
**MODIFICACION
PUNTUAL del
P.G.M. de CALAHORRA**

Modificación de las
Condiciones urbanísticas de la
Unidad de Ejecución U.E.-8 BERBES
Sita en la esquina de la calle General
Iriarte con Ctra. de Murillo de Calahorra

Promotor: Luis Martínez Benito S.A.

Documento para Aprobación inicial

Julio 2.020

100

ARQUITECTOS

INDICE

1. Promotor.
2. Equipo redactor.
3. Objeto.
4. Ámbito.
5. Antecedentes e idoneidad de la propuesta.
6. Legislación.
7. Ordenación vigente.
8. Ordenación propuesta.
9. Tabla comparativa ordenación vigente/propuesta.
10. Justificación y tramitación.
 - Justificación art. 103 Ley 5/2006
 - Justificación art. 104 Ley 5/2006
 - Tramitación
 - Evaluación ambiental
 - Justificación art. 70 Ley 7/1985
 - Justificación art. 22.4 y 22.5 del RD 7/2015

Anexos:

- Memoria de sostenibilidad y viabilidad económica
- Documentación gráfica y escrita de Planeamiento vigente y modificado.
 - Plano de Ordenación Propuesta (A3, escala 1/500)
 - Artículo 2 Normativa Particular PGM. Vigente/modificado
 - Ficha de Normativa Particular del Ensanche Intensivo. Vigente/modificado
 - Cuadro de Determinaciones detalladas. Vigente/modificado
 - G-8 Zonas Verdes existentes y previstas. Vigente/modificado
 - G-5.1 Unidades Básicas. Vigente/Modificado
 - G-3.2 Desagregación pormenorizada. Vigente/Modificado
 - O-1 Usos pormenorizados. Vigente/Modificado
 - O-3 Alineaciones, cotas, coordenadas y alturas de la edificación. Vigente/modificado
- Certificación registral de los propietarios de los últimos cinco años.
- Evaluación ambiental simplificada.
- Planos de distribución de plantas de Estudio Previo, (no vinculantes).

1.- PROMOTOR.

El presente proyecto de Modificación Puntual está promovido por el propietario único del del suelo delimitado por la Unidad de Ejecución U.E.-8, ensanche intensivo, BERBES, toda vez que el Ayuntamiento de Calahorra es titular de la parcela R2 en virtud de la cesión obligatoria y gratuita del 10% del aprovechamiento urbanístico de dicha unidad de ejecución.

LUIS MARTINEZ BENITO S.A.

CIF: A-26023606

Plaza Maestro Arroyo nº 2 – Calahorra (La Rioja).

Por tanto, el aprovechamiento urbanístico de la Unidad de Ejecución que corresponde al Ayuntamiento de Calahorra lo es en virtud de la cesión obligatoria y gratuita prevista por la legislación urbanística aplicable.

2.- REDACTOR.

El presente proyecto de Modificación Puntual está redactado por

100 Arquitectos, proyectos S.L.P.

NIF: B26307009

Arquitectos: Carmelo Turlán y Vicente Subirán. Colegiados 497 y 472 por el COAR
C/ Velázquez nº 31, bajo. Calahorra. La Rioja. 26500.

Tfno: 941-135145;

e-mail: info@100arquitectos.com

3.- OBJETO.

El presente proyecto de Modificación Puntual propone modificar las condiciones urbanísticas del volumen edificable previsto, (alineaciones, cotas y alturas), con el objeto de que la edificación resultante sea más habitable, mejore su calidad y la de su entorno, y se adecue de forma más idónea al entorno existente.

4.- ÁMBITO

El ámbito de la Modificación Puntual coincide exactamente con la delimitación de la U.E.-8, ensanche intensivo, BERBES, del vigente Plan General.

La delimitación de la U.E. fue modificada en 2.008. La superficie delimitada pasó de 2.873 m² del PGM original a 2.811 m² de acuerdo a la citada Modificación del PGM.

En la actualidad el PGM está siendo objeto de Revisión, y en el documento expuesto al público, (tercera exposición pública), la misma Unidad de Ejecución recibe ahora la denominación U.E-4-E BERBES y la superficie delimitada es de 2.823,05 m² proveniente, al parecer, de un reciente levantamiento topográfico realizado para la aprobación de un Estudio de Detalle.

Con el objeto de unificar las diferencias anteriores se propone una nueva, y definitiva delimitación, trazada sobre el soporte de un levantamiento topográfico facilitado por la Propiedad, y en el que una vez incorporada la delimitación oficial, (restringida al ámbito cercado por la tapia existente), la U.E. alcanza una superficie de 2.802 m²



5.- ANTECEDENTES E IDONEIDAD DE LA PROPUESTA

La Unidad de Ejecución objeto de la Modificación Puntual está delimitada desde el Plan General anterior al vigente, es decir, al menos desde 1995. Y la configuración de las condiciones urbanísticas en lo que se refiere a alineaciones, fondos y alturas era ya la misma que existe en la actualidad. Así, que se ha podido constatar que en los últimos 25 años, incluso con el fuerte impulso que recibió la actividad inmobiliaria en la Ciudad en general, y en ese área concreta, en particular, la Unidad de Ejecución no tuvo la oportunidad de desarrollarse en las condiciones definidas por el PGM.

El diagnóstico de los motivos por los que no se ha desarrollado esta unidad de ejecución reside fundamentalmente en su ordenación urbanística, que determina un innecesariamente complicado diseño de la franja edificada que con el objeto de abrazar el nuevo espacio libre público que se genera (zona verde pública), generando la aparición de una sucesión de esquinas y rincones que dificultan notablemente el aprovechamiento de la edificación resultante como viviendas con la mínima calidad exigible para que puedan ser absorbidas por el débil mercado inmobiliario local. Adicionalmente, la gran profundidad de la planta baja no aporta ventaja alguna al diseño general del edificio que ha de proyectarse.

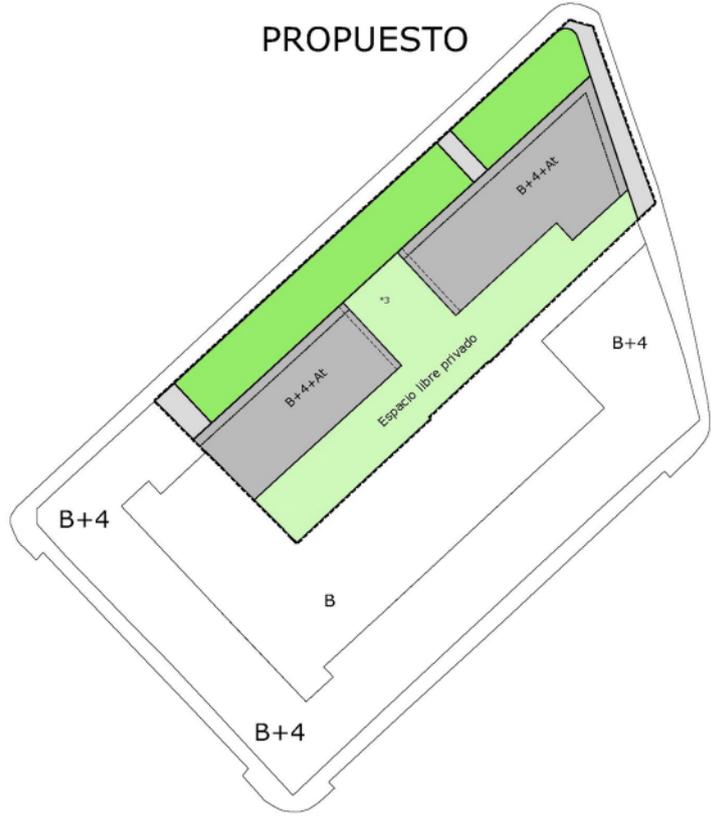
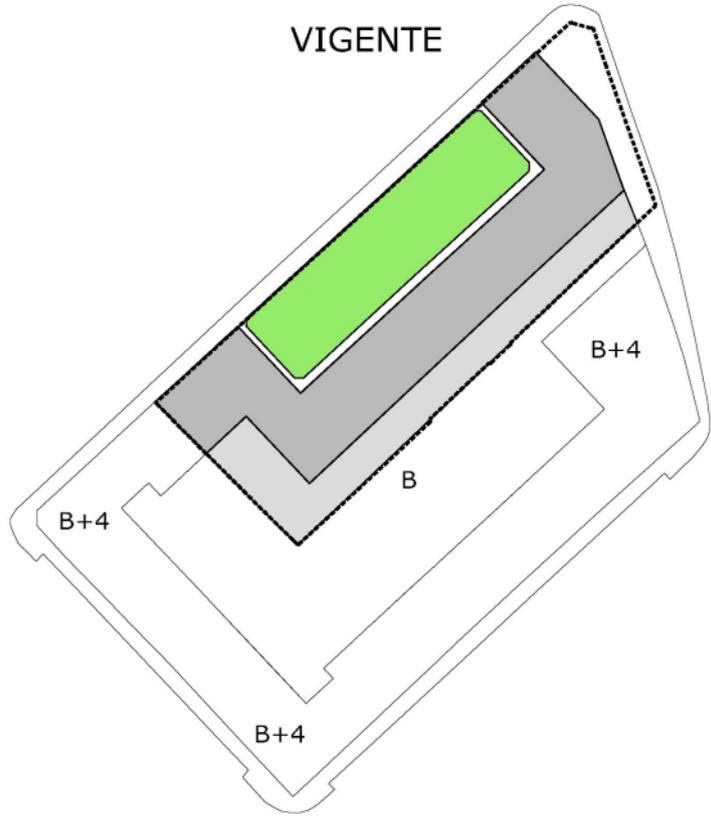
Incluso una vez aprobado el proyecto de compensación y el estudio de detalle, la U.E. la unidad de ejecución no ha sido objeto de desarrollo toda vez que la posición digamos que “incrustada” de la parcela R2 prácticamente inutiliza una parte esencial de la parcela R1 y hace inviable tal desarrollo.

El hecho, pues, es que con la actual configuración de esta unidad de ejecución no es posible acometer su urbanización, (no existe proyecto de urbanización), ni tampoco proyectar su edificación debido a que la actual configuración hace inviable su desarrollo.

En estas condiciones, la Propiedad se plantea la necesidad de proponer una alternativa a esta ordenación, que sin alterar en absoluto los parámetros esenciales de su planteamiento tales como el aprovechamiento urbanístico, la edificabilidad y las cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento, incluido el mantenimiento de la zona verde pública -si bien y/o en parte con una ubicación diferente-, simplifique y mejore el diseño general de la edificación, evitando los problemas analizados anteriormente.

Básicamente, se propone una doble edificación longitudinal, paralela a la alineación de la calle, que deja por delante una franja continua de zona verde pública.

De forma adicional, se propone liberar en el frente, entre ambas edificaciones, y el fondo no ocupado por el edificio en Planta Baja, con el doble objetivo de conseguir un espacio libre privado que esponje el interior de la manzana, por un lado, y el traslado de esa edificabilidad a una planta ático, retranqueada desde las alineaciones de fachada.



6.- LEGISLACION

Legislación aplicable de ámbito estatal:

- RD 7/2015, Ley del suelo y rehabilitación urbana.

Legislación de ámbito autonómico:

- Ley 5/2006, Ordenación del territorio y urbanismo de La Rioja.
- Normas urbanísticas regionales de La Rioja.

Legislación de ámbito Municipal

- Plan General vigente (BOR 25-01-2007)
- Modificación de la delimitación de la U.E.-8 Berbes (2008).

7.- ORDENACIÓN VIGENTE.

La ordenación vigente se concreta en el cuadro de determinaciones pormenorizadas y en los planos de alineaciones que se adjuntan:

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

TEXTO REFUNDIDO SEPTIEMBRE 2006

CUADROS DE DETERMINACIONES DETALLADAS

Ensanche Intensivo

IDENTIFICACIÓN	U.E.-8
NOMBRE	Berbés
CLASIFICACIÓN	suelo urbano no consolidado
Superficie	2.811 m ²
Uso característico	Residencial

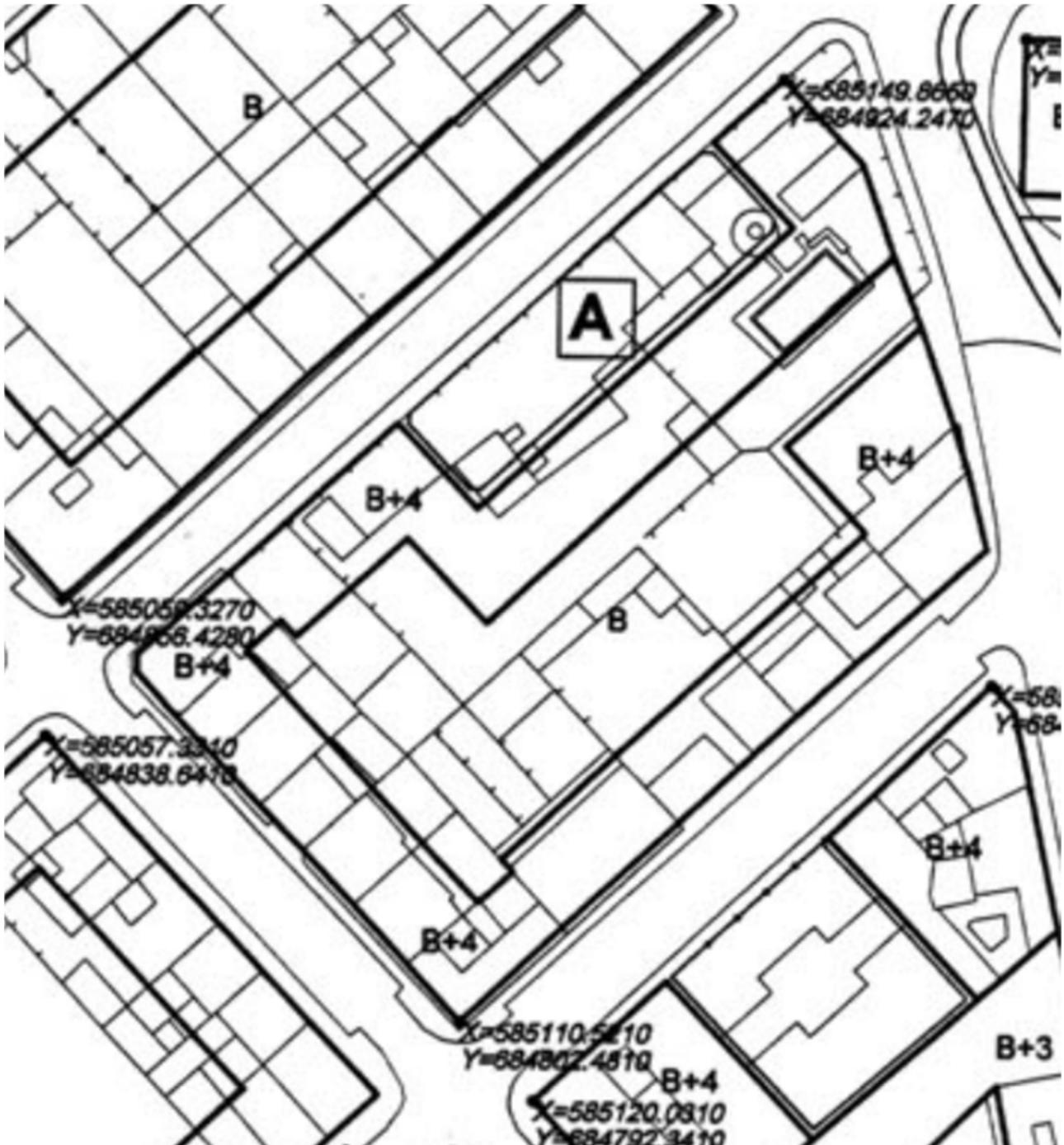


NORMATIVA PARTICULAR

Viviendas Tipo	46
Superficie Construida	7.188 m ²
Aprovechamiento "Intensidad"	2.5235 m ² /m ²
NOTA: Cuando se define el "Aprovechamiento. Intensidad" .. "Según Normativa" es de aplicación la normativa gráfica y escrita respecto a alineaciones, alturas y cesiones.	
En los ámbitos en donde se establece un aprovechamiento y una superficie construida máxima, en caso de contradicción, prevalece la ordenación determinada en la Normativa Gráfica.	

Las alineaciones, fondos y alturas han de deducirse del plano de Plan General:

Plano de Ordenación O-3.4.- Alineaciones, cotas, coordenadas y alturas de la Edificación.



8.- ORDENACION PROPUESTA.

La ordenación propuesta modifica la ordenación previa de la siguiente forma:

- o Las alineaciones de la Edificación de uso Residencial se simplifican: En el frente correspondiente a la calle General Iriarte, se proyecta una única alineación, paralela a la prolongación de la existente, y desplazada 8,90 m, mientras que en la alineación de la calle Ctra. de Murillo, la nueva edificación propuesta sobresale 50 cm de la alineación vigente en el PG, pero se mantiene dentro de los límites del vallado actualmente existente en la finca, uniendo esta nueva alineación con la ya existente fuera de la UE, resultando una anchura final que no compromete las condiciones de itinerario accesible de la Orden VIV 561/2010.
- o El espacio comprendido entre esta nueva alineación retranqueada y la acera existente pasa a ser, fundamentalmente, un espacio libre de uso público, zona verde. En alguna pequeña área localizada comparte el uso de vial de acceso rodado a parking y área reservada a tratamiento de fachada de edificación lateral.
- o El fondo edificable se unifica en las cuatro plantas alzadas, y la planta Baja a 14 m.
- o Se propone una nueva planta ático, retranqueada de acuerdo a lo indicado en el art. 9.4 de las Ordenanzas de la Edificación del PGM.
- o La edificación se materializa en dos parcelas, a ambos lados de una franja de 14 m que quedará libre de construcción sobre rasante.
- o Se establece que el uso de del espacio entre la alineación posterior de la edificación y el resto de la parcela sea el de espacio libre de uso privado. Este será también el uso del espacio liberado entre las dos edificaciones de la alineación de fachada.
- o El resto de condiciones de la edificación, vuelos, vallados, aparcamientos, viviendas en PB, fachadas, cubiertas y materiales serán los especificados en el PGM vigente para el “Ensanche Intensivo” .
- o Se establecen las siguientes condiciones adicionales específicas:
 1. La urbanización del espacio libre público / Zona Verde será compatible con los accesos peatonales necesarios para la edificación residencial.
 2. La urbanización del viario de la Unidad reservará una franja de 1 m de anchura para resolver adecuadamente el tratamiento de pared vista del edificio sin acabar, ubicado

en la calle General Iriarte 42B. De igual manera, se reservaran sendas franjas de 3 m de anchura para el acceso rodado de vehículos al garaje subterráneo. Una de ellas se ubicará junto a la fachada del edificio colindante que recibirá el tratamiento, mientras que la otra se ubicará dentro de los límites del área de movimiento para el acceso rodado indicada.

3. La edificación residencial dejara libre, sobre rasante, una franja de entre 12 y 14 m de ancho por el fondo edificable, esto es, entre 168 y 196 m² de superficie de solar que pasará a tener uso de espacio libre privado. Esta franja sin edificar se ubicará dentro de la línea que delimita la edificación, en la posición concreta que a tal fin defina el proyecto de edificación dentro del área de movimiento de la edif. grafiada.
4. La nueva línea edificatoria resultante de esta modificación puntual conformará dos parcelas, a ambos lados del espacio libre privado. Ambas parcelas cumplirán la condición de ser mayores que la parcela mínima definida en el planeamiento.



9.- TABLA COMPARATIVA ORDENACION VIGENTE / PROPUESTA.

Se muestra a continuación una tabla comparativa de las distintas magnitudes que alcanzan las condiciones urbanísticas de la Unidad de Ejecución en la situación actual, de acuerdo al Plan general vigente, y con la Modificación Puntual propuesta. De forma complementaria, y a título informativo, se aporta la situación de la UE en el documento de Revisión del PGM, actualmente en tramitación.

Se comprueba de esta forma que el aprovechamiento, la edificabilidad, la superficie construida propuestas por la M.P. son muy inferiores a las del planeamiento vigente. Por el contrario, los espacios libres públicos / zona verde se incrementan respecto a los de la UE actual.

TABLA COMPARATIVA ORDENACION VIGENTE / REVISIÓN / MODIFICACION PROPUESTA JULIO 2020							
		Plan General 2007 vigente		Revision PG tramitacion		Propuesta M.P. (B + 4 + At)	
Superficie de unidad		2.811,00 m ²		2.823,05 m ²		2.802,00 m ²	
Aprovechamiento "intensidad"		2.5235 m ² /m ²		7.188,00 UAs		6.312,70 UAs	
Edificabilidad- Superficie construida		7.188,00 m ²		7.188,00 m ²		6.225,87 m ²	
Superficie a ceder y urbanizar zona verde		699,00 m ²		699,00 m ²		734,15 m ²	
Superficie a ceder y urbanizar pavimentada				278,32 m ²		165,54 m ²	
Cargas de urbanización y derribo (aprox.)				135.825,00 €		203.737,00 €	
ud. basica	plantas	s. Planta	s. Total	uso	coef. Uso	aprov.	aprov./ub
PG vigente	0	1.951,00		suelo	0,10	195,1	
	baja	1.951,00	1.951,00	comercial	1,11	2.165,61	7.188
	4	1.206,75	4.827,00	viv. libre	1,00	4.827,00	
Revision	0	1.845,73		suelo	0,00	0	
	baja	1.335,56	1.335,56	ens. Int.	1,00	1.335,56	7.188
	baja	510,16	510,16	patio manz.	1,00	510,16	
	4	1.335,56	5.342,24	ens. Int.	1,00	5.342,24	
Propuesta M.P.	0	868,31	840,31	E.L. privado	0,10	86,831	
	baja	1.061,72	1.061,72	Viv. libre	1,00	1.061,72	6.313
	4	1.061,72	4.246,88	Viv. libre	1,00	4.246,88	
	atico	917,27	917,27	Viv. libre	1,00	917,27	

11.- JUSTIFICACIÓN Y TRAMITACIÓN.

