resto de linderos y fachadas no se limita.
NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS:			
1) Las cubiertas serán inclinadas o planas. Por encima de esta altura solo se permitirá: la cubierta inclinada; en el mismo paramento de fachada, antepechos o motivos ornamentales y publicitarios de altura inferior a 2,50			

m.; elementos propios de la actividad que se desarrolle como chimeneas, transformadores, depósitos, etc.

2) Se deberá disponer en el interior de las parcelas al menos el número de plazas de aparcamiento señaladas en el plano nº 8, que serán complementadas en su caso para cumplir las exigencias de la normativa urbanística del Plan General.

3) La altura libre en oficinas será como mínimo de 2,70 metros.

4) Con el fin de evitar molestias en las viviendas existentes en la zona, se fija como nivel máximo de sonido que puede ser percibido en el exterior de una actividad terciaria, medido en la pared exterior de las viviendas más cercanas el de 80 dB (A) desde las 7 horas hasta las 22 horas. En horario de 23 horas a 6 horas el nivel máximo de intensidad sonora medido en igual forma no podrá superar 40 dB (A).

5) Se permite en sótanos el uso comercial, siempre que esté vinculado a la planta baja.

6) También en planta sótano y como usos complementarios al principal, se permitirán los usos de garaje, almacén, instalaciones y aquellos otros necesarios para el correcto desarrollo del uso principal, no considerándose entre estos últimos aquellos en los que sea necesaria la permanencia continua de personas.

OBSERVACIONES:

a) Cada uso se regirá por su regulación específica, establecida en el Plan General Municipal.

b) Se estará a lo dispuesto en la ley 5/2002, de 8 de octubre, de Protección del Medio Ambiente de La Rioja

2. RESIDENCIAL. S-7			
Tipología edificatoria		Edificación unifamiliar aislada o pareada.	
USOS	CARACTERÍSTICOS	<ul style="list-style-type: none"> • RESIDENCIAL: <ul style="list-style-type: none"> - Viviendas unifamiliares. - Viviendas colectivas en régimen de protección pública. - Establecimientos hoteleros. - Alojamientos colectivos. 	
	COMPATIBLES	<ul style="list-style-type: none"> • Terciario: <ul style="list-style-type: none"> - Oficinas y despachos profesionales. - Establecimientos recreativos y de hostelería no hoteleros, sólo en edificio exclusivo. • DOTACIONAL, salvo cementerios y tanatorios. • COMUNICACIONES Y TRANSPORTE <ul style="list-style-type: none"> - Estacionamiento de vehículos en superficie. - Garajes-aparcamiento. 	
	PROHIBIDOS	<ul style="list-style-type: none"> • INDUSTRIAL. • INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS. • Los no recogidos como característicos o compatibles. 	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
Parámetro	Máximo	Mínimo	Observaciones
Edificabilidad	1,30 m ² /m ²	-	La edificabilidad en la bajo-cubierta computa a partir de 1,50 m de altura libre de planta.
Lindero frontal	-	3 m.	Se podrá inscribir en la parcela un diámetro de 6 m.
Parcela	-	500 m ²	
Ocupación	70 %	-	
H. Máxima	8,00 m	-	La altura de la edificación se medirá de acuerdo con la normativa urbanística del Plan General.
H. Total	-	-	Se determinará con los criterios de la normativa urbanística del Plan General..
Nº Plantas	B+1+Bc	-	Se permiten semisótanos y sótanos.
Retranqueo	-	Vía Pública: 3 m. Otros edificios: Frontal, Lateral y Posterior: 3 m.	Para edificios de nueva construcción, el retranqueo establecido de 3 m. a otros edificios, se cumplirá también para los retranqueos a linderos de la parcela. Los laterales entre uso residencial, podrán suprimirse caso de ejecución simultánea de la edificación o acuerdo entre propietarios refrendado mediante escritura pública. No se dejarán medianiles al descubierto sin tratamiento de fachada.
NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS:			
1) En el supuesto de reedificación se destinará el 30% de la edificabilidad de nueva planta a vivienda sujeta a protección pública.			
2) Las cubiertas serán inclinadas o planas y cumplirán las determinaciones del PGM.			
3) Por encima de la altura máxima de cornisa y sin sobrepasar la altura total, podrán construirse: las vertientes de cubierta, los remates de las cajas de escaleras y casetas de ascensores, elementos destinados a iluminación, aireación, instalaciones y ventilación de escaleras y salidas a la cubierta.			

- 4) Se permite el uso de **vivienda bajo cubierta** si se conecta con la planta inferior.
- 5) En cada parcela se podrán edificar varias unidades de viviendas aisladas o pareadas, cumpliendo las condiciones de esta Ficha y normas urbanísticas, con una distancia mínima entre cada grupo de edificación de 4 m.
- 6) Se deberá disponer en el interior de las parcelas al menos el número de plazas de aparcamiento señaladas en el plano nº 8, que serán complementadas en su caso para cumplir las exigencias de la normativa urbanística del Plan General.
- 7) Se permiten bajo rasante del espacio libre privado el uso de garaje y usos deportivos y complementarios de vivienda, siempre que su superficie no supere el 80 % de la superficie de la parcela.

OBSERVACIONES:

3. DOTACIONAL PÚBLICO (EQUIPAMIENTOS)			
Tipología edificatoria			
Edificación aislada y adosada.			
USOS DETALLADOS	CARACTERÍSTICOS	<ul style="list-style-type: none"> • DOTACIONAL, salvo cementerios. • En la parcela señalada para la ubicación del Centro de Transformación INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS. 	
	COMPATIBLES	<ul style="list-style-type: none"> • RESIDENCIAL: <ul style="list-style-type: none"> - Alojamientos colectivos. • TERCIARIO: <ul style="list-style-type: none"> - Espectáculos públicos, excepto cines. • COMUNICACIONES Y TRANSPORTE <ul style="list-style-type: none"> - Estacionamiento de vehículos en superficie. - Garajes-aparcamiento. • INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS. 	
	PROHIBIDOS	<ul style="list-style-type: none"> • INDUSTRIAL. • Los no recogidos como característicos o compatibles. 	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
Parámetro	Máximo	Mínimo	Observaciones
Edificabilidad	1,33 m ² /m ²	-	
Lindero frontal	-	-	
Parcela	-	-	
Ocupación	100 %	-	
H. Máxima	12 m	-	La altura de la edificación se medirá de acuerdo con la normativa urbanística del Plan General.
H. Total	-	-	Se determinará con los criterios de la normativa urbanística del Plan General.
Nº Plantas	B+2	-	Se permiten semisótanos y sótanos
Retranqueo	-	-	No se limita.
NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS:			
1) Las cubiertas serán inclinadas o planas 2) No se dejarán medianeras al descubierto "sin tratamiento de fachada". 3) Se permiten en sótanos los usos de garaje, almacén, instalaciones y usos complementarios del principal. 4) Se permite la agrupación de plantas, siempre que se respete la Altura Máxima de edificación. 5) Será de aplicación lo dispuesto en los apartados 3 y 4 del artículo 50 de la normativa urbanística del Plan General.			
OBSERVACIONES:			
a) Cada uso se regirá por su regulación específica, establecida en el Plan General Municipal.			

III. DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN

III.1. División propuesta

El Plan Parcial comprende un solo Sector. Habida cuenta de que se prevé una gestión separada de la zona situada al Norte del vial transversal y la situada al Sur, se impone la división en dos Unidades de Ejecución. Sin embargo, con objeto de compensar cesiones y aprovechamientos, se incluye la zona de aparcamiento situada al Sur en la Unidad de Ejecución 2. Esta división permite que con el desarrollo de la Unidad de Ejecución 1 queden ejecutados la práctica totalidad de los viales, prescindiendo de la mencionada zona de aparcamiento, sin la cual la obra de urbanización puede considerarse completa en relación a las zonas edificables que se desarrollan. La Unidad de Ejecución 2 desarrollará la totalidad de las zonas verdes.

La delimitación se realiza en ejercicio de la facultad establecida en el Art. 75.2.j de la L.O.T.U.R. en relación con el Art. 124.1 del mismo texto legal.

Como señala el Art. 123.1 de la L.O.T.U.R., *"la ejecución del planeamiento urbanístico se realizará mediante unidades de ejecución (...)".* En su párrafo 2 se ocupa del suelo urbanizable delimitado para ordenar que *"todos los terrenos, incluidos, en su caso, los sistemas generales, formarán parte de unidades de ejecución"*. Respecto a la delimitación de tales unidades de ejecución, es el párrafo 3 el que señala que *"Las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión y urbanización en la totalidad de su superficie, y de acuerdo con el principio de reparto equitativo de beneficios y cargas"*.

En el mismo sentido, habrá que tener en cuenta, en lo que no se oponga a lo anterior, lo establecido en el Art. 36.2⁹ del R.G., que remite al Art. 117.2¹⁰ de la Ley del Suelo de 1.976, que literalmente dice así:

"Los polígonos se delimitarán teniendo en cuenta los siguientes requisitos:

- a) Que por sus dimensiones y características de la ordenación sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del Plan y de los Programas de Actuación urbanística.*
- b) Que hagan posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.*

⁹*"En la delimitación de los polígonos en suelo urbanizable programado o incluido en un programa de actuación urbanística habrá de justificarse para cada uno de ellos el cumplimiento de los requisitos del artículo 117.2 de la Ley del Suelo (...).*

¹⁰ Vigente de forma supletoria respecto a la legislación urbanística de La Rioja.

c) Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación"

Visto todo lo cual es momento de **justificar que la delimitación de Unidades de Ejecución propuesta**, según se señala en planos, cumple los requisitos anteriormente indicados:

1. Todo el suelo del Sector está incluido en UNIDADES DE EJECUCIÓN (Art. 123.2 de la L.O.T.U.R.). Como puede apreciarse en el siguiente cuadro, la totalidad de la superficie del Sector se reparte entre las dos Unidades de Ejecución.

UNIDADES DE EJECUCIÓN. SUPERFICIE DE SUELO

USO	U.E.-1	U.E.-2	TOTAL
RESIDENCIAL	0	3.551,13	3.551,13
TERCIARIO	8.103,18	2.148,66	10.251,84
ESPACIO LIBRE PRIVADO	3.125,42	4.157,36	7.282,78
DOTACIONAL PÚBLICO	975,33	0	975,33
DOTACIONAL PÚBLICO C.T.	104,63	0	104,63
ESPACIO LIBRE PÚBLICO	0	5.997,82	5.997,82
VIALES PÚBLICOS	4.813,44	1.490,98	6.304,42
VIALES PÚBLICOS (ÁREA ESPECÍFICA DE APARCAMIENTO)	0	1.816,05	1.816,05
TOTAL	17.122,00	19.162,00	36.284,00

Las UNIDADES DE EJECUCIÓN planteadas permiten el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, de acuerdo con el principio de reparto equitativo de beneficios y cargas (Art. 123.3 L.O.T.U.R.). El aprovechamiento de cada Unidad de Ejecución se calcula en el siguiente cuadro:

UNIDADES DE EJECUCIÓN. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

UE	USO	SUPERFICIE SUELO (m ²)	EDIF. (m ² s/m ² t)	EDIF. (m ² t)	COEF. HOMOG.	APROV. (U.A.)
1	TERCIARIO	3.759,52	1,150	4.323,45	1	4.323,45
	TERCIARIO	3.866,10	1,000	3.866,10	1	3.866,10
	TERCIARIO	477,56	2,000	955,12	1	955,12
	SUELO TERCIARIO	8.103,18			0,1	810,32
	ESPACIO LIBRE PRIVADO	3.125,42			0,1	312,54
	TOTAL			9.144,67		10.267,53
2	RESIDENCIAL	3.551,13	1,300	4.616,47	1,143/0,773	4.764,20
	TERCIARIO	2.148,66	2,512	5.397,43	1	5.397,43
	SUELO RESIDENCIAL	3.551,13		0	0,2	710,24
	SUELO TERCIARIO	2.148,66		0	0,1	214,86
	ESPACIO LIBRE PRIVADO	4.157,36		0	0,1	415,74
	TOTAL			10.013,90		11.502,47
TOTAL SECTOR			19.158,57		21.770,00	

Como puede apreciarse a continuación, el aprovechamiento medio señalado para ambas unidades es coincidente:

UNIDADES DE EJECUCIÓN. SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS.

	SUPERFICIE SUELO (m ²)	APROV. (U.A.)	APROV. MEDIO (U.A./M ² S)
UE1	17.122,00	10.267,53	0,600
UE2	19.162,00	11.502,47	0,600
SECTOR	36.284,00	21.770,00	0,600

En cuanto a los costes de urbanización se verá en el estudio económico que resultan muy equilibrados en función del aprovechamiento de cada unidad.

- Las Unidades de Ejecución tienen entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación. (Art. 117.2.c de la Ley del Suelo de 1.976).

III.2. Elección del sistema de actuación.

El Art. 131.2¹¹ de la L.O.T.U.R. establece la necesidad de que en la delimitación de las Unidades de Ejecución se haga constar el Sistema de Actuación por el cual se prevé su desarrollo. En este supuesto, se ha elegido como Sistema de Actuación el de **Compensación** previsto en el Art. 143 y ss. de la L.O.T.U.R., por ser el preferente de no concurrir circunstancias especiales que justifiquen y aconsejen la elección de otro sistema.

En este sentido, el Art. 131.1 señala:

*“La Administración actuante elegirá el sistema aplicable según las necesidades, medios económico-financieros con que cuente, capacidad de gestión, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurran, **dando preferencia al sistema de compensación**, salvo cuando por razones de urgencia o necesidad, o para la construcción de viviendas de protección pública, sea conveniente cualquiera de los otros sistemas de actuación”.*

- En el presente supuesto se ha previsto que las Unidades de Ejecución se desarrollen por el sistema de COMPENSACIÓN indicado.

¹¹ “La elección del sistema se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución.”

IV. PLAN DE ETAPAS.

De acuerdo con lo establecido en el Art. 75.2.j de la L.O.T.U.R., es preciso establecer el Plan de Etapas para el desarrollo de las determinaciones del Plan, en el que se incluirán los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión y urbanización en las Unidades de Ejecución que se han delimitado, y de solicitar licencia de edificación.

Como instrumento de planeamiento de rango superior, en la definición de las Etapas que se establezca habrá que tener en cuenta lo dispuesto al respecto en el P.G.M. de Calahorra. El Art. 310 de la Normativa Urbanística de este Plan General en el que se señala, que será el Planeamiento de desarrollo el que establecerá los plazos en que deba producirse su ejecución.

De acuerdo con ello los plazos que se establecen para el desarrollo de este Plan Parcial son los siguientes:

- Determinación del Sistema de Actuación de la totalidad de Unidades de Ejecución. Con el Plan Parcial.
- PLAZOS¹² DE DESARROLLO DE LA UE-1
 - Aprobación definitiva de los proyectos de equidistribución y urbanización: 3 años.
 - Terminación de las obras de urbanización de la UE-1: 8 años.
 - Solicitud de licencia de edificación: 12 años.
- PLAZOS¹³ DE DESARROLLO DE LA UE-2
 - Aprobación definitiva de los proyectos de equidistribución y urbanización: 8 años.
 - Terminación de las obras de urbanización de la UE-2: 13 años
 - Solicitud de licencia de edificación: 15 años.

¹² Los plazos indicados se computan desde la publicación en el BOR de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

¹³ Los plazos indicados se computan desde la publicación en el BOR de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

V. IMPACTO DE GÉNERO

El Artículo 311 del Plan General Municipal de Calahorra de 18.12.2020 (BOR DE 9.03.2021) establece sobre el impacto de género:

“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, iluminación, diseño de los espacios públicos, etc.”

Las determinaciones de este Plan Parcial contienen las medidas oportunas para garantizar el ejercicio efectivo por parte de mujeres y hombres, en condiciones de igualdad, de los derechos, civiles, sociales y culturales que se puedan ver afectadas por las mismas.

La perspectiva de género en el espacio público pone la mirada en posibles desigualdades entre varones y mujeres, evidenciando jerarquías y divisiones sociales. Desde la perspectiva de este plan parcial se consideran actores principales todas las personas que usan los espacios públicos y la ciudad independientemente de su sexo,

El espacio urbano se ha diseñado para la integridad, el bienestar, la habitabilidad y la funcionalidad; espacios seguros, abiertos y sin recovecos, con visibilidad desde y hacia el espacio, bien iluminados con itinerarios claros y bien señalizados, con pavimentación adecuada para caminar sin tropiezos con tacones, cochecitos o muletas y sillas de ruedas, mobiliario confortable y suficiente.

Las características resaltadas sin duda son convenientes para los hombres y las mujeres, pero a menudo se considera que su inadecuación potencia la vulnerabilidad de las mujeres en el espacio público, cuestión que es discutible por cuanto la vulnerabilidad puede producirse independientemente del género y debido a otros factores como la edad o la condición física.

Los factores descritos inciden en la configuración de espacios públicos con un planteamiento sensible y atento al bienestar y desarrollo social de toda la población.

VI. EVALUACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA.

En este apartado se expresará el coste aproximado de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización del Sector. Las previsiones de Servicios se han realizado de acuerdo con las indicaciones de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Calahorra.

VI.1. Capítulos de la evaluación económica estimativa.

V.1.1.- Excavaciones y viales

EXCAVACIONES Y VIALES	SECTOR			U.E.-1		U.E.-2	
	nº uds.	Precio (€/Ud)	Importe (€)	nº uds.	Importe (€)	nº uds.	Importe (€)
m ² Limpieza y desbroce de terrenos hasta 20 cm. de profundidad, incluso retirada de tierras a vertedero.	12.374,10	0,95	11.755,40	4.225,98	4.014,68	8.148,12	7.740,71
m ² Picado y levantado de acera existente, incluso retirada de escombros al vertedero de inertes.	458,43	4,20	1.925,41	0,00	0,00	458,43	1.925,41
m ³ Excavación mecánica en terrenos compactos, con roca hasta 20 % del volumen, incluso retirada de tierras a zona de empleo.	1.237,40	1,45	1.794,23	422,59	612,76	814,81	1.181,47
m ³ Relleno, extendido y compactado de tierras seleccionadas procedentes de excavación, o aportadas, incluso regado y compactado hasta 100 % proctor, incluso aporte de tierras.	1.924,88	11,35	21.847,39	633,90	7.194,77	1.290,98	14.652,62
m ³ Aporte de zahorras artificiales, incluso extendido, regado y compactado	661,04	2,20	1.454,29	458,50	1.008,70	202,54	445,59
m ² Ejecución de calzada y aparcamientos, incluso cajeadado de calle, relleno compactado a base de zahorras naturales, solera de hormigón armado de HA-25 de 15 cm. de espesor y pavimento asfáltico de 5 cm. en calzada, y solado de hormigón armado de HA-25 de 20 cm. de espesor en aparcamientos, incluso conexión con las existentes, totalmente terminada.	4.406,96	57,60	253.840,90	3.056,70	176.065,92	1.350,26	77.774,98

m ² Ejecución de acerado incluso excavación y perfilado, relleno compactado con zahorras naturales, pavimento de baldosa de terrazo 33x33 cm. coloreada según dirección de obra de 5 cm. de espesor, incluso p.p. de ejecución de juntas de dilatación y p.p. de bordillos prefabricados de hormigón.	2.126,47	31,48	66.941,28	1.169,28	36.808,93	957,19	30.132,34
Ud. Ejecución de calzada y acceso, incluso conexión a la antigua travesía, incluso cajeadado de calle, relleno compactado a base de zahorras naturales, solera de hormigón armado de HA25 de 15 cm. de espesor y pavimento asfáltico de 5 cm. en calzada, solado de hormigón armado de HA25 de 20 cm. de espesor en aparcamientos y acerado con baldosa de hormigón 40x40 cm. coloreada de 5 cm. de espesor, con p.p. de juntas de dilatación y bordillos prefabricados de hormigón, incluso arbolado y alcorques, totalmente terminada.	1,00	16.800,00	16.800,00	1,00	16.800,00	0,00	0,00
Ud. Arbolado en parterre formado por plantación de árbol tipo frondoso (Familia: Malvaceae, Fabaceae, Hippocastanaceae, o similar) de 4m de porte servido con cepellón, incluso preparación del terreno, plantación, abonado y riego, incluso p.p. alcorque rectangular con bordillos de hormigón de 80x80 cm. de dimensiones exteriores.	31,00	166,84	5.172,04	21,00	3.503,64	10,00	1.668,40
TOTAL			381.530,92		246.009,40		135.521,52

V.1.2.- Saneamiento y pluviales

SANEAMIENTO Y PLUVIALES	SECTOR			U.E.-1		U.E.-2	
	nº uds.	Precio (€/Ud)	Importe (€)	nº uds.	Importe (€)	nº uds.	Importe (€)
ml. Red de saneamiento de fecales realizada con tubería de PVC de 315 mm de diámetro, incluso p.p. de pozos prefabricados de hormigón con tapas de fundición dúctil, tipo Ayto. de Calahorra, excavación de zanja con retirada de las tierras, incluso p.p. de cámaras de descarga en cabecera de red, solera de hormigón, relleno y compactación de zanja con tierras procedentes de la excavación, totalmente terminada.	399,84	68,45	27.369,05	289,34	19.805,32	110,50	7.563,73

ml. Red de saneamiento de pluviales realizada con tubería de PVC de 315 mm de diámetro, incluso p.p. de pozos prefabricados de hormigón con tapas de fundición dúctil, tipo Ayto. de Calahorra, y p.p. de sumideros en calzadas y su conexión a la red, excavación de zanja con retirada de las tierras, incluso p.p. de solera de hormigón, relleno y compactación de zanja con tierras procedentes de la excavación, totalmente terminada.	543,70	68,45	37.216,27	341,50	23.375,68	202,20	13.840,59
Ud. Acometida a parcela para pluviales o fecales, con tubería de PVC de 250 mm de diámetro, incluso excavación de zanjas con retirada de tierras, incluso p.p. de solera de hormigón, relleno y compactación de zanjas con tierras procedentes de la excavación. Totalmente terminada.	22,00	485,00	10.670,00	12,00	5.820,00	10,00	4.850,00
TOTAL			75.255,31		49.001,00		26.254,32

V.1.3.- Abastecimiento, Riego y Acequias.

ABASTECIMIENTO Y RIEGO	SECTOR			U.E.-1		U.E.-2	
	nº uds.	Precio (€/Ud)	Importe (€)	nº uds.	Importe (€)	nº uds.	Importe (€)
ml. Red de abastecimiento en tubería de fundición de diámetro de alta densidad 10 atm. de 200 mm de diámetro, incluso p.p. de apertura y cierre de zanjas, piezas especiales, válvulas de compuerta de asiento blando, té, derivaciones, reducciones, tapones, desagües de la red, incluso p.p. de arquetas y registros con tapas de fundición dúctil. Incluso p.p. de pruebas reglamentarias, incluso entronque con la red existente, totalmente colocada y puesta en funcionamiento.	143,50	93,84	13.466,04	143,50	13.466,04	0,00	0,00
ml. Ídem con diámetro 250 mm	8,00	139,98	1.119,84	8,00	1.119,84	0,00	0,00
ml. Ídem con diámetro 150 mm	272,60	71,95	19.613,57	155,10	11.159,45	117,50	8.454,13
ml. Ídem con diámetro 125 mm	96,00	63,80	6.124,80	16,00	1.020,80	80,00	5.104,00

ml. Red distribución de riego en zona verde, con tubería principal de polietileno de alta densidad 10 atm de 80 mm de diámetro, incluyendo p.p. de tuberías de diámetros inferiores para conectar aspersores automáticos de 12 m de radio de riego, tuberías para riego por goteo, centro de control, piezas especiales de conexión, llaves, tapones, etc. Totalmente colocada y en funcionamiento.	1.024,50	9,20	9.425,40	264,50	2.433,40	760,00	6.992,00
ml. Anulación de acequias existentes, y canalización con conducción enterrada de las que no se puedan anular hasta su conexión en el punto especificado en planos, incluso pozos y conexiones a nueva conducción enterrada, incluso anulación de las acequias en desuso y relleno y compactación de las mismas con tierras procedentes de excavación, incluso sellado y refuerzo con hormigón, totalmente terminada.	982,20	115,00	112.953,00	154,00	17.710,00	828,20	95.243,00
ml. Construcción de nueva red de canalización de acequias, con tubo de hormigón de 500 mm de diámetro, enterrado, incluso parte proporcional de pozos prefabricados de hormigón con tapas de fundición dúctil (uno cada 50 m de canalización), incluso sellado de juntas y refuerzo con hormigón, y excavación de zanjas con retirada de las tierras, y solera de hormigón, relleno y compactación de zanja con tierras procedentes de la excavación, conexión a la entrada y salida existente, totalmente terminada.	359,00	96,50	34.643,50	198,00	19.107,00	161,00	15.536,50
Ud. Construcción de Aljibe de hormigón prefabricado o in situ, con una capacidad de 100 m ³ , para recogida de aguas de lluvia y arqueta con bombas de impulsión para la utilización del agua en la red de riego, incluso decantador de fangos y conexiones a la red de alcantarillado para desagüe y a la red de agua, para abastecimiento en épocas de escasez de lluvia, incluso piezas auxiliares, y/o especiales de conexión, totalmente instalado y en funcionamiento.	1,00	28.000,00	28.000,00	1,00	28.000,00	0,00	0,00
Ud. Acometida a parcela con tubería principal de polietileno de alta densidad 10 atm. de 50 mm de diámetro sobre tubería de cualquier diámetro, incluso excavación manual, arqueta y registro de hierro fundido, piezas especiales, grifos de desagüe, relleno, etc. Totalmente colocada y en funcionamiento.	14,00	56,00	784,00	8,00	448,00	6,00	336,00

Ud. Boca de riego tipo Barcelona de 40 mm de diámetro, sobre tubería de fundición dúctil de cualquier diámetro incluso arqueta y registro de hierro fundido, piezas especiales, grifos de desagüe, etc. Totalmente colocada y en funcionamiento.	13,00	220,00	2.860,00	6,00	1.320,00	7,00	1.540,00
Ud. Boca de Incendios Equipada (BIE) hidrante enterrado con dos tomas laterales de 70 mm de diámetro y una central de 100 mm, modelo Barcelona, presión máxima de servicio de 16 atm, incluso arqueta de fundición, anclajes, p.p. de tubería de fundición dúctil de diámetro 100 mm, conexiones, llaves, registros, según DB SI.	5,00	358,35	1.791,75	3,00	1.075,05	2,00	716,70
TOTAL			230.781,90		96.859,58		133.922,33

V.1.4.- Electricidad, Alumbrado y Telefonía.

ELECTRICIDAD, ALUMBRADO Y TELEFONÍA	SECTOR			U.E.-1		U.E.-2	
	nº uds.	Precio (€/Ud)	Importe (€)	nº uds.	Importe (€)	nº uds.	Importe (€)
ml. Canalización eléctrica enterrada en media tensión formada por zanja con 4 tubos de PVC de 160 mm de diámetro, cable unipolar RV 3x50 mm ² Al, incluso p.p. de obra civil de refuerzo en cruces de calzada, arquetas, encintado, señalización según prescripciones de la compañía suministradora Endesa, incluso excavaciones de zanjas, rellenos, compactados, y subida y bajada con conexión a torre de distribución aérea, con cruceta, pararrayos, fusibles, botellas terminales y red de tierras de protección. Totalmente instalada y en funcionamiento.	423,00	65,2	27.579,60	423,00	27.579,60	0,00	0,00
ml. Canalización eléctrica enterrada en baja tensión formada por zanja con 2 tubos de PVC de 160 mm de diámetro y tres tubos en cruces, cable unipolar RV 3x50 mm ² Al, incluso p.p. de obra civil de refuerzo en cruces de calzada, arquetas, encintado, señalización según prescripciones de la compañía suministradora Endesa, incluso excavaciones de zanjas, rellenos, compactados, y torre y conexión a torre de distribución aérea, con cruceta, pararrayos, fusibles, botellas terminales y red de tierras de protección. Totalmente instalada y en funcionamiento.	419,00	22,3	9.343,70	309,00	6.890,70	110,00	2.453,00

<p>Ud. Centro de Transformación en edificio prefabricado subterráneo con ventilación horizontal, tipo PFS-H o equivalente, de 608x238 cm., para alojar un transformador de 630 kVA, según la recomendación UNESA RU-5201, equipado con tapas de acceso hombre y equipo, rejillas de ventilación, escalera de acceso y guardacaídas, defensa de trazo, alumbrado interior y de emergencia, tierras exteriores de protección y de servicio, juego de tacos estancos, juego de celdas de hexafluoruro de azufre 2L+1P, cuadro con 5 salidas de baja tensión, test de conexión y juego de puentes de alta y baja tensión, incluso excavación, arena de asiento y relleno, unidad de transformador de 630 kVA, celdas de protección, medida y maniobra y resto de apartamentación eléctrica, totalmente montado y en funcionamiento.</p>	<p>1,00</p>	<p>71.500,00</p>	<p>71.500,00</p>	<p>1,00</p>	<p>71.500,00</p>	<p>0,00</p>	<p>0,00</p>
<p>Ud. Luminaria, con carcasa de aluminio, sistema de fijación a brazo, bastidor abatible, reflector de aluminio, cierre de vidrio sodio-cálcico templado y lámpara Leds de 70 W de potencia, incluso columna de 9 m de altura, cable de conexión desde arqueta de derivación, equipo eléctrico, cimiento de anclaje de columna de 90x90x120 cm. de hormigón tipo HM-30, pernos de anclaje, arqueta de derivación con tapa de fundición 38x38 cm., excavación y retirada de sobrantes a vertedero y toma de tierra individual formada por pica de acero cobrizada de 1 m de longitud y 15 mm de diámetro, grapa terminal y cable de conexión de cobre desnudo, totalmente instalada, aplomada, conectada, probada y en funcionamiento.</p>	<p>14,00</p>	<p>927</p>	<p>12.978,00</p>	<p>6,00</p>	<p>5.562,00</p>	<p>8,00</p>	<p>7.416,00</p>
<p>Ud. Luminaria, con carcasa de aluminio, sistema de fijación a brazo, bastidor abatible, reflector de aluminio, cierre de vidrio sodio-cálcico templado y lámpara Leds de 70 W de potencia, incluso columna de 5 m de altura, cable de conexión desde arqueta de derivación, equipo eléctrico, cimiento de anclaje de columna de 90x90x120 cm. de hormigón tipo HM-30, pernos de anclaje, arqueta de derivación con tapa de fundición 38x38 cm., excavación y retirada de sobrantes a vertedero y toma de tierra individual formada por pica de acero cobrizada de 1 m de longitud y 15 mm de diámetro, grapa terminal y cable de conexión de cobre desnudo, totalmente instalada, aplomada, conectada, probada y en funcionamiento.</p>	<p>14,00</p>	<p>765</p>	<p>10.710,00</p>	<p>0,00</p>	<p>0,00</p>	<p>14,00</p>	<p>10.710,00</p>

ml. Canalización eléctrica de suministro de energía a luminarias, instalada en conducción enterrada con conductores de cobre RV 0,6/1 kV de sección mínima 6 mm ² , incluso p.p. de circuito de control, arquetas de cruce de calzada, refuerzo bajo la misma, tendido y conexonado, totalmente instalada y en funcionamiento.	549,00	38,66	21.224,34	203,00	7.847,98	346,00	13.376,36
Ud. Cuadro de mando, protección y medida, en armario prefabricado de hormigón con placa de montaje y cimiento, equipos de protección y mando, contadores de energía activa, reactiva y reloj, equipo estático reductor de flujo luminoso y estabilizador de tensión para alimentación de alumbrado con lámparas de descarga de vapor de sodio, material eléctrico auxiliar para conexonado, totalmente instalado y en funcionamiento.	1,00	2.600,00	2.600,00	0,50	1.300,00	0,50	1.300,00
ml. Canalización enterrada de telefonía y comunicación, formada por 2 tubos de PVC diámetro 110 mm y dos tubos de PVC de 63 mm, suministrados por la compañía de telecomunicaciones, incluso p.p. de arquetas de cruce de calzada y un tubo mas en estos, i/ refuerzo bajo la misma, totalmente instalada.	691,00	16,80	11.608,80	378,00	6.350,40	313,00	5.258,40
TOTAL			167.544,44		127.030,68		40.513,76

V.1.5.- Canalización de gas natural.

CANALIZACIÓN DE GAS NATURAL	SECTOR			U.E.-1		U.E.-2	
	nº uds.	Precio (€/Ud)	Importe (€)	nº uds.	Importe (€)	nº uds.	Importe (€)
ml. Canalización enterrada de gas natural, formada por tubo de PE diámetro 90 mm, suministrados por la compañía de gas natural, incluso p.p. de arquetas de cruce de calzada y acometidas a parcelas, i/ refuerzo bajo la misma, totalmente instalada.	501,00	35	17.535,00	321,00	11.235,00	180,00	6.300,00
TOTAL			17.535,00		11.235,00		6.300,00

V.1.6.- Jardinería y Mobiliario Urbano.

JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO	SECTOR			U.E.-1		U.E.-2	
	nº uds.	Precio (€/Ud)	Importe (€)	nº uds.	Importe (€)	nº uds.	Importe (€)
m ² Urbanización de parques y jardines con p.p. de zonas peatonales, plantaciones de árboles, césped, instalación de riego, red de iluminación con luminarias sobre poste de hasta 5 m. de altura con lámparas de VSAP hasta 250 W incluso p.p. de red de protección contra incendios y red de recogida de pluviales en una superficie del 25 % y plantaciones autóctonas de bajo consumo de agua en un 75 % de la superficie, totalmente terminada.	5.995,02	16,80	100.716,34	0	0,00	5.995,02	100.716,34
ml. Muro fonoabsorbente de 3 metros de altura, colocado en el perímetro de la zona con uso residencial, a base de postes de acero y paneles compuestos de dos chapas de acero galvanizado de 1 y 0,6 mm., acabadas en color gris perla, una de ellas perforada y un núcleo central con aislamiento a base de lana mineral de 70 a 120 Kg/m ³ , de 98 mm. de espesor, categoría A4 según norma UNE-EN 1793-1:2014 y espesor total del panel de 100 mm., incluso p.p. de apertura de zanjas de cimentación, ejecución de la misma con hormigón HA-25/P/40/IIa y acero B-500-S, con p.p. de armado, limpieza, curado, etc. Totalmente instalado.	52,00	580,00	30.160,00	0	0,00	52,00	30.160,00
Ud. Mobiliario urbano con papeleras, bancos, señalización de tráfico, carteles informativos, fuentes, etc., totalmente instalado.	1,00	12.500,00	12.500,00	0,10	1.250,00	0,90	11.250,00
TOTAL			143.376,34		1.250,00		142.126,34

VI.1.7.- Cuadro Resumen

CAPÍTULOS Y CONCEPTOS		Importe (€)	U.E.-1 Importe (€)	U.E.-2 Importe (€)
1	EXCAVACIONES Y VIALES	381.530,92	246.009,40	135.521,52
2	SANEAMIENTO Y PLUVIALES	75.255,31	49.001,00	26.254,32
3	ABASTECIMIENTO, RIEGO Y ACEQUIAS	230.781,90	96.859,58	133.922,33
4	ELECTRICIDAD, ALUMBRADO Y TELEFONÍA	167.544,44	127.030,68	40.513,76
5	CANALIZACIÓN DE GAS NATURAL	17.535,00	11.235,00	6.300,00
6	JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO	143.376,34	1.250,00	142.126,34
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	1.016.023,91	531.385,65	484.638,26
	13 % GASTOS GENERALES	132.083,11	69.080,13	63.002,97
	6 % BENEFICIO INDUSTRIAL	60.961,43	31.883,14	29.078,30
	TOTAL CONTRATA	1.209.068,45	632.348,92	576.719,53
	21% IVA	253.904,37	132.793,27	121.111,10
	TOTAL PRESUPUESTO GENERAL	1.462.972,82	765.142,20	697.830,63

VI.1.8.- Total costes de urbanización estimados

A los costes de las obras de urbanización antes detalladas hay que añadir:

COSTES DE DEMOLICIÓN:

Atendiendo a que el volumen de construcciones a demoler es de 5.676 M³. y que el derribo de las mismas no representa ningún tipo de dificultad, baja altura y son edificios exentos, el presupuesto estimado es de: 46.000,00 €.

HONORARIOS DOCUMENTOS TÉCNICOS:

Se estiman en 174.000,00 €.

REPERCUSIONES:

Se consideran las repercusiones establecidas en el Plan Director de Abastecimiento de Agua Potable y Saneamiento del Municipio de Calahorra, que señala que el sector debe contribuir con el 1,01 % de los costes de las obras de mejora de la red de abastecimiento de agua potable, costes que se cifran en 29.980.293,00 €, que se reparten entre las unidades en proporción a su aprovechamiento urbanístico.

Con todo ello resulta:

CONCEPTOS	SECTOR	U.E.-1	U.E.-2
COSTES DE URBANIZACIÓN	1.462.972,82 €	765.142,20 €	697.830,63 €
COSTE DEMOLICIONES	46.000,00 €	21.693,60 €	24.306,40 €
COSTES DE REDACCIÓN DE DOCUMENTOS TÉCNICOS	174.000,00 €	83.520,00 €	90.480,00 €
REPERCUSIÓN PLAN DIRECTOR AGUAS	302.800,96 €	142.800,93 €	160.000,03 €
INDEMNIZACIONES	207.539,10 €	35.836,00 €	171.703,10 €
TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN	2.193.312,88 €	1.048.992,73 €	1.144.320,16 €

VI.2. Repercusión de gastos de urbanización por U.A.

Los gastos de urbanización señalados en el punto anterior para cada Unidad de Ejecución suponen las siguientes repercusiones por U.A. de aprovechamiento total lucrativo:

Unidad de Ejecución 1: 102,17 Euros

Unidad de Ejecución 2: 99,48 Euros

VI.3. Memoria de viabilidad económica

El artículo 22.5 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana establece:

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

VI.3.1.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

De la ordenación que se propone en el Plan Parcial, resultan las siguientes superficies en función de los usos que se asignan:

Viales públicos:	6.304,42	m ²
Viales Públicos, Aparcamientos:	1.816,05	m ²
Espacios libres públicos:	5.997,82	m ²
Dotaciones públicas:	975,33	m ²
Centro Transformación:	104,63	
Espacios Libres privados:	7.282,78	m ²
Residencial:	3.551,13	m ²
Servicios Terciario:	10.251,84	m ²
Total superficie S-7:	36.284,00	m²

VI.3.2.- DETERMINACIONES ECONÓMICAS.

Los terrenos definidos por el Plan Parcial, en la actualidad, se encuentran ocupados por pequeñas edificaciones, la mayor parte de ellas fuera de ordenación y que deberán ser demolidas, espacios destinados al viario y el resto son espacios libres privados.

En el área que se destina a vivienda unifamiliar existen actualmente dos viviendas que se conservan íntegramente y que junto con edificaciones auxiliares de estas viviendas no deberán ser demolidas, al no estar fuera de ordenación.

El sector es un desarrollo privado a riesgo y ventura de los promotores y propietarios de los terrenos privados, sin ningún tipo de ayuda pública directa, a ejecutar íntegramente con fondos propios de los mismos Y financiados con la venta del producto resultante y, en su caso, mediante préstamos de entidades de crédito.

VI.3.3.- VALORES DE INVERSIÓN PRIVADA**COSTE DE REPERCUSIÓN DEL SUELO:**

Se considera un valor de repercusión de suelo de 175 €/m² techo edificable, resultando un valor total de:

$$VR_{\text{total}} = \text{Edificabilidad subjetiva} \times 200 \text{ €/m}^2 \text{t.} = 0,90 \times 19.158,57 \times 175 \text{ €/m}^2 \text{t.} = 3.352.749,75 \text{ €}.$$

A este valor habrá que descontar los gastos de urbanización, detallados en apartado precedente, resultando un valor de:

$$3.352.749,75 - 2.193.312,88 = \dots\dots\dots \mathbf{1.159.436,87 \text{ €}}$$

COSTES DE URBANIZACIÓN:

Según lo calculado en apartado anterior resulta un total de: **2.193.312,88 €.**

COSTES DE CONSTRUCCIÓN.