Justificación art. 103 Ley 5/2006

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

Justificación art. 104 Ley 5/2006

- La modificación puntual propuesta no tiene el carácter a que se refieren los diversos supuestos reflejados en los apartados del art. 104 ya que:
- No se aumenta la densidad de la población
- No se clasifica nuevo suelo urbano
- La modificación propone una nueva ordenación que conlleva una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes, dotaciones públicas y espacios libres de uso público, por lo que se prevé un incremento equivalente en la superficie de tales espacios y de igual calidad. Así, se pasa de una superficie de 699 m² de Zona Verde, a otra mayor, de 734 m², y que adicionalmente tiene un diseño más abierto, lo que redundará en una mejora de su calidad.
- La modificación no reduce el porcentaje previsto para viviendas de protección oficial, ya que no existía ninguna reserva a este respecto en la situación previa de la U.E.
- La modificación no tiene por objeto la delimitación de sectores de suelo urbanizable no delimitado, o la clasificación de suelo no urbanizable como urbanizable delimitado.

Tramitación

- De acuerdo con lo establecido por el art. 105.1 de la ley 5/2006 de La Rioja, ha de seguirse la tramitación establecida en los art. 87 y 88:
- Aprobación inicial mediante acuerdo plenario del Ayuntamiento, conforme a lo establecido en la ley 7/1985, reguladora de las Bases de régimen local.
- Información pública, por espacio de un mes, mediante anuncio en el B.O.R. y en uno de los diarios de difusión local de mayor circulación de La Rioja.
- Remisión de la modificación puntual aprobada inicialmente a la Administraciones que pudieran resultar afectadas, para la emisión de informe, el cual deberá ser emitido en el plazo de alegaciones, si lo estiman oportuno.
- En la medida en que la modificación propuesta se realiza sobre una Unidad de Ejecución ya existente y previamente delimitada no resulta necesaria la notificación a los propietarios afectados.
- A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento en Pleno, aprobará provisionalmente la modificación puntual, incorporando las modificaciones que procediere.
- Remisión del expediente completo a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja para su aprobación definitiva.

Evaluación ambiental

Se considera que la modificación puntual propuesta se encuentra sometida a evaluación ambiental estratégica simplificada, conforme a lo establecido en la Ley 21/2013 de Evaluación ambiental, a la Ley 6/2017 de Protección del Medio Ambiente de La Rioja, y al Decreto 29/2018 que desarrolla la anterior. Se aporta la documentación necesaria, especialmente, la solicitud al Gobierno de La Rioja con arreglo al modelo oficial.

Justificación art. 70 Ley 7/1985

De acuerdo a lo indicado el apartado 3, y puesto que la modificación puntual propuesta tiene por objeto modificar la ordenación pormenorizada, cambiando la distribución de los usos del suelo, (viario, zona verde pública, residencial vivienda colectiva), y crea un nuevo uso en la UE, (zona libre privada), resulta necesario hacer constar en el expediente la identidad de los todos los propietarios o titulares de otros derechos durante los cinco años anteriores a su iniciación. Se adjuntan como Anexo.

Justificación RD 7/2015

De acuerdo con lo indicado en el art. 22.4, existe la obligatoriedad de realizar un análisis del impacto en la Hacienda pública municipal de la modificación puntual, incluyendo un informe o memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará el impacto de la actuación por la implantación y 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. Este se adjunta en el Anexo I.

De acuerdo con lo indicado en el art. 22.5, así mismo, se requiere una memoria que asegure la 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 cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación. Esta memoria se adjunta en el Anexo I

En Calahorra, Julio de 2.020



Vicente Subirán Martínez
Arquitecto (COAR 472)



Carmelo Turlán Sasal
Arquitecto (COAR 497)

Impacto en la hacienda pública

La modificación propuesta no incrementa la edificabilidad existente en la U.E. vigente, por lo que no incide en la futura prestación de servicios municipales relacionados con las viviendas que hayan de construirse.

En lo que se refiere al capítulo de gastos de implantación resultan inexistentes, puesto que la urbanización de las superficies de cesión, ya sean pavimentadas o zonas verdes, han de ser entregadas por el Promotor completamente urbanizadas y terminadas a satisfacción de la Administración municipal que las ha de recibir como conformes. Los gastos de mantenimiento futuros de la citada urbanización de uso público son idénticos en dimensiones y calidades a los considerados previamente en la U.E. original, por lo que no se produce un cambio significativo en las previsiones que para ello ya existían.

Los ingresos que supone la modificación para la hacienda pública son inexistentes puesto que el aprovechamiento se mantiene similar o inferior respecto a la situación original de la U.E., analizándose, no obstante, su impacto en el epígrafe de la memoria de valoración económica.

Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

La modificación propuesta no incrementa la edificabilidad residencial ni ningún otro uso productivo respecto a los existentes en la U.E. vigente, así que se mantiene inalterada la suficiencia y adecuación de estos usos que ya existe en la actualidad.

Viabilidad económica. Estudio comparativo de parámetros urbanísticos

Los parámetros urbanísticos con repercusión económica, básicamente la edificabilidad residencial y por tanto su aprovechamiento lucrativo, se mantiene en la mismos términos o ligeramente reducida en la modificación puntual propuesta por lo que se concluye que no hay variación frente a la situación vigente.

Viabilidad económica. Determinaciones económicas básicas y análisis de la inversión.

La primera variable a considerar sería el valor de mercado de la promoción que pueda realizarse en la U.E. Para ello resulta necesario hacer una estimación del posible valor en venta que podría alcanzar el producto inmobiliario que se construyese. La falta de mercado significativo de vivienda nueva en la Ciudad dificulta enormemente hacerlo con precisión, pero podríamos aceptar que el precio medio de una vivienda de 3D con plaza de garaje y trastero estaría en torno a los 160.000.-€, lo que supone un repercusión de 1.280 €/m² de superficie construida para una vivienda tipo de 125 m² construidos. Tomando entonces este valor estimado, 1.280 €/m², como unitario, y agotando la superficie construida disponible para toda la U.E., 6.339 m², tendríamos un valor de venta total, es decir, unos ingresos de 8.113.920.-€.

En el capítulo de costes, además de los costes de construcción del producto inmobiliario a la venta, sería necesario tener en cuenta los costes de urbanización y la ejecución de del tratamiento de fachada del edificio colindante.

Para la valoración de costes de construcción, se hace una estimación, con todos los gastos asociados incluidos, teniendo en cuenta, además de los inherentes a la construcción de la promoción propiamente dicha, los de la urbanización y el tratamiento de fachada, incluyendo, así mismo, otros gastos como honorarios de técnicos, etc.

Todos estos costes están calculados de manera pormenorizada en el cuadro adjunto, en la siguiente página, y ascienden a la cantidad total de 6.687.975.-€

Comparando ambas magnitudes, 8.113.920.-€ como ingresos previstos, y 6.687.975.-€ para gastos estimados, podemos concluir que la promoción resulta viable y podría tener un muy razonable margen de beneficio en torno a un 21%.

Coste de ejecucion de la PROMOCION (el edificio, sus partes, y la urbanizacion, con los gastos necesarios)					
Coste ejecucion material	Uso.	uds.	superf. y/o Ud.	coste €/m²	Subtotal
Derribos previos	edificacion existente + tapia	1	2.802,00	15,00 €	42.030,00 €
Edificio Residencial 1	Sotano	1	596,43	450,00 €	268.392,15 €
	P. Baja	1	458,79	600,00 €	275.274,00 €
	P. Tipo	4	458,79	600,00 €	1.101.096,00 €
Edificio Residencial 2	P. Atico	1	407,70	600,00 €	244.620,00 €
	Sotano	1	783,81	450,00 €	352.714,05 €
	P. Baja	1	602,93	600,00 €	361.758,00 €
	P. Tipo	4	602,93	600,00 €	1.447.032,00 €
	P. Atico	1	509,57	600,00 €	305.742,00 €
Cerramiento perimetral		1	30,00	450,00 €	13.500,00 €
Piscina		1	1,00	30.000,00 €	30.000,00 €
Urbanizacion espacio libre privado		1	868,31	250,00 €	217.077,50 €
Urbanizacion viales publicos		1	165,54	260,00 €	43.040,40 €
Urbanizacion Zona Verde pública		1	734,15	130,00 €	95.439,50 €
Tratamiento fachada existente	Estructura	1	145,00	125,00 €	18.125,00 €
	Cerramiento	1	145,00	175,00 €	25.375,00 €
	Otros	1	1,00	10.000,00 €	10.000,00 €
				Subtotal:	4.851.215,60 €
Otros gastos necesarios	Base	%			Subtotal
Proyectos Arqto.	4.851.215,60 €	7,00%	70%		237.709,56 €
Direccion Arqto.	4.851.215,60 €	7,00%	30%		101.875,53 €
Direccion Aparj.	4.851.215,60 €	7,00%	30%		101.875,53 €
Org.Control Tec.	4.851.215,60 €	2,00%	100%		97.024,31 €
Seguro LOE	4.851.215,60 €	0,80%	100%		38.809,72 €
Estudio Geotec.					3.000,00 €
Licencia de obras (TASA 0,7%)	4.851.215,60 €	0,70%	100%		33.958,51 €
Licencia obras. (ICIO 3%)	4.851.215,60 €	3,00%	100%		145.536,47 €
Financieros	4.851.215,60 €	80,00%	3,00%		116.429,17 €
Notaria, etc	4.851.215,60 €	0,80%	100%		38.809,72 €
				Subtotal:	915.028,53 €
GG y BI	Base	%			
Gastos generales y beneficio industrial			19%		921.730,96 €
				Subtotal:	921.730,96 €
Coste bruto					6.687.975,10 €

Viabilidad económica. Evaluación de la capacidad Pública para el mantenimiento de las Redes.

La promoción que pueda realizarse como resultado de la aprobación de esta modificación puntual no afecta a los servicios públicos. Puesto que no se alteran espacios públicos afectos al viario, tráfico o transporte urbano, ni tampoco a la recogida de basuras o a la organización sanitaria o del sistema educativo de la ciudad, no existe impacto económico de ningún tipo.

En todo caso el impacto económico para la Hacienda Pública y local será positivo puesto que generará los ingresos proporcionales a una inversión que se ha estimado en 6.687.975.-€, (licencias de obra y similares), y con un valor en venta estimado de 8.113.920.-€, (Impuesto de bienes inmuebles, obra nueva, división horizontal, Registro, etc.). Por otro lado, se recaudarán nuevas tasas generadas, correspondientes a basuras, aguas, y otros servicios, sin necesidad de ejecutar nuevas inversiones en infraestructuras ni modificar su actual oferta de servicios públicos.

A título informativo y con carácter de estimación se puede considerar los siguientes ingresos para las distintas haciendas públicas.

Estimación Impuestos generados para las diversas Haciendas Públicas				
	tipo	base	subtotal	total
Impuesto valor añadido	10%	8.113.920,00 €	811.392,00 €	1.841.720,18 €
licencia de obras + tasas	3,70%	6.687.975,10 €	247.455,08 €	
Obra Nueva	1%	6.687.975,10 €	66.879,75 €	
División Horizontal	1%	6.687.975,10 €	66.879,75 €	
Impuesto Sociedades	25%	2.271.897,60 €	567.974,40 €	
IBI (recurrente anual)	1%	8.113.920,00 €	81.139,20 €	

ANEXO 2 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

- Plano de Ordenación Propuesta (A3, escala 1/500)
- Artículo 2 Normativa Particular PGM. Vigente/modificado
- Ficha de Normativa Particular del Ensanche Intensivo. Vigente/modificado
- Cuadro de Determinaciones detalladas. Vigente/modificado
- G-8 Zonas Verdes existentes y previstas. Vigente/modificado
- G-5.1 Unidades Básicas. Vigente/Modificado
- G-3.2 Desagregación pormenorizada. Vigente/Modificado
- O-1 Usos pormenorizados. Vigente/Modificado
- O-3 Alineaciones, cotas, coordenadas y alturas de la edificación. Vigente/modificado

- Delimitación U.E-8 "BERBES"
- Espacio libre publico. Zona verde
- Espacio libre publico. Viales
- Espacio libre privado
- Edificacion Residencial
- Area de movimiento Edif. Resid.
- Espacio p/ tratamiento fachada



Ordenacion Propuesta

Condiciones específicas:

- *1.- La urbanización del espacio libre público / Zona Verde será compatible con los accesos peatonales, necesarios para la edificación residencial.
- *2.- La urbanización del viario de la unidad reservará una franja de 1 m. de anchura para resolver adecuadamente el tratamiento de la pared vista del edificio sin acabar ubicado en la Calle General Iriarte nº 42B. De igual manera se reservaran sendas franjas de 3 m de anchura para el acceso rodado de vehículos al garaje subterráneo. Una de ellas se ubicará junto a la fachada del edificio colindante que recibirá el tratamiento, mientras que la otra se ubicará dentro de los límites del área de movimiento del acceso rodado indicada.
- *3.- La edificación residencial dejara libre, sobre rasante, una franja de entre 12 y 14 m. de ancho por el fondo edificable, esto es, entre 168 y 196 m² de superficie de solar que pasará a tener el uso de Espacio Libre Privado. Esta franja sin edificar se ubicará, dentro de la línea que delimita la edificación, en la posición concreta que a tal fin defina el proyecto de edificación dentro del área de movimiento interior de la edificación grafiada.
- *4.- La nueva línea edificatoria resultante de esta modificación puntual conformará dos parcelas, a ambos lados del espacio libre privado. Ambas parcelas cumplirán la condición de ser mayores que la parcela mínima del planeamiento.

	MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CALAHORRA U.E. 8 "BERBES"		
PLANO DE: ALINEACIONES, COTAS, ALTURAS y CONDICIONES ESPECIFICAS			
EQUIPO REDACTOR: - CARMELO TURLAN.Arquitecto - VICENTE SUBIRAN.Arquitecto	FASE:	ESCALA: 1/1.500	
PLANO DE: ORDENACION		PLANO Nº: 01	
APROBACION INICIAL	APROBACION PROVISIONAL	APROBACION DEFINITIVA	MODIFICADO

ARTÍCULO 2.- ENSANCHE INTENSIVO

DETERMINACIONES PARTICULARES

. IDENTIFICACIÓN

- El "Ensanche Intensivo" delimita una Unidad de Suelo Urbano Consolidado.
- El resto, está constituida por trece Unidades de Ejecución de la U.E-1 a la U.E-13.

. DESCRIPCIÓN.

1. Descripción de la U.C.

- Suelo Urbano Consolidado constituido por el Ensanche más reciente de Calahorra comprendido entre la Calle Santander y el Casco Antiguo.

2. Descripción de las UU.EE.

- Las U.E-1, U.E-5 y U.E-6, como norma general se corresponden con zonas libres o vacías del ensanche de Calahorra a las que se les propone una ordenación que siempre complete y termine la trama del ensanche.
- Las U.E-2, U.E-3, U.E-4, U.E-7, U.E-8, U.E-9, U.E-12 y U.E-13 son pequeñas operaciones de reforma que se efectúan sobre solares, edificaciones en mal uso o fuera de alineación. Estas ordenaciones siguen el orden urbano del Ensanche de Calahorra.
- Las U.E-10 y U.E-11 son importantes operaciones de identificación y reequipamiento del centro de Calahorra. Se efectúan sobre suelos públicos o de Instituciones públicas.

A. RÉGIMEN GENERAL

A.1. Régimen General de la U.C.

- El régimen general del Suelo Urbano Consolidado U.C. es el determinado por los Artículos correspondientes de las NNUU Generales.
- El régimen de altura especificado en la norma gráfica es obligatorio en derribos y construcciones de obra nueva. En el caso de rehabilitaciones de edificaciones consolidadas éstas no serán obligatorias.
- Las alineaciones y usos pormenorizados están grafiados en los planos de Ordenación del P.G.M.

A.2. Régimen General de las UU.EE.

- Las Unidades de Ejecución delimitadas tienen determinado su régimen de aprovechamiento.
- Así mismo el Ayuntamiento si lo estima conveniente y mediante el procedimiento oportuno podrá redelimitar las U.E. de forma que equilibre los Aprovechamientos adjudicando o eliminando según sea el caso, suelo afecto a un uso dotacional público y local.

- El Ayuntamiento de Calahorra para la obtención de suelos afectos por el P.G.M. a dotaciones públicas procederá a su ocupación según lo establecido en la legislación vigente

B. NORMAS DE CALIDAD.

B.1. Normas de Calidad en U.C.

1 Equipamientos, cesiones, servicios:

- La U.C. es una Unidad Consolidada. Por tanto su régimen de equipamientos, cesiones y servicios está ya ultimada.

2 Calidad Urbana:

- La Unidad Consolidada ya tiene construida su urbanización. No obstante en los artículos correspondientes de la NNUU General se prevén las obligadas obras y acciones de mantenimiento como las previsibles de Mejora y Reurbanización. El Ayuntamiento aplicará las contribuciones especiales para las acciones generalizadas de Mejora y Reurbanización y/o exigirá a cada acción sobre la edificación lo que corresponde en orden a la calidad urbana.

B.2. Normas de Calidad en UU.EE..

1 Equipamientos y cesiones y servicios

U.E-1. - Subirán 1

Boulevard peatonal público con una superficie de 1.365 m² aproximadamente, viales de nueva apertura y urbanización del ámbito

U.E-2. - Conservas Serrano

Zona libre urbana pública de 1.032 m², viales de nueva apertura y urbanización del ámbito

Se permite la continuación del alero de la plaza a la Calle Pintor Pradilla. Esto implicará una mayor altura de la edificación en dicha calle. El tratamiento de la altura se consensuará con el Ayuntamiento.

U.E-3. - Subirán 2

Posibilita la reconversión de una industria existente en órdenes urbanos residenciales apropiados con el entorno. Cesión de viales y urbanización.

U.E-4. - Calle Navarra

Apertura de calle interior de acceso, con zona libre pública de una superficie aproximada de 504 m². Cesión y urbanización del ámbito.

- U.E-5.** - Galicia – J.M. Garrido
Boulevard peatonal público de una superficie 671 m² aproximadamente, viales de nueva apertura y urbanización del ámbito.
- U.E-6.** - Galicia – Espronceda
Boulevard peatonal público, de una superficie 632 m² aproximadamente viales de nueva apertura y urbanización del ámbito.
- U.E-7.** - Autobuses
Propuesta de un orden urbano con rectificación de alineaciones y urbanización del ámbito.
- U.E-8.** - Barbés
Espacio libre público de superficie 699 m², cesión de viales y urbanización del ámbito
- U.E-9.** - J.M. Garrido
Posibilita una apertura de calle, con cesión y urbanización del ámbito
- U.E-10.** Silo
Unidad ejecutada a través de un Concurso de Ideas y la consiguiente propuesta de Reordenación.
- U.E-11.** - Guardia Civil
Plaza pública de dimensión 1.100 m² mínimos, pudiéndose peatonalizar la calle frente a la plaza de nueva creación.
- U.E-12.** – Broquetas
Zona libre pública de 338 m² y pasos peatonales entre edificaciones de 921m² con cesión y urbanización
- U.E.-13.**- Travesía Antonio Machado.

2 Calidad constructiva urbana

- Los paseos peatonales o boulevards de las U.E-1, U.E-5 y U.E-6 son espacios de plena representación urbana y constituyen una actuación unitaria. Cada una de ellas será objeto de un sólo Proyecto de Urbanización aunque su ejecución sea desagregada por cada una de las U.E. El diseño de espacios tendrá un conjunto de aspectos constructivos mínimos como arbolado, amueblamiento urbano (farolas, bancos, papeleras, buzones, etc) fuertemente personalizados de forma que den identidad propia a los paseos.
- El espacio libre diseñada en la U.E-2, debe ser un tratamiento singular y de calidad fuertemente personalizado, en el que el Ayuntamiento establecerá libremente la idea básica del mismo. Se trata de una zona de mirador del Ensanche hacia la vega del Cidacos. Debe construirse para posibilitar su función de ZONA-MIRADOR.

- Las Unidades de Actuación U.E-4 y U.E-8, posibilitarán el uso de aparcamiento bajo el espacio libre público que no constituyan los viales, que podrá privatizarse
- La Unidad de Actuación U.E.-7, tendrá un espacio dotacional (inicialmente de estación de autobuses, pero reconvertible en otros semejantes y públicos), que estará situada a la misma cota de rasante de terreno que la estación actual, que podrá cubrirse hasta 4 mts de altura
- Las Unidades de Ejecución U.E-10 y U.E-11 constituyen las dos operaciones de identificación y equipamiento del Centro de Calahorra más importante del P.G.M.
El Ayuntamiento de Calahorra decidirá expresamente el diseño y calidad constructiva de ambas zonas que deben convertirse en urbanizaciones referenciales del Centro de la Ciudad.
- Es aconsejable decidir las calidades y los diseños de ambos tramamientos en Concursos de Ideas para tal fin.

C. NORMAS DE DISEÑO

C.1. Normas de Diseño en U.C

1 Diseño Arquitectónico.

- Las alturas genéricas de la edificación (PB+5, PB+4, PB+3) y las alineaciones exteriores se grafían en los planos correspondientes.
- Las alturas de las diferentes plantas serán las siguientes:
 - 3,0 m < P.B < 4 m. (libre)
 - 2,6 m < P.P < 3 m. (libre)
 - 2,2 m < P.S < 3 m. (libre)
- Las viviendas tendrán al menos una pieza que no dé, al patio de manzana.

Vuelos:

- Según la Ordenanza correspondiente.

Entrecubiertas:

Serán utilizables utilizables para trasteros.

C.2. Normas de Diseño en UU.EE..

1. Diseño urbano.

Los diseños urbanos determinados en los planos de Ordenación y en los de Alineaciones y Rasantes se podrán completar, adecuar a nivel de detalle y concretar finalmente mediante los correspondientes E.D. de cada U.E. Asimismo se podrán modificar mediante

la tramitación de un P.E. En cualquier caso son determinaciones obligatorias las anchuras de calles y las dimensiones de los espacios públicos explicitados en el punto B-1

2 Diseño Arquitectónico.

- Las alturas genéricas de la edificación (PB+4, PB+3) y las alineaciones exteriores se grafían en los planos correspondientes.
- Las alturas de las diferentes plantas serán las siguientes:

- Edificación colectiva:

- 3,0 m < P.B < 4 m. (libre)
- 2,6 m < P.P < 3 m. (libre)
- 2,2 m < P.S < 3 m. (libre)

- Edificación cerrada:

Las viviendas tendrán al menos una pieza que no de al patio de manzana.

Vuelos:

- Según la Ordenanza de Vuelos.

Entrecubiertas:

Serán utilizables sólo para trasteros.
Contará con ventilación.

- Edificación abierta:

Los bloques y composiciones diseñados en las delimitaciones tendrán tratamientos estéticos, compositivos y constructivos unitarios por bloque. Se fijará en los correspondientes E.D. Este tratamiento alcanzará como mínimo al material de recubrimiento, tipo de carpintería, composición unitaria de fachada, etc.

Vuelos:

- Según la Ordenanza de Vuelos.

Entrecubiertas:

Serán utilizables sólo para trasteros.
Contará con ventilación

- Edificación que da a plaza:

Los bloques de edificación que conforman fachadas a "plazas tendrán un tratamiento estético, compositivo y constructivo unitario por bloque. Se fijará en una tramitación de E.D. Este tratamiento alcanzará como mínimo al material de recubrimiento, tipo de carpintería, composición unitaria de fachada, etc.

Vuelos:

- Según la Ordenanza de Vuelos.

Entrecubiertas:

Serán utilizables sólo para trasteros.
Contará con ventilación

D. NORMAS DE ACTUACIÓN

D.1. Normas de Actuación en U.C.

- 1 - El régimen de gestión del S.U.C. está especificado en los Artículos correspondientes de las NNUU Generales.
 - Específicamente le afectan:
 - Respecto a Plazos:
 - Este suelo no está sujeto a Plazos. Artículo 15.5.B de las NNUU General.
 - Régimen de Actuación:
 - Artículos 33 y 34. NNUU Generales.
 - Régimen de Modificación de Usos:
 - Art. 23, 24, 25, 26, 27, 28 y 32 NNUU Generales

D.2. Normas de Actuación en UU.EE..

- Las Delimitaciones U.E-1, U.E-2, U.E-3, U.E-4, U.E-5, U.E-6, U.E-7, U.E-8, U.E-9, U.E-12 y U.E-13 se ejecutarán por Compensación.
- Las Delimitaciones U.E.-10 y U.E-11 se ejecutarán por Cooperación.
- Régimen de plazos: Se estará a lo dispuesto por el Art. 15.5.B de las Normas Generales.
- Régimen de modificación de usos: Se estará a lo determinado por los Artículos del Capítulo II, Título II, de las Normas Generales.

ARTÍCULO 2.. ENSANCHE INTENSIVODETERMINACIONES PARTICULARES.IDENTIFICACION

- El "Ensanche Intensivo" delimita una Unidad de Suelo Urbano Consolidado.
- El resto, está constituida por trece Unidades de Ejecución de la U.E-1 a la U.E-13.

. DESCRtPCTÓN.1. Descripción de la U.C.

- Suelo Urbano Consolidado constituido por el Ensanche más reciente de Calahorra comprendido entre la Calle Santander y el Casco Antiguo.

2. Descripción de las UU.EE.

- Las U.E-1 , U.E-5 y U.E-6, como norma general se corresponden con zonas libres o vacías del ensanche de Calahorra a las que se les propone una ordenación que siempre complete y termine la trama del ensanche.
- Las U.E-2, U.E-3, U.E4,U.E-7, U.E-8, U.E-9, U.E12 y U.E-13 son pequeñas operaciones de reforma que se efectúan sobre solares, edificaciones en mal uso o fuera de alineación. Estas ordenaciones siguen el orden urbano del Ensanche de Calahorra.
- Las U.E-10 y U.E-11 son imporlantes operaciones de identificación y reequipamiento del centro de Calahorra. Se efectúan sobre suelos públicos o de Instituciones públicas.

A. REGIMEN GENERALA.1. Régimen Generalde la U.C.

- El régimen general del Suelo Urbano Consolidado U.C. es el determinado por los Artículos correspondientes de las NNUU Generales.
- El régimen de altura especificado en la norma gráfica es obligatorio en derribos y construcciones de obra nueva. En el caso de rehabilitaciones de edificaciones consolidadas éstas no serán obligatorias.
- Las alineaciones y usos pormenorizados están grafiados en los planos de Ordenación del P.G.M
- Se establece un regimen particular para la UE-8, con la excepcion de edificar en el "area de movimiento"

A.2. Régimen Generalde las UU.EE.

- Las Unidades de Ejecución delimitadas tienen determinado su régimen de aprovechamiento.
- Así mismo el Ayuntamiento si lo estima conveniente y mediante el procedimiento oportuno podrá redelimitar las U.E. de forma que equilibre los Aprovechamientos adjudicando o eliminando según sea el caso, suelo afecto a un uso dotacional público y local.

- El Ayuntamiento de Calahorra para la obtención de suelos afectos por el P.G.M. a dotaciones públicas procederá a su ocupación según lo establecido en la legislación vigente

B. NORMAS DE CALIDAD.8.1. Normas de Calidad en U.C.1 Equipamientos cesiones servicios:

- La U.C. es una Unidad Consolidada. Portanto su régimen de equipamientos, cesiones y servicios está ya ultimada.

2 Calidad Urbana:

- La Unidad Consolidada ya tiene construida su urbanización. No obstante en los artículos correspondientes de la NNUU General se prevén las obligadas obras y accrones de mantenimiento como las previsibles de Mejora y Reurbanización. El Ayuntamiento aplicará las contribuciones especiales para las acciones generalizadas de Mejora y Reurbanización y/o exigirá a cada acción sobre la edificación lo que corresponde en orden a la calidad urbana.

B.2. Normas de Calidad en UU.EE..I Equipamientos v cesiones v serviciosU.E-1. - Subirán 1

Boulevard peatonal público con una superficie de 1.365 m2 aproximadamente, viales de nueva apertura y urbanización del ámbito

U.E-2. - Conservas Serrano

Zona libre urbana pública de 1.032 m2, viales de nueva apertura y urbanización del ámbito

Se permite la continuación del alero de la plaza a la Calle Pintor Pradilla. Esto implicara una mayor altura de la edificación en dicha calle. El tratamiento de la altura se

U.E-3. - consensuará con el Ayuntamiento.Subirán 2

Posibilita la reconversión de una industria existente en órdenes urbanos residenciales apropiados con el entorno. Cesión de viales y urbanizacton.

U.E4. -Calle Navarra

Apertura de calle interior de acceso, con zona libre pública de una superficie aproximada de 504 m2. Cesión y urbanización del ámbito.

U.E-s. - Galicia - J.M. Garrido

Boulevard peatonal público de una superficie 671 m² aproximadamente, viales de nueva apertura y urbanización del ámbito.

U.E-6. - Galicia - Espronceda

Boulevard peatonal público, de una superficie 632 m² aproximadamente viales de nueva apertura y urbanización del ámbito.

U.E-7. - Autobuses

Propuesta de un orden urbano con rectificación de alineaciones y urbanización del ámbito.

U.E-8. - Barbés

Espacio libre público de superficie 734,15 m², (ZV), cesión de viales, (165,54 m²) y urbanización del ámbito según nuevo diseño

U.E-9. - J.M. Garrido

Posibilita una apertura de calle, con cesión y urbanización del ámbito

U.E-10. Silo

Unidad ejecutada a través de un Concurso de Ideas y la consiguiente propuesta de Reordenación.

U.E-11. - Guardia Civil

Plaza pública de dimensión 1.100 m² mínimos, pudiéndose peatonalizar la calle frente a la plaza de nueva creación.

U.E-12. - Broquetas

Zona libre pública de 338 m² y pasos peatonales entre edificaciones de 921m² con cesión y urbanización

2 Calidad constructiva urbana

- Los paseos peatonales o boulevards de las U.E-1, U.E-5 y U.E-6 son espacios de plena representación urbana y constituyen una actuación unitaria, Cada una de ellas será objeto de un sólo Proyecto de Urbanización aunque su ejecución sea desagregada por cada una de las U.E. El diseño de espacios tendrá un conjunto de aspectos constructivos mínimos como arbolado, amueblamiento urbano (farolas, bancos, papeleras, buzones, etc) fuertemente personalizados de forma que den identidad propia a los paseos.
- El espacio libre diseñada en la U.E-2, debe ser un tratamiento singular y de calidad fuertemente personalizado, en el que el Ayuntamiento establecerá libremente la idea básica del mismo. Se trata de una zona de mirador del Ensanche hacia la vega del Cidacos. Debe construirse para posibilitar su función de ZONA-MIRADOR.

- Las Unidades de Actuación U.E-4 y U.E-8, posibilitarán el uso de aparcamiento bajo el espacio libre público que no constituyan los viales, que podrá privatizarse
- La Unidad de Actuación U.E.-7, tendrá un espacio dotacional (inicialmente de estación de autobuses, pero reconvertible en otros semejantes y públicos), que estará situada a la misma cota de rasante de terreno que la estación actual, que podrá cubrirse hasta 4 mts de altura
- Las Unidades de Ejecución U.E-10 y U.E-11 constituyen las dos operaciones de identificación y equipamiento del Centro de Calahorra más importante del P.G.M. El Ayuntamiento de Calahorra decidirá expresamente el diseño y calidad constructiva de ambas zonas que deben convertirse en urbanizaciones referenciales del Centro de la Ciudad.

-Es aconsejable decidir las calidades y los diseños de ambos tramos en Concursos de Ideas para tal fin.

C. NORMAS DE DISEÑOC.1. Normas de Diseño en U.C1 Diseño Arquitectónico.

- Las alturas genéricas de la edificación (PB+S, PB+4, PB+3) y las alineaciones exteriores se grafían en los planos correspondientes.
- Las alturas de las diferentes plantas serán las siguientes:
 - 3,0m < P.B < 4m. (libre)
 - 2,6m < P.P < 3m. (libre)
 - 2,2m < P.S < 3m. (libre)

- Las viviendas tendrán al menos una que pteza no dé, al patio de manzana.

Vuelos:

- Según la Ordenanza correspondiente.

Entrecubiertas:

Serán utilizables para trasteros.

C.2. Normas de Diseño en U.U.FE.I. Diseño urbano.

Los diseños urbanos determinados en los planos de Ordenación y en los de Alineaciones y Rasantes se podrán completar, adecuar a nivel de detalle y concretar finalmente mediante los correspondientes E.D. de cada U.E. Asimismo se podrán modificar mediante

la tramitación de un P.E. En cualquier caso son determinaciones obligatorias las anchuras de calles y las dimensiones de los espacios públicos explicitados en el punto B-1

2 Diseño Arquitectónico.

- Las alturas genéricas de la edificación (PB+4, PB+3) y las alineaciones exteriores se grafían en los planos correspondientes.

- Las alturas de las diferentes plantas serán las siguientes:

- Edificación colectiva:

3,0m < P.B < 4m. (libre)

2,6m < P.P < 3m. (libre)

2,2m < P.S < 3m. (libre)

- Edificación cerrada:

Las viviendas tendrán al menos una pieza que no de al patio de manzana.

Vuelos:

- Según la Ordenanza de Vuelos.

Entrecubiertas:

Serán utilizables sólo para trasteros.

Contará con ventilación.

- Edificación abierta:

Los bloques y compostctones diseñados en las delimitaciones tendrán tratamientos estéticos, compositivos y constructivos unitarios por bloque. Se fijará en los correspondientes E.D. Este tratamiento alcanzará como mínimo al material de recubrimiento, tipo de carpintería, composición unitaria de fachada, etc.

Vuelos:

- Según la Ordenanza de Vuelos.

Entrecubiertas:

Serán utilizables sólo para trasteros.

Contará con ventilación

- Edificación que da a 'Plaza'.

Los bloques de edificación que conforman fachadas a "plazas tendrán un tratamiento estético, compositivo y constructivo unitario por bloque. Se fijará en una tramitación de E.D. Este tratamiento alcanzará como mrntmo al material de recubrimiento, tipo de carpintería, composición unitaria de fachada, etc.

Vuelos:

- Según la Ordenanza de Vuelos.

Entrecubiertas:

Serán utilizables sólo para trasteros.

Contará con ventilación

D. NORMAS DE ACTUACIÓN

D.1. Normas de Actuación en U.C.

I - El régimen de gestión del S.U.C. está especificado en los Artículos correspondientes de las NNUU Generales.

- Específicamente le afectan:

- Respecto a Plazos:

Este suelo no está sujeto a Plazos. Artículo 15.5.B de las NNUU General.

- Régimen de Actuación:

Artículos 33 y 34. NNUU Generales.

- Régimen de Modificación de Usos:

Art. 23, 24, 25, 26, 27, 28 y 32 NNUU Generales

D.2. Normas de Actuación en U.U.FE.

- Las Delimitaciones U.E-1, U.E-2, U.E-3, U.E4, u.E-5, U.E-6, U.E-7, U.E-8, U.E-g, U.E-12 y U.E-13 se ejecutarán por Compensación.

- Las Delimitaciones U.E.-10 y U.E-11 se ejecutarán por Cooperación.

- Régimen de plazos: Se estará a lo dispuesto por el Art. 15.5.8 de las Normas Generales.

- Régimen de modificación de usos: Se estará a lo determinado por los Artículos del Capítulo II, Título II, de las Normas Generales.

DETERMINACIONES PARTICULARES UE-8. BERBES

1.- La urbanización del espacio libre público / Zona Verde, será compatible con los accesos peatonales necesarios para la edificación residencial.

2.- La urbanización del viario de la unidad, reservará una franja de 1 m de anchura para resolver adecuadamente el tratamiento de pared vista del edificio sin acbar, ubicado en la calle General Iriarte 42B. De igual manera, se reservarán sendas franjas de 3 m de anchura para el acceso rodado de vehículos al garaje subterráneo. Una de ellas se ubicará junto a la fachada del edificio colindante que recibirá el tratamiento, mientras que la otra, se ubicará dentro de los límites del área de movimiento para el acceso rodado indicada.

3.- La edificación residencial dejará libre sobre rasante una franja de entre 12 y 14 m de ancho por el fondo edificable, esto es, entre 168 y 196 m² de superficie de solar que pasará a tener uso de espacio libre privado. Esta franja sin edificar se ubicará dentro de la línea que delimita la edificación dentro del área de movimiento de la edificación grafiada.

4.- La nueva línea edificatoria resultante de esta modificación puntual conformará dos parcelas, a ambos lados del espacio libre privado. Ambas parcelas cumplirán la condición de ser mayores que la parcela mínima del planeamiento

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DE LOS ENSANCHES INTENSIVOS

SUPERFICIE

916.640 M2

I. DETERMINACIONES GENERALES							
I.1. USOS GLOBALES "- Residencial 916.640 M2 "- Zonas Verdes			I.2. CLASIFICACION DEL SUELO "- Suelo Urbano Consolidado 882.133 M2 "- Suelo Urbano No Consolidado 34.507 M2				
TOTAL			916.640 M2		TOTAL		916.640 M2
II DETERMINACIONES PORMENORIZADAS DE DESAGREGACION, CALIFICACION Y APROVECHAMIENTO.							
IDENTIF.	NOMBRE	SUPERF. TOTAL M2	USOS	VIVIEN. TIPO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	APROVECH. "INTENSIDAD"	
UE-3	Subirán 2	6.286	RESIDENCIAL	87	12.664 M2	2,0146 m2/m2	
UE-7	Autobuses	4.679	RESIDENCIAL	41	5.682 M2	1,2144 m2/m2	
UE-8	Berbés	2.811	RESIDENCIAL	46	7.188 M2	2,5235 m2/m2	
UE-10b	Silo	9.586	RESIDEN-SERV	137	19.878 M2	2,2170 m2/m2	
UE-11	Guardia Civil	4.657	RESIDENCIAL	85	10.582 M2	2,2723 m2/m2	
UE-14	Plaza de Toros	6.488	RESIDENCIAL	86	13.088 M2	2,0173 m2/m2	
UC		882.133	RESIDENCIAL			según normativa	
TOTAL		916.640		482	69.082 M2		

DETERMINACIONES DETALLADAS EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-10b

IDENTIF.	Nº PLANTAS	SUP. PLANTA	SUP. CONS M2	USO PRINCIPAL	TOTAL	Nº VIVIENDAS TIPO
1	B	839,00	839,00	COMERCIAL	5.034,00	35
	5	839,00	4.195,00	VIVIENDA		
6	B	1.022,00	1.022,00	COMERCIAL	6.132,00	42
	5	1.022,00	5.110,00	VIVIENDA		
7	5	156,00	780,00	VIVIENDA	780,00	6
8	B	420,00	420,00	COMERCIAL	2.940,00	21
	6	420,00	2.520,00	VIVIENDA		
9	B	942,00	942,00	COMERCIAL	942,00	
10	9	450,00	4.050,00	HOTELERO	4.050,00	33
					19.878,00	

NOTA: Las determinaciones urbanísticas del presente cuadro son las columnas "Identificación", "Usos" y "Aprovech. Intensidad". El resto de columnas son exclusivamente **DATOS**

Quando se define el "Aprovechamiento. Intensidad" .. "Según Normativa" es de aplicación la normativa gráfica y escrita respecto a alineaciones, alturas y cesiones.

En los ámbitos en donde se establece un aprovechamiento y una superficie construida máxima, en caso de contradicción, prevalece la ordenación determinada en la Normativa Gráfica.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

TEXTO REFUNDIDO SEPTIEMBRE 2006

CUADROS DE DETERMINACIONES DETALLADAS

Ensanche Intensivo

IDENTIFICACIÓN

U.E.-8

NOMBRE

Berbés

CLASIFICACIÓN

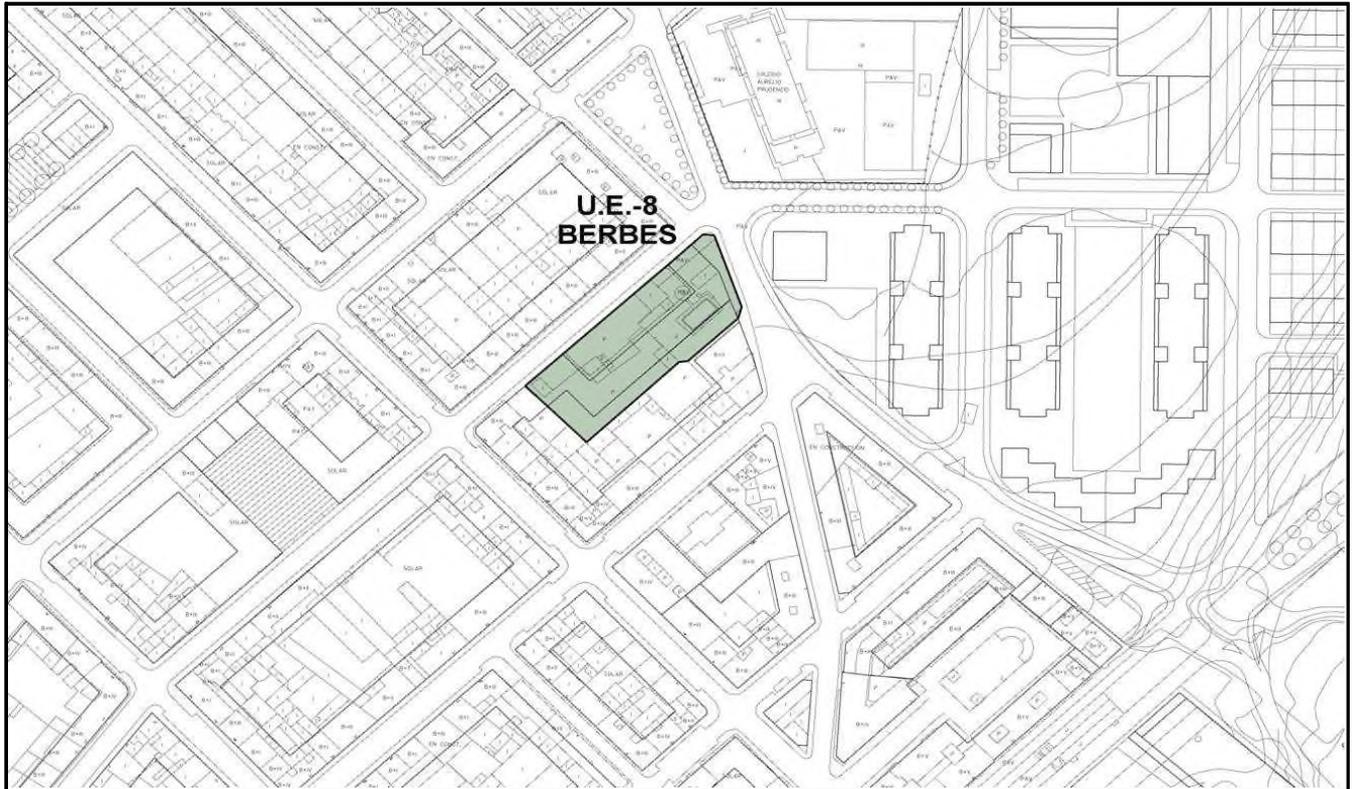
suelo urbano no consolidado

Superficie

2.873 m²

Uso característico

Residencial



NORMATIVA PARTICULAR

Viviendas Tipo

46

Superficie Construida

7.250 m²

Aprovechamiento "Intensidad"