Se considera un valor de construcción por contrata medio de las viviendas de 900 €/m² y el de los edificios destinados al uso servicios de 420 €/m². De acuerdo con ello el valor de construcción de todos los edificios será:

$$VE_{\text{total}} = \text{Sup. viviendas} \times 900 \text{ €/m}^2 + \text{Sup. servicios} \times 420 \text{ €/m}^2 = \\ = 4.616,47 \times 900,00 + 14.542,10 \times 420,00 = 10.262.505,00 \text{ €}$$

A estos costes se han de añadir los costes de honorarios técnicos, seguros, licencias, etc, que se estiman en los siguientes importes, considerando que algunos de ellos se calculan sobre el coste de construcción por contrata, y otros por el coste de ejecución material (8.623.953,78 €),

considerando aquél un 19% superior a éste, al computar gastos generales y beneficio industrial de constructor.

Honorarios 10,00% S/ 8.623.953,78 = 862.395,38 €

Seguros y otros costes 0,50% S/ 10.262.505,00 = 51.312,53 €

Licencias 3,00% S/ 8.623.953,78 = 258.718,61 €

Con todo ello los costes de construcción ascienden a **11.434.931,52 €**

GASTOS DE PROMOCIÓN.

Se consideran unos gastos de promoción igual al 5% de los ingresos por ventas, que se estiman a continuación, resultando:..... **881.292,03 €**

Por tanto el importe total de la inversión privada se estima en los siguientes valores:

VALOR DEL SUELO	1.159.436,87 €
COSTES DE URBANIZACIÓN	2.193.312,88 €
COSTES CONSTRUCCIÓN	11.434.931,52 €
GASTOS PROMOCIÓN	881.292,03 €
TOTAL	15.668.973,30 €

VI.3.4.- VALORES DE INGRESOS PREVISTOS.

Se consideran unos ingresos de venta del producto inmobiliarios a construir de 1.550 €/m² construido, considerando un valor medio, para la superficie destinada a vivienda unifamiliar y de 720 €/m² construido para el resto de las edificaciones, resultando unos ingresos previstos de:

$$\text{Ingresos} = 4.616,47 \text{ M}^2_{\text{viviendas}} \times 1.550 \text{ €/M}^2 + 14.524,10 \text{ M}^2_{\text{servicios}} \times 720 \text{ €/M}^2 = 7.155.528,50 \text{ €} + 10.470.312,00 \text{ €} = 17.625.840,50 \text{ €}.$$

BENEFICIO ESTIMADO:

TOTAL GASTOS DE INVERSIÓN:..... **15.668.973,30€.**

TOTAL INGRESOS:..... 17.625.840,50 €.

BENEFICIOS ESTIMADOS: **1.956.867,20€.**

De la ordenación propuesta y del análisis de la inversión efectuada se deduce la viabilidad económica de la misma y una rentabilidad aproximada del 12,49 % respecto a la inversión a efectuar.

No se ha previsto la participación, en el desarrollo del Sector S-7, de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones o similares, que se integren en su gestión y/ o financiación.

VI.3.5.- HORIZONTE TEMPORAL PARA GARANTIZAR LA AMORTIZACIÓN DE LAS INVERSIONES Y FUNCIONAMIENTO DE LAS INVERSIONES.

Se tiene en cuenta un horizonte temporal, para la viabilidad económica de la operación, de cuatro años en el caso de construcción de los diferentes edificios y venta de los mismos y de 25 años en el supuesto de construcción y alquiler.

VII. ESPECIFICACIONES DERIVADAS DEL SUJETO ACTUANTE

VII.1. Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

Tal y como ya se ha indicado en apartados anteriores de este documento, este Plan Parcial se redacta, como planeamiento de desarrollo que es, para llevar a cabo las especificaciones, señaladas para el Sector S-7 del P.G.M. de Calahorra.

La necesidad o conveniencia de su desarrollo se justifica en los siguientes aspectos:

- Se trata del único sector destinado a servicios terciarios del P.G.M. de Calahorra. Su desarrollo pondrá en el mercado suelo destinado específicamente a estos usos, del que carece actualmente Calahorra.
- Se propicia la inserción en una trama urbana ordenada del pequeño conjunto residencial ya existente en el ámbito del Sector.
- Se completa la trama urbana en la zona hasta la barrera que suponen los nuevos accesos a Calahorra de la N-232.
- Se conseguirá una notable mejora paisajística en el entorno de estos accesos cuando se ejecuten las zonas verdes perimetrales previstas en el Sector.

VII.2. Relación de propietarios afectados.

Los terrenos que forman este Plan Parcial pertenecen a los propietarios que se relacionan en el punto I.1.4.

VII.3. Modo de ejecución de las obras de urbanización; previsión de la conservación.

Por tratarse de una actuación de iniciativa particular, la ejecución de las obras de urbanización revestirá, igualmente, tal carácter, realizándose por iniciativa privada en cualquiera de las formas y modos previstos en derecho, bien por ejecución directa o mediante contrata con terceras personas y, en cualquier caso, con sujeción a las prescripciones técnicas y de cualquier otro tipo contenidas en el presente Plan Parcial, Plan General de Calahorra o Proyecto de Urbanización de este Plan Parcial.

VII.4. Compromisos a contraer entre el urbanizador y el ayuntamiento.

Para cada Unidad de Ejecución, la Junta de Compensación que en su día se constituya (o los propietarios, si se desarrolla por Convenio), quedará obligada frente al Ayuntamiento de Calahorra a la total urbanización de las parcelas resultantes, de conformidad con las especificaciones contenidas en la Ley.

La Junta de Compensación garantizará al Ayuntamiento de la forma que estime oportuna la conservación en perfecto estado de las obras de urbanización hasta la cesión al Ayuntamiento de las mismas y su recepción por éste.

Permanecerán como propiedad privada los espacios libres de edificación que no sean objeto de cesión, siendo de cargo del propietario sus gastos de conservación.

VII.5. Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos

Como garantía del exacto cumplimiento de estos compromisos, tras la aprobación definitiva de este Plan Parcial, los propietarios deberán constituir una garantía por importe del 3% del coste estimado de las Obras de Urbanización del Sector, según valoración realizada en este documento.

VII.6. Medidas económicas de toda índole con que cuenta el promotor.

Las medidas económicas que quedan vinculadas directamente a la ordenación y posterior urbanización del sector, que abarca la totalidad de la superficie de este Plan Parcial, vienen constituidas, precisamente, por la titularidad dominical de los bienes inmuebles objeto de este planeamiento.

Asimismo, se adjunta Certificado del Administrador Único de la Sociedad mercantil Marnie, S.L. en la que se concreta el Patrimonio neto de la misma y la disposición de los terrenos libres de cualquier carga que limite su propiedad.

En relación con los Sres. D. Humberto y D. José Antonio Martínez Barbastro se adjunta certificado de entidad bancaria en la que se concreta la solvencia económica de los mismos, para la completa urbanización del sector en el porcentaje de las obligaciones que les corresponderán, además de ser los propietarios del suelo sin carga alguna que limite su propiedad.

Todo ello en su conjunto garantiza la viabilidad económica de la actuación por evidenciarse la solvencia económica necesaria de los promotores a la hora obtener financiación para una actuación que se ha demostrado rentable.

D. EDUARDO BLANCO PASTOR, con D.N.I. nº 16.551.516-A, en su calidad de Administrador Único de la mercantil MARNIE, S.L., con domicilio en Logroño, a estos efectos en C/ Poeta Prudencio 9, Bajo

CERTIFICO

A los efectos de garantizar los medios económicos de que dispone para el desarrollo del Sector S-7 en Calahorra, de acuerdo con los Artículos 46 y 64 del RPU.

Que el Patrimonio neto de la mercantil MARNIE, S.L. a 31 de Diciembre de 2022 es de 19.947.546,23 €.

Que la propiedad de los terrenos que esta mercantil tiene en este Sector están pagados y libre de carga hipotecaria, teniendo por tanto intacta la capacidad de financiación para este desarrollo.

Y para que así conste, a los efectos de acreditar la solvencia económica de la mercantil para el desarrollo del citado Sector, firmo el presente certificado en Calahorra, a Veinticinco de Octubre de 2023.

16551516A
EDUARDO
BLANCO (R:
B26126003)

Firmado digitalmente por 16551516A
EDUARDO BLANCO (R: B26126003)
Nombre de reconocimiento (DN):
2.5.4.12=Reg:26010/Nojido-152/Tomo065/
Folio:125/Fecha:20/01/2007/Asociación:12,
serialNumber=DICES-16551516A,
givenName=EDUARDO, sn=BLANCO PASTOR,
cn=16551516A EDUARDO BLANCO (R:
B26126003), 2.5.4.97=VATES-B26126003,
o=MARNIE SOCIEDAD LIMITADA, ou=ES
Fecha: 2023.10.25 17:20:17 +02'00'



Oficina 0646
Av. General Gallarza, 3
26500 Calahorra – La Rioja

Y en su nombre y representación como apoderado de la misma, DIEGO MORENO PEÑALVA CERTIFICA:

Que, en esta Entidad mantiene cuenta abierta D. **HUMBERTO MARTINEZ BARBASTRO** con N.I.F. **16480405P**, no desprendiéndose de nuestros archivos circunstancia alguna contraria a su conducta mercantil, por una solvencia superior a 300.000,00 € (Trescientos mil euros), desarrollando sus relaciones bancarias con esta Entidad, hasta el día de la fecha, en forma satisfactoria.

En ningún caso debe entenderse esta carta como un compromiso de garantía o de promesa de garantía. Dicho compromiso estará sujeto, entre otras cuestiones, a la obtención de las autorizaciones necesarias por parte de los comités de riesgos de BBVA y a la suscripción, en tiempo y forma, de la documentación contractual por la que se formalice la correspondiente garantía.

Y para que así conste, a los efectos oportunos y a petición del propio interesado, se expide el presente certificado en Calahorra, a 15 de marzo de 2023.

BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.

Por Poder



BBVA

Oficina 0646
Av. General Gallarza, 3
26500 Calahorra – La Rioja

Y en su nombre y representación como apoderado de la misma, **DIEGO MORENO PEÑALVA CERTIFICA:**

Que, en esta Entidad mantiene cuenta abierta D. **JOSE ANTONIO MARTINEZ BARBASTRO** con N.I.F. **16537279A**, no desprendiéndose de nuestros archivos circunstancia alguna contraria a su conducta mercantil, por una solvencia superior a 300.000,00 € (Trescientos mil euros), desarrollando sus relaciones bancarias con esta Entidad, hasta el día de la fecha, en forma satisfactoria.

En ningún caso debe entenderse esta carta como un compromiso de garantía o de promesa de garantía. Dicho compromiso estará sujeto, entre otras cuestiones, a la obtención de las autorizaciones necesarias por parte de los comités de riesgos de BBVA y a la suscripción, en tiempo y forma, de la documentación contractual por la que se formalice la correspondiente garantía.

Y para que así conste, a los efectos oportunos y a petición del propio interesado, se expide el presente certificado en Calahorra, a 15 de marzo de 2023.

BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.

Por Poder



VIII.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

VIII.1.- Objeto.

El artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo, determina que "la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

VIII.2.- Justificación.

La actuación prevista se resume en el cuadro siguiente:

	SUPERFICIE		EDIFICABILIDAD
Viales públicos:	6.304,42	m ²	-
Viales públicos , Aparcamientos:	1.816,05	m ²	-
Espacios libres públicos:	5.997,82	m ²	-
Dotaciones públicas:	975,33	m ²	859,29
Centro Transformación:	104,63		-
Espacios Libres privados:	7.282,78	m ²	-
Residencial:	3.551,13	m ²	4.616,47
Servicios Terciario:	10.251,84	m ²	14.542,10
Total superficie S-7:	36.284,00	m²	20.017,86

No se prevé la puesta en marcha de infraestructuras adicionales ni prestación de nuevos servicios específicos, procediéndose a ampliar las prestaciones de servicios ya existentes a medida que se desarrollen cada una de las actuaciones.

En concreto se considera que este desarrollo urbanístico generará el siguiente impacto sobre la Hacienda Local:

	CONCEPTOS	GASTOS (€)	INGRESOS (€)
SERVICIOS TERCIARIO	Abastecimiento	2.908,42 €	2.908,42 €
	Saneamiento	4.362,63 €	4.362,63 €
	Residuos	4.362,63 €	4.362,63 €
	Limpieza	---	---
	IBI		38.531,39 €
RESIDENCIAL	Abastecimiento	923,29 €	923,29 €
	Saneamiento	1.384,94 €	1.384,94 €
	Residuos	1.384,94 €	1.384,94 €
	IBI		12.717,75 €
DOTACIONES PÚBLICAS			
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	Mantenimiento general	5.398,04 €	
	Mantenimiento alumbrado	599,78 €	
	Limpieza	3.598,69 €	
VIALES PÚBLICOS Y APARCAMIENTOS	Mantenimiento señalización	812,05 €	
	Mantenimiento firmes	8.932,52 €	
	Mantenimiento alumbrado	1.218,07 €	
	Limpieza	3.654,21 €	
TOTAL		39.540,21	66.575,99 €

EL Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales prevé en su artículo 20 que:

*"1. Las entidades locales, en los términos previstos en esta Ley, podrán establecer **tasas** por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local, así como por la prestación de servicios públicos o la realización de actividades administrativas de competencia local que se refieran, afecten o beneficien de modo particular a los sujetos pasivos.*

En todo caso, tendrán la consideración de tasas las prestaciones patrimoniales que establezcan las entidades locales por:

A. (...).

B. La prestación de un **servicio público** o la realización de una actividad administrativa en régimen de derecho público de competencia local que se refiera, afecte o beneficie de modo particular al sujeto pasivo, cuando se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

a. Que no sean de solicitud o recepción voluntaria para los administrados. A estos efectos no se considerará voluntaria la solicitud o la recepción por parte de los administrados:

- Cuando venga impuesta por disposiciones legales o reglamentarias.
- Cuando los bienes, servicios o actividades requeridos sean imprescindibles para la vida privada o social del solicitante.

b. Que no se presten o realicen por el sector privado, esté o no establecida su reserva a favor del sector público conforme a la normativa vigente."

En su artículo 24, se establece que la cuota tributaria será *"En general, y con arreglo a lo previsto en el párrafo siguiente, el importe de las tasas por la prestación de un servicio o por la realización de una actividad no podrá exceder, en su conjunto, del coste real o previsible del servicio o actividad de que se trate o, en su defecto, del valor de la prestación recibida."*

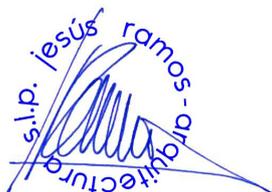
Por ello, en la estimación realizada, se ha considerado que el ingreso por la prestación de estos servicios públicos coincide con el gasto y por tanto queda perfectamente justificado la obligación tributaria de los contribuyentes con la prestación de los servicios que van a recibir y por tanto la sostenibilidad económica del mantenimiento futuro de la urbanización a efectuar, en desarrollo de este Plan Parcial.

VIII.3.- Conclusión.

Considerando únicamente una fuente de ingresos para la Hacienda Local derivada del desarrollo de la acción urbanística reseñada, se concluye que dicha actuación es económicamente sostenible para el Ayuntamiento de Calahorra.

Las administraciones autonómica y estatal no contraen obligación alguna por el desarrollo del Plan Parcial, siendo únicamente perceptoras de impuestos, como el IVA, el de Actos Jurídicos Documentados y el de Transmisiones

Calahorra, diciembre de 2024.



Jesús Ramos Martínez
Arquitecto

ANEXO I. SIMULACIÓN INGRESO IBI EN CALAHORRA

ASUNTO: VALORACIÓN CATASTRAL DE LAS UE-1 Y UE-2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-7.

De conformidad con los datos que se deducen del presente Plan Parcial que se indican a continuación:

UE-1:	9.144,67 m2 edificables de servicios (comercial).
UE-2:	4.616,47 m2 de residencial.
	5.397,43 m2 edificables de servicios (comercial).

De acuerdo con el artículo 22.4 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, "La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

Así pues el presente informe tiene por objeto hacer una simulación sobre los ingresos que en concepto de IBI podrían obtenerse por el Ayuntamiento, una vez desarrollado el Sector.

Para determinar el valor de lo que pudiera recaudarse en concepto de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, debe determinarse previamente del valor catastral de los inmuebles que puedan resultar del desarrollo del Sector indicado y se basa en la Ponencia de Valores aprobada para Calahorra en 2005.

Para ello se parte de la consideración de modalidades y categorías medias. Así por ejemplo, para el suelo destinado a servicios se considera la construcción de tipología de edificio mixto, para locales comerciales y talleres, de categoría 5 (4.1.1.5, según cuadro de coeficientes de valor de las construcciones: coef.: 1.05); mientras que para el suelo destinado a residencial se parte de viviendas unifamiliares de carácter urbano, en edificación aislada o pareada, de categoría 5 (1.2.1.5; coef.: 1.10), que se considera la tipología media a desarrollar.

Asimismo, para la determinación de los valores de repercusión básicos, se tiene en cuenta como zona de influencia la del Polígono Tejerías.

A) Para la presente simulación se aplican valores de repercusión. Así, al Polígono 006 (Tejerías), le corresponde, según la Ponencia de Valores mencionada, un Valor de Repercusión R50, que se traduce en 115 €/m2 tanto para vivienda como para comercio.

B) Los Módulos Básicos fijados por la Orden de 26 de abril de 2005 aprobados para Calahorra son:

MBR ₃ (Módulo Básico de Repercusión de suelo):	304,50 €/m2
MBC ₃ (Módulo Básico de construcción):	550,00 €/m2

C) Factores de localización y de gastos y beneficios de promoción inmobiliaria. Valores aprobados para Calahorra:

FL (Factor de localización): 1

FI (Factor G+B). 1,40

D) Coeficiente de relación con el mercado (RM): 0,50

Siguiendo el documento "Procedimiento de Valoración Colectiva de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana", la fórmula de cálculo del Valor Catastral respondería a la siguiente:

$$V_{cat} = 1,40 [V_s + V_c] F_L \times RM$$

V_s = Valor suelo

V_c = Valor construcción

F_L = Factor Localización

RM = Coeficiente relación mercado

A la vista de todo lo anterior, resulta:

A) Valor suelo: (m² . VRB)

		Edificabilidad m ² t	VR	VALOR DEL SUELO
UE1	COMERCIAL	9.144,67	115,00	1.051.637,05 €
UE2	RESIDENCIAL	4.616,47	115,00	530.894,05 €
UE2	COMERCIAL	5.397,43	115,00	620.704,45 €
TOTAL		19.158,57		2.203.235,55 €

B) Valor construcción: (MBC . Coef. Valor construcción. m²)

		Edificabilidad m ² t	MBC	COEF.	VALOR CONSTRUCCIÓN
UE1	COMERCIAL	9.144,67	550,00	1,05	5.281.046,93 €
UE2	RESIDENCIAL	4.616,47	550,00	1,10	2.792.964,35 €
UE2	COMERCIAL	5.397,43	550,00	1,05	3.117.015,83 €
TOTAL		19.158,57			11.191.027,11 €

C) Valor catastral: (1,40 [Vs + Vc] FL x RM) (FL= 1)

		VALOR DEL SUELO	VALOR CONSTRUCCIÓN	VALOR CATASTRAL
UE1	COMERCIAL	1.051.637,05 €	5.281.046,93 €	4.432.878,79 €
UE2	RESIDENCIAL	530.894,05 €	2.792.964,35 €	2.326.700,88 €
UE2	COMERCIAL	620.704,45 €	3.117.015,83 €	2.616.404,20 €
TOTAL		2.203.235,55 €	11.191.027,11 €	9.375.983,87 €

D) Valor IBI:

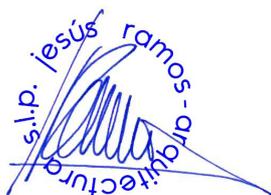
Teniendo en cuenta que la última revisión catastral entró en vigor en 2006, se precisa aplicar los coeficientes de actualización de Valores catastrales, que se detallan en el siguiente cuadro, y aplicar el tipo impositivo, 0,60%, para calcular los importes de las cuotas del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, que serían las siguientes:

AÑO	COEF. ACTUALIZACIÓN
2014	0,85
2010	1,01
2009	1,02
2008	1,02
2007	1,02

Cuotas = Valor catastral x coeficiente de actualización x tipo:

		VALOR CATASTRAL	COEF. ACTUALIZACIÓN	TIPO	CUOTA
UE1	COMERCIAL	4.432.878,79 €	0,9110	0,60%	24.230,12 €
UE2	RESIDENCIAL	2.326.700,88 €	0,9110	0,60%	12.717,75 €
UE2	COMERCIAL	2.616.404,20 €	0,9110	0,60%	14.301,27 €
	TOTAL	9.375.983,87 €			51.249,14 €

Calahorra, diciembre de 2024.



Jesús Ramos Martínez
Arquitecto

ANEXO II. ESTUDIO ACÚSTICO

ANEXO III. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

PLAN PARCIAL SECTOR 7 (S-7) "SERVICIOS" DEL P.G.M. DE CALAHORRA

Promotor: MARNIE S.L. - HUMBERTO Y JOSÉ ANTONIO MARTÍNEZ BARBASTRO

Fecha: Julio 2024

Redactor: José Antonio Bustillo Ramírez. Biólogo.

c/ Duques de Nájera 17, 5°C. Logroño. Tfno.: 610577869. Correo: ja.bustillor@gmail.com

ÍNDICE:

1. Promotor.....	1
2. Objeto.....	1
3. Situación.....	1
4. Antecedentes.....	3
5. Justificación.....	5
6. Motivación de la aplicación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.....	6
7. Alcance y contenido del Plan Parcial propuesto.....	8
8. Alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.....	12
9. Desarrollo previsible del Plan Parcial.....	19
10. Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del Plan Parcial en el ámbito territorial afectado.....	20
11. Efectos ambientales previsibles.....	36
12. Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.....	53
13. Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.....	60
14. Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del Plan Parcial, tomando en consideración el cambio climático.....	61
15. Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del Plan Parcial.....	65

Anexo Mapa zonificación acústica 1:5.000

Anexo Estudio acústico

1. Promotor.

El presente Documento Ambiental Estratégico del Plan Parcial Sector 7 de Calahorra se redacta por encargo de la mercantil MARNIE, S.L. con CIF B26126003 y otros, con domicilio a efecto de notificaciones en c/Poeta Prudencio, 9 Bajo, código postal 26007 de Logroño (La Rioja).

2. Objeto.

El presente documento tiene por objeto evaluar la propuesta de ordenación pormenorizada del-Plan Parcial del sector S7.

Se pretende la creación de un área que constituya una zona de servicios de desarrollo futuro, integrando las viviendas existentes y con las dotaciones necesarias, conectada con la trama urbana de Calahorra, con los cercanos sectores industriales, con los que es previsible que tenga relaciones comerciales y de abastecimiento, y principalmente, con la N-232, como vía de acceso interpoblacional y de transporte de materias primas y productos manufacturados.

Este Documento Ambiental Estratégico trata de identificar y valorar las implicaciones ambientales que la propuesta de ordenación de este Plan Parcial pueda tener.

3. Situación.

Los terrenos que conforman el Sector 7 "Servicios", para los que se redacta esta modificación del Plan Parcial, están localizados al Sur del núcleo urbano.

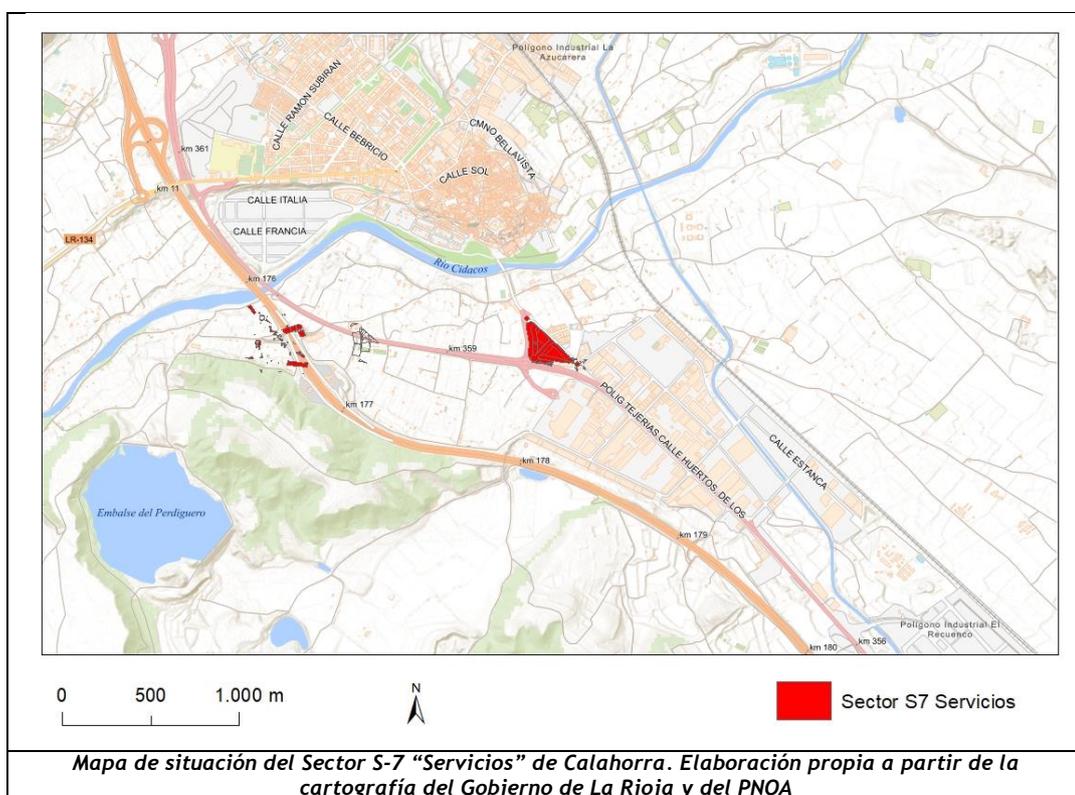
De forma aproximadamente triangular, linda: al Norte con glorieta del acceso a Calahorra desde la N-232; al Sur con carril de cambio de velocidad y acceso a Calahorra de la N-232 y algunas parcelas edificadas de Suelo Urbano, incluidas en el Polígono Industrial Tejerías; al Nordeste con tramo de la antigua carretera N-232 y al Oeste con vía de acceso a Calahorra desde la N-232 de reciente construcción.

Tiene una superficie total de 36.284,00 m², medida sobre la cartografía actualizada de la Comunidad Autónoma de la Rioja, que se utiliza para este Plan Parcial.

La relación de fincas catastrales, incluidas todas ellas totalmente en el Sector, es la siguiente:

PARCELA / REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE (m2)
Franja expropiación por M.F. / SIN CATASTRAR	3.162,66
PGNO. 50 PARCELA 14 / 26036A050000140000AE	2.107,00
PGNO. 50 PARCELA 204 / 26036A0500002040000AJ	288,00
PGNO. 50 PARCELA 94 / 26036A050000940000AQ	338,00
PGNO. 50 PARCELA 16 / 26036A050000160000AZ	2.733,00
PGNO. 50 PARCELA 153 / 26036A0500001530000AB	99,00
PGNO. 50 PARCELA 161 / 26036A0500001610000AL	2.789,00
PGNO. 50 PARCELA 17 / 26036A050000170000AU	3.815,00
PGNO. 50 PARCELA 18 / 356036A050000180000AH	2.400,00
DS CALAHORRA 3A2 / 60303A2WM8863S0001QW	358,00
PGNO. 50 PARCELA 19 / 26036A050000190000AW	3.402,00

PARCELA / REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE (m ²)
DS CALAHORRA 454 / 001745400WM88D	201,22
PGNO. 50 PARCELA 20 / 26036A050000200000AU	1.424,00
PGNO. 50 PARCELA 21 / 26036A050000210000AH	2.524,00
PGNO. 50 PARCELA 22 / 26036 ⁰ 050000220000AW	2.638,00
PGNO. 50 PARCELA 95 / 26036A050000950000AP	761,00
PGNO. 50 PARCELA 24 / 26036A050000240000AB	4.806,00
PGNO. 50 PARCELA 453 / 001745300WM88D	240,00
PGNO. 50 PARCELA 9014 / 26036A050090140000AW	962,00
ANTIGUA N-232 / SIN CATASTRAR	1.236,12
TOTAL SUPERFICIE SECTOR	36.284,00 m²



de 14 de noviembre de 2016 estableció que “El Plan Parcial que desarrolle el Sector S-7 deberá garantizar el cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica recogidos para esta Modificación, estableciendo en su caso las medidas que sean oportunas.”

Este Plan Parcial ya ha sido sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica el cual fue caducado y archivado por RESOLUCIÓN 169/2024, de la Dirección General de Calidad Ambiental, Cambio Climático y Agua (EAE N° 45/2023).

No obstante, el documento fue sometido a consultas y se recibió informe de DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN LA RIOJA con fecha 29 de noviembre de 2023 en que se informaba desfavorablemente “En cuanto a las medidas correctoras a implantar detalladas en el Estudio acústico asociado al desarrollo del Plan Parcial Sector 7 de Calahorra “. Este nueva tramitación da respuesta a este informe integrando en el DAE los aspectos que recoge el informe señalado.

Asimismo se recibió informe de la Dirección General de Medio Natural y Paisaje con fecha 16/11/2023 en que realizaba una propuesta de continuidad de la vía pecuaria que discurre por el entorno y que tanto el Plan Parcial como este Documento Ambiental integran en contenido.

Finalmente, la Dirección General de Salud Pública, Consumo y Cuidados, en informe de 7 de noviembre de 2023, emite una serie de observaciones que también son tratadas en este documento.

Condiciones urbanísticas

El PGM establece, según el cuadro de determinaciones detalladas de la Modificación Puntual del PGM, efectuada en ejecución de sentencia y aprobada definitivamente el 02-12-2016, y que devolvía al sector a la situación urbanística anterior, las siguientes condiciones urbanísticas más relevantes con potencial incidencia ambiental y que el Plan Parcial asume:

1. Uso característico: Terciario - Servicios “tales como comercial, deportivo, ocio, hostelero, servicios en general y asimilados, salvo cines”.
2. Aprovechamiento Medio: 0,60000u.a./m²
3. Normas de calidad:
 - a. Equipamientos, cesiones y servicios:
 - Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.
 - Se preverán zonas verdes arboladas en el perímetro del Sector en sus lados Sur y Oeste hacia la N-232 y el nuevo enlace.
 - El Sector dotará de aparcamientos públicos en cuantía mínima de 1 plaza cada 35 m² construidos del uso servicios, pudiendo realizarse en superficie o en subterráneo.
 - El Sector deberá resolver por su cuenta, no sólo la urbanización completa y la dotación de aparcamientos, sino incluso las conexiones necesarias para que puedan prestarse eficazmente los servicios urbanísticos básicos, hasta el punto de enlace con las redes exteriores existentes en funcionamiento, aunque se encuentren exteriores al ámbito del Sector, utilizando para ello si fuese necesario la expropiación forzosa en la adquisición de los terrenos que sean necesarios para la ejecución de las obras.
 - La red de alcantarillado se diseñará de forma separativa.
 - b. Calidad constructiva urbana:
 - Las zonas perimetrales del Sector dispondrán de recorridos peatonales de al menos 5 metros de ancho, protegidas de la red viaria, y dotadas de mobiliario urbano tipo bancos, fuente, etc.

4. Normas de diseño:

a. Diseño urbano:

- Se concretará en el preceptivo Plan Parcial.
- Las conexiones a la red viaria existente se realizarán desde la antigua carretera de Zaragoza, hoy Travesía de N-232. No se permitirán accesos a la N-232 y los nudos y enlaces de ésta con la antigua N-232. Todo esto, así como la ordenación definitiva, se concretará en el correspondiente Plan Parcial.
- En el Plan Parcial que se deberá redactar para el desarrollo del Sector se recogerán las determinaciones oportunas para la consolidación de la vivienda existente dentro del Sector señalada en los planos, y se arbitrarán las medidas pertinentes para la correcta coexistencia de la misma con los usos terciarios y de servicios.

b. Diseño arquitectónico:

- El diseño arquitectónico de este Sector, responderá a criterios de calidad formal y material. El Plan Parcial podrá establecer con carácter normativo diseños específicos y obligatorios referidos a materiales y volumetría.

5. Normas de actuación:

- Se consolidará la vivienda existente señalada en planos

Serán de aplicación también aquellas determinaciones que afecten al Suelo Urbanizable Delimitado contenidas en la Normativa Urbanística General entre las que es necesario extraer las siguientes:

- Los Planes Parciales incluirán entre sus determinaciones, la delimitación de las Unidades Básicas para la totalidad del Sector
- Los coeficientes de homogeneización de suelo que se adoptaran corresponden al valor 0,10 para el uso "Terciario" y 0,20 para "Vivienda Unifamiliar aislada" y VPO
- El P.G.M. establece una altura máxima de cornisa de 10 m
- La red de alcantarillado será de forma separativa

5. Justificación.

El presente proyecto se atiene en cuanto a su contenido a lo señalado en la modificación puntual del PGM aprobada definitivamente el 02.12.2016 y a la Ley 5/2006.

Respecto a sus determinaciones, se cumple lo dispuesto en el Art. 75 de la L.O.T.U.R. y, en cuanto no se oponga, también se atiene a lo señalado en los Arts. 45 y ss. del R.P.U. La documentación de que consta, es la requerida por los Arts. 57 y ss. del R.P.U.

6. Motivación de la aplicación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

En diciembre de 2014 entró en vigor en la Comunidad Autónoma de La Rioja la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. La mencionada Ley se aplica a todos los planes y programas, así como sus modificaciones, cuya Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) se inicia a partir de la entrada en vigor de esta.

El 27 de septiembre de 2018 entra en vigor el Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo del Título I "Intervención Administrativa" de la Ley 6/2017 de Protección de Medio Ambiente de La Rioja, en cuyo capítulo II, artículo 10 establece que:

Estarán sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria las siguientes clases de instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico dispuesto en la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, así como sus modificaciones:

- La Estrategia Territorial de La Rioja.
- Las directrices de actuación territorial.
- Las zonas de interés regional.
- Los planes generales municipales.
- Los planes especiales y de conjunto que afecten a más de un municipio.
- Los proyectos de interés supramunicipal.

Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

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

Tratándose de un Plan Parcial de un plan general municipal, procede someterlo al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

La Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental establece en la sección 2ª del Capítulo I del Título II el Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada para la emisión del Informe Ambiental Estratégico. Dicho procedimiento conlleva el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada previamente a la Aprobación Inicial del plan a evaluar ambientalmente.

La redacción de un Documento Ambiental resulta necesaria para la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada prevista en la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental.

El presente documento constituye el Documento Ambiental Estratégico que acompaña a la presente modificación del *Plan Parcial sector 7 "Servicios"* del Plan General Municipal de Calahorra.

Como consecuencia de la decisión adoptada, el presente Documento deberá al menos contemplar los siguientes contenidos:

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.
- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

7. Alcance y contenido del Plan Parcial propuesto.

Se señalan a continuación los parámetros señalados para el sector por el P.G.M. y los derivados del Plan Parcial:

7.1 Aprovechamiento y edificabilidad.

Parámetro	P.G.M.	Plan Parcial
Aprovechamiento	21.770,00 UAs	21.770,00 UAs
Aprovechamiento medio	0,60 UA/m ²	0,60 UA/m ²
Edificabilidad	20.018,00 m ² t	20.017,86 m ² t

El aprovechamiento está referido al uso característico, es decir Terciario, y considerando los coeficientes de homogeneización antes expuestos.

La distribución de estos parámetros según las calificaciones de suelo con aprovechamiento lucrativo, resulta:

CALIFICACIÓN	SUPERFICIE M ² S	EDIFICABILIDAD M ² T	APROVECHAMIENTO UAs
TERCIARIO	10.251,84	14.542,10	15.567,29
ESPACIO LIBRE PRIVADO	7.282,78	-	728,28
RESIDENCIAL	3.551,13	4.616,47	5.474,43
TOTAL PRIVADO	21.085,75	19.158,57	21.770,00

La edificabilidad del sector se completa hasta los 20.017,86 m²t con los 859,29 m²t de edificabilidad de dotaciones públicas.

Entre las condiciones del Sector, establecidas por el P.G.M. se encuentra la consolidación de la zona residencial existente, en la que actualmente se encuentran dos viviendas con edificaciones complementarias y espacio libre privado. Teniendo en cuenta la potencial edificabilidad residencial, la densidad de este uso en el sector sería de 1.272,32 m²t por Ha, muy inferior a las limitaciones establecidas en el Art. 75.2.e) de la L.O.T.U.R.

7.2 Usos pormenorizados

Los **USOS PORMENORIZADOS** con aprovechamiento lucrativo que se han contemplado en el presente Plan Parcial son dos, correspondientes a otras tantas Unidades Básicas (se delimitan dos unidades de ejecución, que abarca la totalidad del Sector) que además constituyen las zonas con ordenación propia y diferenciada:

Servicios terciarios. Este uso ocupa la mayor parte del suelo con aprovechamiento lucrativo, el 48,62 %, siendo por tanto el predominante.

Los usos detallados permitidos en las parcelas de esta Unidad Básica serán los siguientes:

CARACTERÍSTICOS	<ul style="list-style-type: none"> • Terciario: <ul style="list-style-type: none"> - Oficinas y despachos profesionales. - Comercial. - Espectáculos públicos. - Establecimientos recreativos y de hostelería no hoteleros. • DOTACIONAL, salvo cementerios.
COMPATIBLES	<ul style="list-style-type: none"> • RESIDENCIAL: <ul style="list-style-type: none"> - Establecimientos hoteleros. - Alojamientos colectivos. • COMUNICACIONES Y TRANSPORTE <ul style="list-style-type: none"> - Terminales de transporte de mercancías y personas. - Estacionamiento de vehículos en superficie. - Garajes-aparcamiento. - Estaciones de servicio. • INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.
PROHIBIDOS	<ul style="list-style-type: none"> • INDUSTRIAL. • Los no recogidos como característicos o compatibles.

Residencial. De este modo, se consolidan las 2 viviendas existentes dentro del Sector. Este uso ocupa el 16,83 % del suelo con aprovechamiento lucrativo. Dada la escasa densidad y la situación de las viviendas en una Unidad Básica independiente y situada en uno de los límites del Sector, la coexistencia de usos es perfectamente posible sin interferencias.

Los usos detallados permitidos en las parcelas de esta Unidad Básica serán los siguientes:

CARACTERÍSTICOS	<ul style="list-style-type: none"> • RESIDENCIAL: <ul style="list-style-type: none"> - Viviendas unifamiliares. - Viviendas colectivas en régimen de protección pública. - Establecimientos hoteleros. - Alojamientos colectivos.
-----------------	---

COMPATIBLES	<ul style="list-style-type: none"> • Terciario: <ul style="list-style-type: none"> - Oficinas y despachos profesionales. - Establecimientos recreativos y de hostelería no hoteleros, sólo en edificio exclusivo. • DOTACIONAL, salvo cementerios y tanatorios. • COMUNICACIONES Y TRANSPORTE <ul style="list-style-type: none"> - Estacionamiento de vehículos en superficie. - Garajes-aparcamiento.
PROHIBIDOS	<ul style="list-style-type: none"> • INDUSTRIAL. • INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS. • Los no recogidos como característicos o compatibles.

Espacios libres privados: Al objeto de respetar las afecciones derivadas de la legislación de carreteras, se califican terrenos como Espacios Libre Privados.

Usos Públicos: Además se añaden a los anteriores, los usos públicos correspondientes a Usos Dotacionales e Institucionales, Zonas Verdes Públicas y Viario.

7.3 Edificabilidad

A continuación se señala en un cuadro resumen las superficies, su relación respecto al total del Sector, aprovechamientos y edificabilidades destinadas a cada Unidad Básica del Sector:

CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD TOTAL(m ² t)
TERCIARIO	10.251,84	14.542,10
ESPACIOS LIBRES PRIVADOS	7.282,78	0,00
RESIDENCIAL	3.551,13	4.616,47
<i>Vivienda Unifamiliar Aislada</i>		3.231,53
<i>Vivienda Protección Pública</i>		1.384,94
DOTACIONES PÚBLICAS	975,33	859,29
DOTACIÓN PÚBLICA CT	104,63	0,00
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	5.997,82	0,00
VIALES PÚBLICOS	6.304,42	0,00
APARCAMIENTO	1.816,05	0,00
TOTAL	36.284,00	20.017,86

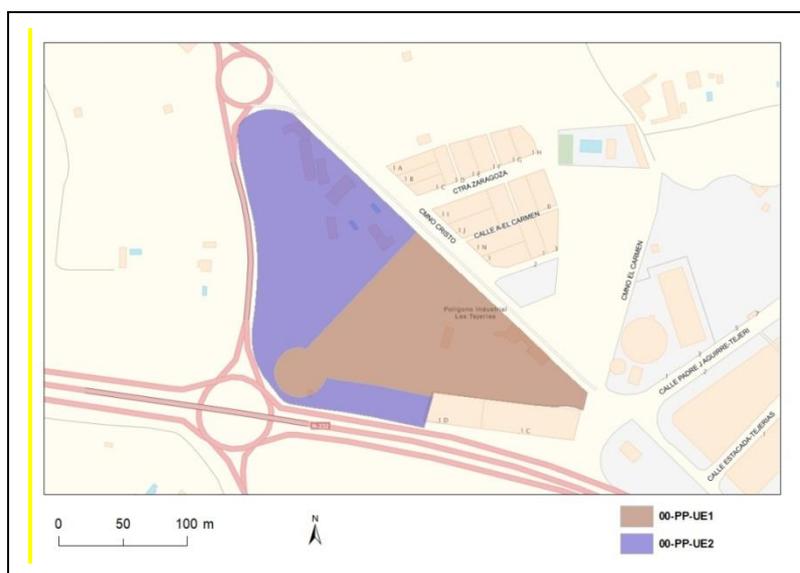
Terciario: En esta Unidad Básica se han establecido tres edificabilidades distintas:

- En una franja de suelo de 20 m. de anchura, paralela a la antigua carretera N-232, en la UE-1 se establece una edificabilidad de 1,15 m²/m², con el propósito de definir un borde más compacto, concentrando la edificación. Se señala en la zona junto al suelo dotacional público una edificabilidad de 2,00 m²/m².
- En el resto de la zona con posibilidad de edificación de servicios de la UE-1, se establece una edificabilidad de 1,00 m²/m².

- En el resto de suelo sin posibilidad de edificación y destinado a zona privada libre no tiene edificabilidad asignada.
- En el del suelo destinado a aprovechamiento de servicios de la UE-2, se establece una edificabilidad de 2,512 m²/m² en la zona con posibilidad de edificación.
- En la misma forma que en la UE-1 el resto de suelo sin posibilidad de edificación y destinado a zona privada libre no tiene edificabilidad asignada.

Residencial: 1,30 m²/m².

Usos Dotacionales e Institucionales Públicos: 1,33 m²/m²



7.4 Espacios libres y equipamientos

Las reservas se encuentran suficientemente cubiertas en el presente planeamiento parcial, siendo éstas superiores a las establecidas por el Reglamento de Planeamiento. Se ha señalado la zona de reserva del 16,530 % para zonas verdes y del 2,688 % para usos dotacionales con carácter genérico; esto es, la administración podrá destinar esta reserva a las necesidades que tenga por conveniente.

Se concreta que parte de esos espacios libre de usos y dominio públicos constituyen dominio público de la carretera N-232, por lo que en ellos será la administración estatal la que determine su régimen de uso

En cuanto a las características y ubicación de los espacios libres, el P.G.M. establece algunas precisiones que, aunque se han considerado orientativas, se cumplen:

- Se han previsto zonas verdes arboladas en el perímetro del Sector en sus lados Sur y Oeste hacia la N-232 y el nuevo enlace.
- Las zonas perimetrales del Sector disponen de recorridos peatonales de 5 metros de ancho, protegidas de la red viaria y dotadas de mobiliario urbano tipo bancos, fuente, etc. en los lados Sur y Oeste hacia la N-232 y el nuevo enlace, que se prolongan por el Norte hasta la antigua N-232 en la que los recorridos peatonales están vinculados al viario

7.5 Comunicaciones viaria y peatonal

Las conexiones a la red viaria existente se realizan desde la antigua carretera de Zaragoza, hoy travesía de N-232. No se plantean accesos a la N-232 y los nudos y enlaces de ésta con la antigua N-232. En la trama viaria se distinguen dos viales principales que estructuran el Sector:

1. El vial principal de acceso discurre como ampliación de la antigua travesía de la N-232. El Plan Parcial ha optado por el mantenimiento de la alineación existente en el vallado de las viviendas que deben consolidarse, en el vial por el que se accede al Sector, ello coincidente con la alineación prevista para las dos U.E. que se definen para la gestión del Sector S-7.
2. El segundo vial es ortogonal al anterior, desde el cual se accede, y termina en una glorieta que permite el cambio de sentido y el acceso a una zona de aparcamiento. Este mismo vial dispone de dos bandas de aparcamiento a cada lado. Tiene una anchura de 22,20 metros.

Todas las parcelas que resultan de la ordenación, incluida la zona verde, tienen acceso a través de los viales previstos.

8. Alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables

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

Existen 3 enfoques fundamentales en las propuestas de alternativas: usos del territorio, localización y distribución de zonas, y ubicación de edificios e instalaciones.

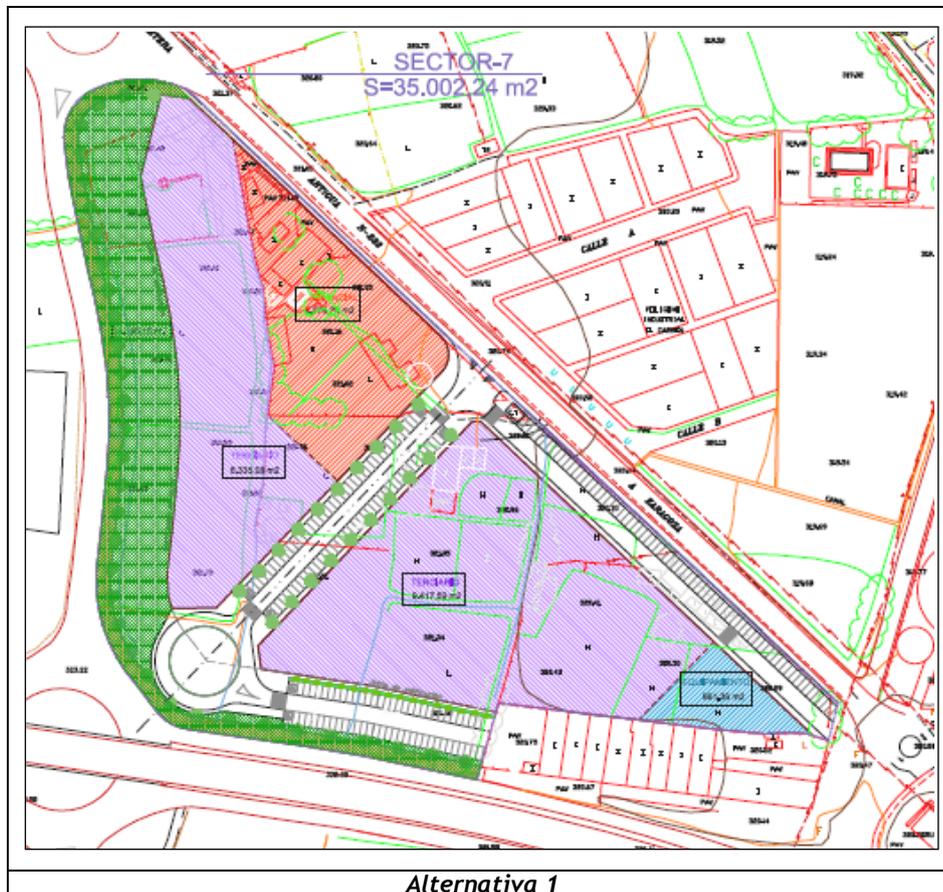
Se trata en este caso un cambio de ubicación de edificios e instalaciones ya que los usos están condicionados por la normativa del PGM y la localización y distribución de zonas está igualmente condicionada al sector 7. Por un lado se presenta la:

- a. **Alternativa estacionaria o 0** por la que el sector continúa en el mismo estado que presenta actualmente.

Esta opción no procura ningún beneficio ni al municipio ni al medio ambiente del que forma parte. El progresivo deterioro o degradación al que está sometida acabará afectando, aun más, negativamente al aspecto del sector, perjudicando el paisaje. Lejos de aumentar su valor ambiental por el desarrollo de comunidades vegetales cada vez más maduras y con mayor potencial de diversidad, si situación aislada limita sustancialmente este potencial.

- b. **Alternativa 1** cuyo Plan Parcial propone una ordenación con los usos más concentrados.

Corresponde a la imagen siguiente y concentra los usos en dos unidades básicas, de las que la superior tiene únicamente dos usos y la inferior otros dos. Se obtiene con ello espacios de mayor tamaño y mayor capacidad y versatilidad para su posterior desarrollo urbano.



Como se aprecia en la imagen, esta alternativa propone llevar la línea de edificación hasta el máximo permitido por la normativa vigente en materia de carreteras en el momento en que se realizó la propuesta (25 m) tanto en su lado oeste como sur a la par que retrasa la alineación junto a la carretera de acceso al polígono para generar un vial paralelo interior y hábitat aparcamientos.

c. **Alternativa 2,** los usos se encuentran más dividido y repartidos por el sector.

Esta alternativa asigna los usos en buen parte en función de la relación con el entorno buscando con ello una mayor eficiencia en el consumo de recursos. Por otro lado es más heterogéneo consiguiendo una mezcla de usos que, siendo compatibles entre sí, aumenta la diversidad de espacios y una mayor funcionalidad del conjunto.

La línea de edificación la lleva hasta el límite de afección de las carreteras (50 m) y desaparece el vial interior paralelo a la vía de acceso al polígono. La propuesta no agota la edificabilidad máxima permitida:

1. SERVICIOS S-7			
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
Parámetro	Máximo	Mínimo	Observaciones

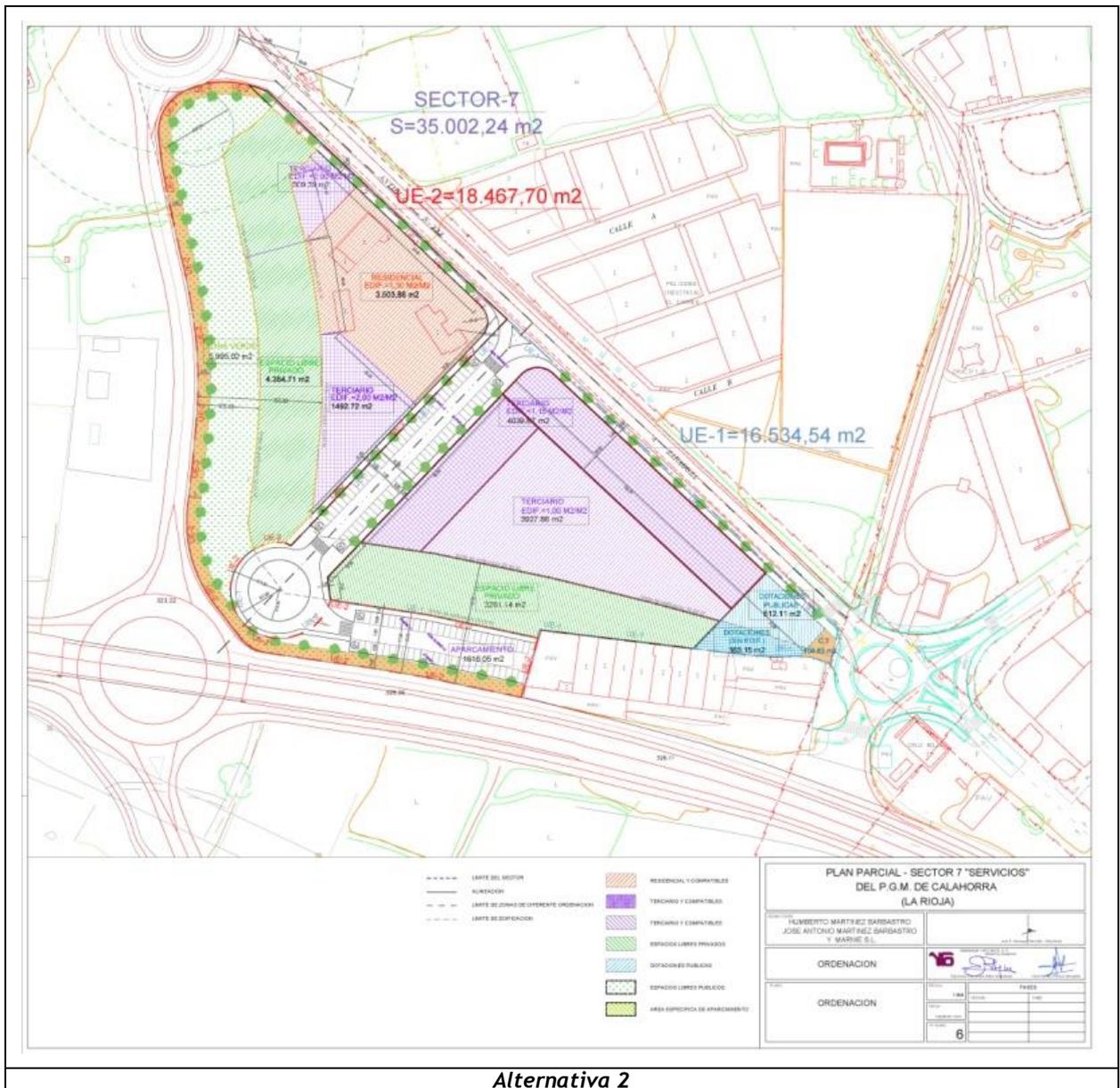
Edificabilidad	2,00 m ² /m ² 1,15 m ² /m ² 1,00 m ² /m ²	-	Según especificación en planos
----------------	---	---	--------------------------------

2. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA. S-7

Parámetro	Máximo	Mínimo	Observaciones
Edificabilidad	1,30 m ² /m ²	-	La edificabilidad en la bajo-cubierta computa a partir de 1,50 m de altura libre de planta.

1. 3. DOTACIONAL PÚBLICO (EQUIPAMIENTOS)

Parámetro	Máximo	Mínimo	Observaciones
Edificabilidad	0,80 m ² /m ²	-	



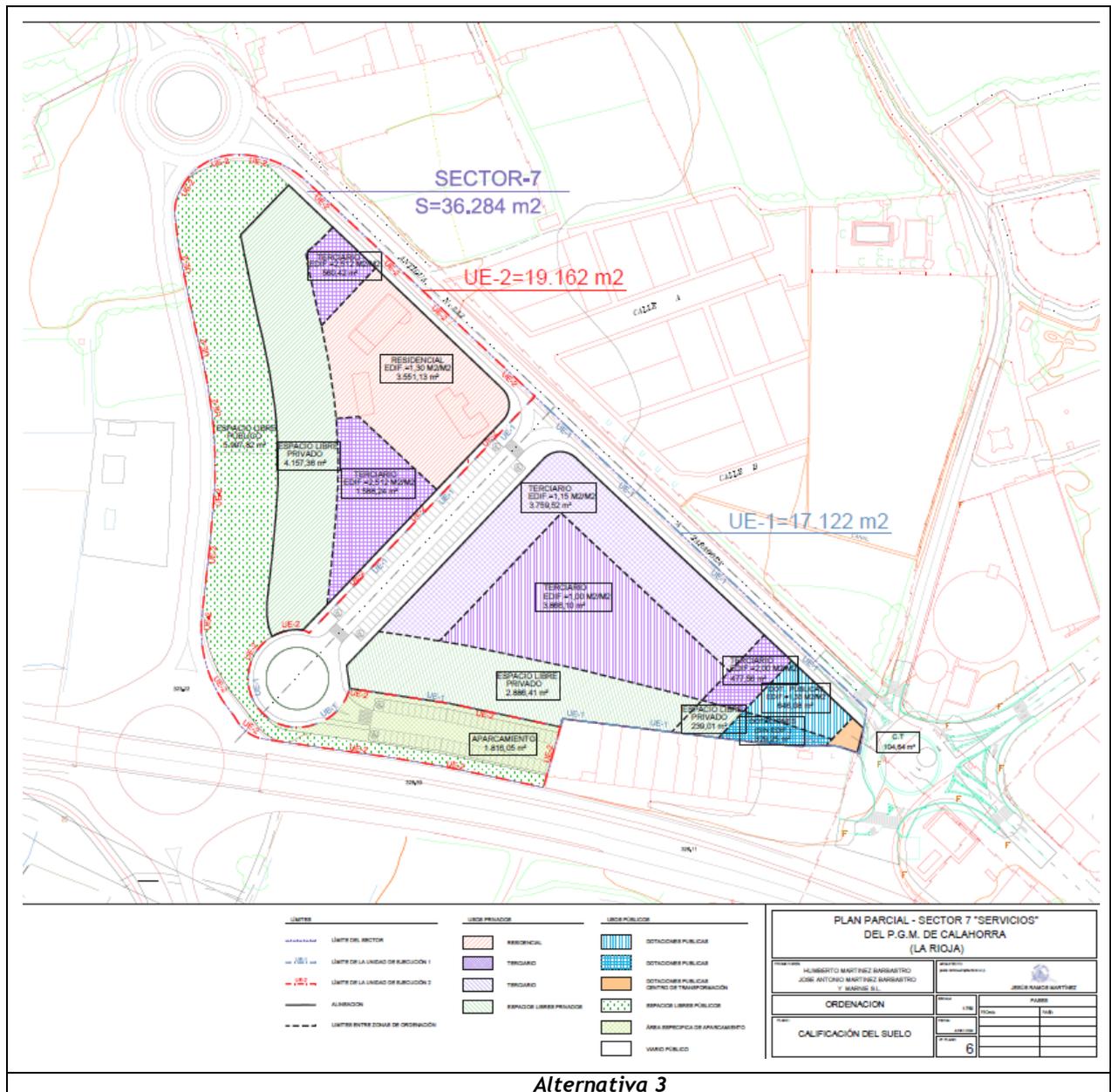
Alternativa 2

- d. **Alternativa 3**, que es la seleccionada finalmente en la que también los usos se encuentran más divididos y repartidos por el sector.

Esta alternativa asigna los usos en buena parte en función de la relación con el entorno buscando con ello una mayor eficiencia en el consumo de recursos. Por otro lado es más heterogéneo consiguiendo una mezcla de usos que, siendo compatibles entre sí, aumenta la diversidad de espacios y una mayor funcionalidad del conjunto.

Se diferencia de la anterior en que esta ajusta los límites del sector, agota la edificabilidad y también ajusta el límite de la carretera.

1. SERVICIOS TERCIARIO S-7			
Parámetro	Máximo	Mínimo	Observaciones
Edificabilidad	2,512 m ² /m ² 2,00 m ² /m ² 1,15 m ² /m ² 1,00 m ² /m ²	-	Según especificación en planos
2. RESIDENCIAL. S-7			
Parámetro	Máximo	Mínimo	Observaciones
Edificabilidad	1,30 m ² /m ²	-	La edificabilidad en la bajo-cubierta computa a partir de 1,50 m de altura libre de planta.
3. DOTACIONAL PÚBLICO (EQUIPAMIENTOS)			
Parámetro	Máximo	Mínimo	Observaciones
Edificabilidad	1,33 m ² /m ²	-	



8.1 Valoración de las alternativas

Las distintas alternativas muestran algunas diferencias respecto al impacto ambiental de su diseño y su probable respuesta en el tiempo. Para su análisis sería preceptivo realizar algunas consideraciones previas respecto a algunas determinaciones urbanísticas.

Edificabilidad

Sobre la edificabilidad, es decir sobre los metros cuadrado que pueden edificarse por superficie, cabe considerar los pros y contras:

- **Baja edificabilidad:**

La baja edificabilidad puede tener un impacto positivo en el medio ambiente al reducir la emisión de gases de efecto invernadero, ahorrar materiales, ahorrar energía y agua, y reducir la generación de residuos.

Por el contrario, una menor densidad edificatoria puede conllevar la necesidad de aprovisionamiento de más superficie para satisfacer la demanda.

Además, puede promover una mejor calidad de vida para las personas al posibilitar el fomento de la integración de los edificios con su entorno.

- **Elevada edificabilidad:**

La elevada edificabilidad puede ser beneficiosa si se aplica de manera sostenible. Los edificios ecológicos, que pueden ser de alta edificabilidad, están diseñados para consumir menos energía que los edificios convencionales.

Estos edificios también pueden reducir la emisión de gases de efecto invernadero, disminuir la contaminación y el desperdicio de recursos, y promover la biodiversidad mediante techos y paredes verdes.

Los aspectos ambientales comparados entre las distintas alternativas son los siguientes.

Aspecto ambiental	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Movilidad interna	-	++	+	+
Conexión exterior	-	+	+	+
Optimización consumo de recursos materiales y energéticos	-	+	+	++
Eficiencia gestión de ruidos, vertidos, emisiones y residuos	-	+	+	++
Intensificación de usos	+++	+	+	++
Bienes materiales presentes	++	+	+	+
TOTAL	5	7	6	8

La movilidad interna se considera adecuada cuando pueden conjugarse distintos medios de movilidad con especial interés por la movilidad activa (peatonal o bicicleta) y por una buena accesibilidad a los distintos espacios internos del sector. Así la alternativa 0 no ofrece una propuesta y no puede valorarse desde esta perspectiva, mientras que la alternativa 1 propone un vial interno que permite una mayor accesibilidad interior e incluso habilita aparcamientos tanto al norte como al sur del sector. Las alternativas 2 y 3 eliminan este segundo vial interno.

La conexión con el exterior es la misma en todas las alterativas, esto es desde el antiguo tramo de la N-232 al nordeste del sector.

El consumo de recursos aumenta en eficiencia en edificabilidades más altas ya que en elevadas densidades se requieren de menos recursos para satisfacer las demandas, al menos evitando pérdidas en el transporte.

Por la misma razón, las emisiones en cualquiera de sus formas serán menores en diseños concentrados o densos ya que un menor consumo de recursos supone una reducción en las emisiones. De este modo, la alternativa 3 presenta mayores edificabilidades y una mayor posibilidad en la eficiencia de los consumos y optimización de las emisiones.

La intensificación de usos se interpreta como un mayor aprovechamiento del suelo, por tanto también relacionada con la edificabilidad. A mayor intensificación, es decir, de edificabilidad, menor impacto. Hay que tener en cuenta además que bajas edificabilidades generalmente conllevan una mayor ocupación de suelo. De este modo, como se ha visto, la alternativa 3 presenta mejores aptitudes ambientales.

Los bienes materiales es un aspecto que presenta varias caras. Por un lado es una oportunidad para regenerar espacios degradados, evita ocupación de nuevos suelos, favorece densidades más altas, la proximidad y por tanto la mayor eficiencia de los recursos, la cohesión urbana, etc,... pero por el otro, da lugar a la generación de residuos y pudiera afectar al patrimonio histórico artístico y cultural. En este caso, todas las alternativas, excepto la estacionaria, requiere de la completa eliminación de las edificaciones existentes a excepción de las viviendas que se van a consolidar.

9. Desarrollo previsible del Plan Parcial.

En virtud de lo establecido en el Art. 105.1 de la L.O.T.U.R, se observará la tramitación concretada en los Arts. 87 y 88 del citado texto legal. Esta tramitación se concreta en:

- Aprobación Inicial.
- Información Pública, durante un mes, mediante anuncio en el B.O.R. y en uno de los diarios de difusión local de mayor circulación de la Comunidad Autónoma de La Rioja.
- Remisión del Plan Parcial aprobada inicialmente a las Administraciones que pudieran resultar afectadas para la emisión de informe, el cual deberá ser emitido en el plazo de alegaciones, si lo estiman oportuno.
- A la vista del resultado de la Información Pública, el Ayuntamiento aprobará provisionalmente el Plan Parcial con las modificaciones que procediere.
- Remisión del expediente completo a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su aprobación definitiva, para su examen y resolución sobre la aprobación que, en su caso, será el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.
- La aprobación definitiva corresponde a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

En Suelo Urbanizable Delimitado, Sectores 1 a 12, los plazos para su completo desarrollo, establecidos en el PGM de Calahorra, serían:

- 4 años para la aprobación del planeamiento preciso. Teniendo en cuenta la publicación de la aprobación definitiva del PGM de Calahorra el 18 de diciembre de 2020 (BOR de 9 de marzo de 2021), este Plan Parcial inició su tramitación dentro del plazo otorgado.
- 9 años para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización
- 14 años para el otorgamiento de la licencia
- 16 años para la conclusión de las obras

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

1. El promotor presenta ante el órgano sustantivo una **solicitud de inicio** del procedimiento, acompañada de un **borrador del plan o programa** y del **documento ambiental estratégico**. Una vez revisada la documentación presentada, el órgano sustantivo la remite al órgano ambiental (art. 29).

2. El órgano ambiental somete la documentación recibida a **consultas** de las Administraciones públicas afectadas y público interesado durante 45 días (art. 30).

3. El órgano ambiental formula el **informe ambiental estratégico** en un plazo máximo de 4 meses. Se publicará en el BOR y en sede electrónica en un plazo de 15 días (art. 31). No es recurrible y determinará si:

a) El plan o programa debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria por tener efectos significativos sobre el medio ambiente. En este caso, el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico para que el promotor pueda continuar con el procedimiento.

b) El plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

10. Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del Plan Parcial en el ámbito territorial afectado.

La caracterización ambiental se circunscribe esencialmente al ámbito territorial de la zona afectada por el Plan Parcial de forma que se obtiene una visión adaptada a la magnitud de la misma, lo cual no es óbice para la existencia de factores ambientales cuya caracterización trascienden dicho ámbito.

Este Plan Parcial da respuesta a la necesidad de establecer una ordenación previa al desarrollo urbano del sector pero no supone una modificación de una propuesta de ordenación previa. La caracterización antes del desarrollo del Plan Parcial corresponde, como consecuencia de lo anterior, a la del estado actual del ámbito y la evolución esperada dado que no existe una alternativa frente a la que confrontar la propuesta de ordenación del Plan Parcial.

La situación ambiental debe exponerse en base a los siguientes aspectos ambientales, y que no son otros que los que se incluyen en la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. A saber:

1. la biodiversidad,
2. la población,
3. la salud humana,
4. la fauna,
5. la flora,
6. la tierra (geología y geomorfología),
7. el agua (hidrogeología e hidrología),
8. el aire,
9. los factores climáticos,
10. su incidencia en el cambio climático,
11. los bienes materiales,
12. el patrimonio cultural,
13. el paisaje y
14. la interrelación entre estos factores (calidad y usos del suelo).

El Sector se encuentra en una zona periurbana, en la que edificaciones residenciales en uso conviven con otras obsoletas y abandonadas, con edificios agrícolas, terrenos de cultivo y las instalaciones comerciales e industriales externas al Sector. De forma aproximadamente triangular, y rodeado de vías de comunicación, tan sólo puede tener acceso por uno de sus lados, la N-232.



Estado actual del sector S7 y los puntos de observación tomados para las imágenes siguientes



Imagen del estado actual del sector S7 tomada desde el vertice sudeste



Imagen del estado actual del sector S7 tomada desde el vertice sudoeste



10.1 Población:

A excepción de alguna vivienda y alguna huerta, el conjunto del sector no contiene elementos que resulten de especial interés más allá de las personas que disfrutan de dichos elementos.

El estado actual no ha sufrido variación desde hace muchos años lo cual denota que no ha existido excesivo interés en el desarrollo urbano del sector si bien la tramitación ha sufrido algún contratiempo que lo ha dificultado.

10.2 Infraestructuras y equipamientos:

El sector cuenta con posibilidades de conexión a las redes básicas de abastecimiento de agua, saneamiento y energéticas, como la red eléctrica y la red de gas natural, como se aprecia en el plano de *Información* que forma parte de la documentación del Plan Parcial.

Carreteras

Todo el sector está rodeado de vías de comunicación de las que una es urbana y el resto carreteras del Estado: N-232 y vial de acceso al núcleo urbano desde la N-232.

La vía de comunicación urbana de este Sector está constituida por la el tramo de la antigua N-232 o carretera de Zaragoza.

Cabe mencionar la existencia de una vía pecuaria que discurre por el *este* pero que queda fuera de la delimitación sectorial.

Otras infraestructuras de interés son la red de acequias de riego que atraviesan el sector, algunas de las cuales sirven únicamente a las fincas agrícolas del Sector.

Energía

Existen varias líneas eléctricas que discurren paralelas a la antigua carretera N-232. Dicha carretera también dispone de alumbrado público mediante farolas sin brazo.

La red de gas también discurre por la antigua carretera N-232, por lo que en principio la conexión es más sencilla.

Al otro lado de la antigua carretera, al noroeste del sector S-7, hay una gasolinera.

Red de abastecimiento

La red municipal, tubería de función de 300 mm Ø, discurre por el camino del Cristo, antigua N-232. En las proximidades del sector hay depósito de agua municipal aéreo desde el cual se distribuye a casco urbano y el polígono.

Red de saneamiento

La red recorre el polígono industrial, siendo la rotonda del cruce del camino del Cristo con la calle Padre J. Aguirre, el punto más próximo al sector. La red está constituida por tubería de fibrocemento de 600 mmØ.

Red de riego

La red está constituida por 5 ramales que entran al sector por el lado sur y lo atraviesan y bordean y confluyen en un punto de salida al nordeste del sector, atraviesa la calle por debajo y sigue su curso en un canal abierto paralelo al camino del Carmen.



Acequias de riego presentes en el sector

10.3 Salud humana:

No se identifican en principio aspectos relacionados con la salud humana que pueda afectarla de ningún modo si bien se procede a realizar un examen pormenorizado de los principales aspectos relacionados.

10.3.1 Residuos:

Sin ser significativo, como consecuencia del abandono se han producido el derrumbe de alguna de las edificaciones incluidas en el sector, situación que ha sido aprovechada para el vertido de residuos característicos de la construcción y demolición. Por lo demás los escasos usos actuales que se producen no dan lugar a la producción ni presencia de residuos cualitativa o cuantitativamente relevantes.



El municipio está consorciado, de este modo todos los residuos municipales o asimilables a estos son recogidos por los servicios administrados por el Consorcio de Aguas y Residuos de La Rioja, y este servicio es extensivo a los nuevos desarrollos urbanos residenciales.

La gestión de residuos producidos en otro ámbito debe ser resuelto de manera individualizada.

10.3.2 Abastecimiento de agua¹

El Plan Director de Abastecimiento a Poblaciones de La Rioja incluye a Calahorra en el Subsistema Cidacos que se ha estructurado alrededor de la futura presa de Enciso. En el ramal a Calahorra, la demanda de esta ciudad es la más importante de todo el sistema, constituyendo por si sola un 30% del total

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

¹ ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO. REVISIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA (LA RIOJA). DICIEMBRE 2020. Loperena Arquitectura y Urbanismo.

estimada (5.000 habitantes), sobre una población total de 52.392 habitantes, será de 4.862.501 m³/año (4.497.501 m³/año + 365.000 m³/año), suponiendo un caudal medio de 170 l/s.

La concesión de aguas vigente del municipio, y con origen en la captación subterránea, es de 5.500.000 m³/año, cantidad que satisface por sí sola la previsión de la demanda futura del PGM.

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.

10.3.3 Saneamiento:

En el Plan General de Calahorra se facilita la red existente, incluidos diámetros y la ubicación de la depuradora. Calahorra se incluye en la aglomeración Bajo Cidacos, junto con Arnedo, Autol y Quel. Tiene una infraestructura de depuración con tratamiento secundario en la EDAR Calahorra-Bajo Cidacos, con una población conectada de 111.913 habitantes y con una población de diseño de 143.000 habitantes. La capacidad de tratamiento de diseño de la EDAR es según proyecto. La capacidad de tratamiento real de las instalaciones es aun considerablemente mayor puesto que las condiciones de calidad del efluente de salida tenidas en cuenta en el diseño fueron mucho más restrictivas que las de la Directiva 91/271/CEE.

Existe un colector de tubería de hormigón y diámetro 800 mm que va hacia la depuradora y que discurre por la calle Padre José Aguirre del polígono Tejerías. Desde este colector sale perpendicularmente una derivación en tubo de hormigón de diámetro 600 mm, que discurre por la antigua carretera Logroño-Zaragoza (antigua N-232). La conexión del saneamiento se realiza en el pozo donde se cruzan los dos ramales.

Por tanto existe posibilidad técnica y capacidad para conectar los futuros vertidos del sector siempre que se realicen dentro de los límites descritos.

10.3.4 Consumo de energía

A falta de conocerse la demanda necesaria, la existencia de una red de enganche en las proximidades facilita su conexión y suministro.

10.3.5 Electromagnetismo:

No se ha identificado la presencia de líneas de alta tensión ni otras instalaciones que produzcan radiación que deban ser tenidas en cuenta de cara a la salud de las personas.

Los nuevos centros de transformación se han diseñado para ser instalados el extremo del sector, alejados de otras edificaciones.

10.3.6 Emisiones atmósfera

La calidad del aire en Calahorra puede conocerse por los informes anuales² que elabora el órgano ambiental de la CAR y del que del último de los publicado se desprende que en términos generales, hay un cumplimiento de los objetivos de la calidad del aire durante el año 2023, no obstante se percibe un ligero incremento de los niveles de concentración de contaminantes de NOx y una disminución de los días con superaciones de ozono troposférico.

Al margen de los datos globales, la ubicación del sector dentro del municipio, adyacente al polígono Tejerías y la carretera N-232 le hace susceptible de verse afectado por las emisiones de las industrias de la zona.

10.3.7 Ruido:

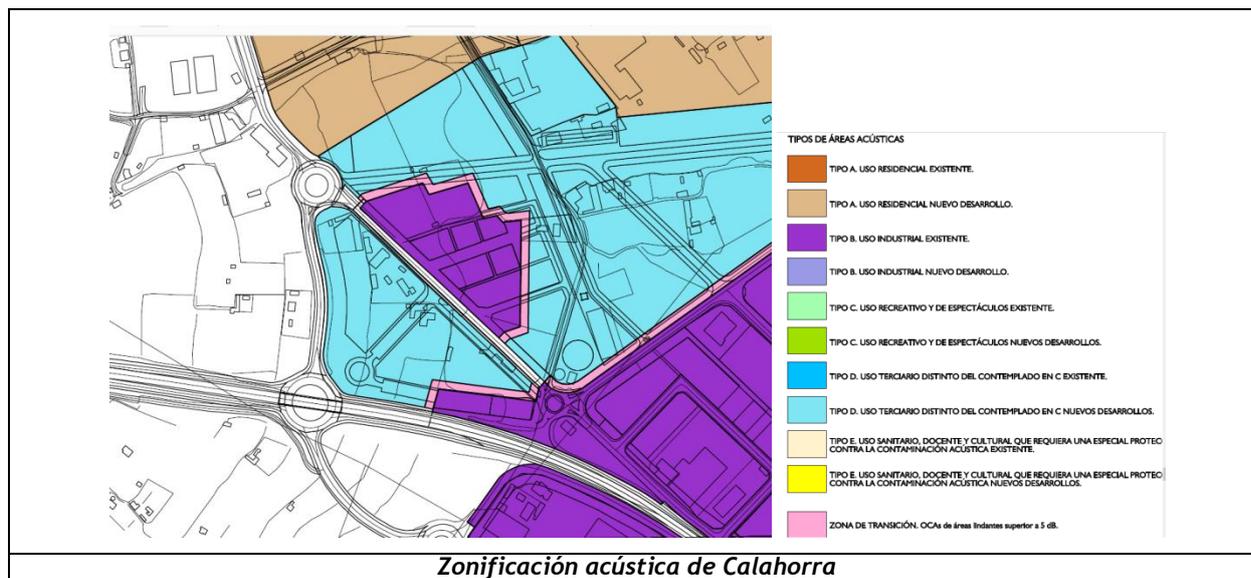
En las proximidades del área de estudio no existe ninguna actividad industrial que ocasione contaminación acústica ni hay presencia de infraestructuras ferroviarias o aeroportuarias.

Los focos sonoros que afectan al Sector S-7 son las infraestructuras de tráfico rodado. Concretamente, las que se indican a continuación:

- Nacional N-232: Se trata de un foco de ruido importante dada su elevada intensidad media diaria de vehículos (IMD). Aunque se encuentra muy próxima al límite sur del Sector S-7, la afección sonora que ocasiona esta vía se atenúa por estar elevado en el tramo objeto de estudio.
- Vial de servicio de la N-232: Su IMD es moderada aunque, al situarse en una cota muy similar a la del Sector S-7, produce una afección sonora importante.
- Vial de acceso al núcleo urbano desde la N-232: Constituye el límite oeste del Sector S-7 y se encuentra a la misma cota que la zona de estudio. La afección sonora que produce es elevada ya que posee una IMD alta.
- Antigua Ctra. Zaragoza: Delimita el Sector S-7 en su parte noreste y presenta una IMD moderada.

El sector S7 de Calahorra cuenta con un mapa de zonificación acústica vinculado a su aprobado PGM cuyo resultado para este sector es el que figura a continuación:

² "EVALUACIÓN DE LA CALIDAD DEL AIRE DE LA RIOJA 2023" de CALIDAD AMBIENTAL, CAMBIO CLIMÁTICO Y AGUA



Esta zonificación recoge el condicionante establecido en la zonificación realizada anteriormente en el Documento Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual donde se establece una zona de transición entre el Sector S-7 "Servicios" y las áreas acústicas industriales adyacentes y que consiste en una franja de 10 metros de anchura desde los linderos con las zonas industriales situadas al sur del Sector.

10.3.8 Iluminación:

Este aspecto ambiental, que ha ido ganando importancia a lo largo del tiempo, es importante porque un exceso de iluminación o una incorrecta proyección de la misma generan contaminación lumínica lo cual pone de manifiesto un desperdicio energético.

En este sentido, la zona no recibe ni es foco emisor de contaminación lumínica de especial relevancia y que es la propia de la producida en un entorno residencial.

10.3.9 Soleamiento:

Debido a la situación y exposición de las parcelas que componen el sector., tanto ellas como los edificios de su entorno tienen un elevado grado de asoleamiento. Se trata de una zona situada en la periferia del núcleo urbano por su lado sur, lo que en estas latitudes representa el grado máximo de asoleo.

No obstante, cabe hacer mención a la infraestructura viaria de acceso del Polígono Tejerías a la N-232 que supone una barrera de cierta magnitud para la radiación solar en las parcelas situada más al sur, especialmente coincidiendo en periodos en que la radiación es menor: en invierno y horas crepusculares.



Detalle de infraestructura que interfiere en el asoleo del sector S7

10.3.10 Movilidad:

Las infraestructuras viarias limitan la posibilidad de conexión del sector con el entorno.

El enclave, situado junto al núcleo urbano, linda con los principales viales de salida de la ciudad al Este, antigua carretera de Zaragoza que conecta el casco urbano y la N-232 con el polígono Tejerías Norte, y la propia N-232 al Sur inaccesible directamente desde el Sector. Esto restringe el acceso al sector únicamente desde la antigua carretera de Zaragoza.