2,5235 m²/m²

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE GALAHORRA

CUADROS DE DETERMINACIONES DETALLADAS

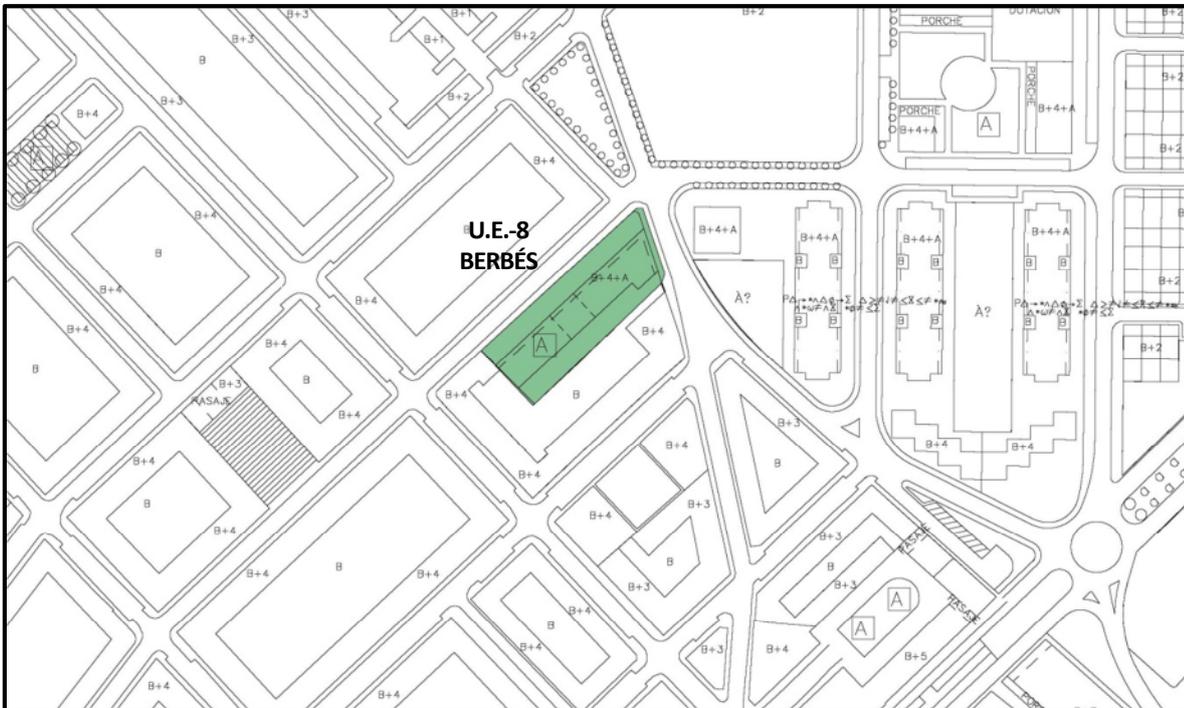
Ensanche Intensivo

IDENTIFICACIÓN	U.E.-8
----------------	--------

NOMBRE	Berbés
--------	--------

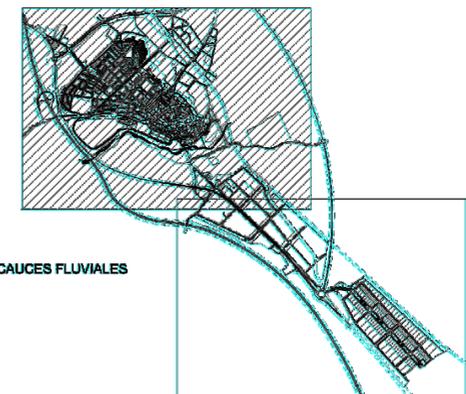
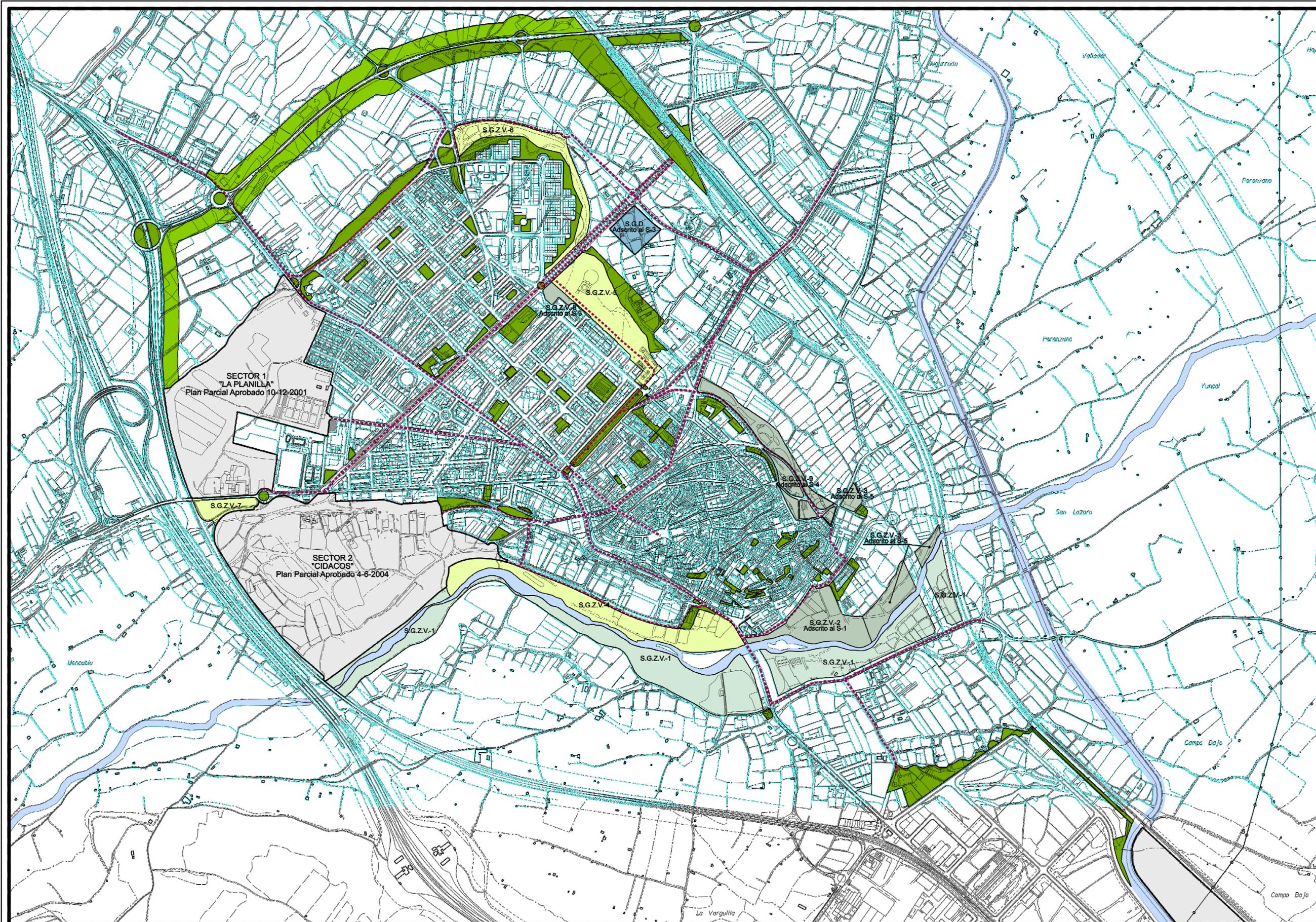
CLASIFICACIÓN	suelo urbano no consolidado
---------------	-----------------------------

Superficie	2.802 m ²
Uso característico	Residencial



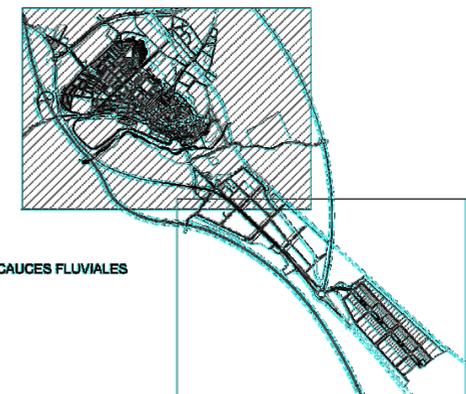
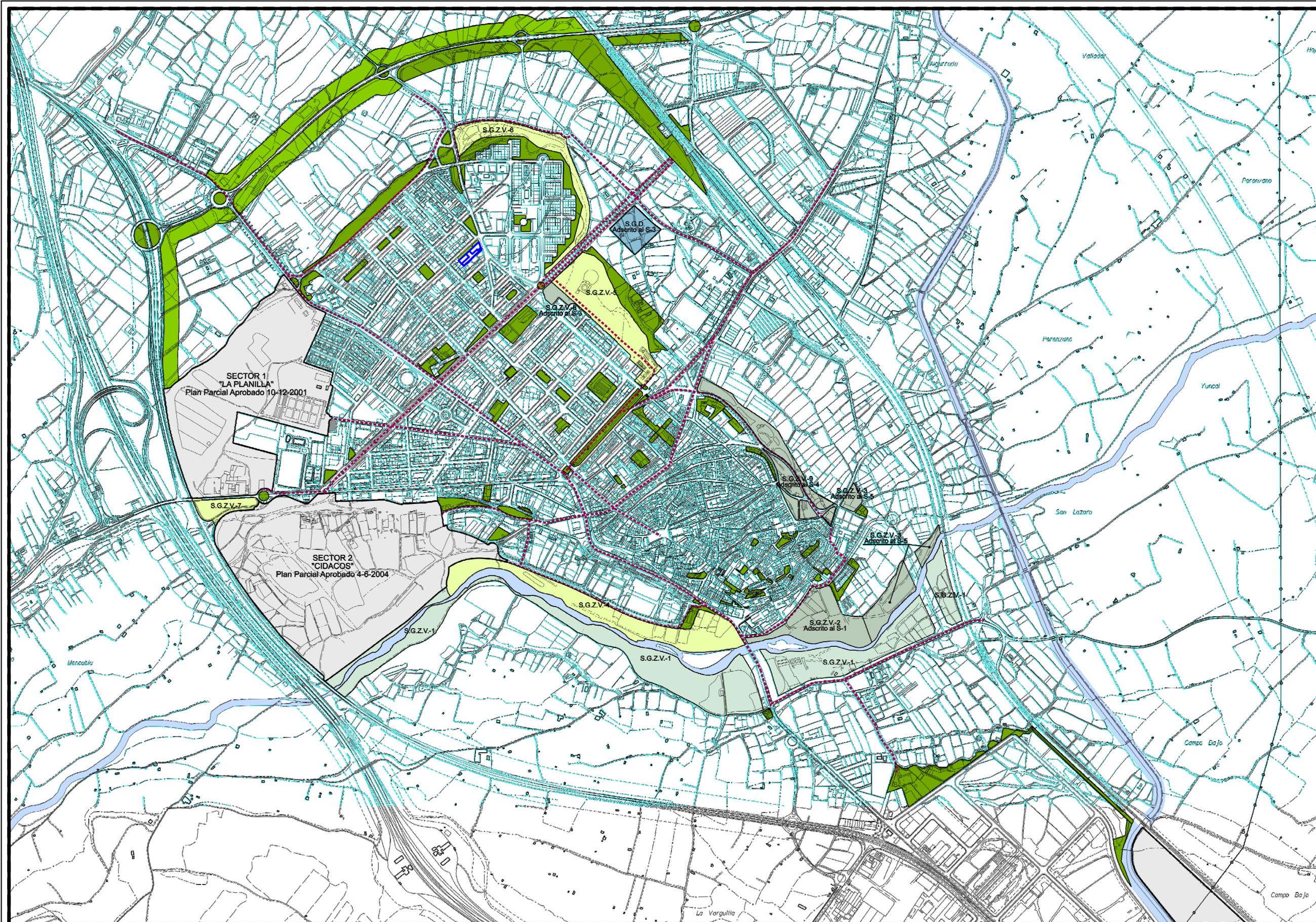
NORMATIVA PARTICULAR

Viviendas Tipo	53 uds. (120 m ² /viv.)
Superficie Construida	6.225,87 m ²
Aprovechamiento "Intensidad"	6.312,7 UAs



- CAUCES FLUVIALES
- SISTEMA GENERAL DE ZONA VERDE EN SUELO URBANO
- SISTEMA GENERAL DE ZONA VERDE EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
- SISTEMA GENERAL DOTACIONAL EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
- SISTEMA GENERAL DE ZONA VERDE EN SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO
- ZONAS VERDES EXISTENTES Y PREVISTAS EN DESARROLLO DE PLANEAMIENTO
- RECORRIDOS PEATONALES

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M DE GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA URBANÍSTICAS DE U.E.-8 BERBES			
PLANO DE SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES, ZONAS VERDES EXISTENTES Y PREVISTAS EN DESARROLLO DE PLANEAMIENTO Y RECORRIDOS PEATONALES.			
EQUIPO REDACTOR: - CARMELO TURLÁN, Arquitecto - VICENTE SUBIRÁN, Arquitecto		FASE: GESTION	ESCALA: 1/5.000
APROBACIÓN FINAL:		APROBACIÓN PROVISIONAL:	APROBACIÓN DEFINITIVA:
		PLANO Nº: G - 8.1	MODIFICADO:



- CAUCES FLUVIALES

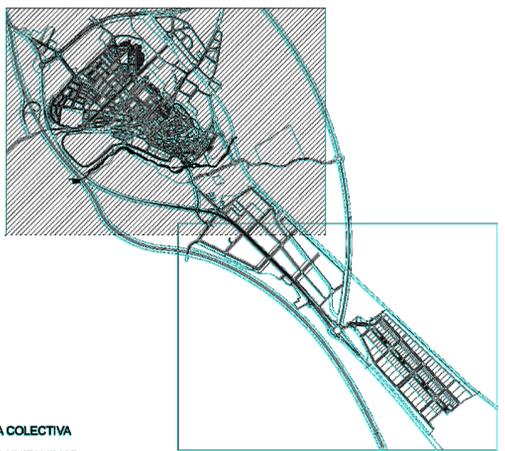
- SISTEMA GENERAL DE ZONA VERDE EN SUELO URBANO
- SISTEMA GENERAL DE ZONA VERDE EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
- SISTEMA GENERAL DOTACIONAL EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
- SISTEMA GENERAL DE ZONA VERDE EN SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO
- ZONAS VERDES EXISTENTES Y PREVISTAS EN DESARROLLO DE PLANEAMIENTO
- RECORRIDOS PEATONALES

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.M DE CALAHORRA DE LAS CONDICIONES URBANISTICAS DE U.E.-8 BERBES			
PLANO DE SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES, ZONAS VERDES EXISTENTES Y PREVISTAS EN DESARROLLO DE PLANEAMIENTO Y RECORRIDOS PEATONALES.			
EQUIPO REDACTOR: - CARMELO TURLÁN Arquitecto - VICENTE SUBIRÁN Arquitecto		FECHA:	ESCALA: 1/5.000
APROBACION FINAL:		APROBACION PROVISIONAL:	APROBACION DEFINITIVA:
GESTION		MOD. G - 8.1	



- A VIVIENDA COLECTIVA
- B VIVIENDA UNIFAMILIAR
- C SERVICIOS TERCIARIOS
- D USOS DOTACIONALES E INSTITUCIONALES
- E USOS COMERCIALES
- F INDUSTRIAL
- F-1 INDUSTRIA DE INTENSIDAD I
- F-2 INDUSTRIA DE INTENSIDAD II
- F-3 INDUSTRIA DE INTENSIDAD III
- F-4 INDUSTRIA PARCELA DE >10.000 m2
- G USOS ESPECIALES
- H TALLERES
- I GARAJE - ALMACEN

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CALAHORRA			
PLANO DE: UNIDADES BASICAS			
EQUIPO REDACTOR:	FASE:	ESCALA: 1/7.500	
- CARMELO TURLÁN Arquitecto	GESTION	PLANO Nº: G - 5.1	
- VICENTE SUBIRÁN Arquitecto			
APROBACION INICIAL	APROBACION PROVISIONAL	APROBACION DEFINITIVA	MODIFICADO



- A VIVIENDA COLECTIVA
- B VIVIENDA UNIFAMILIAR
- C SERVICIOS TERCIARIOS
- D USOS DOTACIONALES E INSTITUCIONALES
- E USOS COMERCIALES
- F INDUSTRIAL
- F-1 INDUSTRIA DE INTENSIDAD I
- F-2 INDUSTRIA DE INTENSIDAD II
- F-3 INDUSTRIA DE INTENSIDAD III
- F-4 INDUSTRIA PARCELA DE >10.000 m2
- G USOS ESPECIALES
- H TALLERES
- I GARAJE - ALMACEN



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CALAHORRA

PLANO DE:

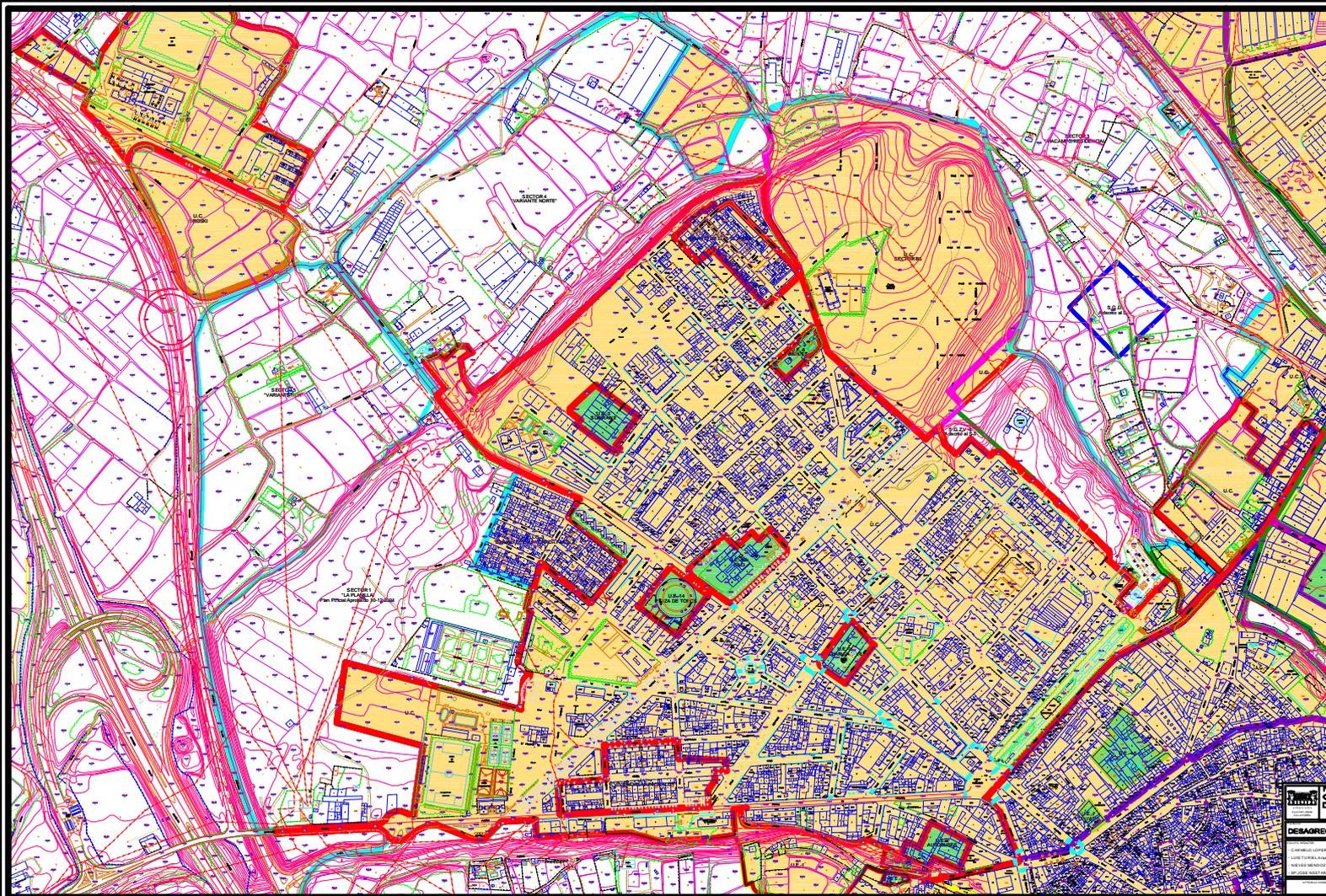
UNIDADES BASICAS

EQUIPO REDACTOR:
- CARMELO TURLÁN Arquitecto
- VICENTE SUBIRÁN Arquitecto

FASE: ESCALA: **1/7.500**

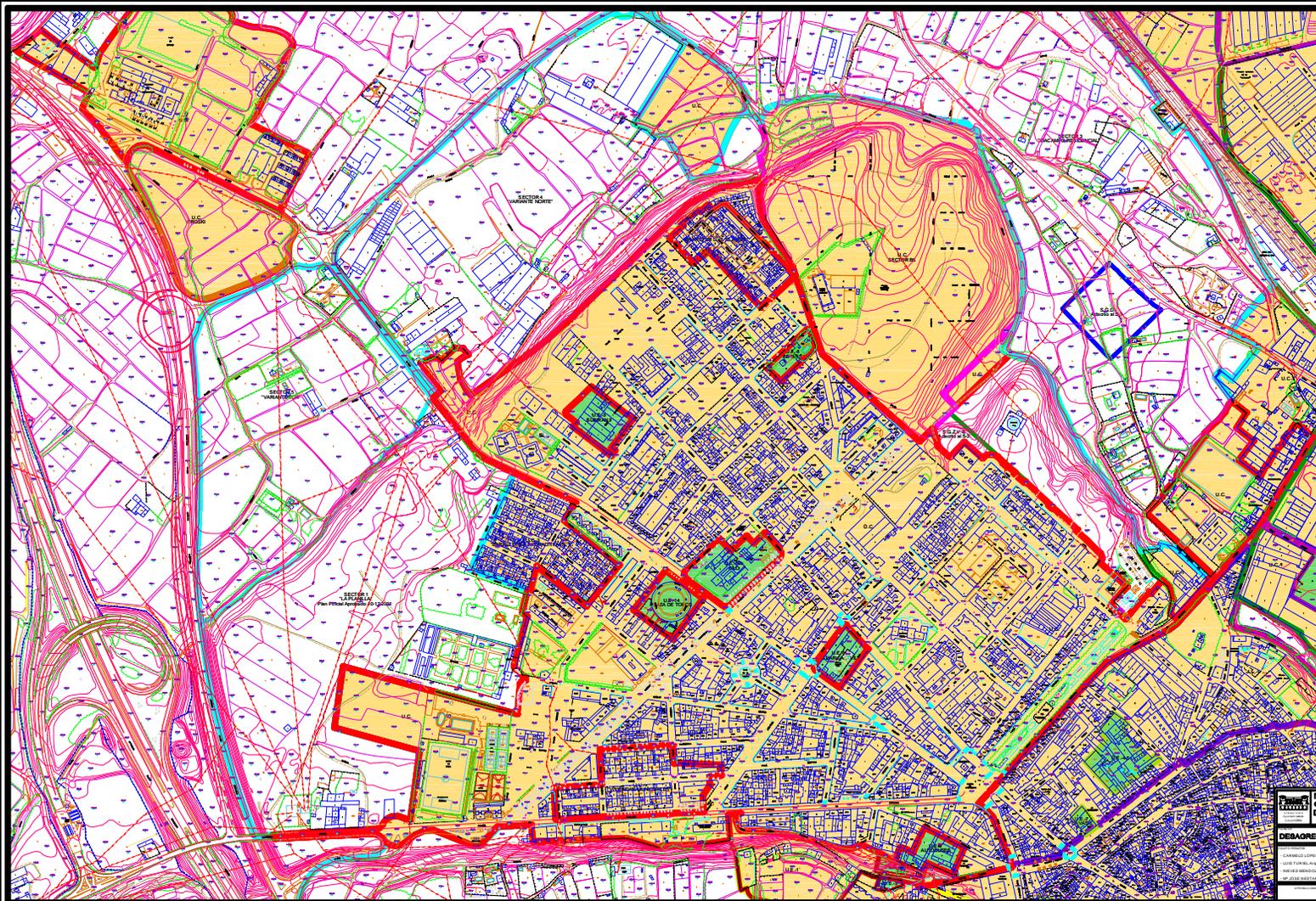
PLANO DE: **GESTION** PLANO Nº: **MOD. G - 5.1**