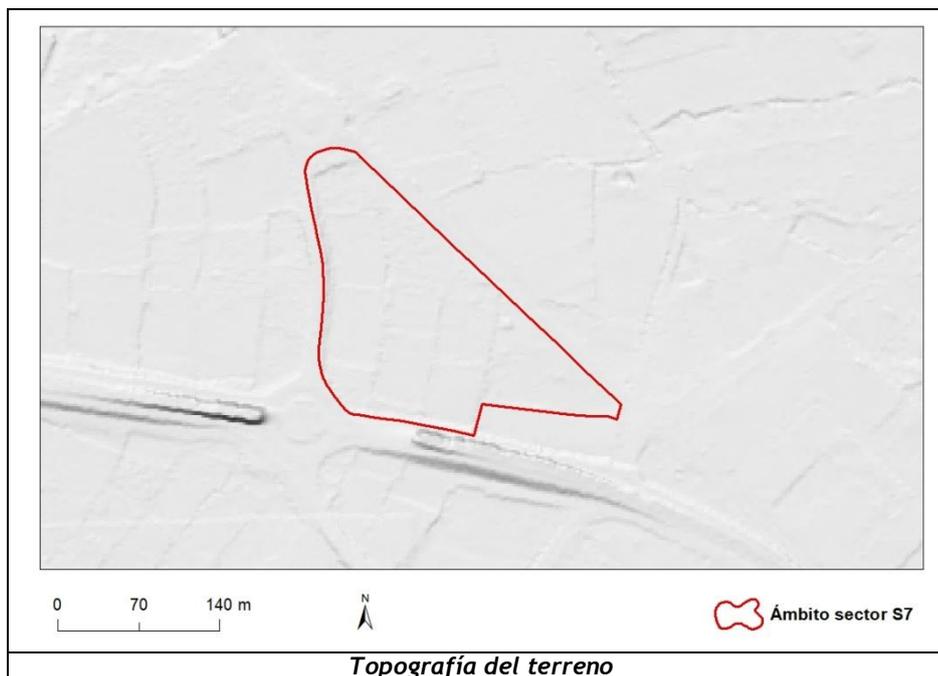
Respecto a la movilidad interna, dada la favorable topografía de terreno, puede diseñarse sin limitaciones por esa causa.

La principal dificultad para la movilidad peatonal se puede dar para conectar el Sector S-7 con el casco urbano por las causas descritas en primer término.

10.3.11 Riesgos naturales y tecnológicos:

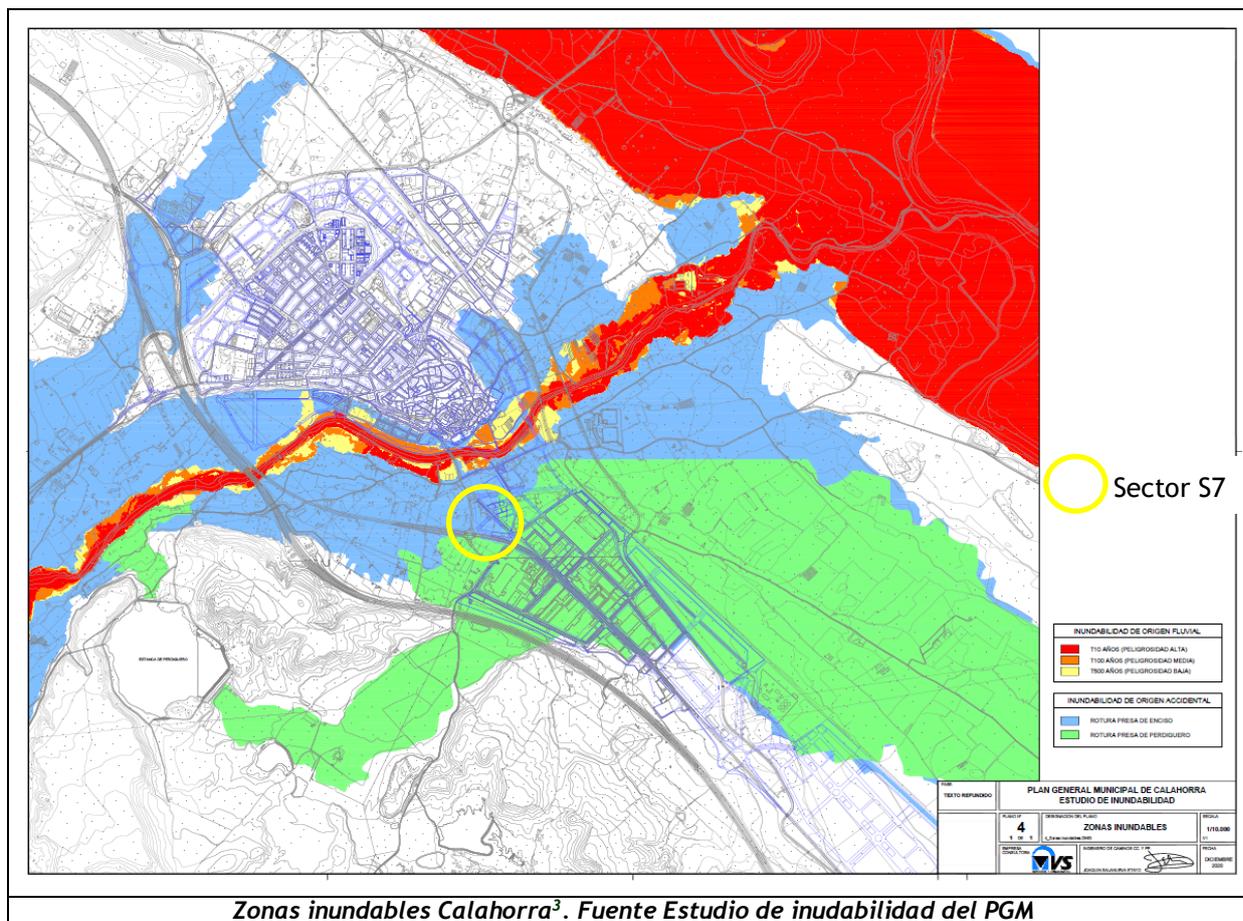
Sirve este apartado para identificar los riesgos naturales y tecnológicos. Entre los naturales consultadas las fuentes de información públicas habituales, no se describe ninguno: ni deslizamiento de ladera o desprendimientos, ni inundabilidad,... Entre los tecnológicos se identifican únicamente los derivados del transporte de mercancías peligrosas por las carreteras próximas.

Realizada la modelización del terreno para conocer la topografía del mismo, se aprecia claramente su nivelación y escasa pendiente del sector, lo cual puede servir para despejar dudas sobre el riesgo de deslizamiento o desprendimiento.



Respecto a la inundabilidad, si bien la CHE dispone de información que establece que parte del sector en la parte este es inundable en periodos de retorno de 500 años, se cuenta con la realización de un estudio de inundabilidad específico para la revisión del Plan General de Calahorra, elaborado recientemente. En dicho estudio de inundabilidad se concluye que 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. También añade que "destaca la inclusión de nuevas zonas afectadas por la inundabilidad generadas por la rotura de la presa de la Balsa de "La Estanca del Perdiguero" y del "Embalse de Enciso", que deberán tenerse en cuenta en el correspondiente Plan de Protección Civil" y que en el plano siguiente figuran en color azul (incluido sector S7 Servicios) y color verde.

Por tanto, el sector S7 no es susceptible de inundación con origen fluvial pero sí accidentalmente a causa de rotura del Embalse de Enciso o de El Perdiguero lo cual no tiene limitaciones urbanísticas pero sí debe tenerse en cuenta en el Plan de Protección Civil.



Respecto a los riesgos tecnológicos estos están caracterizados por el tránsito de mercancías peligrosas por la AP-68 y en mucha menor medida la N-232: La N-232 limita con el sector; sin embargo, la AP 68, cuyo trazado es paralelo, se sitúa a 38 m desde el borde exterior lo cual representa una gran distancia de seguridad en caso de producirse algún incidente. Por otro lado, la presencia de una gasolinera enfrente del sector, hace que el camino del Cristo presente un elevado tránsito de vehículos cisterna con hidrocarburos, y, además, este camino es el principal vial de acceso al polígono Tejerías norte, por lo que las mercancías peligrosas que producen o necesitan estas empresas pasan mayoritariamente por delante del sector.

10.4 Biodiversidad:

El sector ocupa un espacio rodeado de importantes vías de comunicación que le confiere características de aislamiento y le imposibilita para formar parte de potenciales corredores ecológicos especialmente para especies terrestres. Abundando en ello, las actividades industriales adyacentes, y la presencia de vallados y muros interiores reducen aún más toda posibilidad de que el espacio constituya un área con el más mínimo potencial de diversidad

³ REVISIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA (LA RIOJA). FASE: TEXTO REFUNDIDO. DOCUMENTO: ESTUDIO DE INUNDABILIDAD. Loperena Portillo Arquitectos

10.5 Fauna:

El aislamiento del sector rodeado de vías de comunicación y su posición junto al polígono industrial y el caso urbano condicionan la presencia de fauna a especies ubicuas y principalmente aves. Esto le resta valor por cuanto se tratará de especies triviales y sin rango de protección.

10.6 Vegetación:

Al igual que ocurre con la fauna, la vegetación ocupa buena parte del ámbito si bien se trata de vegetación arvense y correspondiente a los primeros estadios propios del abandono de las parcelas cultivadas y abandonadas. Debe hacerse mención a la vegetación ornamental de las viviendas habitadas y las parcelas aún en cultivo cuyas características no son propias de lo dicho inicialmente pero que, en todo caso, no son representativas del Sector.

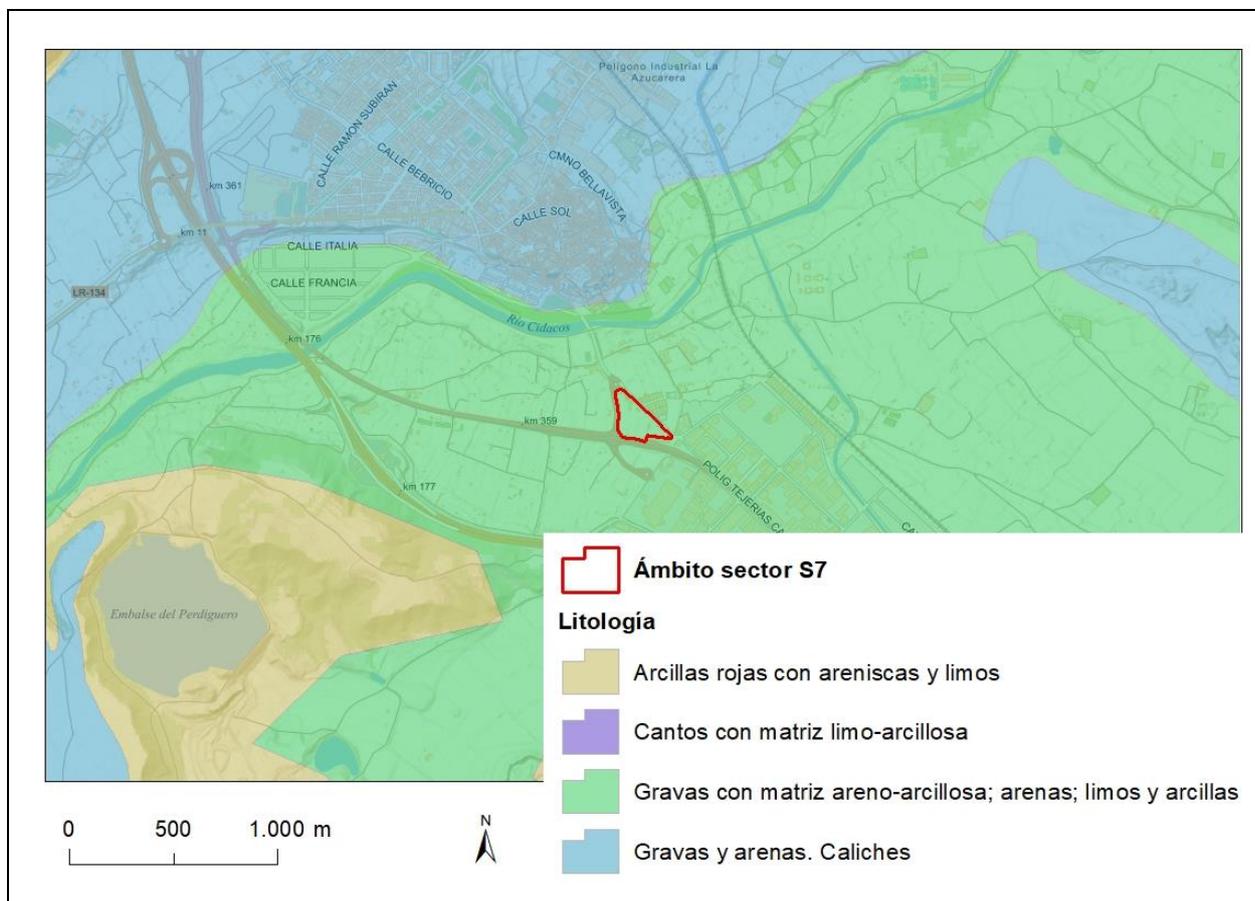


Dentro de los límites del sector no hay presentes formaciones vegetales, únicamente algunos árboles y arbustos aislados de escaso porte y valor ambiental.

10.7 Tierra:

El Sector es prácticamente llano, elevándose en su perímetro Sur y Oeste con un pequeño talud hasta alcanzar la carretera N-232. En la línea que establece el límite de edificación, la variación de la cota de uno a otro extremo del Sector es de 20 cm.

El sector se localiza principalmente sobre el terreno aluvial de origen cuaternario formado por gravas en matriz areno-arcillosa, y limos y arcillas.



El suelo presenta estructuralmente características originales en buena parte de su superficie debido a que no ha sido sometido anteriormente a procesos urbanísticos

No es previsible la presencia de suelos contaminados dada la ausencia de actividades potencialmente contaminantes dentro del ámbito a lo largo de la historia.

Tampoco se encuentra entre las zonas declaradas como vulnerables a la contaminación por nitratos.

10.8 Agua:

La ciudad de Calahorra se sitúa sobre el Aluvial del Ebro Aragón: Lodosa-Tudela. Según la información que consta en la Confederación Hidrográfica del Ebro, el estado de esta masa de agua es bueno en su parámetro cuantitativo y malo en el químico

Según información de la CHE:

“Se ha registrado una contaminación por nitratos, con concentraciones superiores a 100 mg/l en los límites laterales del aluvial del Ebro, zona de menor tasa de renovación y alta recarga por retornos de riego. Afecta a los aluviales del río Aragón y Ega, las terrazas del Ebro junto al límite lateral de la margen derecha del Ebro. El resto del aluvial del Ebro, registra contenidos de nitrato por debajo de los 25 mg/l.

También es posible la presencia contaminación de origen urbana e industrial. Existe un total de 32 industrias IPPC y 24 puntos de vertido de aguas residuales sin depurar a lo largo del aluvial.

El volumen total de extracción es alto. Dadas las características del acuífero y su conexión con la red fluvial esta cantidad no pone en riesgo a la masa de agua. Son principalmente explotaciones con caudales muy elevados para abastecimiento y regadío.

La masa de agua está en riesgo de no alcanzar los objetivos medioambientales."

Por tanto si bien el estado en general no es adecuado, tampoco se ha identificado ningún impacto crítico.

Respecto a la red hidrológica superficial natural, está ausente del ámbito de estudio pero resulta obligado hablar de las acequias de riego que surcan el mismo y cuya funcionalidad está vinculada a los persistentes huertos de la zona. El ámbito se encuentra fuera del dominio público hidráulico.

El rio Cidacos, siguiendo con la información publicada por la CHE, presenta un buen estado ecológico y mal estado químico presentando un buen potencial para alcanzar los objetivos de calidad en el horizonte establecido para el año 2021.

10.9 Factores Climáticos:

El clima en el término municipal no es un factor limitante que afecte significativamente.

Este es de tipo mediterráneo continental lo que se traduce en diferencias grandes de temperatura entre los meses más cálidos y fríos. Otra peculiaridad de este tipo clima son las bajas precipitaciones y un gran déficit hídrico los meses estivales.

En resumen, no se producen fenómenos climáticos extremos que impidan el desarrollo de los usos actuales.

10.10 Incidencia en el cambio climático:

Las consecuencias del cambio climático incluyen el aumento de las precipitaciones y de la frecuencia de eventos meteorológicos extremos, y modificaciones en las estaciones del clima.

Entre los eventos meteorológicos extremos figuran las olas de calor, ya indicadas, cada vez más comunes.

Los datos que ofrece *Adaptecca* para un futuro cercano son los siguientes para algunas de las variables más relevantes:

	T ^{ra} mínima °C	T ^{ra} Máxima °C	Duración máxima olas de calor (días)	Precipitaciones mm/día	Precipitación máxima en 24 h (mm)
Actual (2011-2040)	8,15	19,74	9,17	1,03	28,10
RCP 4,5 (2041-2070)	8,99	20,51	11,78	1,06	31,73
RCP 4,5 (2071-2100)	9,20	20,63	12,78	1,09	32,63

Por tanto, como no puede ser de otro modo, Calahorra está sometida a los efectos del cambio climático, y aunque no parece tener especial influencia en las determinaciones del Plan Parcial, el

aumento de temperaturas y de duración de olas de calor debe tenerse en consideración en el diseño urbano, especialmente los espacios públicos y los edificios.

10.11 Bienes materiales:

Las parcelas incluidas dentro del ámbito de la modificación del Plan Parcial presentan en la actualidad, como bienes materiales, únicamente los siguientes situados al noroeste de sector:

- 2 viviendas y sus instalaciones
- Almacenes agrícolas

Además, como se ha dicho existen algunas edificaciones en ruinas por el resto del sector.

De todas ellas, las viviendas se consolidan en el Plan Parcial y el resto es reemplazado por los usos previstos.

10.12 Patrimonio cultural:

Por el límite oeste del sector discurre la vía pecuaria Cañada Real de Ordoyo. La forma grafiada de este trazado es esta (línea roja):



10.13 Paisaje:

Los usos actuales de las parcelas no aportan valor relevante estético al paisaje urbano, más al contrario, el estado en general degradado y abandonado le otorgan un aspecto negativo al entorno. A ello contribuye su elevado grado de exposición desde la N-232 y resto de vías de comunicación.

11. Efectos ambientales previsibles.

Es objeto de este estudio analizar el impacto de las acciones que conlleva el desarrollo de la propuesta de ordenación del Plan Parcial propuesto frente al estado actual del sector.

Con las actuaciones que se llevarán a cabo para el desarrollo del Plan Parcial es de prever que se ejerza algún tipo de afección sobre los factores ambientales presentes en el ámbito. Es necesario conocer qué factores van a ser afectados considerando el estado actual de los mismos -descritos anteriormente- y la magnitud y signo de los impactos que se van a permitir o autorizar con el desarrollo del Plan Parcial.

Para conocer con más detalle las características de la propuesta del Plan Parcial hay que decir que más allá de los condicionantes establecidos en el PGM de Calahorra así como otras normas sectoriales, el Plan Parcial prevé:

- a) Los siguientes usos pormenorizados, correspondientes a dos unidades básicas con ordenación propia y diferenciada:
 - Terciario. Este uso ocupa la mayor parte del suelo.
 - Vivienda unifamiliar aislada con objeto de cumplir uno de los condicionantes se consolidan las viviendas existentes dentro del Sector. Dada la escasa densidad y la situación de las viviendas en una Unidad Básica independiente y situada en uno de los límites del Sector, la coexistencia de usos es perfectamente posible sin interferencias.
Los usos detallados permitidos en las parcelas de esta Unidad Básica serán los siguientes: Vivienda unifamiliar con jardín:
 - Oficinas y despachos <100 m²
 - Deportivo

Además se añaden a los mismos, los públicos correspondientes a Usos Dotacionales e Institucionales, Zonas Verdes Públicas y Viario.

- b) En cuanto a las características y ubicación de los **espacios libres**, el P.G.M. establece algunas precisiones que, aunque se han considerado orientativas, se cumplen:
 - Se han previsto zonas verdes arboladas en el perímetro del Sector en sus lados Sur y Oeste hacia la N-232 y el nuevo enlace.
 - Las zonas perimetrales del Sector disponen de recorridos peatonales de 5 metros de ancho, protegidas de la red viaria y dotadas de mobiliario urbano tipo bancos, fuente, etc. en los lados Sur y Oeste hacia la N-232 y el nuevo enlace, que se prolongan por el Norte hasta la antigua N-232 en la que los recorridos peatonales están vinculados al viario.
- c) Las conexiones a la red viaria existente
 - se realizan desde la antigua carretera de Zaragoza,
 - En la trama viaria se distinguen dos viales principales que estructuran el Sector:
 - El vial principal de acceso discurre como ampliación de la antigua travesía de la N-232. El Plan General preveía que, orientativamente, la alineación se situara a 11 m. del límite del Sector. Sin embargo esto no es posible con la condición del mantenimiento de las viviendas existentes señaladas por el mismo puesto que supondría el derribo de las mismas. El Plan Parcial ha optado por el mantenimiento de la alineación existente en el vallado de

las viviendas que deben consolidarse, en el vial por el que se accede al Sector, ello coincidente con la alineación prevista para las dos U.E. que se definen para la gestión del Sector S-7.

- El segundo vial es ortogonal al anterior, desde el cual se accede, y termina en una glorieta que permite el cambio de sentido y el acceso a una zona de aparcamiento. Este mismo vial dispone de dos bandas de aparcamiento a cada lado. Tiene una anchura de 22,20 metros.
- Todas las parcelas que resultan de la ordenación, incluida la zona verde, tienen acceso a través de los viales previstos.
- Las aceras previstas tienen pasos libres mínimos de 1,80 metros, constituyendo itinerarios peatonales accesibles que conectan las áreas de estancia

11.1 Población:

Se propone con el desarrollo de este Plan Parcial una mayor heterogeneidad de usos de acuerdo a un modelo de ciudad policéntrico que revitalice al sector y su entorno.

La inclusión de las viviendas habitadas dentro de Sector permite que sus habitantes no se vean afectados por este, más al contrario, la habilitación de nuevos y mejores accesos al sector permitirá un acceso a la carretera de Zaragoza más seguro.

11.2 Infraestructuras y equipamientos

Calahorra verá aumentado el espacio dotacional y de servicios disponible para la implantación y desarrollo de nuevos equipamientos. Estos, además se verán favorecidos por su excelente situación dentro del entramado urbano ya que el acceso a la red eléctrica o de gas, y la conexión a las redes de telefonía, de abastecimiento y saneamiento es inmejorable por su proximidad.

Carreteras

Como consecuencia del desarrollo del Plan Parcial no se prevén afecciones a estas infraestructuras. Se diseña un acceso a la antigua N-232 desde el sector cuando en la actualidad no existe pero tampoco ha sido necesario ya que el sector no se ha desarrollado.

Está previsto un nuevo vial por el interior del sector desde el que se acceda a ambas unidades de ejecución. El acceso a las viviendas consolidadas se produce del mismo modo que actualmente.

Energía

La proximidad de la red de enganche tanto eléctrica como de gas, permite minimizar los impactos derivados de la conexión al sector sin tener que modificar las redes existentes.

Por otro lado, el sector contará con un nuevo CT que se ubicará en el extremo este del sector que cuenta con la calificación de dotacional público.

Abastecimiento

La proximidad de la red de enganche permite minimizar los impactos derivados de la conexión al sector sin tener que modificar la red existente.

Saneamiento

La proximidad de la red de enganche, permite minimizar los impactos derivados de la conexión de los vertidos del sector con la del polígono sin tener que modificar la red existente.

Regadío

La red se va a ver modificada de modo que algunos ramales serán eliminados, otros soterrados o entubados y se modifica el trazado para derivar el agua a un aljibe situado bajo la rotonda prevista en el sector cuya finalidad es el riesgo de las zonas verdes del sector. El agua sobrante se evacua por una red bajo el vial hasta conectar con la red preexistente situada fuera del sector. Únicamente se mantiene intacto el ramal que bordea el sector por el lado este.

Aunque la red va a ser profundamente modificada dentro del sector, el cambio de uso de sector (donde el aprovechamiento agrícola ya hoy es residual), no afectará a los regadíos situados a continuación que el flujo de agua no se interrumpe ni altera más allá del ámbito de actuación.

11.3 Salud Humana:

11.3.1 Residuos:

Se identifican dos impactos relacionados con este aspecto. Hay que distinguir la fase de funcionamiento de la de puesta en marcha o edificación por cuanto los impactos son diferentes.

En el primer caso se trata de un impacto asociado a la retirada de materiales del medio como paso previo a urbanización de la zona y, en segundo término, se trata de los residuos que se prevé se van a generar en la fase operacional.

Como parte de la preparación del terreno se debe proceder a la retirada y gestión de los residuos mayoritariamente propios de la construcción y demolición.

Durante la fase operacional, se generarían los residuos propios de un uso terciario además de los residenciales que ya se producen. La zona requerirá, por tanto de la infraestructura de segregación y recogida propia del ámbito urbano salvo que la administración local decida que las futuras actividades privadas resuelvan la gestión de manera individual.

No se prevén problemas cualitativos ni cuantitativos en la recogida ni en el tratamiento final de los residuos mencionados ya que existen -siguiendo el principio de autosuficiencia- las infraestructuras necesarias en La Rioja con capacidad para resolver la gestión de estos residuos.

11.3.2 Abastecimiento de agua

El sector S7 se podrá conectar con la red municipal de aguas ya que se dispone de caudales suficientes sin perjudicar las condiciones de potabilización o presión de la red actual.

La red se ha previsto siguiendo las instrucciones dadas por los Técnicos Municipales.

El cálculo estimativo para el uso residencial es el siguiente:

- a) El dimensionado se ha efectuado considerando, en el caso de la superficie máxima edificable para viviendas, 4.555,02 m², y un consumo medio de 3 l/m² edificable/día, habrá un consumo de 14.527,31 litros/día.
- b) En el caso del consumo máximo total $Q_t = 0,49$ l/seg., asignado al Sector S-7, en la

Memoria de Crecimiento Urbanístico del citado Plan Director, el consumo diario será de 42.336,00 litros/día.

En el supuesto de que consideremos el consumo mínimo asignado $Q_{\min} = 0,12$ l/seg., el consumo diario será de 10.368,00 litros/día

- c) Se considera que en el cálculo efectuado para el sector, el consumo para el uso dotacional público está incluido en el consumo total y/o mínimo asignado para el mismo.
- d) De estos datos se deduce que el consumo máximo de agua necesario, considerado por el Plan Director para este Sector S-7, es de 56.863,31 litros/día y/o 20.755,11 m³ /año y el mínimo de 24.895,31 litros/día y/o 9.086,79 m³ /año.
- e) La tubería será de fundición de 10 atmósferas de presión y de diámetro según planos.

Las zonas verdes se plantarán mayoritariamente con vegetación autóctona, por ejemplo tomillos y lavandas cuyo consumo de agua es mínimo, y con arbolado autóctono. Además se prevé canalizar las acequias de riego existentes en una red enterrada, de la que se tomará el agua necesaria para el riego de las zonas verdes, almacenándola semanalmente en un aljibe de agua enterrado. Este aljibe tendrá una capacidad de 100,00 m³, suficiente para un consumo de 10 días, según los cálculos de agua necesaria para riego en la zona. Estará situado en el centro de la glorieta de cambio de sentido de la U.E.-1. En las zonas verdes, teniendo en cuenta el tipo de vegetación a plantar, se toma para riego el consumo asignado por el Plan Director Abastecimiento de Agua Potable y Saneamiento del Municipio de Calahorra de un consumo diario de 1,5 l/m²/día. El cálculo estimativo para el uso de riego, de acuerdo con el citado parámetro es el siguiente:

Para una superficie destinada a zonas verdes en el sector de 6.099, 64 m² y un consumo de 1,5 l/m²/día (para 150 días de riego al año), el consumo de agua previsto será de 9.149,46 litros por día y de 1.372,42 m³/año

La conexión entre la acequia y el aljibe no será directa, sino que entre ambos se instalará un decantador de fangos. No se utilizará el agua de la red de abastecimiento para este uso, salvo para limpieza y mantenimiento de la red de riego.

Por tanto, los usos previstos en las parcelas objeto de este Plan Parcial no debieran comprometer el suministro ni la calidad del mismo ya que ya ha sido previsto y se ha justificado la capacidad de suministro.

11.3.3 Saneamiento

Existe un colector de tubería de hormigón y diámetro 800 mm que va hacia la depuradora y que discurre por la calle Padre José Aguirre del polígono Tejerías. Desde este colector sale perpendicularmente una derivación en tubo de hormigón de diámetro 600 mm, que discurre por la antigua carretera Logroño-Zaragoza (antigua N-232). La conexión del saneamiento se realiza en el pozo donde se cruzan los dos ramales.

Se ha previsto un sistema del tipo separativo, siguiendo las indicaciones dadas por el Consorcio de Aguas y Residuos y el Ayuntamiento de Calahorra. La red de pluviales conecta a la red municipal en el mismo punto que la de saneamiento.

Los usos previstos en las parcelas objeto de este Plan Parcial no debieran comprometer la capacidad de tratamiento ni los parámetros de vertido ya que no se prevé usos distintos a los habituales en uso residencial y que la EDAR ha sido diseñada para acoger un volumen de agua residual muy superior al real.

11.3.4 Consumo de energía

Existen líneas eléctricas que discurren paralelas a la antigua carretera N-232.

Se prevén canalizaciones subterráneas de electricidad dentro del Sector.

La iluminación del sector será a base de lámparas Leeds, dotado de un sistema de reducción de flujo y telegestión, compatible con el empleado por el Ayuntamiento de Calahorra.

Todo el tendido de cables, dentro del ámbito del Plan Parcial, será subterráneo. Los 2 C.T. que se crearán para suministrar al sector están situados en una parcela independiente con acceso directo desde el vial de entrada al Sector y serán construidos en superficie. Estos se conectarán con los C.T. existentes al otro lado de la carretera.

En principio la red existente parece suficiente para suministrar las futuras actividades a desarrollar en el sector ya que son de tipo residencial, equipamiento y terciario o asimilable es este.

11.3.5 Electromagnetismo:

Este aspecto debe valorarse desde 2 vertientes: una relacionada con la salud y otra relacionada con la sensibilización de la población.

En relación a la primera vertiente, la OMS establece: "En los últimos 30 años, se han publicado aproximadamente 25.000 artículos sobre los efectos biológicos y aplicaciones médicas de la radiación no ionizante. A pesar de que algunas personas piensan que se necesitan más investigaciones, los conocimientos científicos en este campo son ahora más amplios que los correspondientes a la mayoría de los productos químicos. Basándose en una revisión profunda de las publicaciones científicas, la OMS concluyó que los resultados existentes no confirman que la exposición a campos electromagnéticos de baja intensidad-como la subestación eléctrica- produzca ninguna consecuencia para la salud. Sin embargo, los conocimientos sobre los efectos biológicos presentan algunas lagunas que requieren más investigaciones."

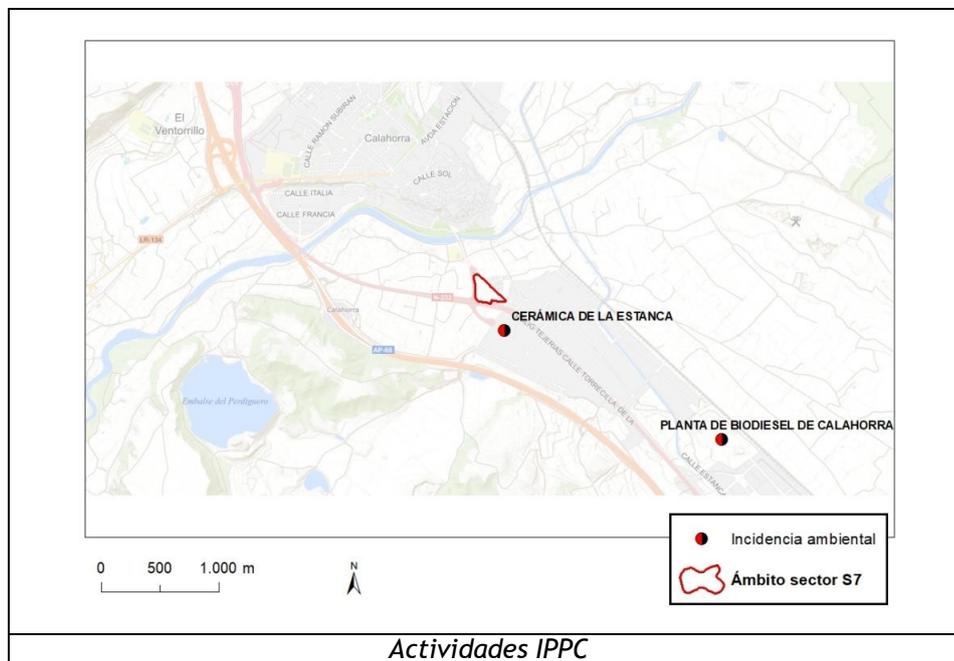
En relación a la segunda, y como consecuencia del riesgo para la salud, es patente el rechazo social a la presencia de este tipo de instalaciones en lugares próximos a la población.

La red eléctrica aérea existente situada en el ámbito del sector será soterrada por razones de seguridad y los CT previstos se sitúan en la zona más alejada de las áreas transitadas.

11.3.6 Emisiones

Las emisiones en la zona, una vez caracterizado el aire en el municipio y visto que los valores para los parámetros medidos y expuestos en la "EVALUACIÓN DE LA CALIDAD DEL AIRE DE LA RIOJA 2023" de CALIDAD AMBIENTAL, CAMBIO CLIMÁTICO Y AGUA, son adecuados, a falta de información más precisa, puede analizarse con la información existente en relación a las actividad IPPC.

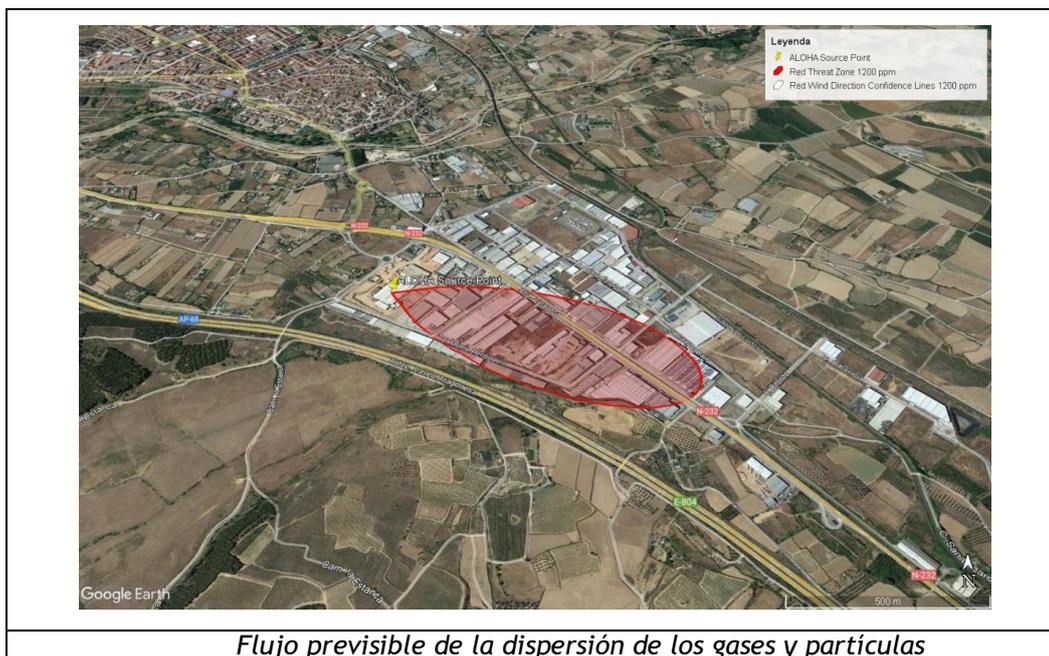
Respecto a las industrias IPPC, en el municipio de Calahorra se localizan 2 de las indicadas: Cerámicas La Estanca y la planta de biodiesel Iniciativas Bioenergéticas⁴. Ambas en el polígono Tejerías, adyacente al sector S7.



Estas actividades son respectivamente una fábrica de ladrillos y una fábrica de producción de biodiesel, cuyos principales riesgos, en ambos casos son la emisión de gases. De combustión en el primer caso, de productos químicos diversos en el segundo (metanol, ácido sulfúrico, clorhídrico,...)

Cerámicas La Estanca tiene sus principales riesgos para la salud en la emisión de gases y partículas consecuencia de la combustión de combustible para el accionamiento de los hornos y secaderos. Este proceso es estacional los últimos años como atestigua la información obtenida por consultas. Los focos están sometidos a control y seguimiento por OCA como se extrae de su propia Autorización Ambiental Integrada. Hasta la fecha no se han identificado problemas por esta actividad. Las emisiones están focalizadas. En este punto es importante conocer la dirección de dispersión de los gases y partículas en función de la dirección y velocidad medias de los vientos, Así se ha realizado una simulación que ha arrojado la siguiente información:

⁴ Instalaciones con incidencia ambiental. <https://www.iderioja.larioja.org/>



En la imagen anterior puede apreciarse que el penacho de dispersión de los gases y partículas se distribuye preferentemente, según la modelización, en dirección Este, por lo que el riesgo para la salud de los habitantes del sector S-7 es menor.

De igual modo, puede preverse que la dispersión de los gases procedentes del almacenamiento de productos químicos de la empresa Iniciativas Bioenergéticas seguirá el mismo modelo. Esta actividad, que sí ha protagonizado incidentes con repercusión para la salud de las personas con resultado de muerte para dos trabajadores por una explosión, sin embargo está sometida a la obligación de disponer de un plan de autoprotección revisado por SOS Rioja donde se incluyen las medidas necesarias y adecuadas para evitar estos incidentes y los modos de actuación en caso de producirse para evitar daños a la salud de las personas, por lo que se considera suficiente para no tener que adoptar más medidas en el ámbito de este Documento Ambiental Estratégico.

Por otro lado, del análisis de las emisiones previstas por las actividades a desarrollar en el sector, cabe deducir que no van a ser cualitativamente ni cuantitativamente significativas.

11.3.7 Ruido

El Estudio de Impacto Acústico realizado expresamente para la tramitación de este Plan Parcial y que se adjunta al mismo⁵, concreta el impacto acústico existente en el área de actuación (situación preoperacional) y el que producirá la implantación del nuevo Sector (situación operacional) considerando los usos pormenorizados establecidos por el Plan Parcial, con objeto de planificar posibles acciones preventivas y/o correctivas.

Los usos pormenorizados se adscriben a las categorías a, d, y f de la tabla A del Anexo II para nuevos desarrollos, según se refleja a continuación:

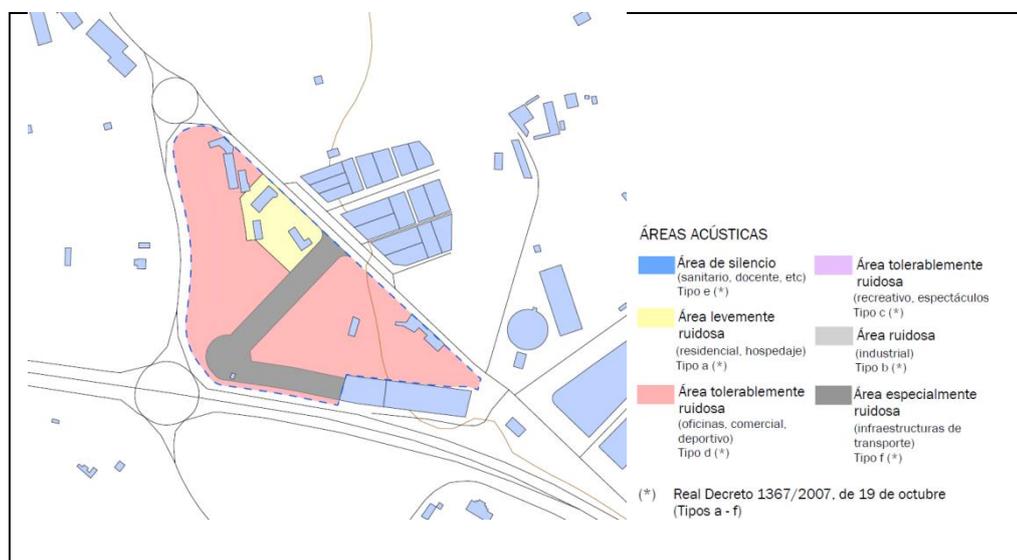
⁵ Nos remitimos al mencionado Estudio para la completa justificación de los OCA, recogiendo en esta Memoria expresamente las conclusiones y algunas aclaraciones y cuestiones, relevantes.

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L _d	L _e	L _n
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	55	55	45
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	60	60	50
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	65	65	60
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	68	68	58
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	70	70	60
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	(2)	(2)	(2)

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

(2) En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos.