APROBACION INICIAL	APROBACION PROVISIONAL	APROBACION DEFINITIVA	MODIFICADO
--------------------	------------------------	-----------------------	------------



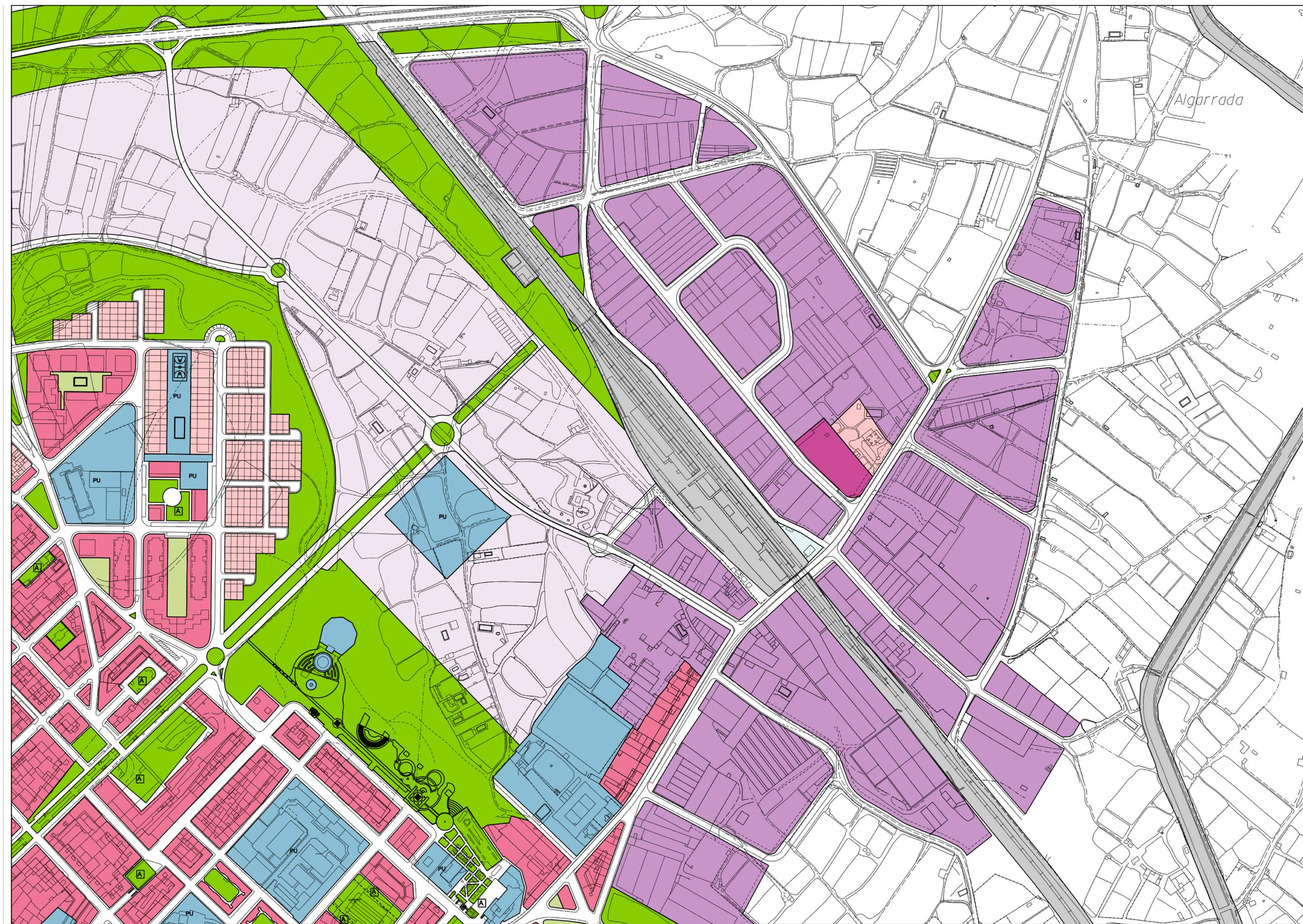
- SUELO URBANO CONSOLIDADO (U.C.)
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (U.E.)
- SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES (S.G.ZV.)

	MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CALAHORRA	
	DEMARCACION PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO. ENSANCHE INTENSIVO	
C/ CALAHORRA, 10 CALAHORRA (LA RIOJA)		1/2.50
REV. 01/2024	GESTION	G-3.2

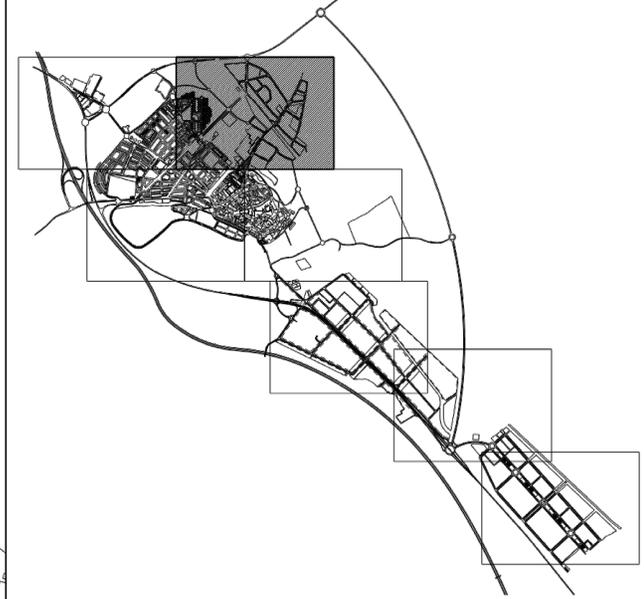


- SUELO URBANO CONSOLIDADO (U.C.)
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (U.E.)
- SISTEMAS GENERALES DE ZONAS VERDES (S.G.Z.V.)

	MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CALAHORRA
DESAGREGACION PORMEJORADA DEL SUELO URBANO. ENSANCHE INTENSIVO	
OFICINA DE URBANISMO CALAHORRA (LA RIOJA)	1/2.50
TEXTO REVISADO JUNIO 2008	
GESTION	MOD. G - 3:



- A VIVIENDA COLECTIVA
- B VIVIENDA UNIFAMILIAR
- RESIDENCIAL SECTORES CON P.P. EN TRAMITACION
- C SERVICIOS TERCIARIOS
- D USOS DOTACIONALES E INSTITUCIONALES (PU=PUBLICOS)
- E USOS COMERCIALES
- F INDUSTRIAL
- INDUSTRIAL SECTORES CON P.P. EN TRAMITACION
- G USOS ESPECIALES
- H TALLERES
- I GARAJE - ALMACEN
- ZONA VERDE PRIVADA
- ZONA VERDE PUBLICA
- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS (S.G.I.)
- RIO CIDACOS
- SECTORES CON P.P. APROBADO
- A ZONAS DE POSIBLES APARCAMIENTOS EN SUBSUELO



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE CALAHORRA DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS DE U.E.-8 BERBES

PLANO DE: **USOS POMEMORIZADOS**

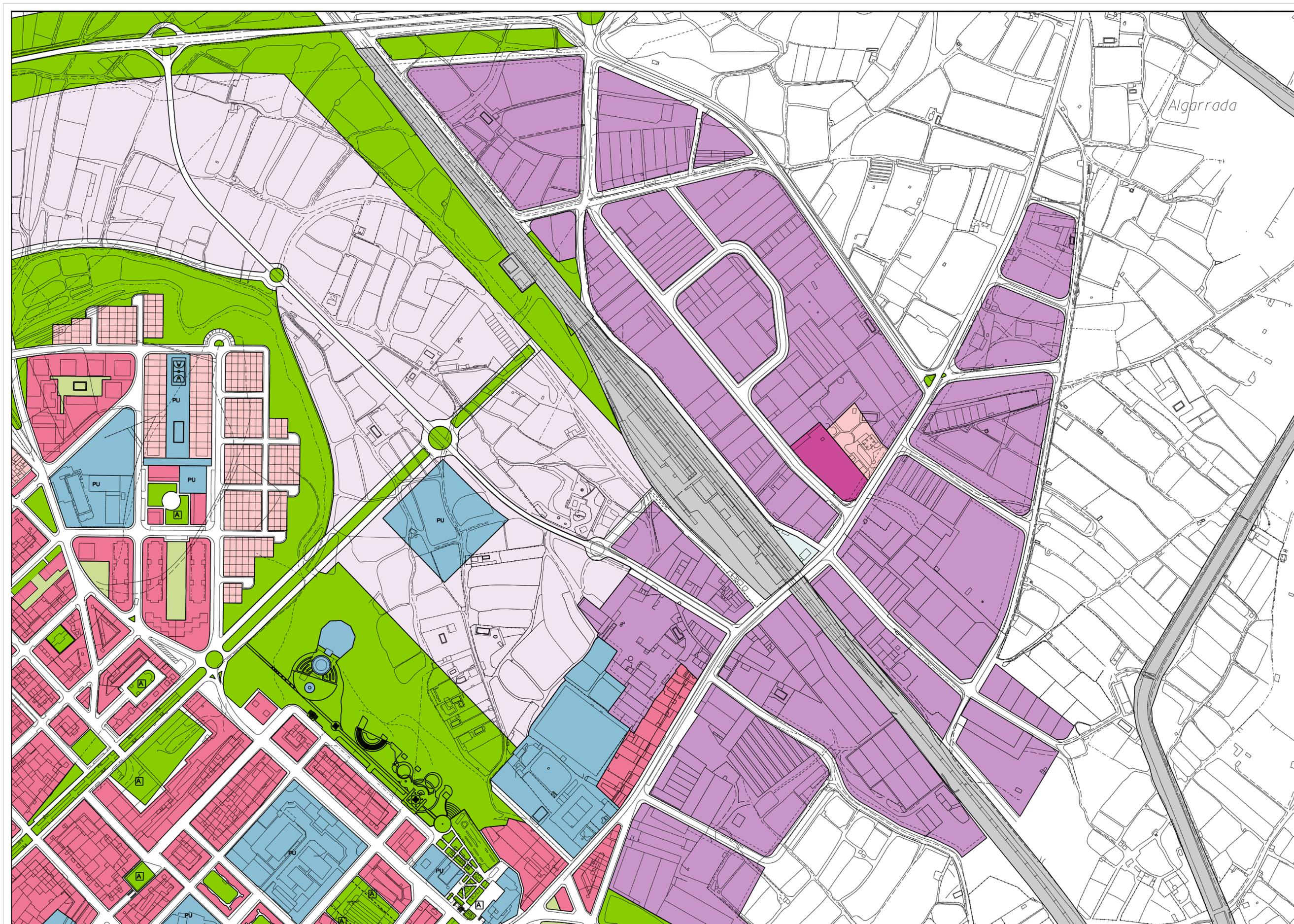
EQUIPO REDACTOR:
 - CARMELO TURLÁN Arquitecto
 - VICENTE SUBIRÁN Arquitecto

FASE: **ORDENACION**

ESCALA: **1/2.000**

PLANO Nº: **O - 1.2**

APROBACION INICIAL APROBACION PROVISIONAL APROBACION DEFINITIVA MODIFICADO



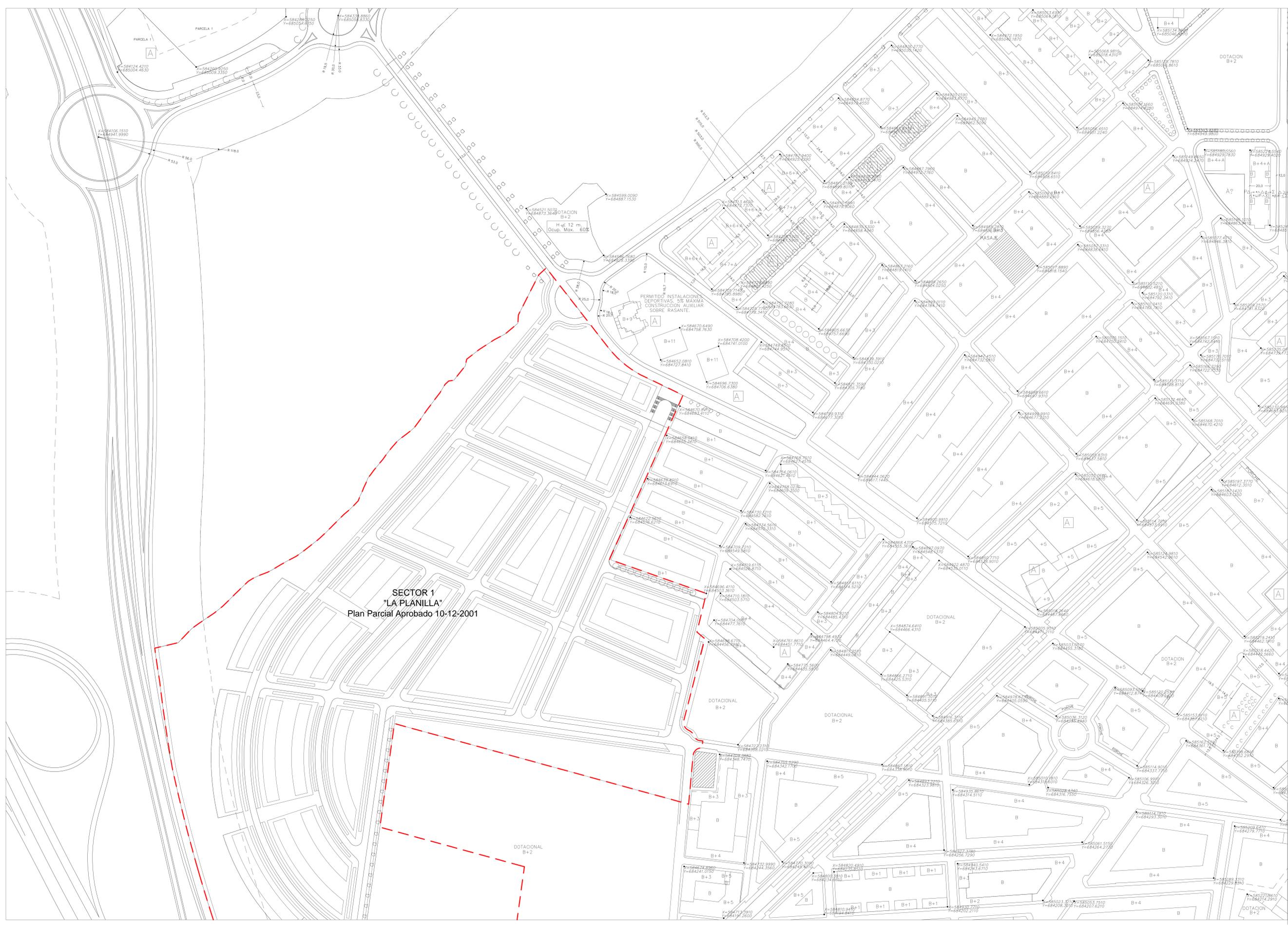
- A VIVIENDA COLECTIVA
- B VIVIENDA UNIFAMILIAR
- RESIDENCIAL SECTORES CON P.P. EN TRAMITACION
- C SERVICIOS TERCIARIOS
- D USOS DOTACIONALES E INSTITUCIONALES (PU=PUBLICOS)
- E USOS COMERCIALES
- F INDUSTRIAL
- INDUSTRIAL SECTORES CON P.P. EN TRAMITACION
- G USOS ESPECIALES
- H TALLERES
- I GARAJE - ALMACEN
- ZONA VERDE PRIVADA
- ZONA VERDE PUBLICA
- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS (S.G.I.)
- RIO CIDACOS
- SECTORES CON P.P. APROBADO
- A ZONAS DE POSIBLES APARCAMIENTOS EN SUBSUELO



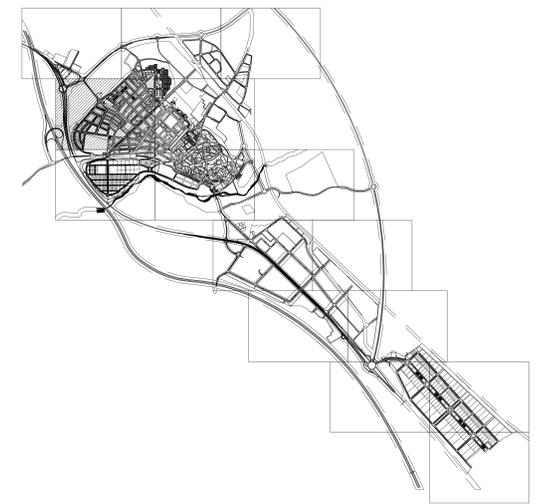
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE CALAHORRA DE LAS CONDICIONES URBANISTICAS DE U.E.-8 BERBES

PLANO DE: **USOS POMENORIZADOS**

EQUIPO REDACTOR: - CARMELO TURLÁN Arquitecto - VICENTE SUBIRÁN Arquitecto	FASE: ORDENACION	ESCALA: 1/2.000
APROBACION INICIAL:	APROBACION PROVISIONAL:	APROBACION DEFINITIVA:
MODIFICADO:	MODIFICADO:	MODIFICADO:



**SECTOR 1
"LA PLANILLA"
Plan Parcial Aprobado 10-12-2001**

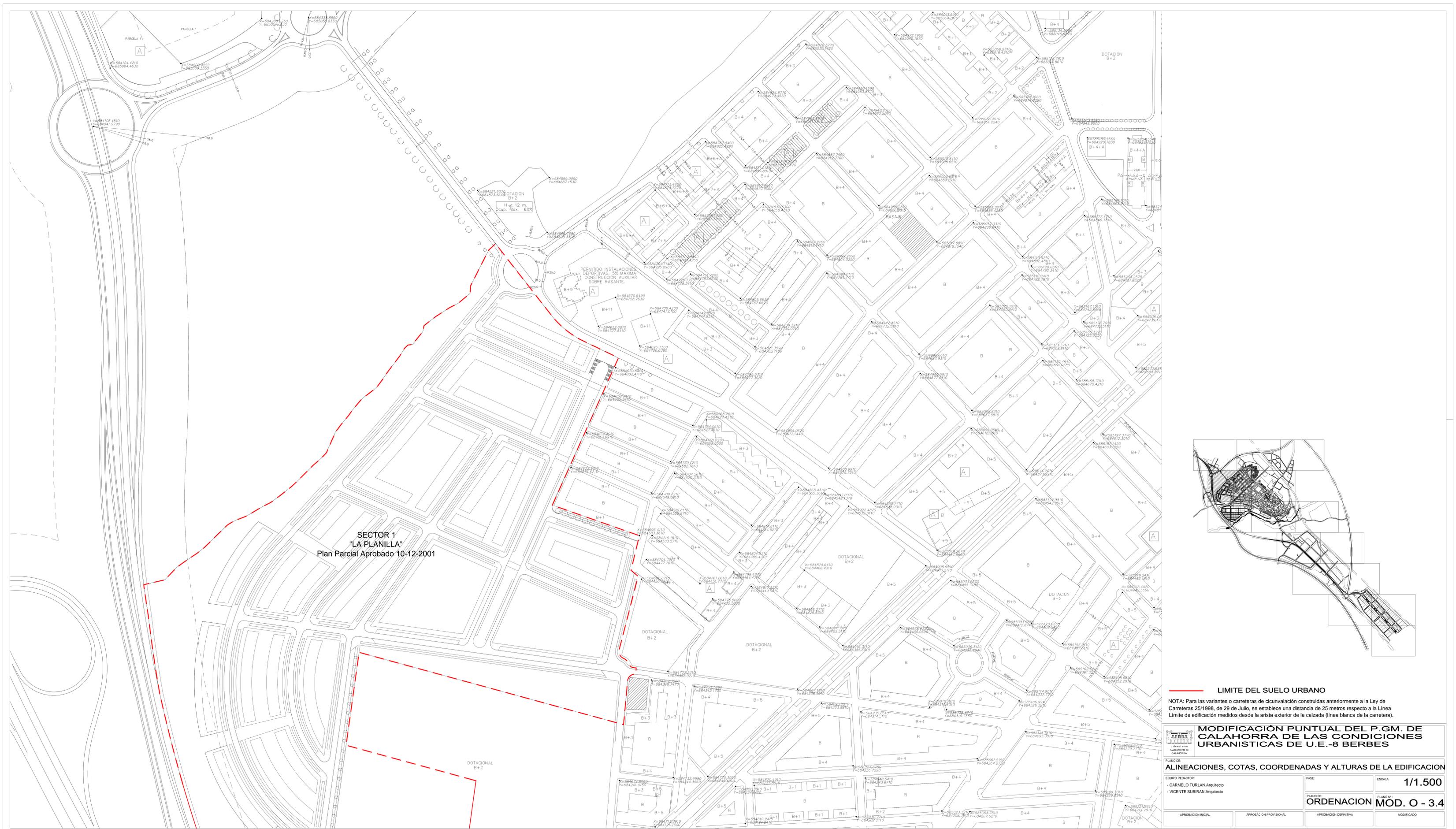


— LIMITE DEL SUELO URBANO

NOTA: Para las variantes o carreteras de ciclovial construidas anteriormente a la Ley de Carreteras 25/1998, de 29 de Julio, se establece una distancia de 25 metros respecto a la Línea Límite de edificación medidos desde la arista exterior de la calzada (línea blanca de la carretera).

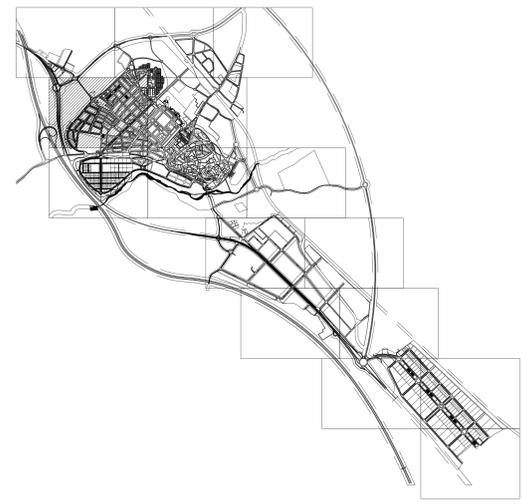
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE CALAHORRA DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS DE U.E.-8 BERBES

EQUIPO REDACTOR: - CARMELO TURLAN Arquitecto - VICENTE SUBIRAN Arquitecto		FASE: ORDENACION	ESCALA: 1/1.500
PLAN DE: ORDENACION		PLAN Nº: O - 3.4	MODIFICADO
APROBACION INICIAL	APROBACION PROVISIONAL	APROBACION DEFINITIVA	MODIFICADO



SECTOR 1
"LA PLANILLA"
Plan Parcial Aprobado 10-12-2001

PERMISO INSTALACIONES DEPORTIVAS, SE MAJIMA CONSTRUCCION AUXILIAR SOBRE RASANTE.

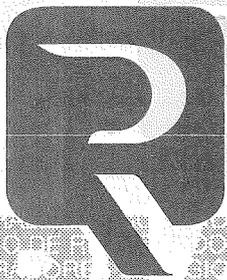


LIMITE DEL SUELO URBANO

NOTA: Para las variantes o carreteras de circunvalacion construidas anteriormente a la Ley de Carreteras 25/1998, de 29 de Julio, se establece una distancia de 25 metros respecto a la Línea Limite de edificación medidos desde la arista exterior de la calzada (línea blanca de la carretera).

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE CALAHORRA DE LAS CONDICIONES URBANISTICAS DE U.E.-8 BERBES

PLANO DE ALINEACIONES, COTAS, COORDENADAS Y ALTURAS DE LA EDIFICACION		ORDENACION MOD. O - 3.4	
EQUIPO REDACTOR: - CARMELO TURLAN Arquitecto - VICENTE SUBIRAN Arquitecto		FASE: APROBACION DEFINITIVA	
ESCALA: 1/1.500		PLANO N.º: MOD. O - 3.4	
APROBACION INICIAL	APROBACION PROVISIONAL	APROBACION DEFINITIVA	MODIFICADO



CERTIFICACIÓN



Doña María del Pilar Oliva Brañas, registradora de la propiedad de Calahorra y su distrito hipotecario, Comunidad Autónoma de La Rioja y de su Tribunal Superior de Justicia.

CERTIFICO

Que, vista la precedente instancia que motivó el asiento 486 del Diario 92 de este Registro, de fecha cinco de junio de dos mil veinte solicitado por "LUIS MARTINEZ BENITO, S.A." con C.I.F.: A26023606 y ateniéndome a lo solicitado en la instancia y, teniendo presente la finalidad manifestada en la misma, he examinado los libros del archivo a mi cargo, omitidos datos protegidos **RESULTA:**

PRIMERO: Que la **Finca Nº 42322** y **CODIGO REGISTRAL UNICO 26003000735826** al folio 15 del Libro 603 de Calahorra, Tomo 983 del Archivo, en su inscripción 1ª se describe con la descripción que sigue:

URBANA. PARCELA RESULTANTE R1. Parcela de uso residencial en la **UE-8 "BERBES"** con una superficie de **mil setecientos cinco metros con ochenta y cinco decímetros cuadrados**. Tiene una edificabilidad de seis mil cuatrocientos sesenta y nueve metros con veinte decímetros cuadrados. **LINDEROS:** Norte, finca V1 resultante y calle General Iriarte; sur, número 42 B de calle General Iriarte, finca R2 resultante, número 69 y 71 de calle Ramón Subirán y número 11 de Carretera de Murillo; este, número 69 y 71 de la calle Ramon Subirán número 11 de Carretera de Murillo y finca V1 resultante; y oeste, calle General Iriarte y fincas R2 y V2 resultantes. Finca NO coordinada gráficamente con catastro: **CSV** representación gráfica alternativa 226003999AA7CC2F50184FAF87C64D29929E3C55 verificable en www.registradores.org.

SEGUNDO: TITULAR REGISTRAL Y TITULO DE ADQUISICIÓN de los últimos cinco años:

El titular que figura en la **inscripción 1ª** de fecha dos de septiembre de dos mil diecinueve es la mercantil "**BUILDINGCENTER,SAU**" con CIF- A-63106157 a quien se adjudicó la presente finca como resultante R1 consecuencia del proyecto de compensación de la UE-8 "BERBES" de propietario único por subrogación real de las fincas aportadas 1 y 2 que son las registrales 17668 y 17667 de Calahorra.

El titular que figura en la **inscripción 2ª** de fecha dos de septiembre de dos mil diecinueve es la mercantil "**CORAL HOMES SL UNIPERSONAL**" con CIF B-88178694 en virtud de la reactivación de la titularidad que figuraba en la inscripción 16ª de la finca 17668 y en la inscripción 14ª de la finca 17667 y a quien pertenece el pleno dominio por título de aportación social.

El **titular VIGENTE de la finca es:** la mercantil "**LUIS MARTINEZ BENITO, S.A.**" con C.I.F.: A26023606, a quien pertenece el pleno dominio por título de compraventa en virtud de escritura autorizada por D. Miguel Angel Estébanez López, Notario de Calahorra, de fecha ocho de noviembre de dos mil diecinueve, número de protocolo 2147/2019, que causó la inscripción 3ª al Tomo 983, Libro 603 Folio 15 de fecha trece de diciembre de dos mil diecinueve.

TERCERO.-CARGAS DE LA FINCA:

Por razón de la **matriz 17667 *AFECCION FISCAL:** Autoliquidada como Transmisiones no sujeta, la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 14ª, queda afecta 5 años, a partir de la fecha 6 de marzo de 2019 al pago de las liquidaciones

complementarias que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. -----

Por razón de la **matriz 17668** ***AFECCION FISCAL:** Autoliquidada como Transmisiones no sujeta, la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 16ª, queda afecta 5 años, a partir de la fecha 6 de marzo de 2019 al pago de las liquidaciones complementarias que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. -----

***afección urbanística** gravada con la suma de ciento treinta y cinco mil ochocientos veinticinco euros de aportación de financiación bruta a los gastos de urbanización y, con una cuota en la liquidación definitiva de cien por cien. Inscrita el 2 de septiembre de 2019 Inscripción 1ª . -----

***servidumbre de paso:** La parcela R1 tiene constituida (como predio sirviente) una servidumbre de paso en la planta de sótano para dar acceso en esta planta a la finca resultante R2 (predio dominante) entre los puntos A y B de coordenadas UTM ETRS 89 zona 30N:A: de coordenadas x: 584995.0583 y: 4684655.8806; B: de coordenadas x: 584991.7582 y: 4684652.8212. La dimensión del paso entre estos dos puntos es de cuatro metros cincuenta decímetros cuadrados de anchura. Las dimensiones de la calle de acceso a la planta sótano de la parcela R2, a través de la parcela R1, cumplirán las condiciones de calle definidas en el artículo 67 de las ordenanzas de edificación del PGM de Calahorra y los radios de giro del artículo 66, de modo que quede garantizado el acceso rodado efectivo de la parcela R2. Servidumbre de vistas: La parcela R1 tiene constituida (como predio sirviente) una servidumbre de vistas a favor de la parcela resultante R2 (como predio dominante). La parcela resultante R2 podrá abrir huecos para luces y vistas en la fachada recayente sobre la finca resultante R1. Las coordenadas UTM ETRS 89 zona 30N de los puntos que delimitan la fachada en los que la finca resultante R2 puede abrir huecos para luces y vistas sobre la finca resultante R1 son: A: de coordenadas x: 584995.0583 y: 4684655.8806; C: de coordenadas x: 584988.2194 y: 4684649.5404. Inscrita el 2 de septiembre de 2019 Inscripción 1ª . -----

***AFECCION FISCAL:** Pagadas por autoliquidación la cantidad ocho mil doscientos cincuenta euros correspondiente a la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 3ª de esta finca, queda afecta 5 años, a partir de la fecha 13 de diciembre de 2019 al pago de la liquidación complementaria que, en su caso, pueda girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. -----

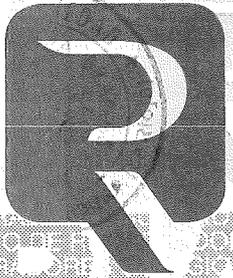
CUARTO-ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO:sin pendes

Así resulta del Registro y, no existiendo ningún otro asiento vigente que se refiere a la finca de la que se certifica en los Libros de Inscripciones ni en el Libro Diario, expido la presente en dos **folios -nºs** C18A16494523 y C18A16494524 del Colegio Oficial de Registradores, que firmo electrónicamente en Calahorra a nueve de junio de dos mil veinte.-

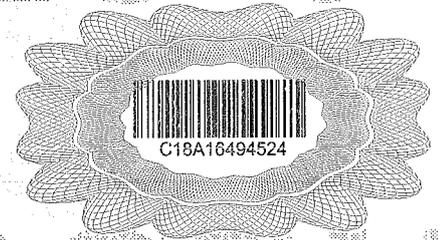
A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de



CERTIFICACIÓN



los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es <<mailto:dpo@corpme.es>>

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por **MARÍA DEL PILAR OLIVA BRAÑAS** registrador/a de **REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CALAHORRA** a día nueve de junio de dos mil veinte.

(*) C.S.V. :226003996BA7C02A90F947B4B14C8129EB75552F



Servicio Web de Verificación: <<https://www.registradores.org/esv>>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos.



ES COPIA

ES COPIA

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.

Certificación Registral expedida por: **Doña María del Pilar Oliva Brañas**

Registrador de la Propiedad de Calahorra

Avda. del Pilar, nº2 - 1º F-G

26500 Calahorra (La Rioja)

Teléfono: 941-13.10.98-Fax: 941-13.34.12

mail: calahorra@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por: **“ZAVANAVI GESTION, S.L.” con C.I.F.: B26567602**

Interés legítimo alegado: **otros**

Su referencia:

Identificador de la solicitud: **F14QN21H7**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionado con este documento)

Doña María del Pilar Oliva Brañas, registradora de la propiedad de Calahorra y su partido

C E R T I F I C O-----

Que, vista la precedente instancia que motivó el asiento **527** del Diario **92** de este Registro, de fecha **once de junio de dos mil veinte** solicitado por **“ZAVANAVI GESTION, S.L.” con C.I.F.: B26567602**; Que ateniéndome a lo solicitado en la instancia y, teniendo presente la finalidad manifestada en la misma y que la finca **no se encuentra VIGENTE por haberse aportado a un proyecto de compensación** he examinado los libros del archivo a mi cargo, omitidos datos protegidos **RESULTA:**-----

PRIMERO Que la **Finca Nº: 17668** (CODIGO REGISTRAL UNICO **26003000470802**) en las inscripciones **5ª, 8ª y 13ª** que constaban a los folios **23, 24 y 25** del Libro **373** de Calahorra, Tomo **629** del archivo, se **describe** así: **“URBANA. Solar y vivienda al sitio PLANILLA DE CASA** de la jurisdicción de Calahorra, con una superficie de **quinientos treinta y cinco metros con cincuenta decímetros cuadrados**. La **vivienda** propiamente dicha la constituye una casa familiar, compuesta de cocina, comedor, aseo y tres dormitorios, en línea de diecisiete metros del Camino de Murillo. Sus Linderos son: Derecha entrando o Noroeste, en línea de cuarenta metros, con calle en proyecto; Izquierda o Sureste y Fondo o Suroeste, en líneas de treinta y un metros con cincuenta decímetros y de quince metros, respectivamente, Felipe Broquetas Bermejo. La vivienda obtuvo la **Calificación definitiva** de renta limitada, Grupo segundo, tercera categoría por cédula de veintisiete de junio de mil novecientos sesenta. La Referencia Catastral es: parte-5148802WM8854N0001SU. No coordinada con catastro.-----

SEGUNDO: TITULAR REGISTRAL Y TITULO DE ADQUISICIÓN.--

SE SOLICITAN LAS TITULARIDADES DE LOS CINCO AÑOS ANTERIORES:

2.1) se hallaba inscrita a favor de la sociedad **“BUILDINGCENTER. Sociedad Anónima Unipersonal”** con C.I.F.: **A63106157**, a quien pertenecía el **pleno dominio** por título de **fusión por absorción** en virtud de escritura **formalizada** por D. Tomás Giménez Duart, notario de Barcelona, nº **3929/2012** de su protocolo el día **veintinueve de octubre de dos mil doce** inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, Tomo **42345**, folio **119**, hoja **B-262951**, inscripción **38ª** que, junto con otras escrituras complementarias, causó la **inscripción 14ª** de fecha **ocho de febrero de dos mil trece**, a los folios **132 y 133** del Libro



545 de Calahorra, Tomo 885 del archivo.-----

2.2) En la **inscripción 16ª** de fecha **seis de marzo de dos mil diecinueve** se inscribió la finca a favor de la mercantil "**CORAL HOMES S.L. UNIPERSONAL**" por título de aportación social en virtud de escritura de dieciséis de noviembre de dos mil dieciocho por el notario de Madrid don Antonio Morenés Giles.-----

2.3) esta finca pasa a formar parte del proyecto de compensación de la UE-8 BERBES como aportada número UNO y junto con la finca 17.667 (aportada DOS) se adjudica como RESULTANTE UNO la **registral 42322 (CODIGO REGISTRAL UNICO 26003000735826)** siendo titular la mercantil "**BUILDINGCENTER S.A.U.**", **habiéndose procedido previamente a la cancelación formal de la inscripción 16ª de la finca 17.668** de conformidad con lo dispuesto en el RD 1093/1997 .-----

2.3) Con fecha trece de diciembre de dos mil diecinueve se practica la inscripción 2ª de la finca resultante 42322 a favor de **la mercantil "CORAL HOMES S.L. UNIPERSONAL"** al reactivar la titularidad que ostentaba en la primitiva finca 17668, a quien pertenece el pleno dominio por título de aportación social. -----

El **titular VIGENTE** de la finca es: la mercantil "**LUIS MARTINEZ BENITO, S.A.**" con C.I.F.: **A26023606**, a quien pertenece el **pleno dominio** por título de **compraventa** en virtud de escritura autorizada por D. **Miguel Angel Estébanez López**, Notario de Calahorra, de fecha **ocho de noviembre de dos mil diecinueve**, número de protocolo **2147/2019**, que causó la inscripción 3ª al Tomo **983**, Libro **603** Folio **15** de fecha **trece de diciembre de dos mil diecinueve**.-----

NO HAY MAS ASIENTOS EN LOS CINCO AÑOS ANTERIORES A LA FECHA QUE SE SOLICITA.-----

TERCERO.-CARGAS DE LA FINCA 17.668:-----

3.1) AFECCION FISCAL: Autoliquidada como **Transmisiones no sujeta**, la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción **16ª**, queda afecta cinco **años**, a partir de la fecha **seis de marzo de dos mil diecinueve** al pago de las liquidaciones complementarias que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.-----

CUARTO.-ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO:
SIN PENDES

Así resulta del Registro y, no existiendo ningún otro asiento vigente que se refiere a la finca de la que se certifica en los Libros de Inscripciones ni en el Libro Diario, expido la presente que firmo electrónicamente en Calahorra a **once de junio de dos mil veinte**. -

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá



utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por **MARÍA DEL PILAR OLIVA BRAÑAS** registrador/a de **REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CALAHORRA** a día **once de junio de dos mil veinte**.
(*) C.S.V. : **226003991790F22B2F374E389930F171C80AB4BA**



Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos.



Certificación Registral expedida por: **Doña María del Pilar Oliva Brañas**

Registrador de la Propiedad de Calahorra

Avda. del Pilar, nº2 - 1º F-G

26500 Calahorra (La Rioja)

Teléfono: 941-13.10.98-Fax: 941-13.34.12

mail: calahorra@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por: **“ZAVANAVI GESTION, S.L.” con C.I.F.: B26567602**

Interés legítimo alegado: **otros**

Su referencia:

Identificador de la solicitud: **F14QN39N6**

(Citar este identificador para cualquier cuestión relacionado con este documento)

Doña María del Pilar Oliva Brañas, registradora de la propiedad de Calahorra y su partido

C E R T I F I C O-----

Que, vista la precedente instancia que motivó el asiento 529 del Diario 92 de este Registro, de fecha **once de junio de dos mil veinte** solicitado por **“ZAVANAVI GESTION, S.L.” con C.I.F.: B26567602**; Que ateniéndome a lo solicitado en la instancia y y que la finca **no se encuentra VIGENTE por haberse aportado a un proyectode compensación** teniendo presente la finalidad manifestada en la misma, he examinado los libros del archivo a mi cargo, omitidos datos protegidos **RESULTA: PRIMERO: Que la Finca N°: 17667 y CODIGO REGISTRAL UNICO 26003000463699** en sus inscripciones 4ª, 7ª y 11ª que constan al folio 26 y 27 del Libro 373 de Calahorra, Tomo 629 del archivo, se **describe** así: **“URBANA. Solar al sitio de PLANILLA de la jurisdicción de Calahorra, con una superficie de dos mil ciento ochenta y cuatro metros con cincuenta decímetros cuadrados y cuyos linderos son: Norte, finca de Emilio Saralegui destinada a calle en proyecto; Sur, Marcelino Alfaro Hurtado y Alejo Miguel Martínez; Este, finca 17.688 de los mismos titulares y Oeste, Florentino Martínez Herce. La Referencia Catastral es: “5148803WM8854N0001ZU” y en la inscripción 11ª se añade la siguiente: “5148802WM8854N0001SU” No coordinada con catastro.**

SEGUNDO: TITULAR REGISTRAL Y TITULO DE ADQUISICIÓN.--

SE SOLICITAN LAS TITULARIDADES DE LOS CINCO AÑOS ANTERIORES:

2.1) se hallaba inscrita a favor de la sociedad **“BUILDINGCENTER. Sociedad Anónima Unipersonal” con C.I.F.: A63106157**, a quien pertenecía el **pleno dominio por título de fusión por absorción** en virtud de escritura **formalizada** por D. Tomás Giménez Duart, notario de Barcelona, nº 3929/2012 de su protocolo el día veintinueve de octubre de dos mil doce inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 42345, folio 119, hoja B-262951, inscripción 38ª que, junto con otras escrituras complementarias, causó la **inscripción 12ª** de fecha **ocho de febrero de dos mil trece**, a los folios 130 del Libro 545 de Calahorra, Tomo 885 del archivo.-----

2.2) En la **inscripción 14ª** de fecha **seis de marzo de dos mil diecinueve** se inscribió la finca a favor de la mercantil **“CORAL HOMES S.L. UNIPERSONAL”** por título de



aportación social en virtud de escritura de dieciséis de noviembre de dos mil dieciocho por el notario de Madrid don Antonio Morenés Giles.-----

2.3) esta finca pasa a formar parte del proyecto de compensación de la UE-8 BERBES como aportada número DOS y junto con la finca 17.668 (aportada UNO) se adjudica como RESULTANTE UNO la **registral 42322 (CODIGO REGISTRAL UNICO 26003000735826)** siendo titular la mercantil "**BUILDINGCENTER S.A.U.**", **habiéndose procedido previamente a la cancelación formal de la inscripción 14ª de la finca 17.667 de conformidad con lo dispuesto en el RD 1093/1997 .-----**

2.3) Con fecha trece de diciembre de dos mil diecinueve se practica la inscripción 2ª de la finca resultante 42322 a favor de **la mercantil "CORAL HOMES S.L. UNIPERSONAL'** al reactivar la titularidad que ostentaba en la primitiva finca 17667, a quien pertenece el pleno dominio por título de aportación social. -----

El **titular VIGENTE** de la finca es: la mercantil "**LUIS MARTINEZ BENITO, S.A.**" con C.I.F.: **A26023606**, a quien pertenece el pleno dominio por título de compraventa en virtud de escritura autorizada por D. **Miguel Angel Estébanez López**, Notario de Calahorra, de fecha **ocho de noviembre de dos mil diecinueve**, número de protocolo **2147/2019**, que causó la inscripción 3ª al Tomo **983**, Libro **603** Folio **15** de fecha **trece de diciembre de dos mil diecinueve.**-----

NO HAY MAS ASIENTOS EN LOS CINCO AÑOS ANTERIORES A LA FECHA QUE SE SOLICITA.-----

TERCERO.-CARGAS DE LA FINCA 17.667:-----

AFECCION FISCAL: Autoliquidada como **Transmisiones no sujeta**, la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción **14ª**, queda afecta cinco años, a partir de la fecha seis **de marzo de dos mil diecinueve** al pago de las liquidaciones complementarias que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.---

CUARTO.- ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO: SIN PENDES.-----

Así resulta del Registro y, no existiendo ningún otro asiento vigente que se refiere a la finca de la que se certifica en los Libros de Inscripciones ni en el Libro Diario, expido la presente que firmo electrónicamente en Calahorra a **once de junio de dos mil veinte.**-

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta



individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por **MARÍA DEL PILAR OLIVA BRAÑAS** registrador/a de **REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CALAHORRA** a día **once de junio de dos mil veinte**.