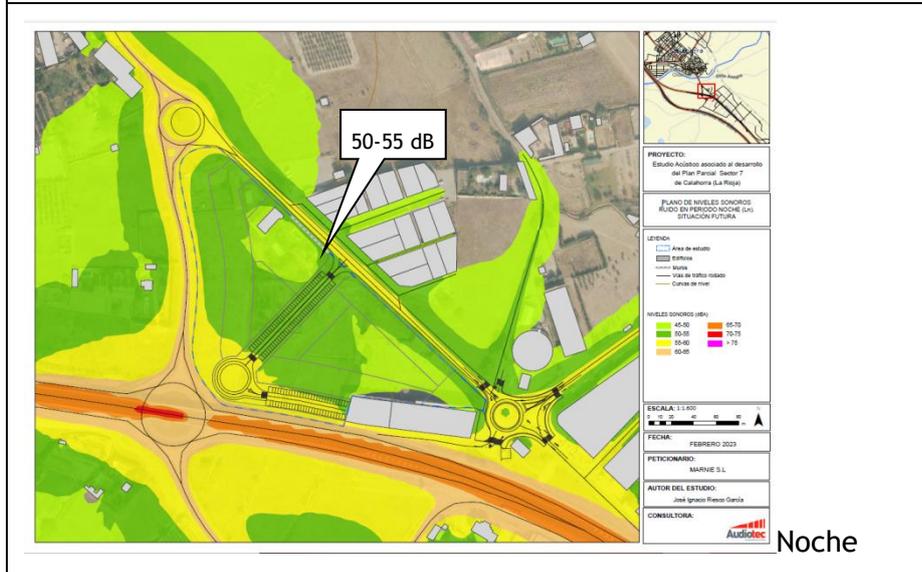
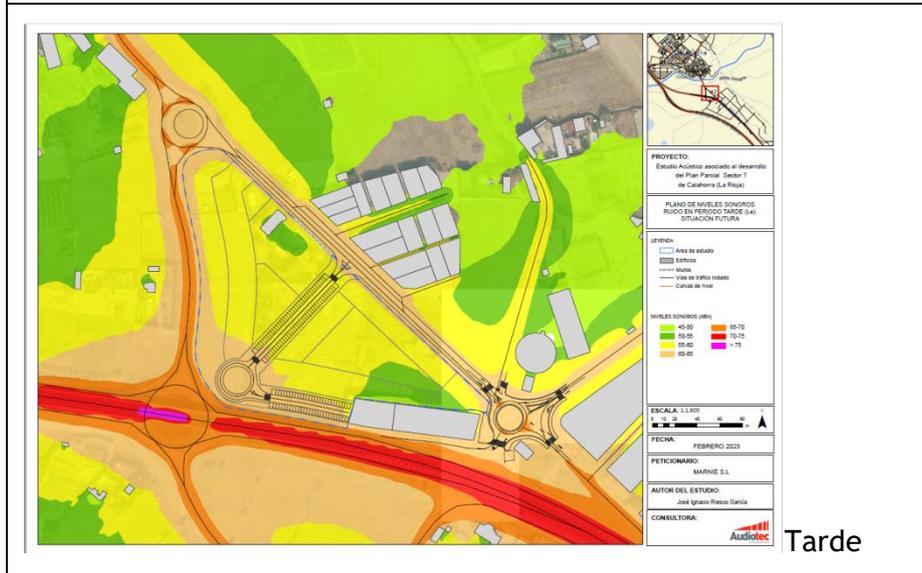
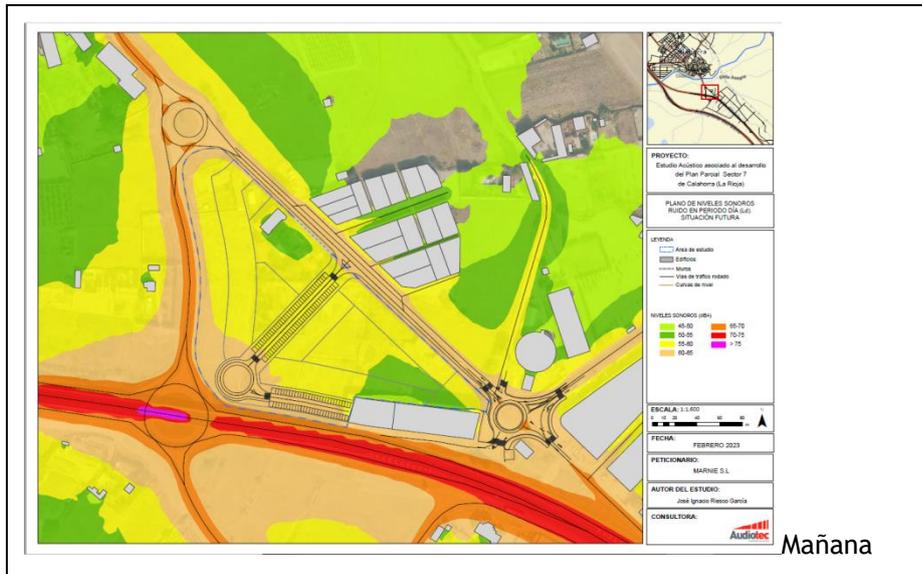
Conforme a los usos pormenorizados se establece la zonificación acústica según la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, el RD 1367/2007, de 19 de octubre y el RD 1038/2012, de 6 de julio, que es la siguiente y que adjunta como anejo a este DAE a escala apropiada:



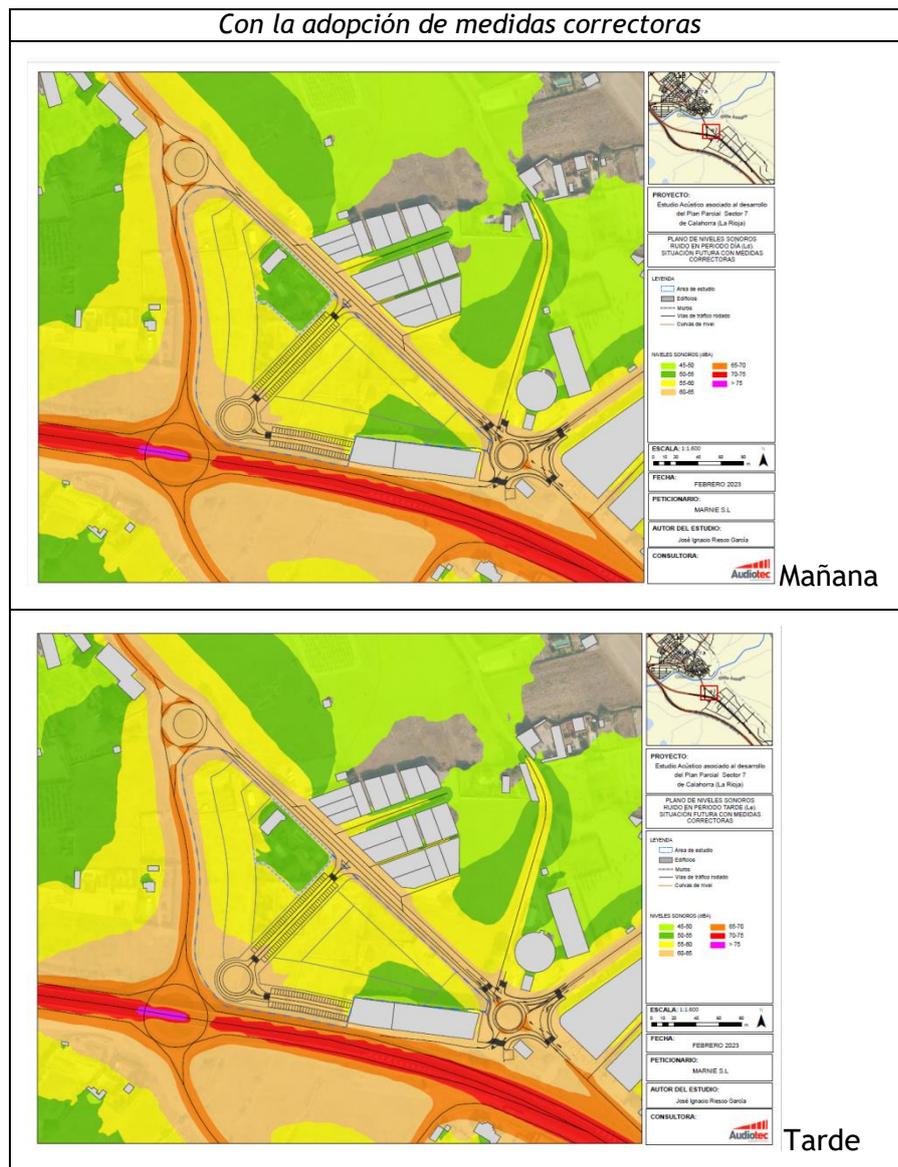
Los focos sonoros principales proceden de las infraestructuras viarias.

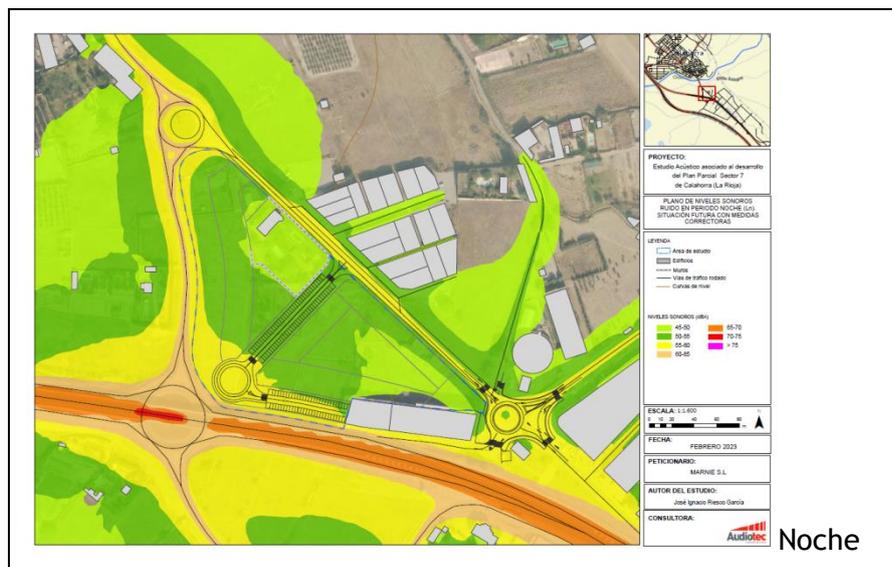
El Estudio concluye que, con la modelización realizada, se cumplen todos los objetivos de calidad acústica para cada área con excepción del área residencial en periodo nocturno, por lo que procede establecer medidas correctoras.

Situacion futura sin medidas correctoras



Dado que no se cumplen los objetivos de calidad acústica en periodo noche para el **área a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial**, ya que en zonas distales se prevé se alcancen los 50-55 dB, el propio Estudio Acústico propone la construcción de un muro, pantalla acústica o similar de 3 m de altura en el límite del área residencial, completando por los límites sureste y suroeste el muro con vegetación ya existente, el cual podrá limitar el ruido en todo el espacio residencial al intervalo 45-50 dBA en periodo noche. De igual forma, se propone el cubrimiento del vallado de la vivienda situada al noreste, ya que esta cuenta tan solo con un muro de escasa altura acompañado de vegetación. La suma total da lugar a 52 metros de nuevo muro o pantalla acústica





Justificación del cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras ambientales establecidas en la Resolución nº 284/2016, de 9 de noviembre de la Dirección General de Calidad Ambiental y Agua, de aplicación al Plan Parcial:

En el Documento Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual se establece una zona de transición entre el Sector S-7 "Servicios" y las áreas acústicas industriales adyacentes, que aparece grafiada en el plano DAE-9. Consiste en una franja de 10 metros de anchura desde los linderos con las zonas industriales situadas al sur del Sector.

Una vez realizado el Estudio Acústico específico para este Plan Parcial y conocida la ordenación propuesta, no se estima necesario hacer esa reserva de 10 m de zona de transición pero sí adoptar las medidas correctoras propuestas por el Estudio.

11.3.8 Iluminación

Se van a introducir nuevos elementos que contribuirán en el conjunto urbano al fenómeno de contaminación lumínica en la misma medida en que se diseñe y se emplee el sistema de alumbrado público y privado. Respecto al primero el Plan Parcial prevé el empleo de luminarias tipo led así como reguladores de flujo por lo que este impacto se ve reducido sensiblemente y se adapta a los requisitos de iluminación que a fecha de hoy se consideran apropiados para preservar el cielo nocturno.

11.3.9 Soleamiento

El sector está sitiado en una superficie plana y con ausencia de grandes elementos que interfieran en la proyección solar lo que le permite recibir el máximo de radiación solar. Esto favorece la termorregulación de las edificaciones ahí asentadas.

El Plan Parcial propone una ordenación y unas condiciones de edificabilidad diseñadas para permitir el máximo de asoleamiento y así un mejor aprovechamiento de la luz natural y el calor.

11.3.10 Riesgos

Como ya se ha señalado, no se han descrito riesgos naturales y, respecto a los tecnológicos, los nuevos usos autorizados y permitidos no se prevé que ejerzan influencia sobre este aspecto en el sentido de aumentar el riesgo.

11.3.11 Movilidad

El acceso del sector con el exterior únicamente podrá llevarse a cabo por 1 punto. Como se ha señalado la causa está en la imposibilidad de acceder desde el resto de vías que rodean el sector y que pertenecen a la red viaria principal.

Respecto al acceso peatonal al sector, este sigue siendo deficiente dado que no existe continuidad entre el casco urbano de Calahorra y el sector si bien existen rutas alternativas de acceso, menos directas, como el camino del Carmen que parte desde el este del sector hacia Calahorra.

Respecto a la movilidad interna, se produce un cambio sustancial basado en un diseño urbano donde uno de los principales objetivos es desincentivar el uso del vehículo mediante la peatonalización de algunas calles así como otorgando prioridad de paso al peatón frente al vehículo privado. Por tanto, la nueva propuesta mejora significativamente la situación precedente en la que no se tuvo en cuenta ningún criterio de movilidad sostenible.

11.4 Biodiversidad

La propuesta permite la cesión de una franja de terreno de 25 metros en el borde exterior del sector como zona libre pública que se desarrollará como zona verde arbolada. Esta zona ejercerá una enorme influencia amortiguando los efectos que ejerce el ruido del tráfico sobre el Sector S-7.

En términos de biodiversidad no supone un cambio sustancial sobre la situación actual de por sí con escaso potencial.

11.5 Fauna

El impacto sobre este factor no debe afectar significativamente al mismo respecto a la situación actual dado el carácter aislado del sector.

Por otro lado, de zona verde perimetral cuya función es amortiguar el impacto del tráfico, la cual ejercerá un efecto ambiental positivo sobre la fauna como elemento de protección y conector entre el medio ambiente urbano y rural que compensará en buena medida la ocupación del suelo por las nuevas actividades.

11.6 Vegetación

Se crearán zonas verdes en todo el perímetro sur y suroeste del sector. El valor ambiental de esta medida es alto como barrera acústica y visual. Además tiene valor ecológico como conector entre hábitats si bien no forma parte de un corredor ecológico de especial interés.

11.7 Tierra

Salvo la franja perimetral adyacente a la N-232 y el vial de acceso a al camino del Cristo o antigua N-232 , que se reserva a zona verde, el resto del sector, el interior, será sometido a procesos de urbanización que supondrán la eliminación de los niveles edáficos superiores y, por tanto, de su capacidad productiva.

11.8 Agua

De la presencia de contaminación de origen urbana e industrial descrita en el apartado anterior, no se prevén efectos sobre la salud derivados de los vertidos de aguas residuales en el ámbito del sector. A esta conclusión se llega una vez consultada la cartografía de la Confederación Hidrográfica del Ebro (SITBRO), particularmente en la información disponible sobre "Presiones, Impactos y Riesgos", donde únicamente se describe en el sector la existencia de un pozo (inscripción 2019-P-197) del que únicamente se ha podido conocer que el caudal estimado IMPRESS (m³/s) 0,000049 y el uso previsto es para riego de zonas verdes. En consecuencia no se prevé riesgos para la salud para este uso en las cantidades indicadas.

La ocupación del suelo afecta negativamente a la escorrentía superficial, reduciéndose consecuentemente la capacidad de absorción del agua en el suelo, lo que en episodios -cada vez más frecuentes- de lluvia torrencial, la mayor acumulación de agua pueden provocar efectos no deseados. Este impacto puede corregirse con una red de recogida de pluviales bien dimensionada y mantenida, así como con una amplia red de espacios verdes con un adecuado drenaje.

La ordenación prevé una superficie extensa destinada a espacios verdes, por lo que parece que, de estar dotado de un buen drenaje, este factor no va a verse afectado negativamente de manera significativa.

11.9 Factores climáticos:

Los factores climáticos que confluyen el Calahorra no son limitantes para el desarrollo de las actividades previstas.

Tampoco se espera que las acciones previstas en el desarrollo del Plan Parcial afecten a las condiciones climáticas de la ciudad, si bien, una cubierta vegetal bien formada puede atenuar las temperaturas en los edificios adyacentes y reducir el efecto *isla de calor*.

11.10 Incidencia en el cambio climático:

La magnitud de la incidencia de los usos previstos en el cambio climático dependerá de aspectos tales como tipo de materiales empleados, origen de los mismos, medios y métodos de producción, durabilidad de los materiales, etc... datos, todos estos, desconocidos y, por tanto, no cuantificable aunque con seguridad contribuirá con balance neto negativo al mismo salvo la introducción de medidas correctoras y preventivas.

Está demostrado el papel que las zonas verdes ejercen sobre la regulación térmica reduciendo o evitando el efecto isla de calor. A este respecto, la masa verde perimetral prevista y que representa una importante superficie dentro del sector, ejercen una función muy importante para hacer frente a este impacto.

11.11 Bienes materiales:

El desarrollo de los distintos proyectos que componen el Plan Parcial está sometido inexorablemente al consumo de recursos materiales y energéticos tanto en la fase de construcción como en la operativa. La magnitud de estos impactos la establecerá la abundancia de esos recursos, la durabilidad de los productos empleados, los impactos ligados al transporte de los materiales y los productos con ellos producidos, etc....

Además será necesario dismantelar algunas infraestructuras existentes, las cuales están muchas en estado de ruina (casillas de aperos o pabellones abandonados) pero otras presentan estado adecuado y además siguen siendo validas, como ocurre con la red de regadío.

11.12 Patrimonio cultural:

Toda vez que la N-232 ha interrumpido el trazado, una posible continuidad de la vía pecuaria Cañada Real de Ordoyo en el tramo de construcción de la rotonda y del paso cortado de la N-232, puede llevarse a cabo del siguiente modo:

“Proveniente del paraje de La Estanca tras cruzar la AP-68 discurre por el Camino de la Estanca teniendo a margen derecha el polígono industrial, clasificado como casco urbano. Toma la rotonda situada al oeste del mismo en dirección oeste, antes de llegar a la carretera N-232, llegando a otra rotonda por la cual cruza la N-232 bajo nivel. Prosigue un pequeño tramo en dirección norte por el Camino de Mediavilla y posterior rotonda dirección sureste, rodeando el PP Sector 7, llegando la cañada al cruce/rotonda donde se encuentra la Cruz Roja, para continuar hacia el norte por el Camino del Carmen dejando a la margen derecha unos depósitos y la explanada del Crucifijo o la Cruz Cubierta”.

La forma grafiada de este trazado es esta (punteado amarillo):



Este trazado no afecta a evaluación de los factores ambientales realizada en estel Documento ambiental Estratégico ni requiere de la adopción de medidas preventivas o correctoras distintas a las señaladas en este Documento.

Los usos previstos en las parcelas objeto de este Plan Parcial no varían las características de este factor previstas para los usos actuales.

11.13 Paisaje:

A la finalización de la ejecución del Plan Parcial debe haberse obtenido un espacio integrado, en armonía con el entorno que en todo caso no afectará ni la calidad ni fragilidad del paisaje significativamente.

11.14 Interrelación entre estos factores:

No se han identificado impactos relevantes en el proceso de caracterización de la situación actual ni tampoco se prevé la aparición de nuevos impactos como consecuencia de sus interrelaciones.

11.15 Valoración de impactos

Se ha ido desglosando en el apartado correspondiente a la descripción de los factores ambientales tanto el estado actual de los mismos, que podría ser considerado el estado en caso de no desarrollarse el nuevo Plan Parcial, y la incidencia que tendría previsiblemente en dichos factores si se desarrolla. De este modo se han identificado impactos ambientales preexistentes, e impactos que previsiblemente tendrán lugar como consecuencia de la puesta en marcha del nuevo Plan caso de producirse.

Corresponde a esta fase del Estudio Ambiental evaluar la incidencia de los impactos identificados conforme a la metodología de referencia que establece la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

La cuantificación de los efectos significativos de un plan sobre el medio ambiente consistirá en la medición con valores entre 1 y 4 puntos de las variaciones previstas en:

La **acumulación** que es en el tiempo de la acción del agente inductor. Se distingue entre efectos simples, acumulativos o sinérgicos según se acumulen. La legislación los define como:

-Efecto Simple (1): Aquel que se manifiesta sobre un solo componente ambiental o cuyo modo de acción es individualizado, sin consecuencias en la inducción de nuevos efectos, ni en la de su acumulación, ni en la de su sinergia.

-Efecto Acumulativo (3): Aquel que al prolongarse en el tiempo la acción del agente inductor, incrementa progresivamente su gravedad, al carecerse de mecanismos de eliminación con efectividad temporal similar a la del incremento del agente causante del daño.

-Efecto Sinérgico (4): Aquel que se produce cuando el efecto conjunto de la presencia simultánea de varios agentes supone una incidencia ambiental mayor que el efecto suma de las incidencias individuales contempladas aisladamente. Asimismo, se incluye en este tipo aquel efecto cuyo modo de acción induce en el tiempo la aparición de otros nuevos”.

La abundancia o número de individuos, su densidad o la **extensión** de su zona de presencia.

Puede ser puntual (1), local (2), parcial (3) y extensivo (4) y considerar incluso si la ubicación es crítica..

La **intensidad** del impacto o grado de destrucción del factor ambiental.

Se clasifican los impactos en total, si la destrucción del factor es completa (4), notable si es elevada (3), media (2) y mínima (1) si es muy pequeña..

La **persistencia**, que supone una alteración indefinida o no en el tiempo de factores ambientales predominantes en la estructura o en la función de los sistemas de relaciones ecológicas o ambientales presentes en el lugar.

-Efecto permanente (4): Aquel que supone una alteración indefinida en el tiempo de factores ambientales predominantes en la estructura o en la función de los sistemas de relaciones ecológicas o ambientales presentes en el lugar.

-Efecto temporal: Aquel que supone alteración no permanente en el tiempo, con un plazo temporal de manifestación que puede estimarse (2) o desestimarse (1)". Un efecto temporal va a ser siempre reversible y recuperable. Los efectos permanentes pueden ser reversibles o irreversibles, y recuperables o irrecuperables.

La duración, la frecuencia y la **reversibilidad** de los efectos que el impacto ocasionará sobre el hábitat y especies. La definición del concepto de reversibilidad habla de procesos naturales y de medio plazo. Es decir, que de forma natural, al cesar la acción, el medio sea capaz de eliminar el efecto antes de cinco años.

-Efecto reversible (1): Aquel en el que la alteración que supone puede ser asimilada por el entorno de forma medible, a medio plazo, debido al funcionamiento de los procesos naturales de la sucesión ecológica y de los mecanismos de autodepuración del medio. Para estudiar la persistencia se analiza el tiempo que tarda el efecto en recuperarse desde que termina la acción, y el tiempo que tardaría con la introducción de medidas correctoras, con lo que se puede hablar de recuperabilidad a corto (1), a medio (2) y a largo plazo (3)

-Efecto irreversible (4): Aquel que supone la imposibilidad, o la "dificultad extrema", de retornar, por medios naturales, a la situación anterior a la acción que lo produce".

Recuperabilidad, si su recuperación es inmediata sin necesidad de medidas correctoras, es decir, cuando cesa la acción, cesa el efecto:

-Efecto recuperable: Aquel en que la alteración que supone puede eliminarse, bien por la acción natural, bien por la acción humana, y, asimismo, aquel en que la alteración que supone puede ser reemplazable. Para estudiar la recuperabilidad se analiza el tiempo que tarda el efecto en recuperarse desde que termina la acción, y el tiempo que tardaría con la introducción de medidas correctoras, con lo que se puede hablar de a corto (1), a medio (2) y a largo plazo (3)

-Efecto irrecuperable (4): Aquel en que la alteración o pérdida que supone es imposible de reparar o restaurar, tanto por la acción natural como por la humana".

El análisis finalizará con la valoración en que se indicarán si los impactos ambientales que se prevean son compatibles, moderados, severos o críticos, como consecuencia de la ejecución del plan. Se jerarquizarán los impactos ambientales, identificados y valorados, para conocer su importancia relativa.

Los impactos ambientales descritos en el apartado anterior, con indicación de si son preexistentes o se prevén con el nuevo PGM han sido los siguientes:

A continuación e indicarán los impactos ambientales compatibles, moderados, severos y críticos que se prevean, como consecuencia de la ejecución del proyecto. Se jerarquizarán los impactos ambientales, identificados y valorados, para conocer su importancia relativa.

Una vez analizadas las consecuencias del desarrollo del Plan Parcial se ofrece un resumen de los impactos ambientales que se prevé se producirán en relación con las acciones previstas durante la fase de desarrollo y posterior funcionamiento y abandono.

aspecto	acción	signo	Acumulación	Extensión	Intensidad (grado destrucción)	Persistencia	Reversibilidad (medios naturales)	Recuperabilidad (medios humanos)	Im
Abastecimiento de agua	Aumento consumo	-1	3	2	1	1	1	1	-0,38
Aguas Residuales	Aumento vertido	-1	3	2	1	1	1	1	-0,38
Aguas Pluviales	Aumento de vertido a la red de saneamiento	-1	1	2	2	2	1	1	-0,38
Residuos	Residuos fase construcción de RCD	-1	1	1	1	1	1	1	-0,25
Residuos	Residuos producidos durante fase funcionamiento	-1	1	1	1	1	1	1	-0,25
Red electrica	Aumento de consumo eléctrico	-1	3	2	1	1	1	1	-0,38
Red gas	Aumento de consumo gas	-1	3	2	1	1	1	1	-0,38
Emisiones	Aumento de emisiones actividades terciarias	-1	4	2	1	1	1	2	-0,46
Ruido	No se cumplen los OCAs en zona residencial	-1	1	1	2	1	1	1	-0,29
Electromagnetismo	Instalación de dos nuevos CT	-1	1	1	1	1	1	1	-0,25
Riesgos tecnológicos	Trasporte MMPP	-1	1	1	2	2	1	3	-0,42
Edafología.	Ocupación de buena parte de la superficie	-1	4	1	2	3	4	3	-0,71
Hidrogeología:	Reducción capacidad de infiltración	-1	4	2	2	3	4	3	-0,75
Bienes materiales	Eliminación de la infraestructura deegadío	-1	1	1	2	1	4	4	-0,54
Bienes materiales	Empleo materiales fase construcción	-1	1	2	1	1	4	4	-0,54

Donde:	Im: valor cuantitativo del impacto
 valor alto	Compatible: 0-2,5 Moderado: 2,5-5 Severo: 5-7,5 Crítico 7,5-10
 valor medio-alto	
 valor medio-bajo	
 valor bajo	

12. Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

Hay que tener en cuenta los objetivos ambientales de los planes de rango superior al PGM y contrastar el alineamiento de los objetivos de este Plan Parcial con los que establecen dichos planes. Por tanto, hay que identificar dichos Planes, extraer los objetivos, y analizar si están en armonía con los de este Plan Parcial para averiguar si entran en conflicto y, si esto ocurriera, estudiar el modo de encajarlos dentro del marco de estos otros planes.

12.1 Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética (B.O.E. de 21 de mayo de 2021)

Dice esta ley en relación a la planificación territorial que:

“Artículo 21. Consideración del cambio climático en la planificación y gestión territorial y urbanística, así como en las intervenciones en el medio urbano, en la edificación y en las infraestructuras del transporte

1. La planificación y gestión territorial y urbanística, así como las intervenciones en el medio urbano, la edificación y las infraestructuras de transporte, a efectos de su adaptación a las repercusiones del cambio climático, perseguirán principalmente los siguientes objetivos:

a) La consideración, en su elaboración, de los riesgos derivados del cambio climático, en coherencia con las demás políticas relacionadas.

b) La integración, en los instrumentos de planificación y de gestión, de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.

c) La adecuación de las nuevas instrucciones de cálculo y diseño de la edificación y las infraestructuras de transporte a los efectos derivados del cambio climático, así como la adaptación progresiva de las ya aprobadas, todo ello con el objetivo de disminuir las emisiones.

d) La consideración, en el diseño, remodelación y gestión de la mitigación del denominado efecto «isla de calor», evitando la dispersión a la atmósfera de las energías residuales generadas en las infraestructuras urbanas y su aprovechamiento en las mismas y en edificaciones en superficie como fuentes de energía renovable.

Este Documento Ambiental Estratégico incorpora un análisis y valoración los efectos ambientales previstos en el Plan Parcial en relación a este trascendental aspecto e incorpora medidas preventivas y correctoras para prevenir, reducir o mitigar en lo posible los potenciales efectos adversos.

12.2 Decreto 65/2022, de 28 de diciembre, por el que se aprueba la Estrategia de Economía Circular de La Rioja 2030 (BOR nº 250 de 30/12/22)

Este documento, de aplicación en el ámbito de esta Comunidad Autónoma y recientemente aprobado, persigue los siguientes objetivos:

- Reducir en un 30 % el consumo de materiales en relación con el PIB, tomando como año de referencia el 2010.

- Reducir la generación de residuos un 15 % respecto de lo generado en 2010.
- Reducir la generación de residuos de alimentos en toda cadena alimentaria: 50% de reducción per cápita a nivel de hogar y consumo minorista y un 20% en las cadenas de producción y suministro a partir del año 2020, contribuyendo así al ODS.
- Incrementar la reutilización y preparación para la reutilización hasta llegar al 10% de los residuos municipales generados.
- Contribuir, de forma solidaria desde La Rioja a reducir la emisión de gases de efecto invernadero por debajo de los 10 millones de toneladas de CO₂ eq. en el conjunto del estado español.
- Mejorar un 10% la eficiencia en el uso del agua.

Para ello propone una serie de líneas de actuación entre las cuales no hay ninguna relacionada con la planificación territorial a excepción de esta:

Líneas de actuación específicas en el eje de mercado de materias primas secundarias.

Transitar de la óptica del polígono industrial a la del ecosistema industrial. Esta última línea de actuación específica toma como referencia experiencias internacionales exitosas de simbiosis industrial para tratar de replicarlas a la escala regional. Inspirada en el principio de proximidad, aboga por la incorporación en los instrumentos de ordenación del territorio y en los planes urbanísticos de criterios que doten a los polígonos industriales de los servicios comunes necesarios para posibilitar el intercambio de energía sobrante, aguas residuales tratadas, residuos y materias primas secundarias.

Esta Modificación Puntual no afecta al suelo industrial en modo alguno por lo que no existe objetivos en ambos documentos comparados que entren en conflicto pero tampoco que estén alineados.

Por otro lado, este Decreto establece como líneas prioritarias de actuación la:

Incorporación de criterios de eficiencia material en los procedimientos para el otorgamiento de autorizaciones en materia de ordenación del territorio y urbanismo así como en las licencias municipales de obras, con especial atención a la demanda energética, hídrica y de recursos y a la reducción de residuos de la construcción y demolición.

No siendo objeto de esta fase de planificación establecer este tipo de criterios, se incorporará como medida preventiva al mismo.

12.3 Ley 2/2023, de 31 de enero, de biodiversidad y patrimonio natural de La Rioja (BOE núm. 42, de 18 de febrero de 2023)

Esta ley riojana establece como principio la prevalencia de la protección ambiental sobre la ordenación territorial, industrial y urbanística.

Las disposiciones de los planes de ordenación de recursos naturales constituyen un límite para los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

Los instrumentos de ordenación territorial, urbanística, de recursos naturales o física que ya existan y que resulten contradictorios con los planes de ordenación de recursos naturales deberán adaptarse a estos.

Dado que no existen planes de ordenación de recursos naturales que afecten al espacio ocupado por el sector S7 "Servicios", estos objetivos quedan sin efecto en lo que a este Plan Parcial se refiere.

12.4 Decreto 39/2016, de 21 de octubre, por el que se aprueba el Plan Director de Residuos de La Rioja 2016-2026 (BOR nº 23, de 26 de octubre de 2016)

Los objetivos que plantea este Plan se dividen en dos categorías: Estratégicos y Cuantitativos. Los segundos se marcan como horizonte temporal el año 2020, razón por la cual no procede su análisis en el momento de la redacción de este Documento -Ambiental.

- **Objetivos estratégicos.** Se plantean como objetivos estratégicos del plan de residuos de La Rioja 2016 - 2026:
 - La prevención, como eje central en la gestión de residuos. El mejor residuo, sigue siendo aquel que no se produce. Sustitución de sustancias peligrosas por otras de menos peligrosidad o más fácilmente reciclables.
 - Maximización de los recursos existentes en los residuos, siempre bajo criterios de eficiencia técnica y económica. Aplicación del principio de jerarquía, promoviendo la reutilización y la valorización material frente a otras valorizaciones.
 - Prohibición para el 2025 del depósito en vertedero de materiales reciclables; plásticos, metales, vidrio, papel y cartón, residuos biodegradables. Avanzar en el ámbito temporal del plan hacia una virtual eliminación de los vertederos para un horizonte 2030.
 - Garantizar la existencia de suficientes y adecuadas instalaciones de tratamiento de residuos siempre que sea viable técnica, ambiental y económicamente.
 - Facilitar la iniciativa privada, lo que potenciará el tejido económico y social a raíz de las actividades en relación con la reutilización, reciclaje y valorización material de los residuos. Fomentar el mercado verde, el empleo de compost como enmienda agrícola en sustitución de abonos químicos y las bolsas de subproductos entre empresas.
 - Apoyo a los proyectos de I+D+I relacionados tanto con la prevención como con el tratamiento de los residuos.
 - Situar a la administración como referente y ejemplo a seguir en la prevención y gestión de residuos.
 - Corresponsabilizar a toda la sociedad riojana, informarla y hacerla participe en la consecución de los objetivos de prevención, reutilización y reciclaje de los residuos.

De todos los anteriores, son de aplicación directa en el ámbito del Plan Parcial el último de ellos mediante el acceso a suficientes y adecuados elementos de recogida de residuos por parte del órgano gestor del sistema de recogida.

12.5 Decreto 38/2018, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el Plan Director de Abastecimiento de agua a poblaciones 2016-2027 de la comunidad autónoma de La Rioja (BOR nº 130 de 07 de Noviembre de 2018)

No se identifican en el Plan Parcial aspectos contrarios a los objetivos de este Plan Director.

12.6 Decreto 39/2018, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el Plan Director de saneamiento y depuración 2016-2027 de la Comunidad Autónoma de La Rioja (BOR nº 130, de 7 de noviembre de 2018)

No se identifican en el Plan Parcial aspectos contrarios a los objetivos de este Plan Director.

12.7 Decreto 137/2011, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el plan territorial de protección civil de la comunidad autónoma de La Rioja (PLATERCAR). (BOR nº 128, de 7 de octubre de 2011)

Este Plan contempla aspectos relativos a la prevención de riesgos naturales o tecnológicos en ordenación territorial:

Apartado 1.10.- Inventario de Riesgos Potenciales, en el que se indica: "*Será también consecuencia de esta identificación y calificación de riesgos, la zonificación del mismo, incluso a efectos de ordenación territorial de acuerdo con el artículo 12.3 de la Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja...*" (en la actualidad la Ley 5/2006 de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, que deroga la Ley 10/1998, dispone en sus artículos 45 y 47 de contenidos afines al artículo 12.3 de la norma derogada).

Capítulo 3, Identificación de Riesgos, en el que se indica "*La constatación de riesgos y su incidencia espacial debe ser tomada en cuenta a efectos de ordenación territorial de acuerdo con el artículo 12 de la Ley 10/1998 (La Rioja) de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (derogada por la Ley 5/2006 de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, artículos 45 y 47 de contenidos afines al artículo 12 de la norma), el artículo 9 de la Ley 6/1998 sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, (en la actualidad el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, artículos 9, 10, 12, 15 de contenidos relacionados con el artículo 9 de la Ley 6/1998), el Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.*"

En principio no se describen riesgos tecnológicos de importancia salvo el tránsito de mercancías peligrosas por la N-232 a una distancia del sector S-7 que pudiera ser considerada bastante segura, aún más si se considera el cordón perimetral de protección acústica del sector. De entre los riesgos naturales, no se han descrito ninguno de los posibles: ni el riesgo de deslizamiento o desprendimiento del terreno, ni el de inundabilidad según la información de la Confederación Hidrográfica del Ebro sobre su Evaluación Preliminar del Riesgo de Inundación.

12.8 Planes de Recuperación de fauna protegida en La Rioja. Decreto 55/2014, de 19 de diciembre, por el que se aprueban los planes de gestión de determinadas especies de la flora y fauna silvestre catalogadas como amenazadas en la comunidad autónoma de la rioja

El ámbito no está afectado por ningún plan de recuperación de ninguna de las especies para las que han sido aprobados ni se encuentra en el área de influencia de ninguna de ellas.

12.9 Espacios Naturales Protegidos (Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad).(BOE nº299, de 14 de diciembre de 2007)

No existen espacios naturales de este tipo en el ámbito del sector, por lo que no existen interferencias entre estos espacios y la propuesta del Plan General Municipal.

12.10 Decreto 18/2019, de 17 de mayo, por el que se aprueba la Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja (BOR nº 65, de 29 de mayo de 2019)

Esta norma pretende establecer las medidas necesarias para asegurar la protección, conservación, catalogación y mejora de los espacios naturales, el paisaje y el medio físico rural desde un punto de vista urbanístico y territorial.

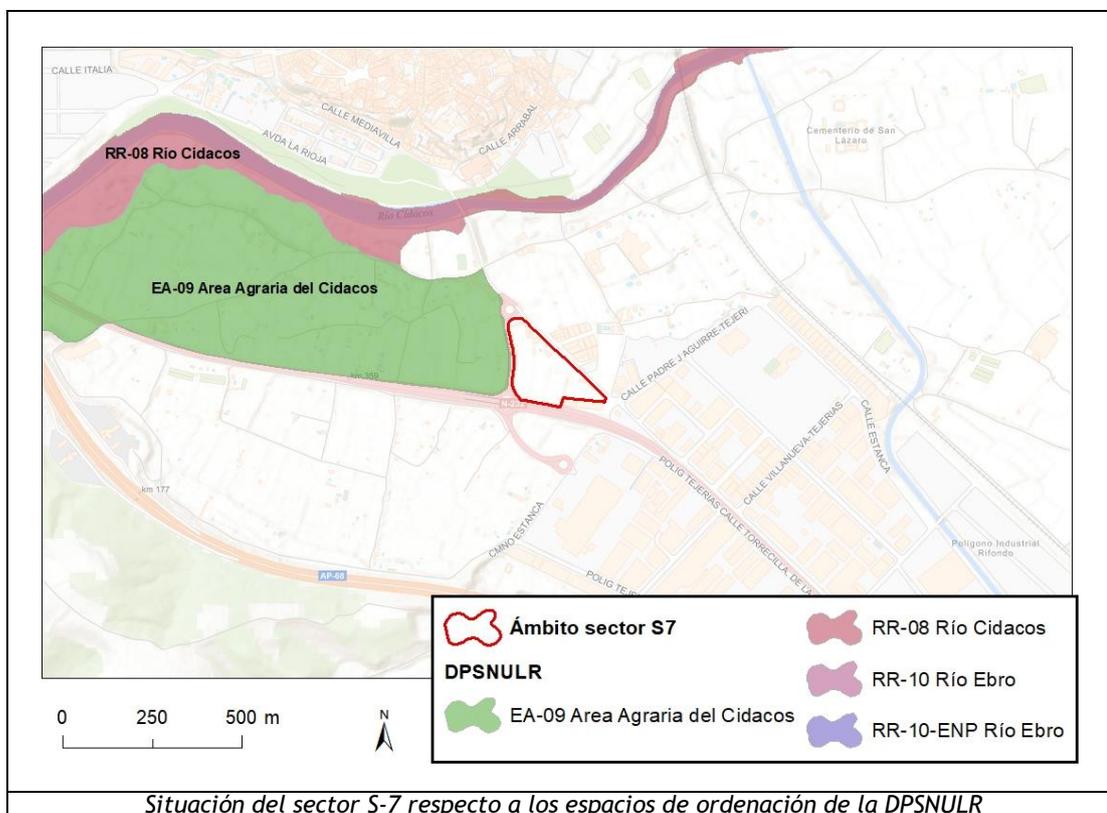
En la Directriz se identifican aquellas zonas, que por su idoneidad actual o potencial para la explotación forestal, agrícola o ganadera, o que por su riqueza paisajística, ecológica o cultural, deben ser objeto de especial protección, estableciendo ocho espacios de ordenación.

El sector no está afectado por esta normativa de ordenación territorial si bien limita con uno de estos espacios pero sobre el que no ejerce influencia a la vista de sus características:

-Área Agraria del Cidacos (EA-09).- Espacio aluvial de gran extensión sobre suelos de alto valor agrícola dominado por regadíos intensivos de antigua tradición que presentan serios problemas por la ubicación descontrolada de segundas residencias. La vega del Cidacos que se asienta a través de un largo trayecto entre las localidades de Arnedillo y Calahorra, y es una de las más importantes huertas de la Rioja Baja. Se trata de unos suelos escasamente evolucionados pero de gran rendimiento agrícola.

Es un regadío muy antiguo de tradición árabe que en algunos tramos, como en Autol, sigue conservando la infraestructura originaria. Las aguas de riego proceden del propio río, del embalse de Enciso y del Canal de Lodosa.

Tiene una superficie aproximada de 1.060 hectáreas y el Área de Ordenación afecta a los términos municipales de Arnedillo, Arnedo, Autol, Calahorra, Herce, Quel y Santa Eulalia Bajera.



12.11 Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR)

La ley establece en la sección 2ª relativa a los planes parciales, artículo 75 que contendrán varias determinaciones de entre las cuales algunas de ellas tienen claras componentes ambientales:

- a) Delimitación del área de planeamiento, que abarcará uno o varios sectores definidos por el Plan General Municipal.
- b) Asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias.
- c) Delimitación de las zonas en que se divide el territorio ordenado por razón de los usos y tipologías edificatorias y la división en unidades de ejecución.
- d) Señalamiento de reservas de terrenos para dotaciones, zonas verdes y espacios libres de uso y dominio públicos en proporción adecuada a las necesidades colectivas, y como mínimo las establecidas en el artículo 60.
- e) Fijación de la densidad de viviendas por hectárea, en función de los tipos de población, usos pormenorizados y demás características que se determinen reglamentariamente.

En ningún caso la intensidad del uso residencial del sector podrá ser superior a:

1. 10.000 metros cuadrados construidos por hectárea de cualquier tipología de uso residencial, en municipios cuya población supere los veinticinco mil habitantes.
 2. 7.500 metros cuadrados construidos por hectárea de cualquier tipología de uso residencial, en municipios cuya población no supere los veinticinco mil habitantes.
- f) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el planeamiento municipal, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria, y previsión de aparcamientos.
 - g) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.
 - h) Identificación de itinerarios peatonales exentos de barreras arquitectónicas y urbanísticas para personas con minusvalías físicas, y acreditación de que los equipamientos y servicios de carácter público son accesibles a personas minusválidas.
 - i) Evaluación económica estimativa de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
 - j) Plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del plan, en el que se incluya la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión y urbanización en las unidades de ejecución que comprenda el sector, y de solicitar licencia de edificación.

El Plan Parcial incluye en su documento la provisión de zonas verdes y espacio libre público en general por encima de las proporciones mínimas exigibles.

	SUPERFICIE (m ² s)	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (m ² s)	DOTACIONES PÚBLICAS (m ² s)	TOTAL RESERVAS %
SEGÚN L.O.T.U.R.	36.284,00	5.442,60		15,00
SEGÚN P.P.		5.997,82	975,33	19,218

En relación a la red de comunicaciones, el Plan Parcial propone una vial interno y soluciones de conexión con el exterior, además de realizar una adecuada provisión de aparcamientos que

permitan una buena movilidad tanto interna como en el conjunto de la trama urbana a la que pertenece.

Los servicios de suministro con que cuenta el sector son idóneos por su proximidad y dimensionamiento sin que ello, como se ha previsto, de lugar a problemas en la calidad ni cantidad del recurso.

Respecto a los recorridos peatonales el Plan Parcial se limita a cumplir con los requisitos mínimos en el interior del sector y prevé en las zonas perimetrales del Sector recorridos peatonales de al menos 5 metros de ancho, protegidas de la red viaria, y dotadas de mobiliario urbano tipo bancos, fuente...

12.12 Plan General Municipal de Calahorra

El presente Plan Parcial se atiene en cuanto a su contenido a lo señalado en la modificación puntual del PGM aprobada definitivamente el 02/12/2016.

No se identifican en el PGM de Calahorra determinaciones ambientales de aplicación directa en el Plan Parcial del sector S-7

13. Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

La alternativa seleccionada lo ha sido por, entre otros aspectos, no haberse identificado impactos ambientales significativos ni, tampoco, impactos severos que requieran de medidas correctoras o preventivas. Se han valorado fundamentalmente los siguientes aspectos concretos:

- La integración correcta del Sector en la ordenación territorial del municipio, posibilitando su acceso desde la trama urbana industrial próxima existente en la actualidad en el municipio de Calahorra, procurando las conexiones necesarias para ello.
- Se ha planteado la zona verde y espacios libres en el perímetro que circunda el Sector, en sus lados Sur y Oeste. Con ello, por un lado, se preservan las distancias legales de edificación establecidas por la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres; y por otro, se crea una pantalla verde que supone una mejora ecológica y paisajística en el acceso a Calahorra desde la N-232. Los árboles de los viales públicos producirán el efecto de diluir la edificación en un entorno vegetal.
- Se procura una articulación adecuada de usos de forma que puedan convivir los distintos usos sin interferencias.
- Se consolidan las dos viviendas existentes procurando una adecuada integración de las mismas dentro del sector.

La ubicación de los espacios libres públicos cumple tres funciones:

- a. Por un lado, sirve de pantalla desde el exterior (accesos a Calahorra), de forma que un tratamiento vegetal arbolado proporcione un resultado paisajístico adecuado.
- b. Por otro lado, sirve de pantalla desde el interior hacia el exterior, de forma que ese tratamiento vegetal pueda eliminar el impacto visual y sonoro de la vía de comunicación respecto a los usos que en esa zona se ubicarán.
- c. Por último, se aleja la zona de construcción industrial de la carretera lo que redundará en un menor riesgo de afección por ruido.

La parcela destinada a usos dotacionales se sitúa en el extremo nordeste del Sector, en la zona más próxima al Polígono Industrial adyacente y con la que mantendrá un elevado grado de interrelación dada la compatibilidad de usos terciarios y equipamiento con los industriales. De este modo, cuanto más próxima, más eficaz será esta interdependencia.

La ejecución del presente planeamiento producirá una recualificación de la zona, suprimiendo los usos inadecuados y las edificaciones obsoletas. La potenciación del entorno producirá la creación de un espacio urbano terciario medioambientalmente correcto, a la vez que se preservará la zona de los usos inadecuados a que habitualmente se ven sometidas las áreas de borde de las poblaciones. El impacto paisajístico que la urbanización y edificación van a producir en el entorno es tolerable, teniendo en cuenta que el valor del paisaje es casi nulo, y que no sólo no contraviene el objetivo previsto en el Plan General respecto a la imagen del núcleo y de su configuración, sino que supone una mejora paisajística en los frentes a los que recae la zona en que se inserta. La edificación queda envuelta en espacios libres públicos con vegetación que minimizará su impacto, constituyendo una transición entre las zonas edificadas y la carretera.

14. Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del Plan Parcial, tomando en consideración el cambio climático.

Las medidas preventivas que se proponen van dirigidas a asegurar una adecuada evolución ambiental del espacio afectado por el Plan Parcial mediante la modificación, corrección, compensación o evitación de aquellas actividades que se le presupone una contribución neta negativa al cambio climático.

Las actividades que se desarrollen deberán, con carácter previo a su autorización, evidenciar que van a adoptar todas las medidas posibles para generar la menor cantidad de gases de efecto invernadero en sus procesos, considerando estos no sólo los propios de la fase de funcionamiento sino también aquellos sobre los que tenga capacidad: materias adquiridas, diseño de instalaciones, etc....

Según la organización Global Footprint Network en España hay una huella ecológica superior a la biocapacidad de nuestro territorio. A grandes rasgos esto significa que estamos consumiendo los recursos de otros, de las generaciones futuras, o de ambos. Según algunos autores, la construcción supone el segundo gran consumidor de recursos tras la industria alimentaria. Se hace necesario establecer medidas correctivas y preventivas en este sector a todos los niveles incluido el que este Documento Ambiental Estratégico aborda.

La importancia de reducir las emisiones de CO₂ en este tipo de actuaciones se entiende mejor cuando se sabe que la urbanización es la causa del incremento general de las emisiones de CO₂ y que aproximadamente el 50% de las emisiones producidas por el hombre no pueden ser reabsorbidas por la naturaleza.

Debe incorporarse en la misma fase de diseño de los edificios los criterios de sostenibilidad mediante el análisis del ciclo de vida de los materiales que se van a emplear. Además, como ya ocurre en otros lugares, debería llevarse a cabo el modelado de información para la edificación (BIM) al objeto de minimizar las emisiones de CO₂ en todas las fases del proyecto.

Todo edificio debería proyectarse en base a criterios ecológicos estableciendo entre sus objetivos los siguientes:

- Reducir el consumo energético de la fase de funcionamiento
- Reducir la contaminación exterior (emisiones, vertidos, residuos, radiación,...) y daños ambientales
- Reducir la energía incorporada en los materiales empleados (distancia de obtención, complejidad de procesos productivos,...) y el uso de recursos no renovables.
- Reducir la contaminación interior y los daños a la salud de los ocupantes

Obras

Durante la fase de obras de las actuaciones derivadas de este Plan Parcial se tendrán en cuenta las siguientes medidas ambientales:

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

Se gestionarán adecuadamente los distintos tipos de residuos generados según la normativa vigente en esta materia, prestando especial atención a lo establecido por el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

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

Recursos

Los materiales duraderos no renovables e inorgánicos suelen asociarse con energías incorporadas altas y con la generación de residuos, y, tras su extracción, la tierra tarda en recuperarse.

Además de los objetivos a incorporar para la obtención de un edificio ecológico, estos deben complementarse con los siguientes:

- Optimizar el tamaño del edificio para reducir el consumo de materiales.
- Utilizar materiales huecos antes que otros macizos
- Emplear materiales ligeros (que además reducirá las necesidades de excavación y cimentación)
- El empleo de elementos modulares prefabricados suele emplear menos recursos y genera menos residuos.

Debe incorporarse asimismo en la fase de diseño la fase de abandono. Esto es, debe diseñarse teniendo en cuenta que en el futuro será necesario eliminar los materiales de construcción empleados. Así, por ejemplo, la energía contenida en un ladrillo se mantiene si se reutiliza, pero se pierde si se machaca.

Los edificios pueden ser almacenes de carbono mediante el empleo de materiales con alto contenido en este elemento. Como esto no es posible en muchos casos, al menos puede optarse por el empleo de materiales con algún tipo de certificación homologada y reconocible de producción ecológica.

Ahorro energético

(Extraído de la GUÍA PARA EL CÁLCULO DE LA HUELLA DE CARBONO EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA RIOJA)

Aceras asimétricas, de modo que sean más anchas las orientadas al sur o al sudeste (las más soleadas en invierno).

Arbolado urbano en las medianas de calles de más de 30 m de anchura, en las aceras anchas o en zonas de aparcamiento junto a fachadas orientadas al oeste con especies de hoja caduca y en

todas las calles de anchura superior a 20 m. Será siempre de hoja caduca, salvo en zonas verdes, en fachadas orientadas al norte y cuando se trate de especies de pequeño porte.

Facilitar o exigir la inserción de instalaciones de energías renovables, especialmente placas solares tanto para usos propios como la iluminación general, la calefacción o el agua caliente sanitaria, como para la incorporación de energía a la red, equilibrando el impacto de las fuentes de energías no renovables de las nuevas áreas.

Abastecimiento de agua:

Se prevé canalizar las acequias de riego existentes en una red enterrada, de la que se tomará el agua necesaria para el riego de las zonas verdes, almacenándola semanalmente en un aljibe de agua enterrado. Este aljibe tendrá una capacidad de 100,00 m³, suficiente para un consumo de 10 días, según los cálculos de agua necesaria para riego en la zona. Estará situado en el centro de la glorieta de cambio de sentido de la U.E.-1.

(Extraído de la GUÍA PARA EL CÁLCULO DE LA HUELLA DE CARBONO EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA RIOJA)

Adecuar la calidad de agua para cada uso concreto, ajustando las condiciones de calidad y cantidad de cada agua al uso final que se le va a dar, con el fin de evitar el incremento de demanda de agua potable y fomentar la reutilización de aguas residuales para usos secundarios.

Analizar y reducir en la medida de lo posible las pérdidas de agua en las redes de distribución, estimando una dotación de referencia de 340 l/ habitante y día.

Ejecutar por separado las redes de saneamiento y de recogida de aguas pluviales y fomentar la vuelta directa de éstas al medio natural evitando su contaminación. Para ello, en caso necesario se tomarán medidas como construir tanques de tormenta, favorecer la infiltración natural o almacenar el agua de lluvia para usos posteriores de forma previa a su contacto con los viales de tráfico rodado.

- Instalaciones sanitarias de bajo consumo de agua.
- Diseño de redes de conducción que permitan la recirculación del recurso para usos sucesivos, por ejemplo aguas de lavado y aseo dirigidas a cisternas.
- Instalación de sistemas de riego por goteo o aspersión ajustados a las necesidades hídricas de cada especie.
- Utilización de aguas grises o depuradas para el riego.
- Desconexión de acequias de riego y retornos de depósitos de fuentes de la red de saneamiento.

Favorecer la infiltración natural de las aguas pluviales reduciendo la impermeabilización del suelo y fomentando el ajardinamiento de cubiertas y terrazas. Propuesta de posibles medidas para el desarrollo de este criterio:

Uso de pavimentos permeables al agua en las áreas peatonales, evitando las soleras de hormigón.

Uso de pavimentos permeables al agua en áreas de aparcamiento distintas de la calzada normal de vehículos.

Salud

Todos los servicios y actividades que se ejecuten en este sector requerirán de la correspondiente autorización e informe desde el punto de vista de la protección de la salud

Ruido

Establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación. La evaluación de estos umbrales se llevarán a cabo mediante los estudios correspondientes de determinación de los niveles de sonoros esperables.

(Extraído de la GUÍA PARA EL CÁLCULO DE LA HUELLA DE CARBONO EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA RIOJA)

Uso de pavimento de menor impacto acústico en las vías rápidas.

Diseño de viales locales de zonas residenciales de modo que resulten velocidades inferiores a 30 km/h.

Movilidad

Los edificios son los causantes de casi la mitad de emisiones de gases de efecto invernadero de origen antropogénico. La mitad de las emisiones restantes proceden del transporte. El transporte público es entre 5 y 10 veces más eficiente que el transporte privado, por lo que es vital dotar de los elementos necesarios para incentivar los trayectos a pie, bicicleta o transporte público mediante la creación de los elementos necesarios: paradas de autobús a una frecuencia adecuada, carriles bici con aparcamientos seguros y protegidos, aceras amplias con sombra y suficientes pasos de peatones situados a distancias cortas, esto es: espacios públicos agradables.

Vegetación

Las zonas verdes se plantarán mayoritariamente con vegetación autóctona, por ejemplo tomillos y lavandas cuyo consumo de agua es mínimo, y con arbolado autóctono.

Los espacios verdes urbanos proporcionan una refrigeración que penetra en el tejido urbano a una buena distancia y que puede llegar a atenuar la temperatura en hasta 2 o 3 °c. En los espacios libres públicos creados deberían colocarse barreras de arbolado que contribuyan a esto.

Agua

Empleo de pavimentos permeables que permitan la infiltración de agua en el suelo y favorezca la recarga del acuífero, y reduzca los efectos de las avenidas propias de lluvias torrenciales.

Cambio climático:

Los cambios producidos en los últimos años en las condiciones climáticas, y con tendencia a acentuarse en los próximos, deben ser tenidos en consideración en la fase de diseño de las instalaciones buscando el mayor de los aislamientos térmicos posibles, así como de la eficiencia energética incluyendo el autoconsumo entre las fuentes de suministro energético.

15. Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del Plan Parcial.

Las medidas deben ir encaminadas al control de los aspectos ambientales significativos identificados, pero también deben establecerse medidas conducentes a identificar impactos no identificados, a pesar del análisis realizado en este Documento Ambiental Estratégico, y que pudieran aparecer como consecuencia del desarrollo del Plan Parcial.

Para el cumplimiento de las medidas será preciso incorporar al proceso de seguimiento elementos que permitan conocer si se cumplen o no los objetivos marcados y en qué grado. Estos elementos pueden ser indicadores cuya condición, para que sirvan al fin propuesto, es que sean fácilmente evaluables, y que incorporen información existente y accesible. Se sugiere sólo un indicador que sirve al fin pretendido, si bien deberían ser reemplazados por otros que sirvan mejor a la causa si los hubiera y se dispusiera de los medios necesarios para aplicarlos.

Dado que las medidas que figuran en este Documento Ambiental Estratégico, previstas para prevenir, reducir y compensar los posibles impactos, son más sugerencias o propuestas, no procede establecer medidas de seguimiento ambiental, en tanto en cuanto no se asuma el compromiso de adoptar alguna de ellas.

Movilidad

Objetivo	Incentivar la movilidad activa
Meta	Incentivar el acceso al sector por medios activos: peatonales, bicicletas; y que sean seguros
Indicador	Inseguridad de los peatones y ciclistas frente a los vehículos
Sugerencia	Adoptar las medidas necesarias para incentivar la movilidad sostenible mediante el empleo de los sistemas más adecuados (puede emplearse, por ejemplo, la Guía para la movilidad urbana segura del Departamento de Seguridad del Gobierno Vasco)

Vegetación

Objetivo	Constitución de zonas verdes apropiadas
Meta	Constituir zonas verdes mediante selección de especies y tratamientos adaptados a las condiciones climatológicas, y las condiciones locales que se den en cada caso (estabilización de taludes, paisaje, pantalla acústica, sombra, naturalización...)
Indicador	Estructura vegetal para cada caso apropiada en tiempo, forma y mantenimiento adecuado. Seguimiento anual hasta la finalización del desarrollo del sector

Ruido

Objetivo	Conseguir un entorno residencial confortable
Meta	Alcanzar los objetivos de calidad acústica propios de una zona residencial nueva
Indicador	Comprobación del cumplimiento mediante medición o cálculo durante la fase de funcionamiento de cada bloque
Límites	Niveles sonoros en fachada no superiores a 60 dB día, 60 dB tarde y 50 dB noche

Agua

Objetivo	Favorecer la infiltración de las aguas en superficies duras
Meta	Empleo de pavimentos filtrantes y adopción de una red de drenaje adecuada
Indicador	Incluir en el diseño de los espacios libres y viales elementos constructivos que favorezcan la infiltración del agua
Límites	El sistema empleado debe requerir mínimos mantenimiento

Bienes materiales

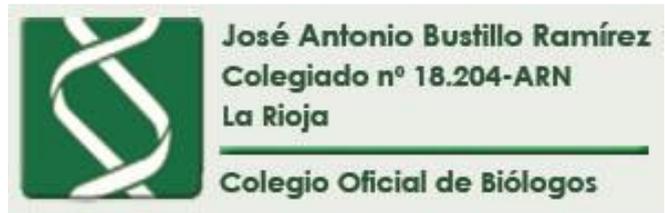
Objetivo	Uso eficiente en el consumo de materiales y energía en la fase operacional
Meta	Proyectar construcciones bajo criterios de eficiencia y sostenibilidad empleando materiales duraderos, con buenas aptitudes térmicas, y fácilmente reemplazables
Indicador	Diseñar edificaciones bajo estándares certificables de sostenibilidad
Sugerencia	Certificación energética de la vivienda o edificios A+ o similar

Cambio climático:

Objetivo	Evitar que la contribución negativa al cambio climático sea lo menor posible
Meta	Reducir la emisiones de gases de efecto invernadero mediante un consumo energético eficiente y de origen renovable en la medida de lo posible
Indicador	Empleo de estándares de construcción basados en la eficiencia energética (Documento Básico de Ahorro de Energía)
Sugerencia	Empleo de fuentes de energía renovable

Julio de 2024

BUSTILLO RAMIREZ
JOSE ANTONIO -
16562164W
2024.07.11 09:40:35
+02'00'



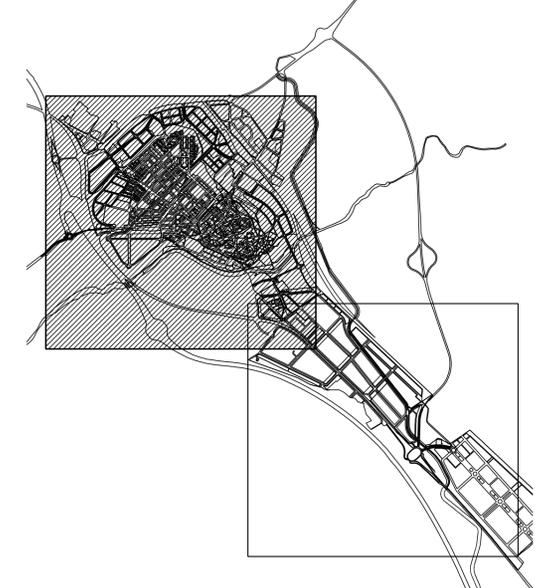
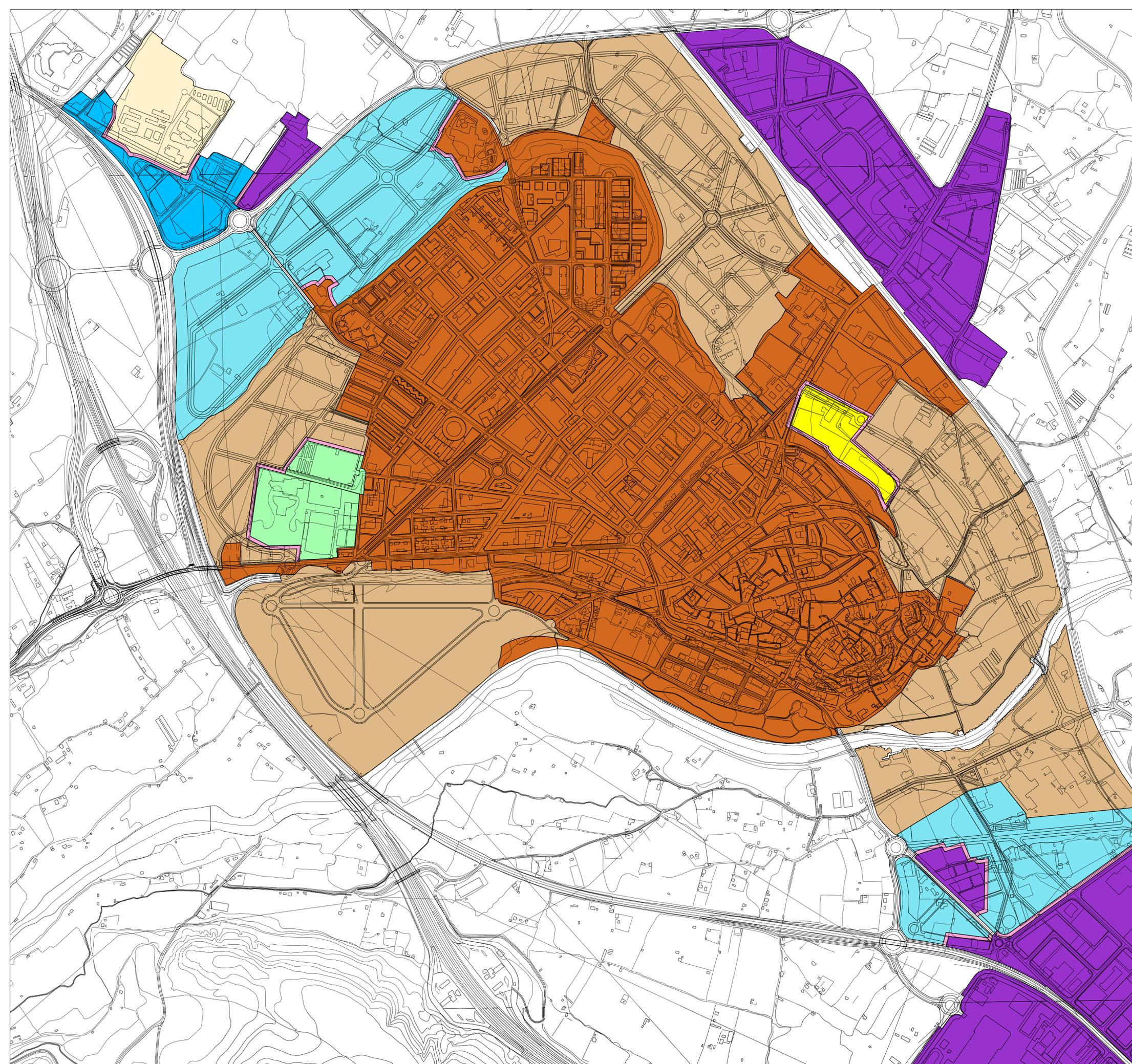


Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas de nuevos desarrollos. (valores disminuidos en 5dBa con respecto a las áreas urbanizadas existentes).

Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	L _d	L _e	L _n
e Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	55	55	45
a Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	60	60	50
d Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	65	65	60
c Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	68	68	58
b Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	70	70	60
f Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	(2)	(2)	(2)

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

(2) En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos.

Nota: Los objetivos de calidad aplicables a las áreas acústicas están referenciados a una altura de 4 m.»

TIPOS DE ÁREAS ACÚSTICAS

- TIPO A. USO RESIDENCIAL EXISTENTE.
- TIPO A. USO RESIDENCIAL NUEVO DESARROLLO.
- TIPO B. USO INDUSTRIAL EXISTENTE.
- TIPO B. USO INDUSTRIAL NUEVO DESARROLLO.
- TIPO C. USO RECREATIVO Y DE ESPECTÁCULOS EXISTENTE.
- TIPO C. USO RECREATIVO Y DE ESPECTÁCULOS NUEVOS DESARROLLOS.
- TIPO D. USO TERCIARIO DISTINTO DEL CONTEMPLADO EN C EXISTENTE.
- TIPO D. USO TERCIARIO DISTINTO DEL CONTEMPLADO EN C NUEVOS DESARROLLOS.
- TIPO E. USO SANITARIO, DOCENTE Y CULTURAL QUE REQUIERA UNA ESPECIAL PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA EXISTENTE.
- TIPO E. USO SANITARIO, DOCENTE Y CULTURAL QUE REQUIERA UNA ESPECIAL PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA NUEVOS DESARROLLOS.
- ZONA DE TRANSICIÓN. OCAs de áreas lindantes superior a 5 dB.



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA				REFERENCIA: UR-534
LA RIOJA				FECHA: DICIEMBRE 2020
PROPUESTA		ZONIFICACIÓN ACÚSTICA		ESCALA: 1/5000
FECHA DE APROBACIÓN AVANZA 26-10-2015 (BOR 143, 13.11.2015)		FECHA DE APROBACIÓN FINAL 3-2-2017 (BOR 16, 8.2.2017)		PLANO Nº: P-8.1
FECHA DE APROBACIÓN PROVISIONAL 18-6-2020		FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA 18-12-2020		PROYECTOR: Calahorra
EQUIPO REDACTOR: LParq		DIRECCIÓN DEL EQUIPO: LUIS TURIELO, Arquitecto		EXCMO AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA
COORDINADOR LATORRE Arquitecto		INGENIERO DE CARRETERAS Y URBANISMO: VICENTE GARCÍA, Geógrafo		INGENIERO DE ACÚSTICA: NESTOR MENÉNDEZ, Acústico

ANEXO IV. PLANOS



SECTOR 7



LIMITE DEL PLAN PARCIAL SECTOR 7

PLAN PARCIAL - SECTOR 7 "SERVICIOS"
DEL P.G.M. DE CALAHORRA
(LA RIOJA)

PROMOTORES:
HUMBERTO MARTINEZ BARBASTRO
JOSE ANTONIO MARTINEZ BARBASTRO
Y MARNIE S.L.

ARQUITECTO:
Jesús ramos-arquitectura s.l.p.



JESÚS RAMOS MARTÍNEZ

INFORMACION

ESCALA:
1:5.000

FECHA:

FASE:

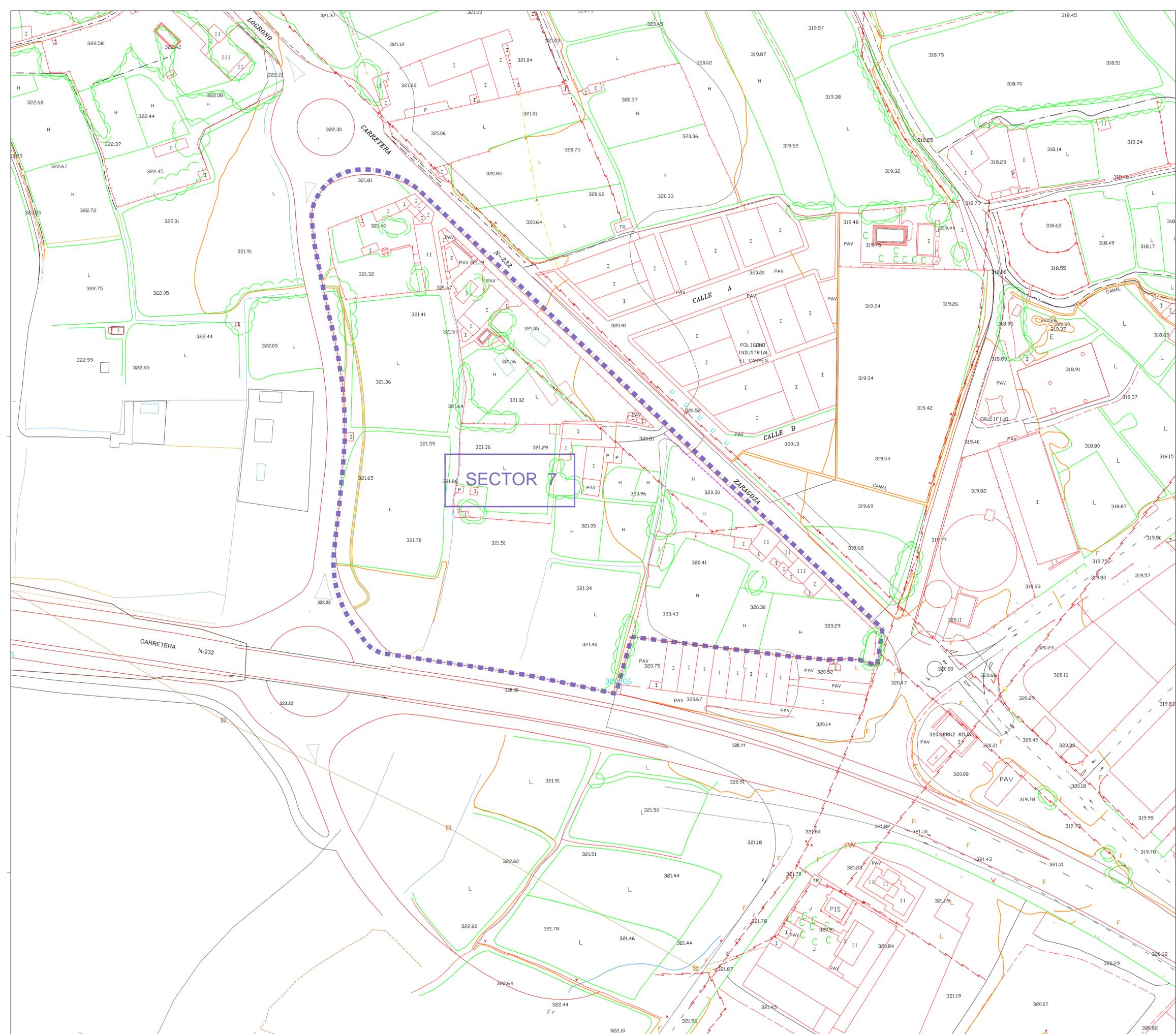
PLANO :

SITUACION
ORTOFOTO

FECHA :
DICIEMBRE 2024

Nº. PLANO:

1



--- LIMITE DEL PLAN PARCIAL SECTOR 7

PLAN PARCIAL - SECTOR 7 "SERVICIOS" DEL P.G.M. DE CALAHORRA (LA RIOJA)

PROMOTORES:
HUMBERTO MARTINEZ BARBASTRO
JOSE ANTONIO MARTINEZ BARBASTRO
Y MARNIE S.L.

ARQUITECTO:
Jesús ramos-arquitectura s.l.p.


JESÚS RAMOS MARTÍNEZ

INFORMACION

ESCALA:
1:1.000

FECHA:

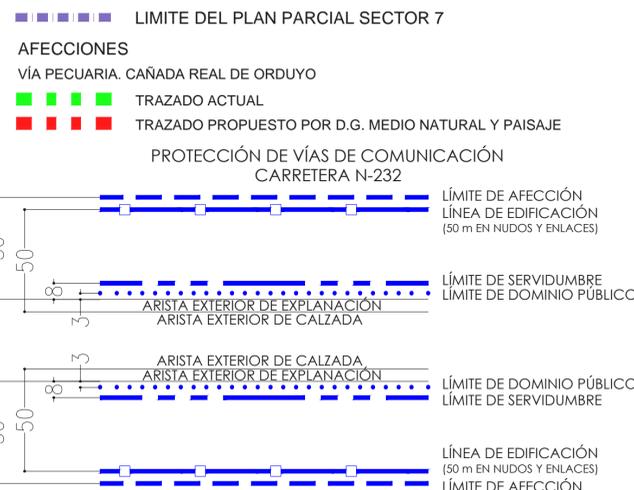
FASE:

PLANO:
TOPOGRAFICO

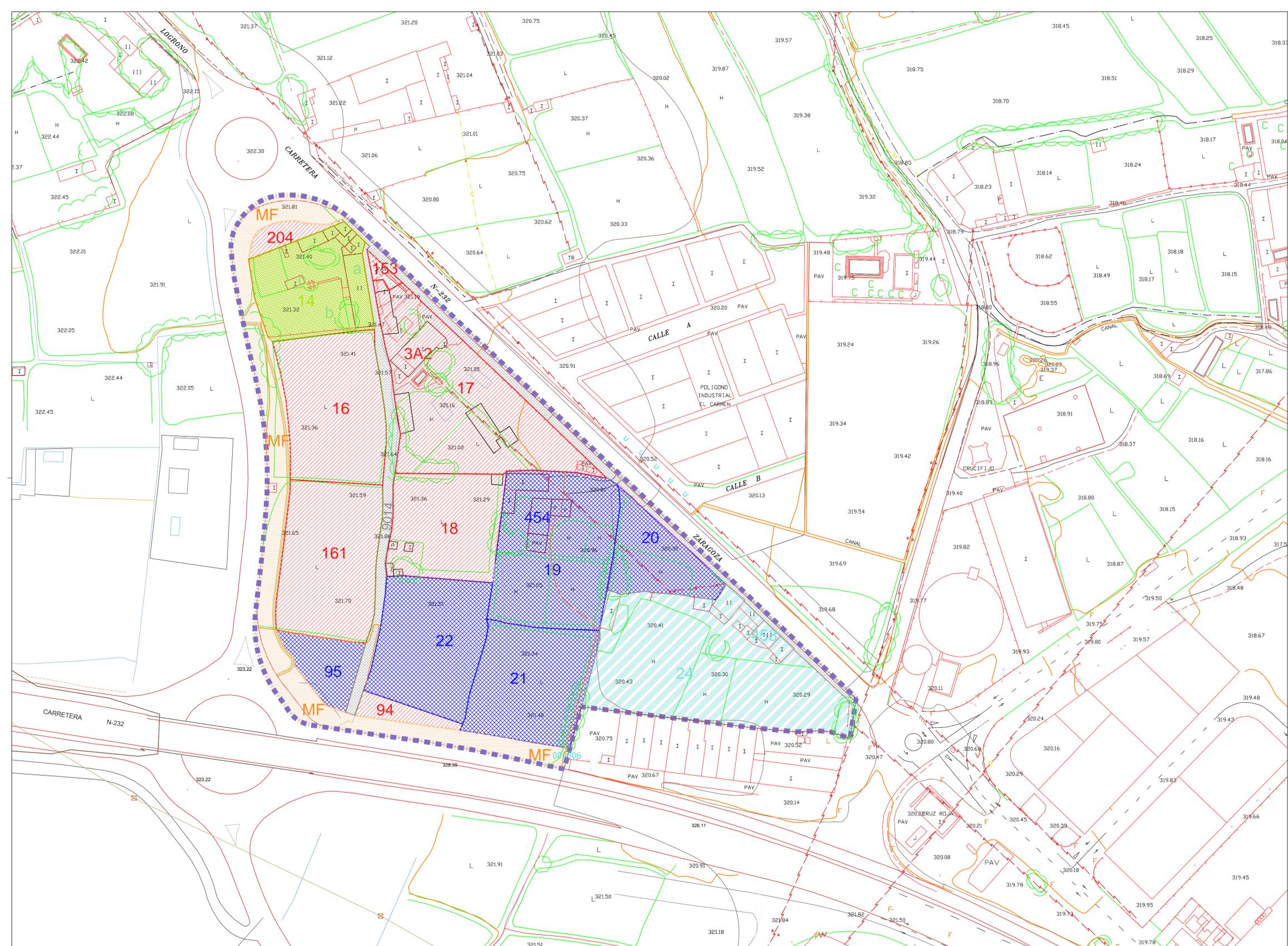
FECHA:
DICIEMBRE 2024

Nº. PLANO:

2



PLAN PARCIAL - SECTOR 7 "SERVICIOS"		DEL P.G.M. DE CALAHORRA	
(LA RIOJA)			
PROMOTORES: HUMBERTO MARTINEZ BARBASTRO JOSE ANTONIO MARTINEZ BARBASTRO Y MARNIE S.L.		ARQUITECTO: Jesús ramos-arquitectura s.l.p.  JESÚS RAMOS MARTÍNEZ	
INFORMACION		ESCALA:	FASES
INFRAESTRUCTURAS		1:1.000	FECHA:
			FASE:
AFECCIONES		FECHA:	
		DICIEMBRE 2024	
PLANO :		Nº. PLANO:	
		3	



--- LIMITE DEL PLAN PARCIAL SECTOR 7

POLIGONO	PARCELA	PROPIETARIO
SIN CATASTRAR	---	MINISTERIO DE FOMENTO
50	14	D ^a M ^a ANTONIA MARTINEZ BUSTO D ^a M ^a TERESA M ^a GONZALEZ PEREZ MARTINEZ
50	16	HUMBERTO Y JOSE ANTONIO MARTINEZ BARBASTRO
50	94	
50	204	
50	153	
50	161	
50	17	
50	18	MARNIE S.L.
DS CALAHORRA	3A2	
50	19	
DS CALAHORRA	454	
50	20	
50	95	HEREDEROS DE D. RUFO MARTINEZ FERNANDEZ
50	21	
50	22	
50	24	AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA
50	453	
50	9014	
SIN CATASTRAR	ANTIGUA N-232	

PLAN PARCIAL - SECTOR 7 "SERVICIOS" DEL P.G.M. DE CALAHORRA (LA RIOJA)

PROMOTORES:
HUMBERTO MARTINEZ BARBASTRO
JOSE ANTONIO MARTINEZ BARBASTRO
Y MARNIE S.L.

ARQUITECTO:
 Jesús ramos-arquitectura s.l.p.