(*) C.S.V. : **226003991ED9C7A7104E454E985AE16D35C536A9**



Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos.



FIRMAS ELECTRÓNICAS

Firma Colegiado

Firma Colegiado

Firma Colegio

Firma Colegio

Firma Organismo

Firma Organismo



DOCUMENTO AMBIENTAL
ESTRATÉGICO:

**PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN
AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA
RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL
PGM DE CALAHORRA EN EL ÁMBITO DE
LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-8 BERBES.**

Solicitante:

**LUIS MARTÍNEZ
BENITO, S.A.**

Consultor:

Dn. JOSÉ ESTEBAN LLOP RUIZ
Colegiado N° 589

Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Aragón,
Navarra y País Vasco

Logroño, Junio de 2020
Ref. R 0896-1 (Rev. 01).

José Esteban Llop Ruiz

INGENIERO AGRÓNOMO

D. JOSÉ ESTEBAN LLOP RUIZ, INGENIERO AGRÓNOMO, con N.I.F. 16.513.723-E, Colegiado con el N° 589 en el Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Aragón, Navarra y País Vasco, con sede en la c/ Teniente Coronel Valenzuela, 5 - 4º de Zaragoza, Técnico al servicio de la empresa INGENIERÍA FEYDO, S.L. con C.I.F. B-31/747892 y domicilio social en c/ Huertos de Arriba, 14-4º C de Lodosa (Navarra), a efectos de presentación ante la Administración del presente Trabajo:

“DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO: PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL PGM DE CALAHORRA EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-8 BERBES”

solicitado por **LUIS MARTÍNEZ BENITO, S.A.**, con C.I.F. A-26/023606 y domicilio en Plaza Maestro Arroyo, 2. CP. 26500 de Calahorra (La Rioja).

En calidad de autor del Trabajo que se adjunta:

DECLARA BAJO JURAMENTO:

No ostentar la condición de Funcionario o Contrato Laboral o Administrativo de cualquiera de las Administraciones públicas.

LOGROÑO, JUNIO DE 2020
EL INGENIERO AGRÓNOMO

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Esteban Llop', enclosed within a large, loopy circular scribble.

JOSÉ ESTEBAN LLOP RUIZ

ÍNDICE

	Pág.
1	DATOS DEL PROMOTOR Y DEL EQUIPO CONSULTOR..... 1
2	MARCO LEGISLATIVO..... 1
3	OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN 3
4	ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PROPUESTA. ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES..... 7
4.1	ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 7
4.2	ESTUDIO DE ALTERNATIVAS..... 14
5	DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PROPUESTA DEL PGM DE CALAHORRA 17
6	CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO 20
7	EFFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES..... 27
8	EFFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES 29
9	MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA..... 31
10	RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS 32
11	MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO..... 35
12	DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL..... 36
13	CONSIDERACIONES FINALES 36

1 DATOS DEL PROMOTOR Y DEL EQUIPO CONSULTOR

Promotor:

LUIS MARTÍNEZ BENITO, S.A., con C.I.F. A-26/023606 y domicilio en Plaza Maestro Arroyo, 2. CP. 26500 de Calahorra (La Rioja).

Indicar que LUIS MARTINEZ BENITO, S.A. es el propietario único del suelo delimitado por la Unidad de Ejecución U.E.-8, ensanche intensivo, BERBES, toda vez que el Ayuntamiento de Calahorra es titular de la parcela R2 en virtud de la cesión obligatoria y gratuita del 10% del aprovechamiento urbanístico de dicha unidad de ejecución.

Consultor:

D. JOSÉ ESTEBAN LLOP RUIZ, INGENIERO AGRÓNOMO, con N.I.F. 16.513.723-E, Colegiado con el Nº 589 en el Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Aragón, Navarra y País Vasco, con sede en la c/ Teniente Coronel Valenzuela, 5 - 4º de Zaragoza, Técnico al servicio de la empresa INGENIERÍA FEYDO, S.L. con C.I.F. B-31/747892 y domicilio social en c/ Huertos de Arriba, 14-4º C de Lodosa (Navarra).

2 MARCO LEGISLATIVO

El Plan General Municipal es la figura de planeamiento que establece la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja para realizar la ordenación urbanística integral de un municipio.

El Plan General Municipal de Calahorra, aprobado definitivamente el 10/11/2006 (BOR 25/01/2007), es el documento de referencia así como las modificaciones puntuales efectuadas en diversos momentos de su existencia.

El *Artículo 11. Modificación de los elementos del P.G.M.* de la Normativa Urbanística General del PGM de Calahorra permite la modificación del Plan sin que suponga revisión del mismo, cuando se trate de variar alguna de sus determinaciones sin que se altere la coherencia de las previsiones y ordenación del Plan General, contemplándose la tramitación de modificaciones puntuales realizadas de acuerdo con lo especificado en el artículo 104 y siguientes de la LOTUR del año 2006.

Además de la tramitación urbanística según lo dispuesto en la *Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja*, la tramitación de una Modificación Puntual de un PGM tiene una vertiente ambiental con el fin de analizar los posibles efectos significativos

sobre el medio ambiente de los planes, programas y proyectos, según lo establecido en la siguiente normativa:

- Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente (DOCE L 197, de 21 de julio de 2001).
- Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente (incorpora las Directivas 2003/4/CE y 2003/35/CE).
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio natural y de la biodiversidad.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Ley 6/2017, de 8 de mayo, de protección del medio ambiente de La Rioja.

En el *Artículo 9. Régimen de intervención administrativa* y en el *Artículo 16. Régimen jurídico y procedimiento* de la *Ley 6/2017, de 8 de mayo*, se establece que *“El régimen jurídico y el procedimiento a seguir para la tramitación de la evaluación ambiental estratégica, cuando la competencia corresponda a esta comunidad autónoma, se regirá por lo dispuesto en la normativa estatal básica”* y *“De conformidad con la normativa estatal, se deberán someter a evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, según se indique en las normas dictadas por el Estado en materia de evaluación ambiental. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada aquellos planes y programas que sean señalados por la normativa dictada por el Estado en materia de evaluación ambiental y por el posterior desarrollo reglamentario autonómico de esta materia dictado sobre los límites que fije la norma básica”*.

Actualmente la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental*, establece el procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Según lo establecido en el *Artículo 6.2 de la Ley 21/2013*, inicialmente se ha considerado que *LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM DE CALAHORRA MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.- 8 BERBES* se encuentra sometida al Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, al tratarse de una modificación menor del PGM y afectar, a nivel municipal, a una zona de reducida extensión. Estos extremos se justificarán en el epígrafe *Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada*.

El contenido del presente documento se adapta a lo establecido en el *Artículo 29 de la Ley 21/2013*, al contemplarse el desarrollo para el ámbito de estudio de los siguientes apartados:

Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:

- a) Los objetivos de la planificación.*
- b) El alcance y contenido del plan propuesto.*
- 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.*

El presente documento servirá, junto con la Modificación Puntual del PGM de Calahorra propuesta, para que el órgano sustantivo (*Ayuntamiento de Calahorra*), solicite al órgano ambiental (*Dirección General de Calidad Ambiental y Agua de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente del Gobierno de La Rioja*) el inicio del Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

3 OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

La Modificación Puntual del PGM de Calahorra objeto de estudio, afecta exclusivamente a las siguientes parcelas:

- Parcela Catastral 5148802WM8854N0001SU, correspondiente a los números 44, 46 y 48 de la calle General Iriarte de Calahorra (La Rioja).

- Parcela Catastral 5148803WM8854N0001ZU, correspondiente al número 50 de la calle General Iriarte y al número 13 de la Carretera de Murillo, ambos de Calahorra (La Rioja).

Estas parcelas configuran la delimitación de la U.E.-8, ensanche intensivo, BERBES, del vigente Plan General. La delimitación de la U.E. fue modificada en 2.008. La superficie delimitada pasó de 2.873 m² del PGM original a 2.811 m² de acuerdo a la citada Modificación del PGM.

En la actualidad el PGM está siendo objeto de revisión, y en el documento expuesto al público, (tercera exposición pública), la misma Unidad de Ejecución recibe ahora la denominación U.E-4-E BERBES y la superficie delimitada es de 2.823,05 m² proveniente, al parecer, de un reciente levantamiento topográfico realizado para la aprobación de un Estudio de Detalle.

Con el objeto de unificar las diferencias anteriores se ha propuesto una nueva, y definitiva delimitación, trazada sobre el soporte de un levantamiento topográfico facilitado por la Propiedad, y en el que una vez incorporada la delimitación oficial, restringida al ámbito cercado por la tapia existente, la U.E. alcanza una superficie de 2.802 m².

La Unidad de Ejecución objeto de la Modificación Puntual está delimitada desde el Plan General anterior al vigente, es decir, al menos desde 1995, y la configuración de las condiciones urbanísticas en lo que se refiere a alineaciones, fondos y alturas era ya la misma que existe en la actualidad. De este modo se ha podido constatar que en los últimos 25 años, incluso con el fuerte impulso que recibió la actividad inmobiliaria en la ciudad en general y en ese área concreta en particular, la Unidad de Ejecución no tuvo la oportunidad de desarrollarse en las condiciones definidas por el PGM.

El diagnóstico de los motivos por los que no se ha desarrollado esta unidad de ejecución reside fundamentalmente en su ordenación urbanística, que determina un innecesario y complicado diseño de la franja edificada que con el objeto de abrazar el nuevo espacio libre público que se genera (zona verde pública), genera la aparición de una sucesión de esquinas y rincones que dificultan notablemente el aprovechamiento de la edificación resultante como viviendas con la mínima calidad exigible para que puedan ser absorbidas por el débil mercado inmobiliario local. Adicionalmente, la gran profundidad de la planta baja no aporta ventaja alguna al diseño general del edificio que ha de proyectarse.

Incluso una vez aprobado el proyecto de compensación y el estudio de detalle, esta unidad de ejecución no ha sido objeto de desarrollo toda vez que la posición puede decirse que “incrustada”

de la parcela R2, prácticamente inutiliza una parte esencial de la parcela R1 y hace inviable tal desarrollo.

Estos hechos determinan que con la actual configuración de esta unidad de ejecución no es posible acometer su urbanización, (no existe proyecto de urbanización), ni tampoco proyectar su edificación debido a que la actual configuración hace inviable su desarrollo y que por tanto, en estas condiciones, la Propiedad se plantea la necesidad de proponer una alternativa a esta ordenación, que sin alterar en absoluto los parámetros esenciales de su planteamiento tales como el aprovechamiento urbanístico, la edificabilidad y las cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento, incluido el mantenimiento de la zona verde pública si bien y o en parte con una ubicación diferente, simplifique y mejore el diseño general de la edificación, evitando los problemas descritos anteriormente.

Básicamente, se propone una edificación longitudinal, paralela a la alineación de la calle General Iriarte, que deja por delante una franja continua de zona verde pública. De forma adicional, se propone liberar el frente, entre ambas edificaciones, y el fondo no ocupado por el edificio en planta baja, con el doble objetivo de conseguir un espacio libre privado que esponje el interior de la manzana, por un lado, y el traslado de esa edificabilidad a una planta ático, retranqueada desde las alineaciones de fachada.

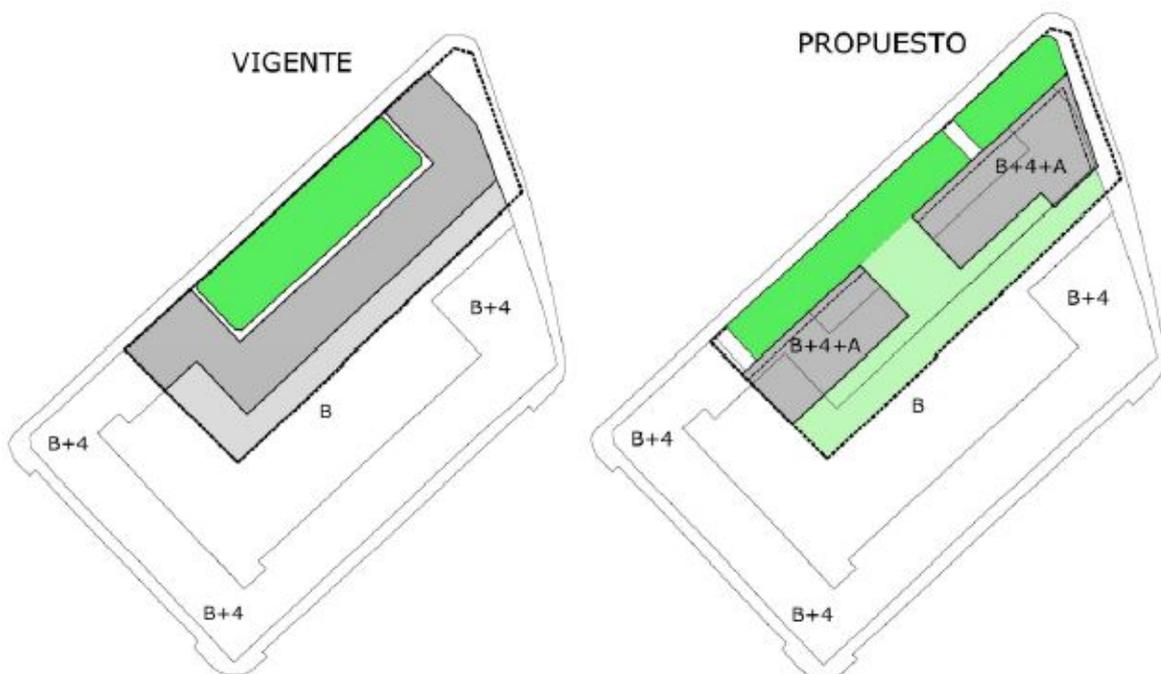


Imagen Nº 1. Ordenación vigente y propuesta para la U.E.-8 BERBES de Calahorra.



Imagen Nº 2. Vista general del ámbito de estudio desde la esquina confluencia de la c/ General Iriarte con c/ Carretera de Murillo.



Imagen Nº 3. Vista general del ámbito de estudio desde la c/ Carretera de Murillo.



Imagen Nº 4. Vista general del ámbito de estudio desde la c/ General Iriarte.

4 ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PROPUESTA. ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.

4.1 ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La Modificación Puntual del PGM de Calahorra objeto de estudio, propone modificar las condiciones urbanísticas del volumen edificable previsto (alineaciones, cotas y alturas) en el PGM de Calahorra para la U.E.-8 ensanche intensivo BERBES, con el objeto de que la edificación resultante sea más habitable, mejore su calidad y la de la zona en la que se ubica, y se adecúe de forma más idónea al entorno existente. Como se ha indicado esta unidad está formada por las parcelas catastrales 5148802WM8854N0001SU y 5148803WM8854N0001ZU, correspondientes a los números 44, 46, 48 y 50 de la c/ General Iriarte y el número 13 de la Carretera de Murillo de Calahorra (La Rioja). Estas fincas son de titularidad privada y pertenecen en su totalidad a LUIS MARTINEZ BENITO, S.A. promotor del presente documento.

Su calificación urbanística es Suelo Urbano No Consolidado (uso característico residencial: vivienda colectiva) según el PGM y se trata de dos solares contiguos que cuentan en el caso de la finca 5148802WM8854N0001SU con tres pequeñas construcciones (76, 44 y 63 m². respectivamente) desarrolladas en planta baja tipo almacén/caseta de aperos que datan del año 1964 y en el caso de la finca 5148803WM8854N0001ZU aparece una vivienda unifamiliar aislada de 95 m². construidos en planta baja, fechada en 1960, que además cuenta con piscina. Tanto las parcelas como la totalidad de las construcciones se encuentran en la actualidad abandonadas.



Imagen Nº 5. Ubicación de las fincas objeto de estudio.

El ámbito de actuación linda al Norte con la c/ General Iriarte, al Este con la c/ Carretera de Murillo, al Oeste con la parcela catastral 5148801WM8854N0001EU (c/ General Iriarte, 42 B) y al Sur con las fincas 5148809WM8854N (c/ Ramón Subirán, 69), 5148808WM8854N (c/ Ramón Subirán, 71) y 5148816WM8854N (c/ Carretera de Murillo, 11).

Ordenación Vigente.

La ordenación vigente se concreta en el cuadro de determinaciones pormenorizadas y en los planos de alineaciones de la normativa urbanística actual.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

TEXTO REFUNDIDO SEPTIEMBRE 2006

CUADROS DE DETERMINACIONES DETALLADAS

Ensanche Intensivo

IDENTIFICACIÓN	U.E.-8
NOMBRE	Berbés
CLASIFICACIÓN	suelo urbano no consolidado
Superficie	2811 m ²
Uso característico	Residencial



NORMATIVA PARTICULAR	
Viviendas Tipo	46
Superficie Construida	7.188 m ²
Aprovechamiento "Intensidad"	2.5235 m ² /m ²
NOTA: Cuando se define el "Aprovechamiento. Intensidad" ... "Según Normativa" es de aplicación la normativa gráfica y escrita respecto a alineaciones, alturas y cesiones.	
En los ámbitos en donde se establece un aprovechamiento y una superficie construida máxima, en caso de contradicción, prevalece la ordenación determinada en la Normativa Gráfica.	

Las alineaciones, fondos y alturas actuales aparecen indicadas en el *Plano de Ordenación O-3.4.- Alineaciones, cotas, coordenadas y alturas de la edificación* del PGM de Calahorra.

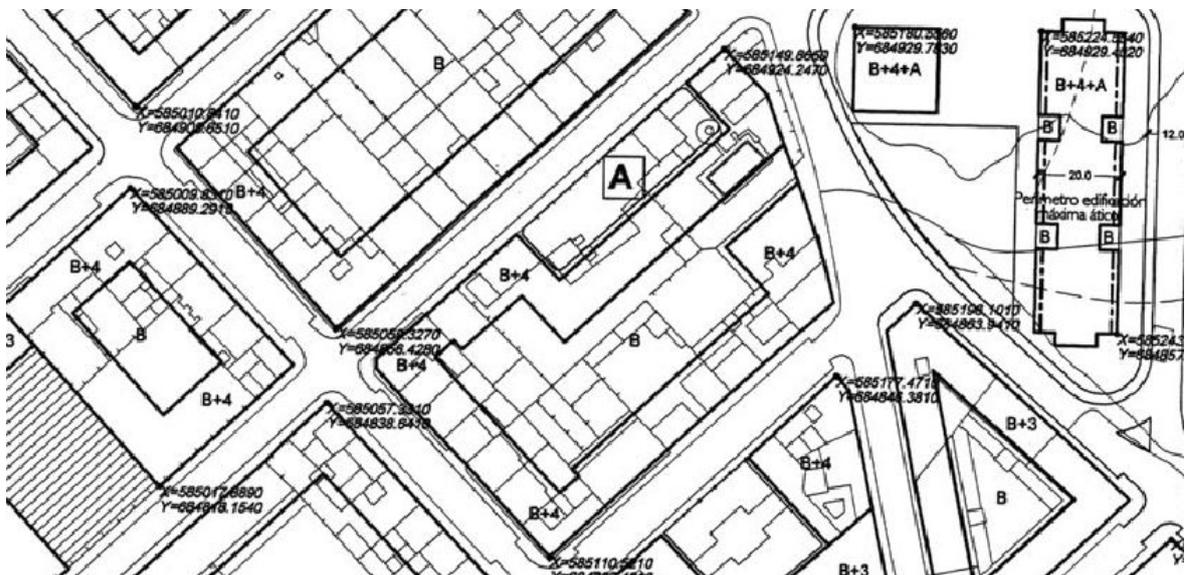


Imagen Nº 6. Plano ordenación vigente (Fuente: PGM de Calahorra).