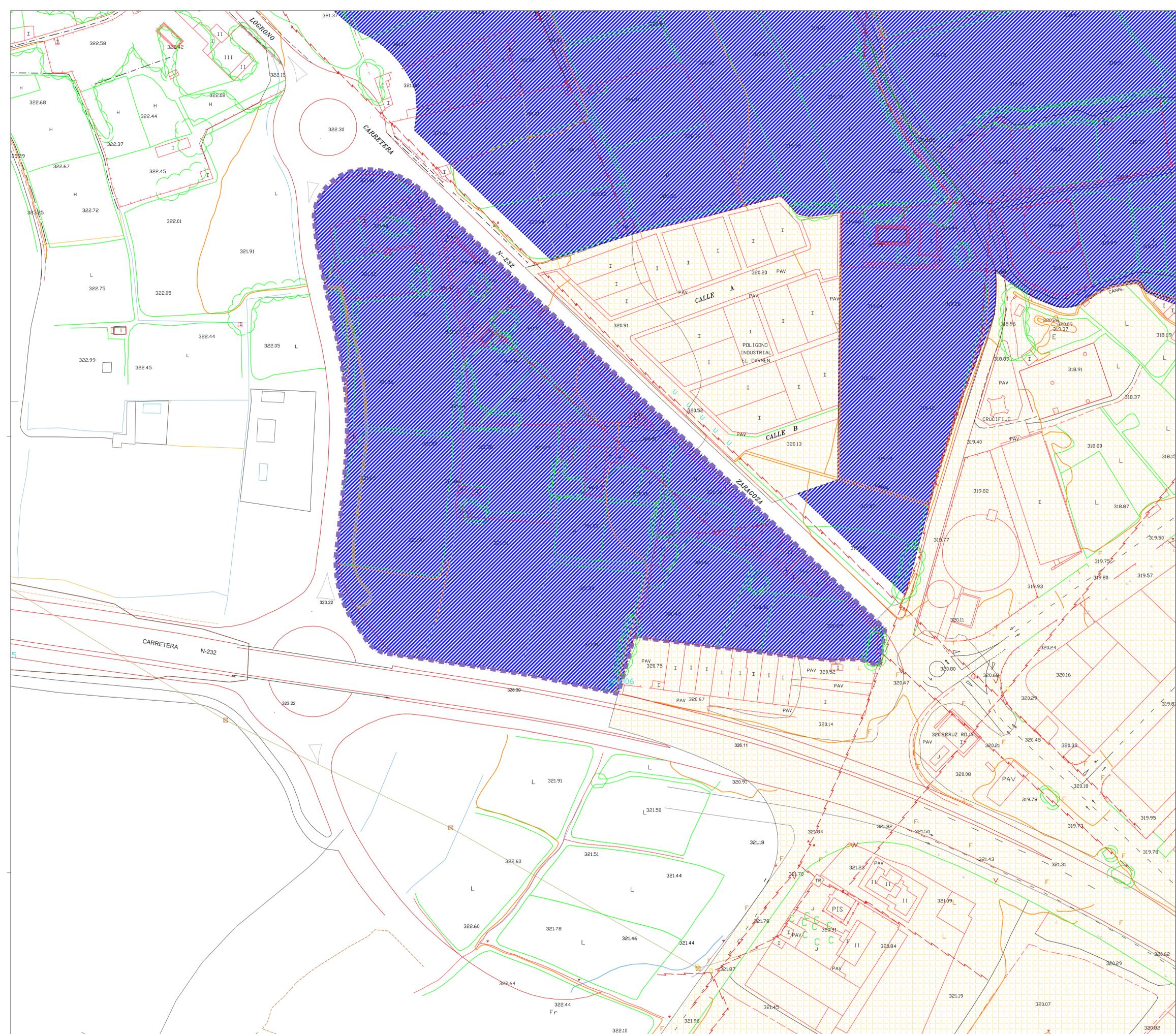
JESÚS RAMOS MARTÍNEZ

INFORMACION

ESCALA: 1:1.000
 FECHA: FASE:

PLANO:
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

FECHA: DICIEMBRE 2024
 Nº. PLANO:
4



--- LIMITE DEL PLAN PARCIAL SECTOR 7

 SUELO URBANO

 SUELO URBANIZABLE

 SUELO NO URBANIZABLE

PLAN PARCIAL - SECTOR 7 "SERVICIOS" DEL P.G.M. DE CALAHORRA (LA RIOJA)

PROMOTORES:
HUMBERTO MARTINEZ BARBASTRO
JOSE ANTONIO MARTINEZ BARBASTRO
Y MARNIE S.L.

ARQUITECTO:
 Jesús ramos-arquitectura s.l.p.



JESÚS RAMOS MARTÍNEZ

INFORMACION

ESCALA:
 1:1000

FECHA:
 FASE:

PLANO:
CLASIFICACION DEL SUELO

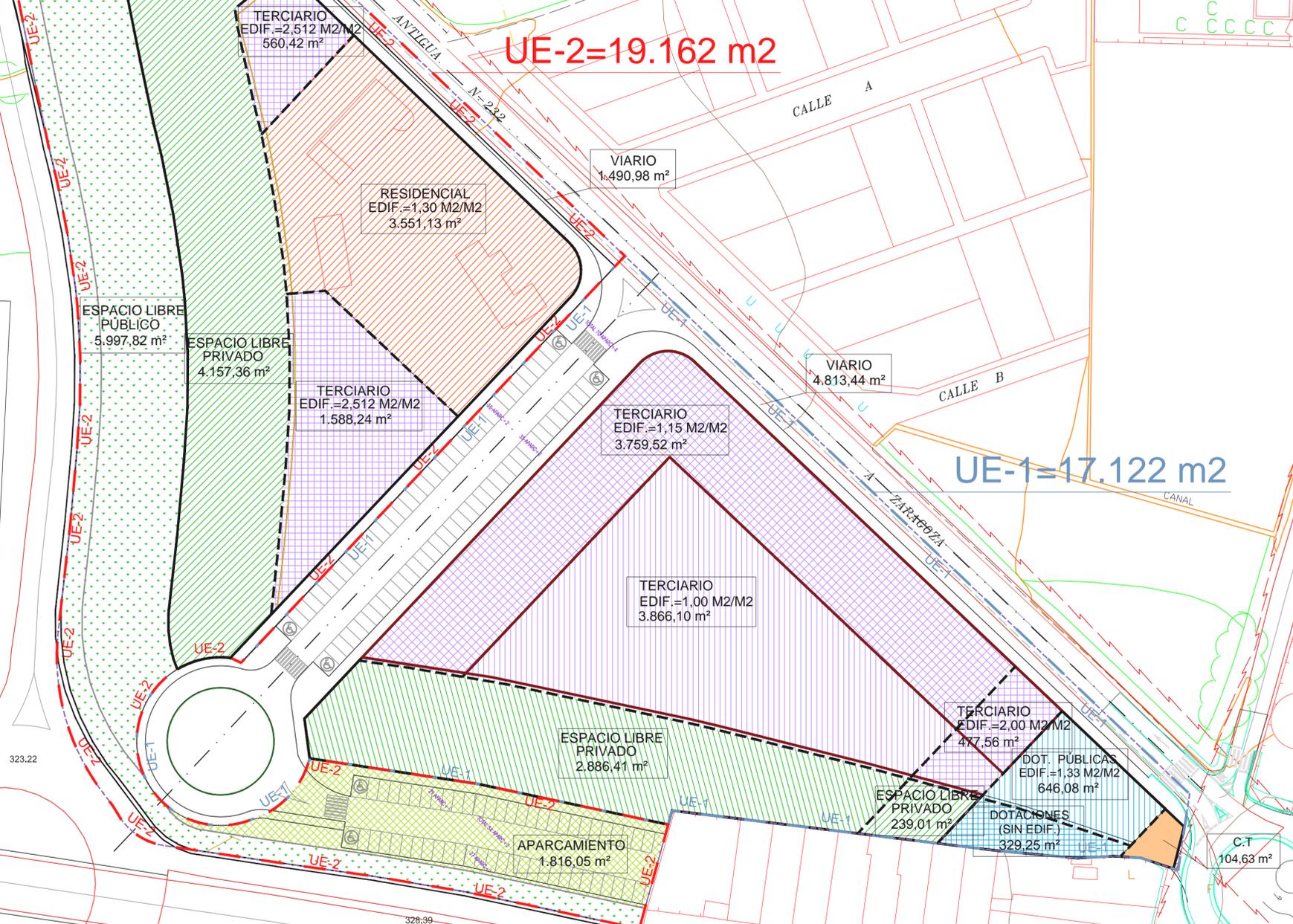
FECHA:
 DICIEMBRE 2024

Nº. PLANO:
5

SECTOR-7
S=36.284 m²

UE-2=19.162 m²

UE-1=17.122 m²



LÍMITES	USOS PRIVADOS	USOS PÚBLICOS
LÍMITE DEL SECTOR	RESIDENCIAL	DOTACIONES PÚBLICAS
LÍMITE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1	Terciario	DOTACIONES PÚBLICAS
LÍMITE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 2	Terciario	DOTACIONES PÚBLICAS CENTRO DE TRANSFORMACIÓN
ALINEACION	ESPACIOS LIBRES PRIVADOS	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
LÍMITES ENTRE ZONAS DE ORDENACIÓN		VIARIO PÚBLICO (ÁREA ESPECÍFICA DE APARCAMIENTO)
		VIARIO PÚBLICO

PLAN PARCIAL - SECTOR 7 "SERVICIOS" DEL P.G.M. DE CALAHORRA (LA RIOJA)		
PROMOTORES: HUMBERTO MARTINEZ BARBASTRO JOSE ANTONIO MARTINEZ BARBASTRO Y MARNIE S.L.	ARQUITECTO: jesús ramos-arquitectura s.l.p. 	JESÚS RAMOS MARTÍNEZ
ORDENACION	ESCALA: 1:750	FASES: FECHA: FASE:
CALIFICACIÓN DEL SUELO	FECHA: DICIEMBRE 2024	Nº PLANO: 6

SECTOR-7

S=36.284 m²

S= 560,42 m²
Edif.neta: 2,512 m²/m²s
H ≤ 11m
Ocupación ≤ 100%

S= 1.490,98 m²

S= 3.551,13 m²
Edif.neta: 1,30 m²/m²s
H ≤ 9,50m
Ocupación ≤ 70%

S=4.157,36 m²
Edif.neta: 0,00 m²/m²s
H ≤ 0m
Ocupación ≤ 0%

S= 1.588,24 m²
Edif.neta: 2,512 m²/m²s
H ≤ 11m
Ocupación ≤ 100%

S= 3.759,52 m²
Edif.neta: 1,15 m²/m²s
H ≤ 8m
Ocupación ≤ 100%

S= 4.813,44 m²

S=3.866,10 m²
Edif.neta: 1,00 m²/m²s
H ≤ 8m
Ocupación ≤ 100%

S= 477,56 m²
Edif.neta: 2,00 m²/m²s
H ≤ 8m
Ocupación ≤ 100%

S=2.886,41 m²
Edif.neta: 0,00 m²/m²s
H ≤ 0m
Ocupación ≤ 0%

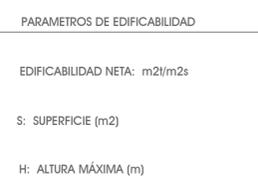
S= 646,08 m²
Edif.neta: 1,33 m²/m²s
H ≤ 12m
Ocupación ≤ 100%

S= 239,01 m²
Edif.neta: 0,00 m²/m²s
H ≤ 0m
Ocupación ≤ 0%

S= 329,25 m²
Edif.neta: 0,00 m²/m²s
H ≤ 0m
Ocupación ≤ 0%

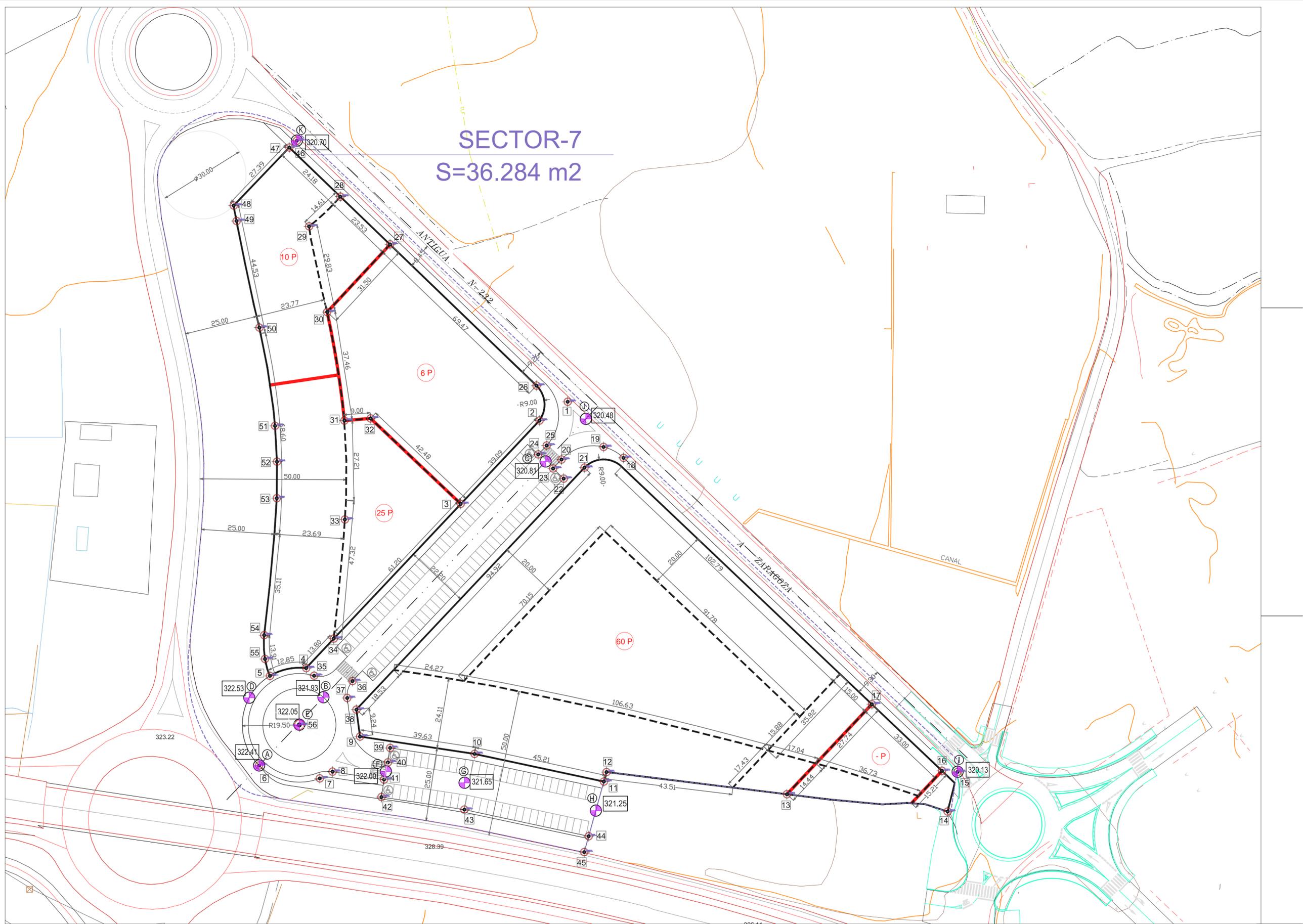
S= 104,63 m²
Edif.neta: C.T.
H: C.T.
Ocupación: C.T.

S= 1.816,05 m²



PLAN PARCIAL - SECTOR 7 "SERVICIOS" DEL P.G.M. DE CALAHORRA (LA RIOJA)			
PROMOTORES: HUMBERTO MARTINEZ BARBASTRO JOSE ANTONIO MARTINEZ BARBASTRO Y MARNIE S.L.		ARQUITECTO: Jesús Ramos-arquitectura s.l.p. JESÚS RAMOS MARTÍNEZ	
ORDENACION		ESCALA: 1:750	FASES: FECHA: FECHA: FASE:
ALINEACIONES PARAMETROS DE EDIFICABILIDAD RED VIARIA		FECHA: DICIEMBRE 2024	N.º PLANO: 7

SECTOR-7 S=36.284 m²

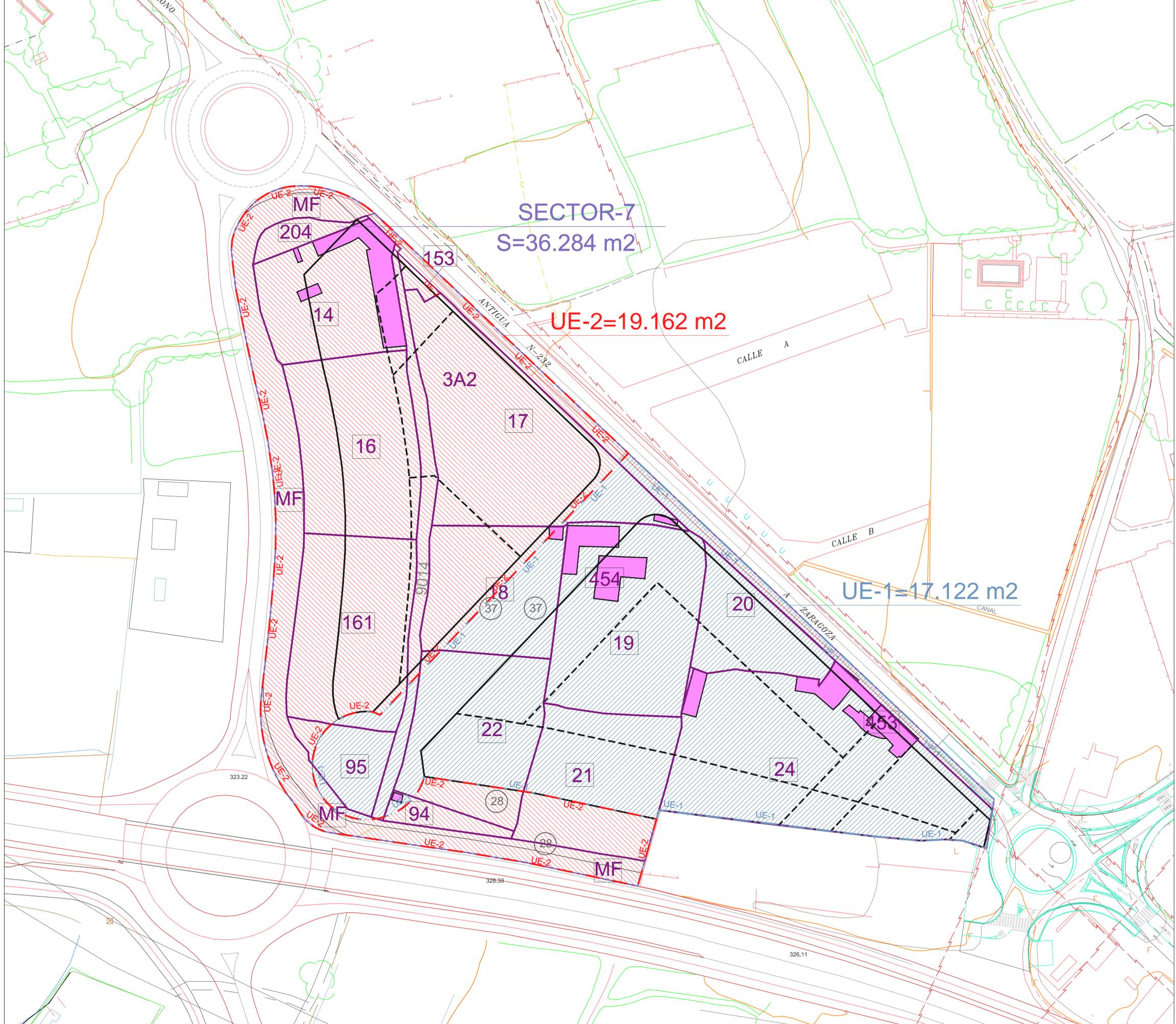


NUMERO	X	Y	NUMERO	X	Y
1	586181.82	4682997.97	29	586093.39	4683057.73
2	586172.17	4682991.54	30	586109.57	4683028.55
3	586145.23	4682963.16	31	586105.47	4682991.56
4	586092.46	4682907.19	32	586114.42	4682992.30
5	586080.00	4682904.54	33	586105.62	4682957.83
6	586076.30	4682874.12	34	586101.82	4682917.22
7	586097.05	4682869.60	35	586095.11	4682904.59
8	586101.41	4682871.88	36	586108.24	4682902.78
9	586110.79	4682883.86	37	586106.43	4682897.01
10	586149.98	4682877.96	38	586109.58	4682893.05
11	586194.19	4682868.50	39	586121.11	4682880.01
12	586195.11	4682871.78	40	586120.36	4682875.06
13	586256.79	4682864.21	41	586119.02	4682869.20
14	586311.73	4682858.30	42	586118.12	4682863.26
15	586315.12	4682871.81	43	586146.50	4682858.97
16	586309.81	4682872.17	44	586189.00	4682849.90
17	586285.83	4682894.88	45	586187.49	4682844.49
18	586200.91	4682978.84	46	586089.17	4683086.92
19	586194.07	4682982.57	47	586086.64	4683084.62
20	586179.71	4682978.27	48	586067.61	4683064.84
21	586187.56	4682975.51	49	586068.58	4683059.57
22	586180.46	4682971.19	50	586076.40	4683023.23
23	586176.82	4682975.23	51	586081.83	4682989.76
24	586171.74	4682980.03	52	586082.42	4682977.54
25	586174.63	4682983.09	53	586082.35	4682965.10
26	586171.15	4683003.47	54	586078.04	4682918.43
27	586121.10	4683051.58	55	586078.33	4682910.31
28	586104.08	4683067.88	56	586090.06	4682887.84

- LIMITE DEL PLAN PARCIAL
- ALINEACIÓN
- LIMITES ENTRE ZONAS DE ORDENACIÓN
- PARCELACIÓN ORIENTATIVA, NO VINCULANTE
- Nº PLAZAS DE APARCAMIENTO MÍNIMAS, EN PARCELA ORIENTATIVA (SUPEDITADAS A CUMPLIMIENTO NORMA PGM SEGÚN USO FINAL)
- COORDENADAS UTM DEL PUNTO Nº
- COTA DE RASANTE
- PUNTO DE RASANTE SEGUN PLANO 9

PLAN PARCIAL - SECTOR 7 "SERVICIOS" DEL P.G.M. DE CALAHORRA (LA RIOJA)

PROMOTORES: HUMBERTO MARTINEZ BARBASTRO JOSE ANTONIO MARTINEZ BARBASTRO Y MARNIE S.L.		ARQUITECTO: Jesús ramos-arquitectura s.l.p.	
ORDENACION		FASES	
ESCALA: 1:750		FECHA: DICIEMBRE 2024	
PLANO: COTAS RASANTES, PARCELACIÓN COORDENADAS U.T.M.		Nº PLANO: <div style="font-size: 2em; font-weight: bold; text-align: center;">8</div>	



SECTOR-7
S=36.284 m²

UE-2=19.162 m²

UE-1=17.122 m²

 LIMITE DEL SECTOR S7
SECTOR S7= 36.284 m²

 ALINEACION
 LIMITES ENTRE ZONAS DE ORDENACIÓN

UNIDADES DE EJECUCION

 UE-1= 17.122 m²

 UE-2= 19.162 m²

 EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

 PARCELAS APORTADAS
N°: N° DE PARCELA CATASTRAL
MF: MINISTERIO DE FOMENTO

PLAN PARCIAL - SECTOR 7 "SERVICIOS"
DEL P.G.M. DE CALAHORRA
(LA RIOJA)

PROMOTORES:
HUMBERTO MARTINEZ BARBASTRO
JOSE ANTONIO MARTINEZ BARBASTRO
Y MARNIE S.L.

ARQUITECTO:
jesús ramos-arquitectura s.l.p.



JESÚS RAMOS MARTÍNEZ

GESTION

ESCALA:
1:1.000

FASES

FECHA:

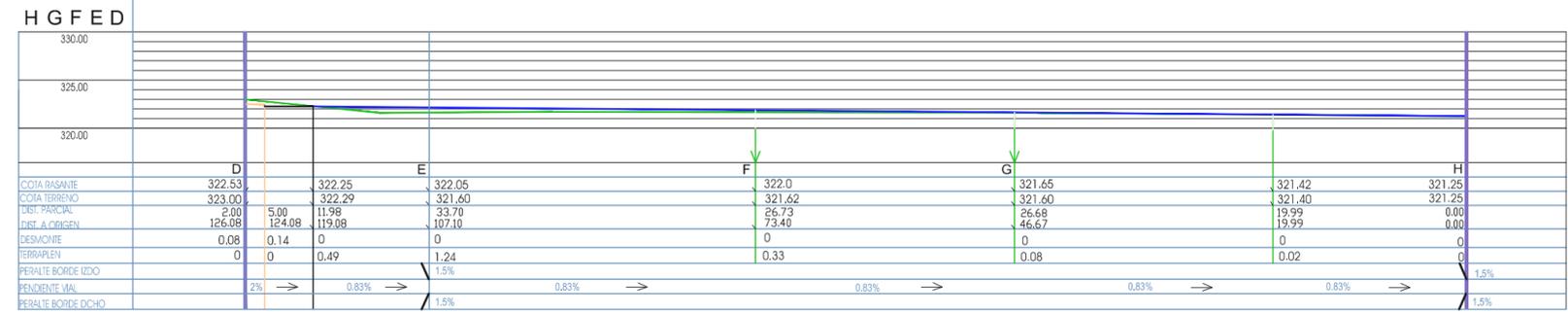
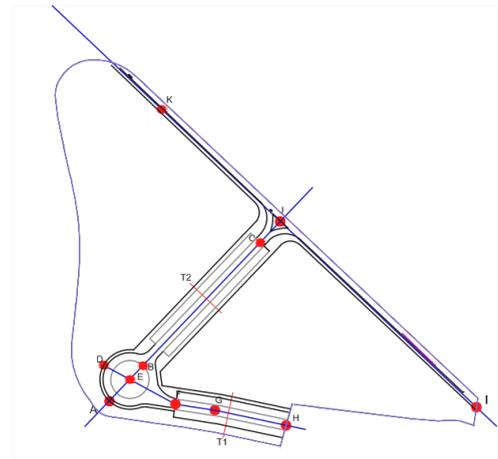
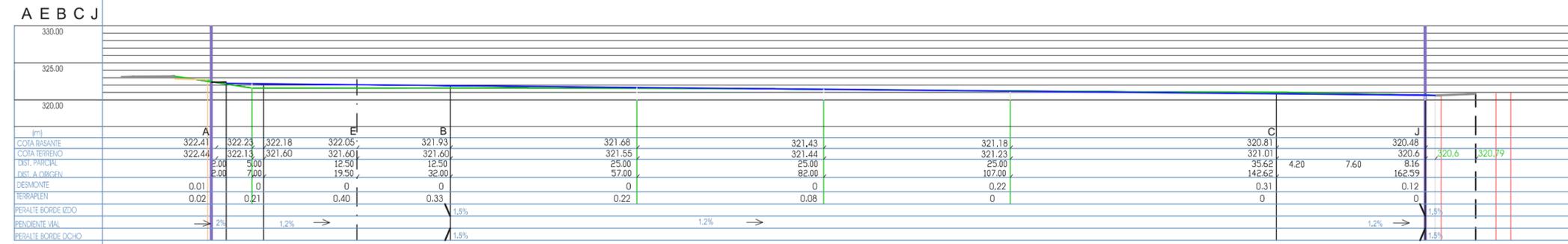
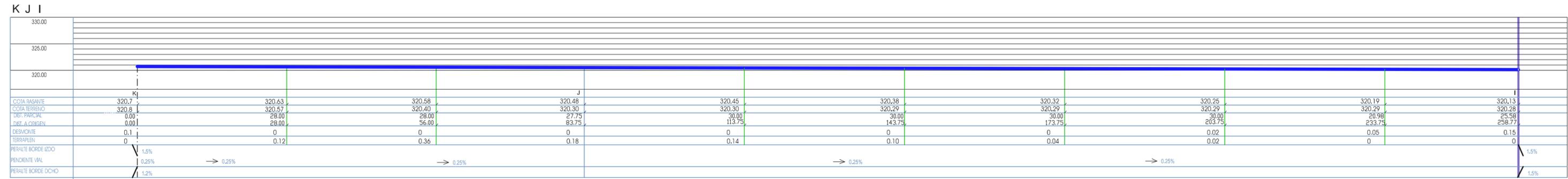
FASE:

PLANO:
UNIDADES DE EJECUCION
EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION
SUPERPOSICION DE PARCELAS APORTADAS

FECHA:
DICIEMBRE 2024

Nº. PLANO:

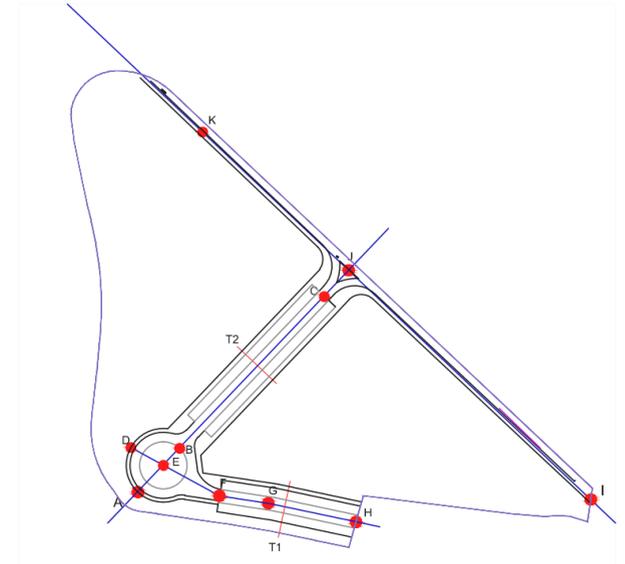
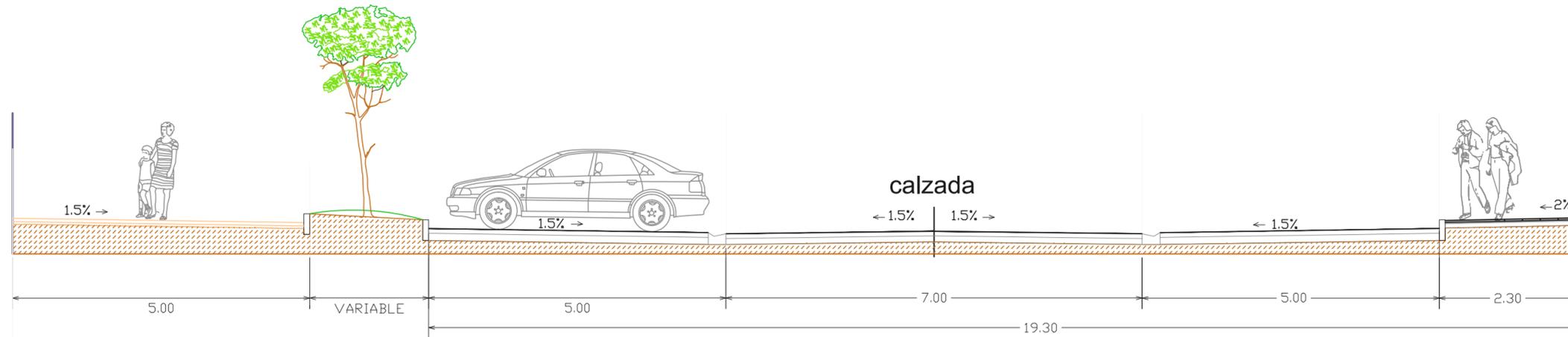
9



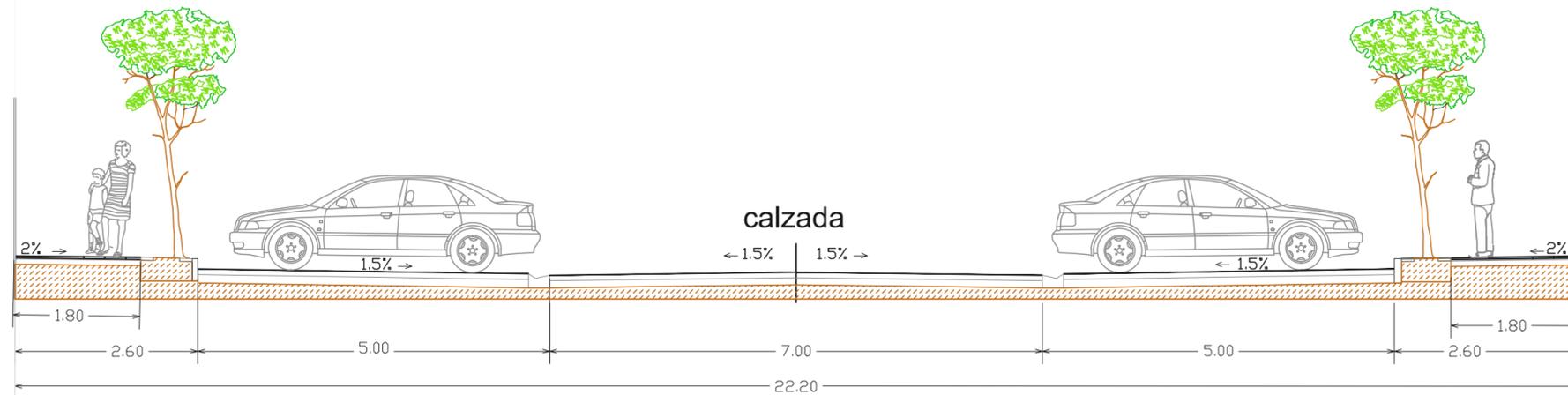
PLAN PARCIAL - SECTOR 7 "SERVICIOS" DEL P.G.M. DE CALAHORRA (LA RIOJA)

PROMOTORES: HUMBERTO MARTINEZ BARBASTRO JOSE ANTONIO MARTINEZ BARBASTRO Y MARNIE S.L.	ARQUITECTO: Jesús ramos-arquitectura s.l.p. <div style="text-align: right;"> JESÚS RAMOS MARTÍNEZ </div>								
PROPUESTA	ESCALA: 1:400								
PERFILES LONGITUDINALES	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">FASES</th> </tr> <tr> <td style="width: 50%;">FECHA:</td> <td style="width: 50%;">FASE:</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">DICIEMBRE 2024</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nº. PLANO:</td> <td style="text-align: center; font-size: 24px;">10</td> </tr> </table>	FASES		FECHA:	FASE:	DICIEMBRE 2024		Nº. PLANO:	10
FASES									
FECHA:	FASE:								
DICIEMBRE 2024									
Nº. PLANO:	10								

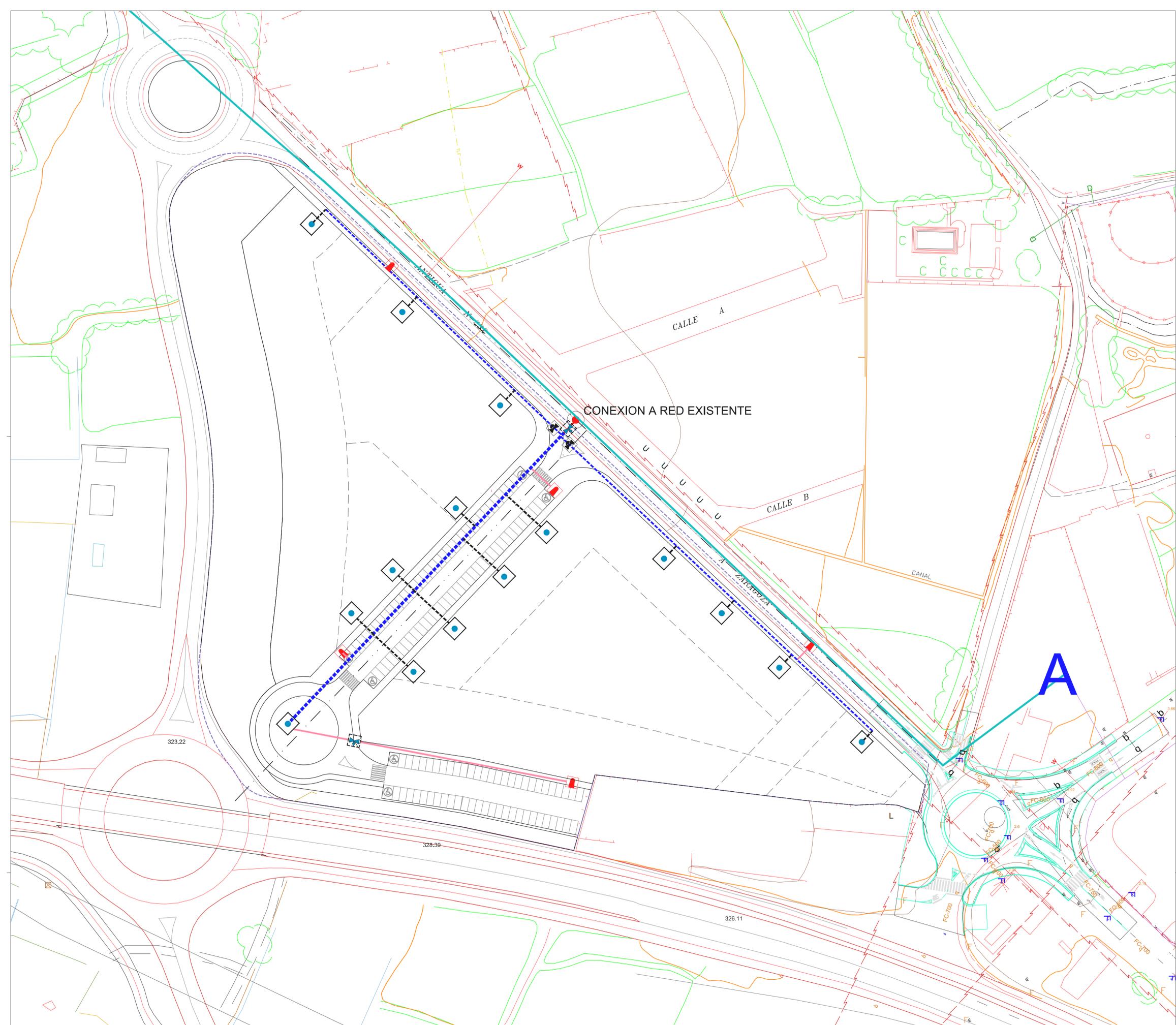
SECCION T1
aparcamiento de 19,30 m



SECCION T2
calle de 22,20 m



PLAN PARCIAL - SECTOR 7 "SERVICIOS"			
DEL P.G.M. DE CALAHORRA			
(LA RIOJA)			
PROMOTORES: HUMBERTO MARTINEZ BARBASTRO JOSE ANTONIO MARTINEZ BARBASTRO Y MARNIE S.L.		ARQUITECTO: Jesús ramos-arquitectura s.l.p.	
PROPUESTA		ESCALA: 1:50	FASES
		FECHA: DICIEMBRE 2024	FECHA: FASE:
SECCIONES TIPO		N°. PLANO: 11	FECHA: FASE:



--- LIMITE DEL PLAN PARCIAL

ABASTECIMIENTO

- 300 FD **RED EXISTENTE**
FUNDICION, Ø=300mm, PRESION=7.5 at
- 250 FD **TUBERIA DE ABASTECIMIENTO**
FUNDICION, Ø=250mm, PRESION=10 at
- 200 FD **TUBERIA DE ABASTECIMIENTO**
FUNDICION, Ø=200mm, PRESION=10 at
- 150 FD **TUBERIA DE ABASTECIMIENTO**
FUNDICION, Ø=150mm, PRESION=10 at
- Ø 125 FD **CONEXION A HIDRANTE**
(125 FD: FUNDICION Ø=125mm)

-  **ARQUETA CON LLAVES DE CORTE**
-  **ARQUETA CON VALVULA REDUCTORA DE PRESION Y LLAVE DE CORTE Y VACIADO**
-  **ARQUETA DE ACOMETIDA**
-  **ARQUETA CON LLAVE DE CORTE Y VACIADO**
-  **HIDRANTE (2 BOCAS 80/100mm)**

**PLAN PARCIAL - SECTOR 7 "SERVICIOS"
DEL P.G.M. DE CALAHORRA
(LA RIOJA)**

PROMOTORES:
**HUMBERTO MARTINEZ BARBASTRO
JOSE ANTONIO MARTINEZ BARBASTRO
Y MARNIE S.L.**

ARQUITECTO:
Jesús ramos-arquitectura s.l.p.

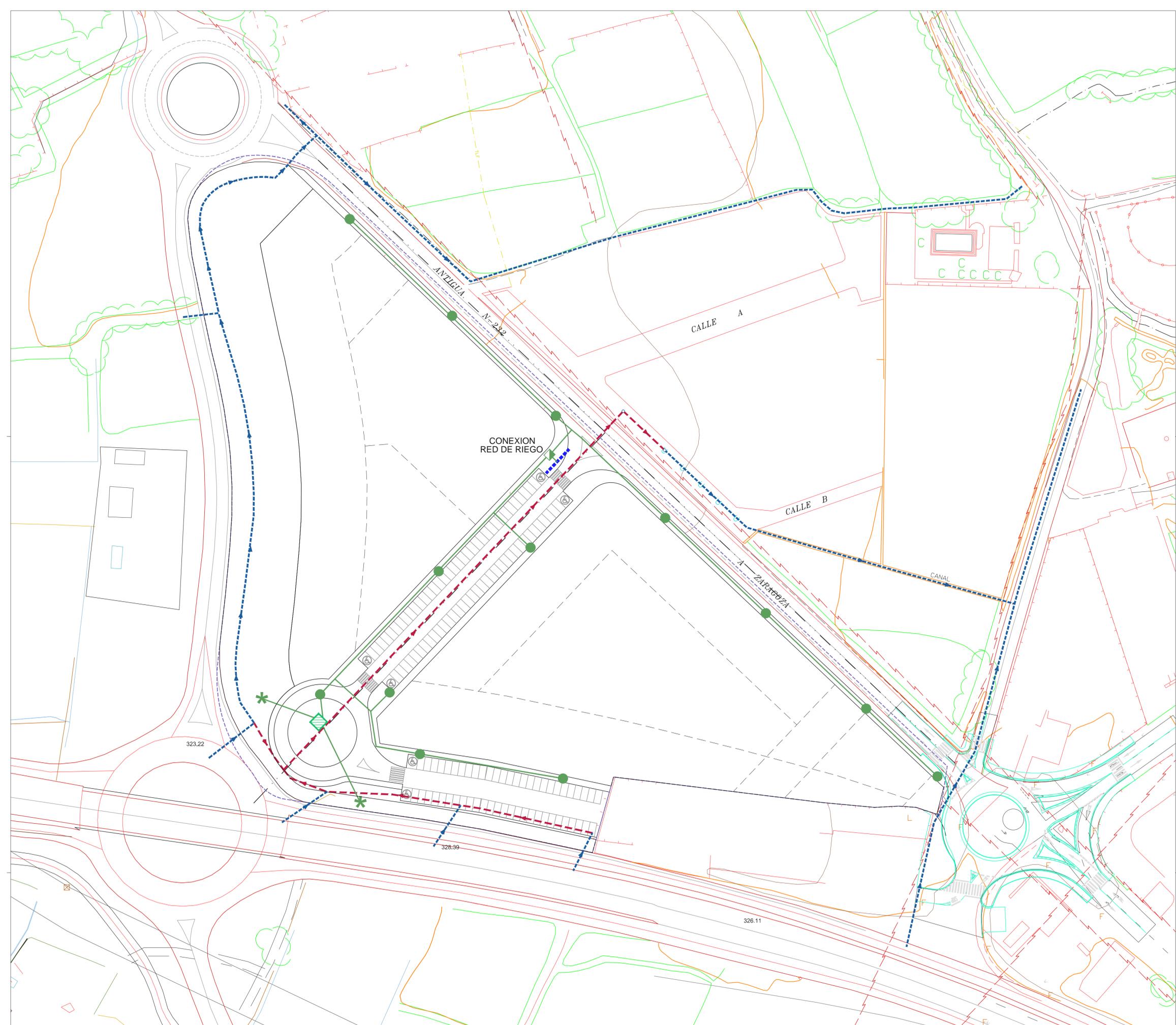
JESÚS RAMOS MARTÍNEZ

PROPUESTA

ESCALA: 1:750	FASES
FECHA: DICIEMBRE 2024	FASE:

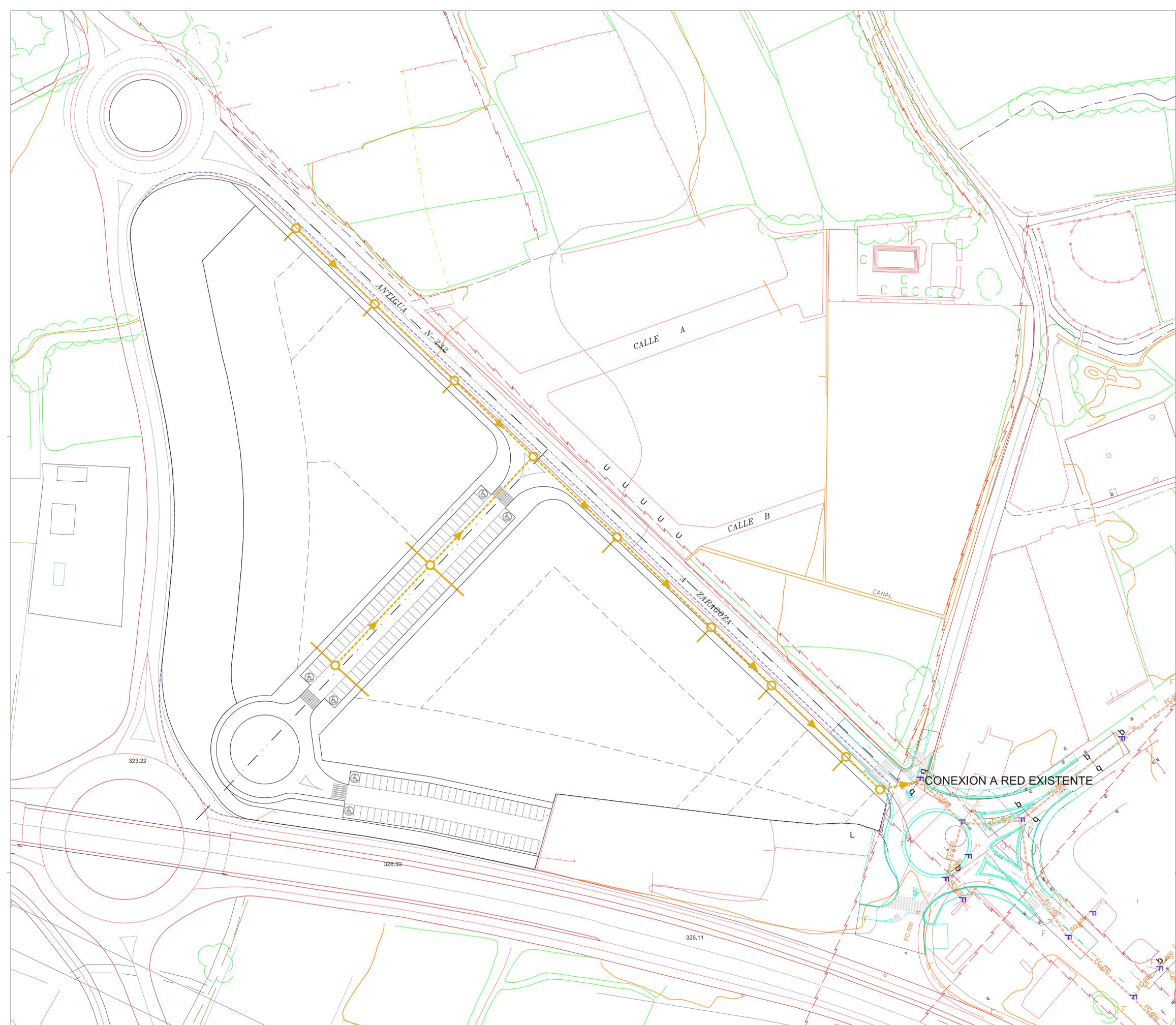
PLANO:
**ESQUEMA DE INSTALACION DE
ABASTECIMIENTO**

Nº. PLANO:
12



- - - - - LIMITE DEL PLAN PARCIAL
- RIEGO**
- ACOMETIDA RED DE RIEGO
- Ø 80 PE TUBERIA DE RIEGO
POLIETILENO, Ø=80mm
- BOCAS DE RIEGO CON ARQUETA
- ALJIBE (100 m³)
- ACEQUIAS**
- - - - - TRAZADO ACEQUIA A MANTENER
- - - - - TRAZADO ACEQUIA NUEVA
- * CONEXION RIEGO ZONAS VERDES DESDE ALJIBE

PLAN PARCIAL - SECTOR 7 "SERVICIOS" DEL P.G.M. DE CALAHORRA (LA RIOJA)		
PROMOTORES: HUMBERTO MARTINEZ BARBASTRO JOSE ANTONIO MARTINEZ BARBASTRO Y MARNIE S.L.	ARQUITECTO: Jesús ramos-arquitectura s.l.p. <div style="text-align: right;">  JESÚS RAMOS MARTÍNEZ </div>	
PROPUESTA	ESCALA: 1:750	FASES FECHA: FASE:
PLANO: ESQUEMA DE INSTALACION DE RIEGO Y ACEQUIAS	FECHA: DICIEMBRE 2024	
	N°. PLANO: 13	



--- LIMITE DEL PLAN PARCIAL

SANEAMIENTO - FECALES

FC-600 RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE
FIBROCEMENTO Ø=600mm

PVC-300 RED DE SANEAMIENTO FECALES
PVC, Ø=300mm, PENDIENTE 0.6‰

POZO DE SANEAMIENTO

PLAN PARCIAL - SECTOR 7 "SERVICIOS" DEL P.G.M. DE CALAHORRA (LA RIOJA)

PROMOTORES:
HUMBERTO MARTINEZ BARBASTRO
JOSE ANTONIO MARTINEZ BARBASTRO
Y MARNIE S.L.

ARQUITECTO:
Jesús ramos-arquitectura s.l.p.


JESÚS RAMOS MARTÍNEZ

PROPUESTA

ESCALA:
1:750

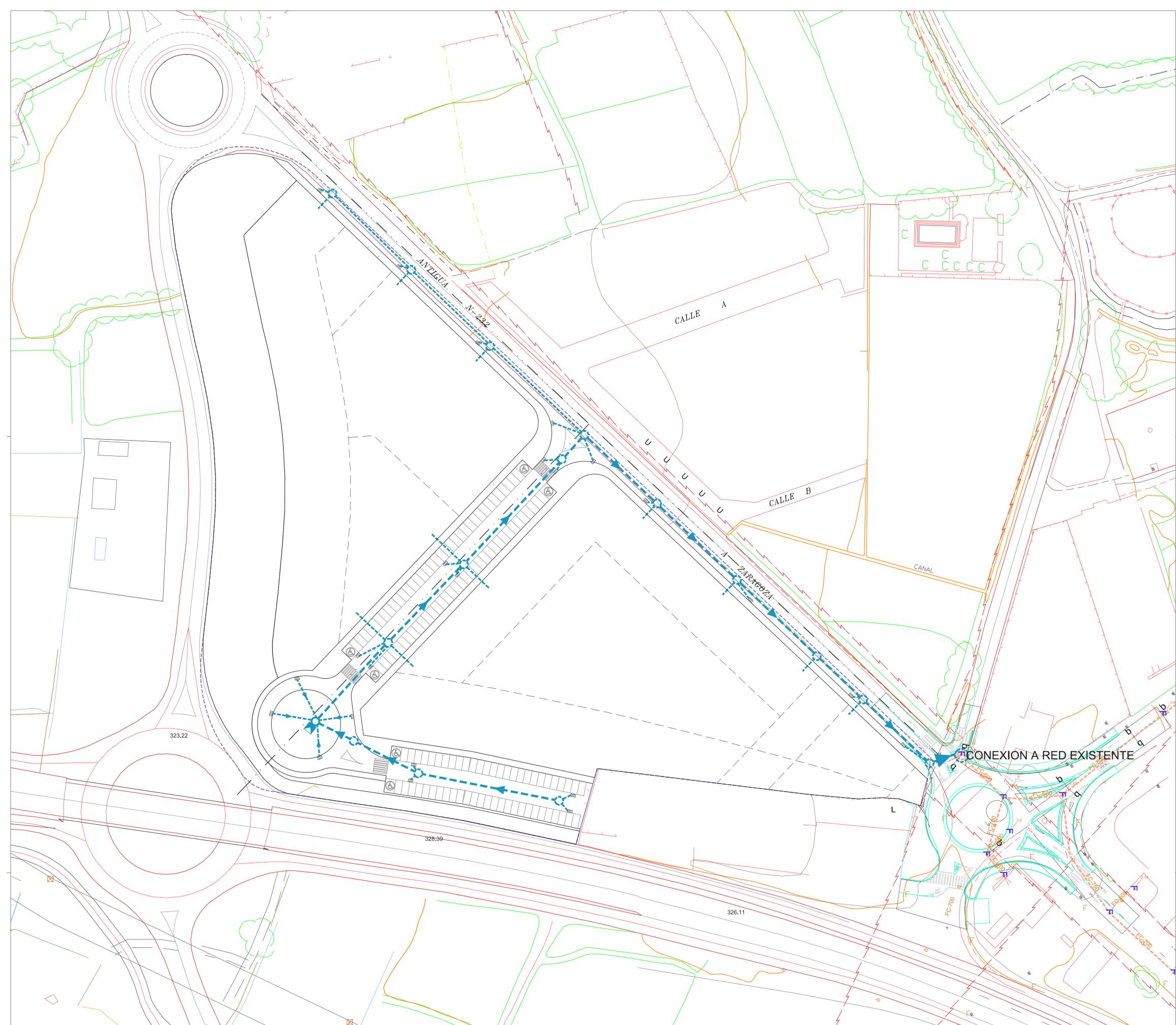
FECHA:
FASE:

PLANO:
ESQUEMA DE INSTALACION
DE SANEAMIENTO, FECALES

FECHA:
DICIEMBRE 2024

Nº. PLANO:
14

FECHA:	FASE:



--- LIMITE DEL PLAN PARCIAL

PLUVIALES

-  FC-400 RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE
FIBROCEMENTO Ø=600mm
-  CONEXION A RED EXISTENTE
-  PVC-300 RED DE PLUVIALES
PVC, Ø=300mm, PENDIENTE 0.6%
-  SUMIDERO
-  POZO DE PLUVIALES
-  POZO DE PLUVIALES
CON CAMARA DE DESCARGA

**PLAN PARCIAL - SECTOR 7 "SERVICIOS"
DEL P.G.M. DE CALAHORRA
(LA RIOJA)**

PROMOTORES:
HUMBERTO MARTINEZ BARBASTRO
JOSE ANTONIO MARTINEZ BARBASTRO
Y MARNIE S.L.

ARQUITECTO:
Jesús ramos-arquitectura s.l.p.

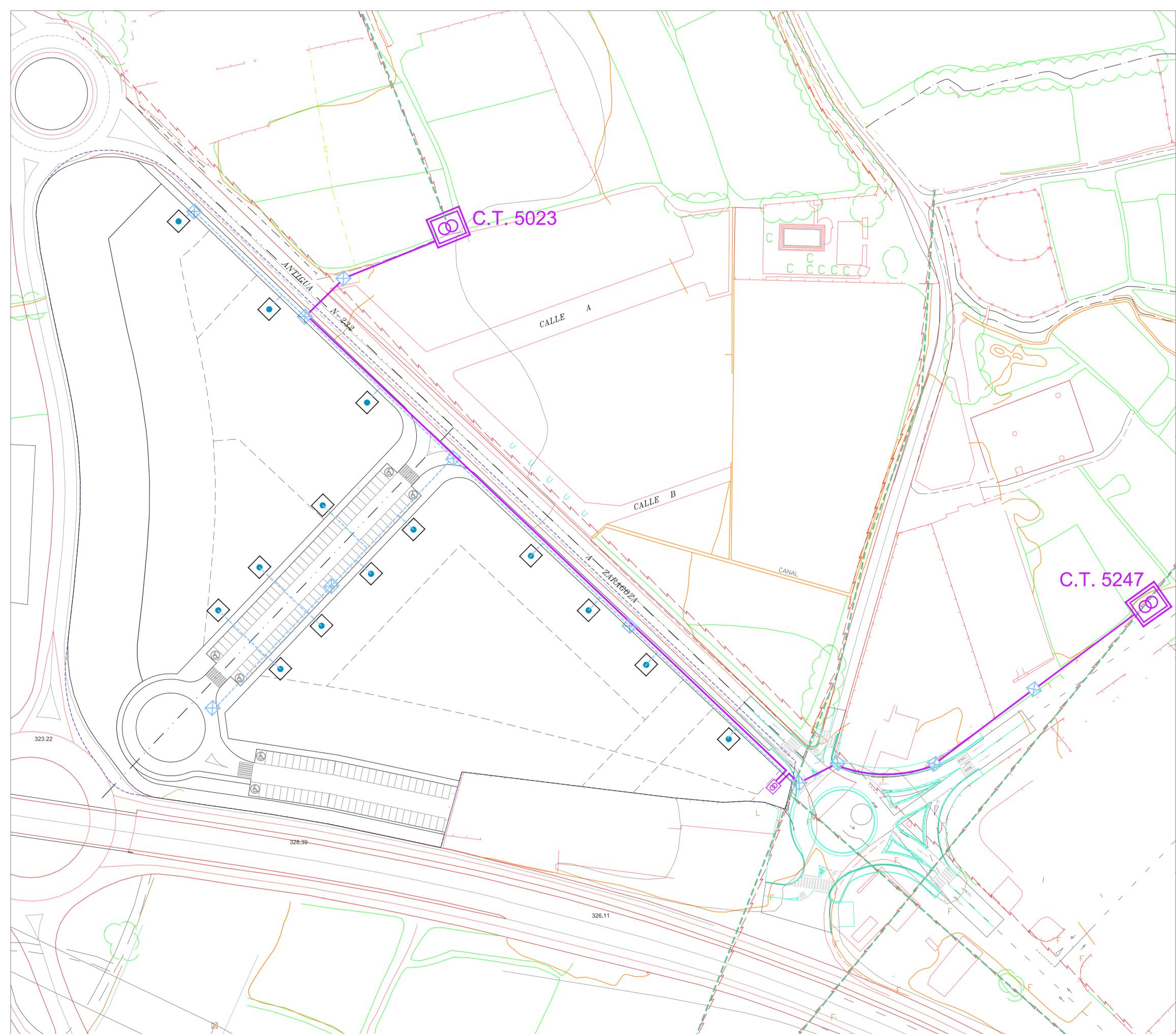
JESÚS RAMOS MARTÍNEZ

PROPUESTA

ESCALA: 1:750	FASES	
FECHA: DICIEMBRE 2024	FECHA:	FASE:

PLANO:
**ESQUEMA DE INSTALACION
DE SANEAMIENTO, PLUVIALES**

Nº. PLANO:
15



----- LIMITE DEL PLAN PARCIAL

ELECTRICIDAD

----- LINEAS ELECTRICAS EXISTENTES



(ACOMETIDA)
CONEXION A CENTRO DE TRANSFORMACION EXISTENTE



RED SUBTERRANEA BAJA TENSION
4 TUBOS DE Ø 160mm.



CENTRO DE TRANSFORMACION ENTERRADO
TRANSFORMADOR 2x630 kVA, 13.2 kV/400 V



RED SUBTERRANEA BAJA TENSION
2 TUBOS DE Ø 160mm.



ARQUETA DE DISTRIBUCION ENTERRADA
DE BAJA TENSION



ARQUETA DE ACOMETIDA

**PLAN PARCIAL - SECTOR 7 "SERVICIOS"
DEL P.G.M. DE CALAHORRA
(LA RIOJA)**

PROMOTORES:
**HUMBERTO MARTINEZ BARBASTRO
JOSE ANTONIO MARTINEZ BARBASTRO
Y MARNIE S.L.**

ARQUITECTO:
Jesús ramos-arquitectura s.l.p.



JESÚS RAMOS MARTÍNEZ

PROPUESTA

ESCALA:
1:750

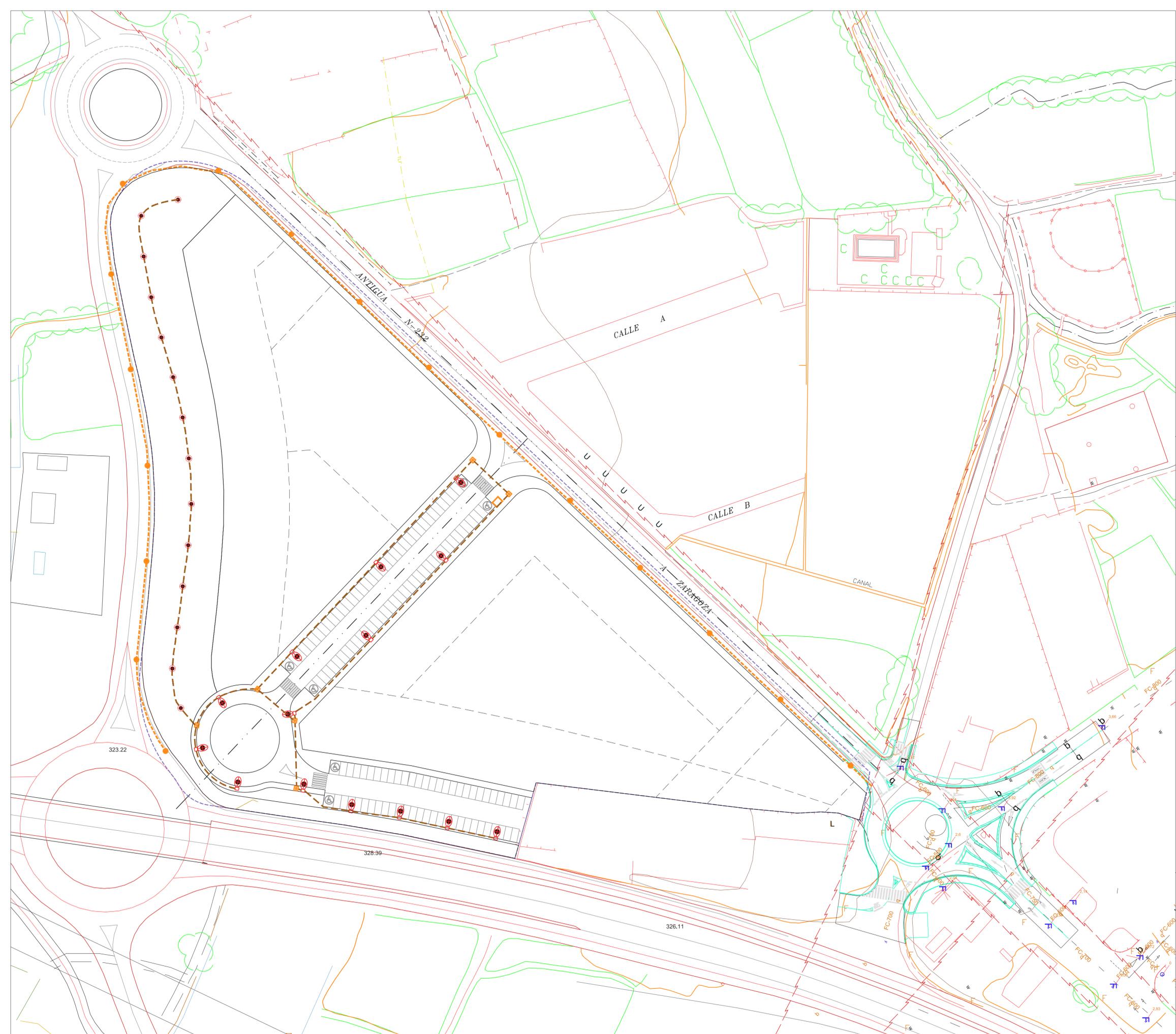
FECHA:

FASE:

PLANO:
**ESQUEMA DE INSTALACION DE
ELECTRICIDAD**

FECHA:
DICIEMBRE 2024

Nº. PLANO:
16



- LIMITE DEL PLAN PARCIAL
- ALUMBRADO**
- ALUMBRADO EXISTENTE
- CUADRO DE CONTROL DE ALUMBRADO
- LINEA DE ILUMINACION RV 0.6/1 KV 4x6 mm²+1G6 mm
- ARQUETA DE CRUCE
- LUMINARIA CON COLUMNA DE 9m LED 70W
- LUMINARIA SIMPLE DE 5m LED 70W

**PLAN PARCIAL - SECTOR 7 "SERVICIOS"
DEL P.G.M. DE CALAHORRA
(LA RIOJA)**

PROMOTORES:
**HUMBERTO MARTINEZ BARBASTRO
 JOSE ANTONIO MARTINEZ BARBASTRO
 Y MARNIE S.L.**

ARQUITECTO:
 Jesús ramos-arquitectura s.l.p.

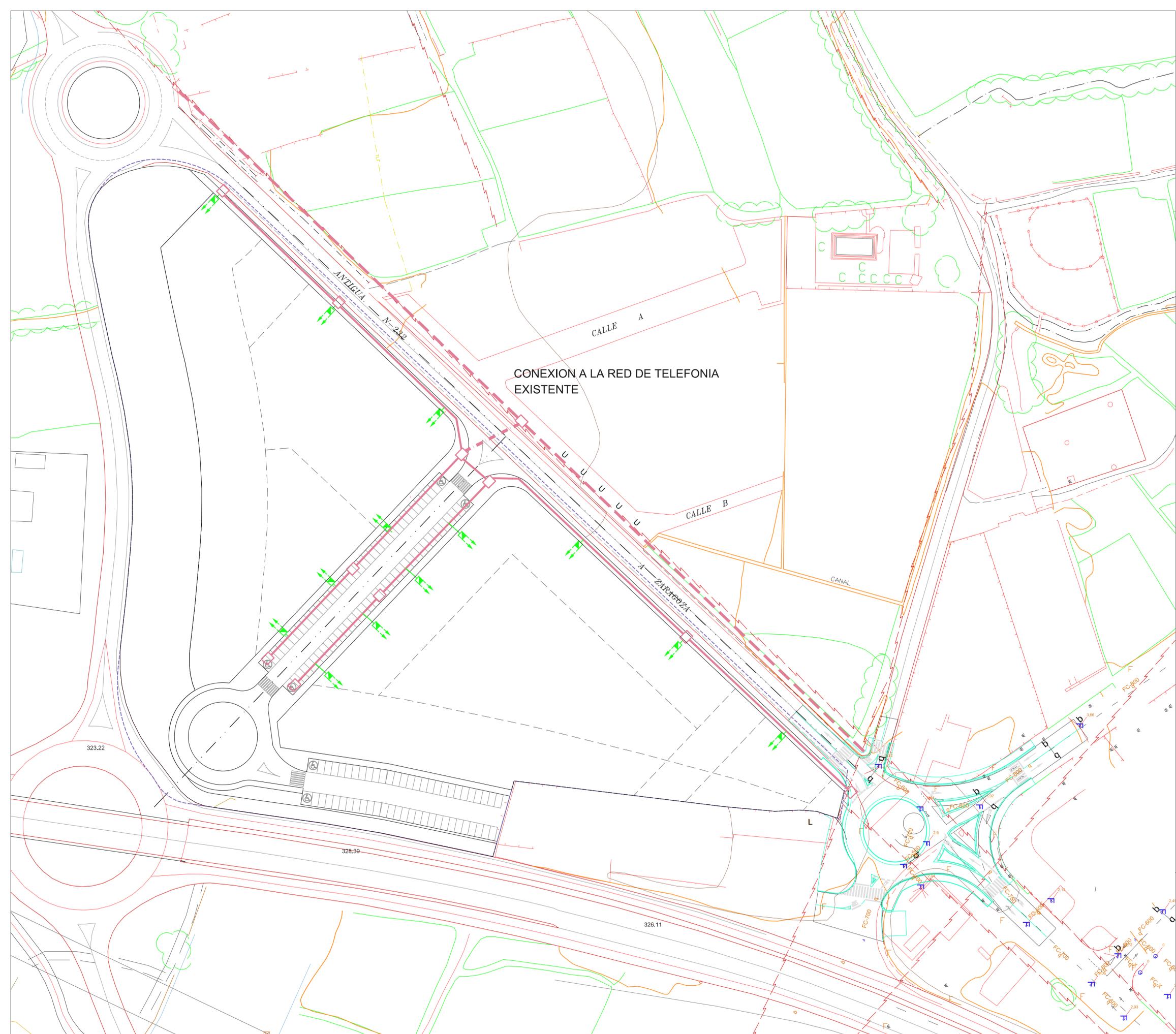

JESÚS RAMOS MARTÍNEZ

PROPUESTA

ESCALA: 1:750	FASES	
FECHA: DICIEMBRE 2024	FECHA:	FASE:

PLANO:
ESQUEMA DE INSTALACION DE ALUMBRADO

Nº. PLANO:
17



- - - - - LIMITE DEL PLAN PARCIAL
- TELEFONIA**
- - - - - RED EXISTENTE
- ➔ (ACOMETIDA) CONEXION A LA RED DE TELEFONIA EXISTENTE
- ARQUETA TIPO H
- ARQUETA DE CRUCE
- - - - - CANALIZACION 4Ø110+2Ø63
- — — — — CANALIZACION 2Ø110+2Ø63

**PLAN PARCIAL - SECTOR 7 "SERVICIOS"
DEL P.G.M. DE CALAHORRA
(LA RIOJA)**

PROMOTORES:
**HUMBERTO MARTINEZ BARBASTRO
 JOSE ANTONIO MARTINEZ BARBASTRO
 Y MARNIE S.L.**

ARQUITECTO:
 Jesús ramos-arquitectura s.l.p.

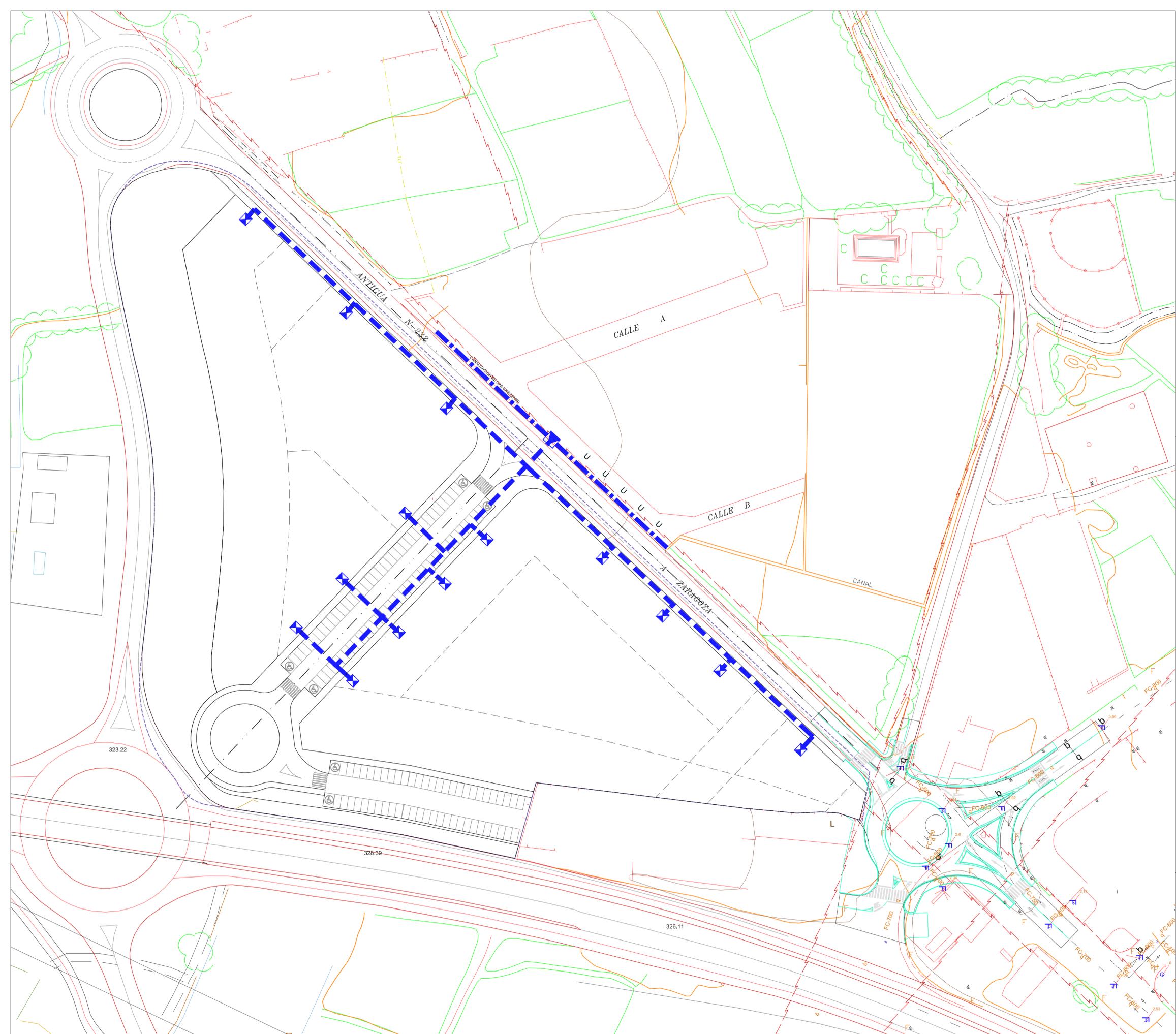

JESÚS RAMOS MARTÍNEZ

PROPUESTA

ESCALA: 1:750	FASES
FECHA: DICIEMBRE 2024	FASE:

PLANO:
**ESQUEMA DE INSTALACION DE
 COMUNICACIONES**

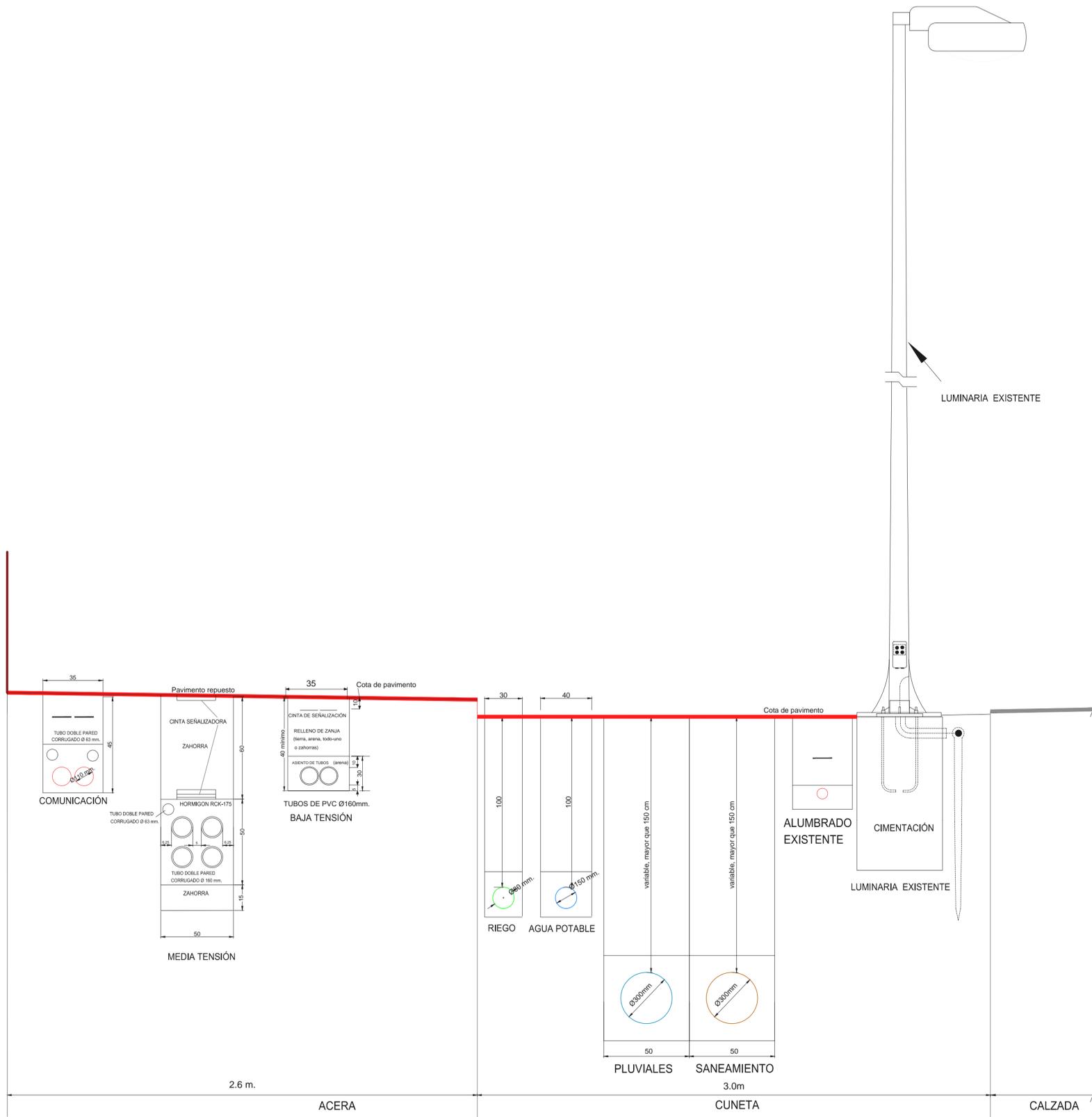
Nº. PLANO:
18



GAS

-  LIMITE DEL PLAN PARCIAL
-  ARQUETA DE CONEXION GAS CON RED EXISTENTE
-  CANALIZACION DE GAS EXISTENTE
-  CANALIZACION DE GAS
-  ARQUETA DE DISTRIBUCION

PLAN PARCIAL - SECTOR 7 "SERVICIOS" DEL P.G.M. DE CALAHORRA (LA RIOJA)									
PROMOTORES: HUMBERTO MARTINEZ BARBASTRO JOSE ANTONIO MARTINEZ BARBASTRO Y MARNIE S.L.	ARQUITECTO: Jesús ramos-arquitectura s.l.p.  JESÚS RAMOS MARTÍNEZ								
PROPUESTA	ESCALA: 1:750 FECHA: DICIEMBRE 2024 N°. PLANO: 19								
ESQUEMA DE INSTALACION DE GAS	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">FASES</th> </tr> <tr> <td style="width: 50%;">FECHA:</td> <td style="width: 50%;">FASE:</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>	FASES		FECHA:	FASE:				
FASES									
FECHA:	FASE:								



DETALLE DE ZANJAS BAJO ACERA Y CUNETA (cotas en cm.)
CALLE I-K

**PLAN PARCIAL - SECTOR 7 "SERVICIOS"
DEL P.G.M. DE CALAHORRA
(LA RIOJA)**

PROMOTORES:
**HUMBERTO MARTINEZ BARBASTRO
JOSE ANTONIO MARTINEZ BARBASTRO
Y MARNIE S.L.**

ARQUITECTO:
Jesús ramos-arquitectura s.l.p.

JESÚS RAMOS MARTÍNEZ

PROPUESTA

ESCALA: S/E. FASES: FECHA: FASE:

PLANO: **DETALLE
PASO DE INSTALACIONES**

FECHA: DICIEMBRE 2024
Nº. PLANO: **20**



- - - - LÍMITE DEL SECTOR
- APARCAMIENTOS
- Nº NUMERO DE PLAZAS
- ♿ PLAZA RESERVADA

PLAN PARCIAL - SECTOR 7 "SERVICIOS"			
DEL P.G.M. DE CALAHORRA			
(LA RIOJA)			
<small>PROMOTORES:</small>	HUMBERTO MARTINEZ BARBASTRO JOSE ANTONIO MARTINEZ BARBASTRO Y MARNIE S.L.	<small>ARQUITECTO:</small>	jesús ramos-arquitectura s.l.p.
IMAGEN URBANA	<small>ESCALA:</small>	FASES	
	1:750	<small>FECHA:</small>	<small>FASE:</small>
<small>PLANO:</small>	<small>FECHA:</small>		
IMAGEN URBANA	DICIEMBRE 2024		
	<small>Nº PLANO:</small>		
	21		