Ordenación Propuesta.

La ordenación propuesta modifica la ordenación vigente en los siguiente términos:

- Las alineaciones de la edificación de uso residencial se simplifican en una única alineación, paralela a la prolongación de la existente, y desplazada 8,90 m. en el frente correspondiente a la calle General Iriarte. En la alineación de la Calle Ctra. de Murillo se mantiene la alineación de la calle y vallado existente, pero sobresaliendo 50 cm. del mismo, no comprometiendo, no obstante, las condiciones de itinerario accesible de la Orden VIV 561/2010.
- El espacio comprendido entre esta nueva alineación retranqueada y la acera existente pasa a ser, fundamentalmente, un espacio libre de uso público, zona verde. En alguna pequeña área localizada comparte el uso de vial de acceso rodado a parking y área reservada a tratamiento de fachada de edificación lateral
- El fondo edificable se unifica en las cuatro plantas alzadas y la planta baja a 14 m.
- Se propone una nueva planta ático, retranqueada de acuerdo a lo indicado en el art. 9.4 de las Ordenanzas de la Edificación del PGM.
- La edificación se materializa en dos parcelas, a ambos lados de una franja de 14 m. que quedará libre de construcción sobre rasante.
- Se establece que el uso de del espacio entre la alineación posterior de la edificación y el resto de la parcela sea el de espacio libre de uso privado. Este será también el uso del espacio liberado entre las dos edificaciones de la alineación de fachada.
- El resto de condiciones de la edificación, vuelos, vallados, aparcamientos, viviendas en PB, fachadas, cubiertas y materiales serán los especificados en el PGM vigente para el “Ensanche Intensivo”.
- Se establecen las siguientes condiciones adicionales específicas:
 - 1.- La urbanización del espacio libre público / Zona Verde será compatible con los accesos peatonales necesarios para la edificación residencial.
 - 2.- La urbanización del viario de la Unidad reservará una franja de 1 m. de anchura para resolver adecuadamente el tratamiento de la pared vista del edificio sin acabar ubicado en la Calle General Iriarte, 42B. De igual manera, se reservarán sendas franjas de 3 m. de anchura para el acceso rodado de vehículos al garaje subterráneo.
 - 3.- La edificación residencial dejará libre, sobre rasante, una franja de 14 m. de ancho por el fondo edificable, esto es 196 m². de superficie de solar que pasará a tener uso de espacio libre privado. Esta franja sin edificar se ubicará dentro de la línea que

delimita la edificación, en la posición concreta que a tal fin defina el proyecto de edificación dentro del área de movimiento grafiada.

4.- La nueva línea edificatoria resultante de esta modificación puntual conformará dos parcelas, a ambos lados del espacio libre privado. Ambas parcelas cumplirán la condición de ser mayores que la parcela mínima definida en el planeamiento.



Imagen Nº 7. Plano ordenación propuesta (Fuente: Modificación Puntual de la U.E.-8 BERBES).

Se muestra a continuación una tabla comparativa de las distintas magnitudes que alcanzan las condiciones urbanísticas de la U.E.-8 BERBES en la situación actual, de acuerdo al PGM vigente, y con la Modificación Puntual propuesta. De forma complementaria, y a título informativo, se aporta la situación de la U.E.-8 en el documento de Revisión del PGM de Calahorra, actualmente en tramitación.

En los datos expuestos se comprueba que el aprovechamiento, la edificabilidad y la superficie construida propuestas por la Modificación Puntual son muy inferiores a las del planeamiento vigente. Por el contrario, los espacios libres públicos/zona verde se incrementan respecto a los de la UE actual.

TABLA COMPARATIVA ORDENACION VIGENTE / REVISIÓN / MODIFICACION PROPUESTA JUNIO 2020							
	Plan General 2007 vigente		Revision PG tramitacion		Propuesta M.P. (B + 4 + At)		
Superficie de unidad	2.811,00 m ²		2.823,05 m ²		2.802,00 m ²		
Aprovechamiento "intensidad"	2.5235 m ² /m ²		7.188,00 UAs		6.339,05 UAs		
Edificabilidad- Superficie construida	7.188,00 m ²		7.188,00 m ²		6.339,05 m ²		
Superficie a ceder y urbanizar zona verde	699,00 m ²		699,00 m ²		728,04 m ²		
Superficie a ceder y urbanizar pavimentada			278,32 m ²		172,26 m ²		
Cargas de urbanización y derribo (aprox.)			135.825,00 €		203.737,00 €		
ud. basica	plantas	s. Planta	s. Total	uso	coef. Uso	aprov.	aprov./ub
PG vigente	0	1.951,00		suelo	0,10	195,1	
	baja	1.951,00	1.951,00	comercial	1,11	2.165,61	7.188
	4	1.206,75	4.827,00	viv. libre	1,00	4.827,00	
Revision	0	1.845,73		suelo	0,00	0	
	baja	1.335,56	1.335,56	ens. Int.	1,00	1.335,56	7.188
	baja	510,16	510,16	patio manz.	1,00	510,16	
	4	1.335,56	5.342,24	ens. Int.	1,00	5.342,24	
Propuesta M.P.	0	879,76	879,76	E.L. privado	0,10	87,976	
	baja	1.071,95	1.071,95	Viv. libre	1,00	1.071,95	6.339
	4	1.071,95	4.287,80	Viv. libre	1,00	4.287,80	
	atico	891,32	891,32	Viv. libre	1,00	891,32	

Justificación y Tramitación.

Justificación art. 103 Ley 5/2006.

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

Justificación art. 104 Ley 5/2006.

La modificación puntual propuesta no tiene el carácter a que se refieren los diversos supuestos reflejados en los apartados del art. 104 dado que:

- No se aumenta la densidad de la población.

- No se clasifica nuevo suelo urbano.
- La modificación propone una nueva ordenación que conlleva una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes, dotaciones públicas y espacios libres de uso público, por lo que se prevé un incremento equivalente en la superficie de tales espacios y de igual calidad. Así, se pasa de una superficie de 699 m². de Zona Verde, a otra mayor, de 728 m²., y que adicionalmente tiene un diseño más abierto, lo que redundará en una mejora de su calidad.
- La modificación no reduce el porcentaje previsto para viviendas de protección oficial, ya que no existía ninguna reserva a este respecto en la situación previa de la U.E.
- La modificación no tiene por objeto la delimitación de sectores de suelo urbanizable no delimitado, o la clasificación de suelo no urbanizable como urbanizable delimitado.

Tramitación.

De acuerdo con lo establecido en el art. 105.1 de la Ley 5/2006 de La Rioja, ha de seguirse la tramitación establecida en los art. 87 y 88:

- Aprobación inicial mediante acuerdo plenario del Ayuntamiento, conforme a lo establecido en la Ley 7/1985, reguladora de las bases de régimen local.
- Información pública, por espacio de un mes, mediante anuncio en el B.O.R. y en uno de los diarios de difusión local de mayor circulación de La Rioja.
- Remisión de la modificación puntual aprobada inicialmente a las Administraciones que pudieran resultar afectadas, para la emisión de informe, el cual deberá ser emitido en el plazo de alegaciones, si lo estiman oportuno.
- En la medida en que la modificación propuesta se realiza sobre una Unidad de Ejecución ya existente y previamente delimitada no resulta necesaria la notificación a los propietarios afectados.
- A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento en Pleno, aprobará provisionalmente la modificación puntual, incorporando las modificaciones que procediere.
- Remisión del expediente completo a la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja para su aprobación definitiva.

Evaluación ambiental.

Como se ha indicado y se justifica más adelante, se considera que la modificación puntual propuesta se encuentra sometida a evaluación ambiental estratégica simplificada, conforme a lo establecido en la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, a la Ley 6/2017 de Protección del Medio Ambiente de La Rioja, y al Decreto 29/2018 que desarrolla la anterior.

Justificación art. 70 Ley 7/1985.

De acuerdo a lo indicado y puesto que la modificación puntual propuesta tiene por objeto modificar la ordenación pormenorizada, cambiando la distribución de los usos del suelo (viario, zona verde pública, residencial vivienda colectiva) y crea un nuevo uso en la UE (zona libre privada), resulta necesario hacer constar en el expediente la identidad de los todos los propietarios o titulares de otros derechos durante los cinco años anteriores a su iniciación. Se adjuntan en el Anexo 3 del documento de la Modificación Puntual redactada por los Arquitectos Vicente Subirán Martínez (COAR 472) y Carmelo Turián Sasal (COAR 497).

Justificación RD 7/2015.

De acuerdo con lo indicado en el art. 22.4, existe la obligatoriedad de realizar un análisis del impacto en la Hacienda Pública municipal de la modificación puntual, incluyendo un informe o memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará el impacto de la actuación por la implantación y 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.

La Memoria de Sostenibilidad y Viabilidad Económica se adjunta como Anexo 1 en el documento de la Modificación Puntual redactada por los Arquitectos Vicente Subirán Martínez (COAR 472) y Carmelo Turián Sasal (COAR 497).

4.2 ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

El desarrollo de la Modificación Puntual propuesta se basa en las siguientes circunstancias, que condicionan la definición de las alternativas de actuación:

- La modificación propone una nueva ordenación que conlleva una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes, dotaciones públicas y espacios libres de uso público, por lo que se prevé un incremento equivalente en la superficie de tales espacios y de igual calidad. Así, se pasa de una superficie de 699 m². de Zona Verde, a otra mayor, de 728 m²., y que adicionalmente tiene un diseño más abierto, lo que redundará en una mejora de su calidad. El aprovechamiento, la edificabilidad y la superficie construida propuestas en la Modificación Puntual son muy inferiores a las del planeamiento vigente.
- No se generan nuevos usos.

- El Promotor de la Modificación Puntual es propietario de la totalidad de las dos fincas que constituyen el ámbito de estudio.

La Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental hace referencia a las “alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables”, por lo que se han considerado dos alternativas: la alternativa 0 o no intervención y la alternativa 1.

Alternativa 0 (no intervención).

Supondría la prolongación de manera indefinida en el tiempo de la situación actual con las construcciones existentes en las dos fincas que datan de los años 1960 y 1964, que como se ha indicado se encuentran abandonadas y faltas de obras de rehabilitación y mantenimiento.

La realización de una vivienda colectiva en estos solares precisa la modificación de la ordenación del volumen edificable de tal forma que se pueda cumplir la normativa vigente (CTE) y se puedan ofertar la tipología de viviendas que en la actualidad demanda el mercado inmobiliario. Esta opción impediría además la regeneración de los solares y en consecuencia de la propia zona en la que se ubican.

No existen razones medioambientales o económicas que aconsejen optar por esta alternativa. Al no producirse un aumento de la densidad residencial respecto al planeamiento vigente, no existe la necesidad de aumentar las dotaciones urbanas existentes. Los solares pertenecen a un único promotor y no cuenta con ningún tipo de ayudas directas ni indirectas, por tanto, su desarrollo y promoción será bajo riesgo y ventura de la Propiedad, que ha de ejecutar la inversión mediante fondos propios o financiados.

Alternativa 1. Reordenación de volúmenes propuesta en la Modificación Puntual.

Como se ha reiterado a lo largo del presente expositivo, el PGM de Calahorra contempla el ámbito de estudio como Suelo Urbano No Consolidado con uso característico residencial (vivienda colectiva). La totalidad de las dos parcelas que comprenden la Modificación Puntual es propiedad de LUIS MARTINEZ BENITO, S.A., promotor del presente documento y de la Modificación Puntual, y en las mismas, tal y como se justifica más adelante, no se han detectado valores ambientales de interés para su conservación.

La ordenación actual de volúmenes genera la aparición de una sucesión de esquinas y rincones que dificultan notablemente el aprovechamiento de la edificación resultante como vivienda con la mínima calidad exigible, el cumplimiento de la normativa actual (CTE) y que puedan dar respuesta

a la demanda actual del débil mercado inmobiliario local. Además la gran profundidad de la planta baja no aporta ventaja alguna al diseño general del edificio que ha de proyectarse. Estos hechos determinan que con la actual configuración de esta U.E. no sea posible acometer su urbanización ni proyectar su edificación debido a que su diseño actual hace inviable su desarrollo desde el punto de vista técnico y económico.

Incluso una vez aprobado el proyecto de compensación y el estudio de detalle, la unidad de ejecución no ha sido objeto de desarrollo toda vez que la posición digamos que “incrustada” de la parcela R2 prácticamente inutiliza una parte esencial de la parcela R1 y hace inviable tal desarrollo.

Por este motivo se plantea con la Modificación Puntual una alternativa a esta ordenación que simplifica y mejora el diseño general de la edificación evitando esta problemática. Básicamente, se propone una doble edificación longitudinal, paralela a la alineación de la calle General Iriarte, que deja por delante una franja continua de zona verde pública. De forma adicional, se propone liberar en el frente, entre ambas edificaciones, y el fondo no ocupado por el edificio en planta baja, con el doble objetivo de conseguir un espacio libre privado que esponje el interior de la manzana, por un lado, y el traslado de esa edificabilidad a una planta ático, retranqueada desde las alineaciones de fachada. La edificabilidad y la superficie construida resultantes son muy inferiores a las del planeamiento vigente y los espacios libres públicos (zonas verdes) se incrementan respecto a los actuales.

Determinaciones económicas básicas:

1. Se trata de solares parcialmente ocupados con cuatro pequeñas edificaciones diseminadas en las fincas que serán derribadas dado su estado de abandono; parcelas en suelo urbano y completamente urbanizadas en todo su perímetro. Cuenta con todos los servicios urbanísticos incluidas las acometidas correspondientes, por tanto, solamente se trata del desarrollo de una promoción residencial en régimen de división horizontal ya prevista en el planeamiento actual.
2. Las fincas pertenecen a un solo promotor y no cuenta con ningún tipo de ayudas directas ni indirectas. Por tanto, su desarrollo y promoción será bajo riesgo y ventura de la Propiedad, que ha de ejecutar la inversión mediante fondos propios o financiados.
3. Al no producirse un aumento de la densidad residencial, no existe la necesidad de aumentar las dotaciones urbanas existentes. Los usos tampoco varían respecto a los contemplados en la normativa vigente (vivienda colectiva).

4. Tal y como se ha descrito, la Modificación Puntual propuesta no altera la edificabilidad asignada a las parcelas, sino que incluso se reduce. Por el contrario se produce un aumento de la superficie destinada a espacio libre público/zona verde.

5. El desarrollo de la promoción se llevará a cabo de acuerdo con las exigencias, en su construcción, de la Legislación vigente y concretamente del Código Técnico de la Edificación, garantizando una construcción eficiente y de bajo consumo energético.

6. En lo que se refiere al capítulo de gastos de implantación resultan inexistentes, puesto que la urbanización de las superficies de cesión, ya sean pavimentadas o zonas verdes, han de ser entregadas por el Promotor completamente urbanizadas y terminadas a satisfacción de la Administración municipal que las ha de recibir como conformes. Los gastos de mantenimiento futuros de la citada urbanización de uso público es idéntica en dimensiones y calidades a la considerada previamente en la U.E. original, por lo que no se produce un cambio significativo en las previsiones que para ello ya existían.

Los números principales de la inversión y viabilidad se acompañan en el anexo *Memoria de Sostenibilidad y Viabilidad Económica* que se acompaña en el documento de la Modificación Puntual.

En consecuencia esta alternativa se considera viable tanto desde el punto de vista técnico, ambiental y económico.

5 DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PROPUESTA DEL PGM DE CALAHORRA

La tramitación de una Modificación Puntual tiene una doble vertiente, la urbanística según lo dispuesto en la *Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja*, y la ambiental según lo establecido en la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental* y en la *Ley 6/2017, de 8 de mayo, de Protección del Medio Ambiente de La Rioja*.

Inicialmente el procedimiento, comienza con la presentación ante el órgano sustantivo (Ayuntamiento de Calahorra) del borrador de la Modificación Puntual y el presente Documento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 29, 30, 31 y 32 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental*, para la emisión del Informe Ambiental Estratégico:

1. Admisión a trámite del expediente. El Ayuntamiento de Calahorra comprobará que la solicitud de inicio incluye los documentos necesarios para su trámite, requiriendo al promotor para que, en un plazo de diez días hábiles, los aporte, con los efectos previstos en el artículo 68 de la *Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas*. Asimismo, el Ayuntamiento de Calahorra comprobará que la documentación presentada es conforme con la legislación sectorial cumpliendo los requisitos en ella exigidos.

Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, el Ayuntamiento de Calahorra remitirá al órgano ambiental (Dirección General de Calidad Ambiental y Agua de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente del Gobierno de La Rioja) la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar. En el plazo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, el órgano ambiental podrá resolver su inadmisión por algunas de las siguientes razones:

- a) Si estimara de modo inequívoco que el plan o programa es manifiestamente inviable por razones ambientales.
- b) Si estimara que el documento ambiental estratégico no reúne condiciones de calidad suficientes.

Con carácter previo a la adopción de la resolución por la que se acuerde la inadmisión, el órgano ambiental dará audiencia al promotor, informando de ello al órgano sustantivo, por un plazo de diez días que suspende el previsto para declarar la inadmisión.

2. Consultas. Admitido a trámite el expediente, el órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el borrador de la Modificación Puntual. Las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas consultadas deberán pronunciarse en el plazo máximo de cuarenta y cinco días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe.

3. Plazo de respuesta. Transcurrido este plazo sin que se haya recibido el pronunciamiento, el procedimiento continuará si el órgano ambiental cuenta con elementos de juicio suficientes para formular el Informe Ambiental Estratégico. En este caso, no se tendrán en cuenta los pronunciamientos antes referidos que se reciban posteriormente.

4. Ampliación del informe. Si el órgano ambiental no tuviera los elementos de juicio suficientes, bien porque no se hubiesen recibido los informes de las Administraciones públicas afectadas que resulten relevantes, o bien porque habiéndose recibido éstos resultasen insuficientes para decidir, requerirá personalmente al titular del órgano jerárquicamente superior

de aquel que tendría que emitir el informe, para que en el plazo de diez días hábiles, contados a partir de la recepción del requerimiento, ordene al órgano competente la entrega del correspondiente informe en el plazo de diez días hábiles, sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir el responsable de la demora. El requerimiento efectuado se comunicará al órgano sustantivo y al promotor y suspende el plazo. En todo caso, el promotor podrá reclamar a la Administración competente la emisión del informe, a través del procedimiento previsto en el artículo 29.1 de la *Ley 29/1998, de 13 julio de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa*.

5. Informe ambiental estratégico. El órgano ambiental formulará el Informe Ambiental Estratégico en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar. El informe podrá determinar que:

a) El plan o programa debe someterse a una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria porque puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente. En este caso el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del Estudio Ambiental Estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas de acuerdo con lo establecido en el artículo 30, y no será preciso realizar las consultas reguladas en el artículo 19. Esta decisión se notificará al promotor junto con el Documento de Alcance y el resultado de las consultas realizadas para que elabore el Estudio Ambiental Estratégico y continúe con la tramitación prevista en los artículos 21 y siguientes.

b) El plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el Informe Ambiental Estratégico.

6. Publicación. El Informe Ambiental Estratégico, una vez formulado, se remitirá por el órgano ambiental para su publicación en el plazo de quince días hábiles al Boletín Oficial de La Rioja (BOR), sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

En lo que se refiere a la tramitación urbanística de la Modificación Puntual se estará a lo dispuesto en la *Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja*:

1. Aprobación Inicial de la Modificación Puntual. El Ayuntamiento de Calahorra acordará, o denegará motivadamente, la aprobación inicial de la Modificación Puntual.

2. Información Pública. Durante un mes, con publicación del acuerdo de aprobación inicial en el Boletín Oficial de La Rioja y en uno de los diarios de difusión local de mayor circulación de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

3. Plazo de alegaciones. Remisión de la Modificación Puntual aprobada inicialmente a las Administraciones que pudieran resultar afectadas para la emisión de informe, el cual deberá ser emitido en el plazo de alegaciones, si lo estiman oportuno.
4. Aprobación Provisional. A la vista del resultado de la Información Pública y el plazo de alegaciones, el Ayuntamiento aprobará provisionalmente la Modificación Puntual con las modificaciones que procediere.
5. Informe COTUR. 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.
6. Aprobación Definitiva. La aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento de Calahorra.

6 CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

El ámbito de actuación de la Modificación Puntual objeto de estudio, queda definido por las parcelas catastrales 5148802WM8854N0001SU y 5148803WM8854N0001ZU de Calahorra (La Rioja), por lo que el análisis de la situación actual del medio ambiente en el entorno de este ámbito se basa en datos disponibles a distintas escalas, por lo que el área de estudio es variable. En todo caso, es imprescindible que abarque como mínimo el área en la que pueden extenderse los potenciales impactos ambientales derivados de la Modificación Puntual, considerándose como “área mínima” de estudio un círculo de radio aproximado 250 m. en el entorno del ámbito de actuación. En cualquier caso, alguno de los datos aportados excede ampliamente dicho ámbito espacial.

Medio Físico.

El término municipal de Calahorra abarca una extensión de 93,98 Km². Se localiza al Sureste de la Comunidad Autónoma de la Rioja, en la Comarca de la Rioja Baja. Limita al Norte y Este con la Comunidad Autónoma de Navarra, en concreto con los términos de Sartaguda, San Adrián y Azagra, y en casi todo este límite es el río Ebro el que establece la muga entre ambas comunidades, al Oeste con Pradejón y al Sur con Quel, Autol y Aldeanueva de Ebro, todos ellos municipios riojanos.

El núcleo urbano se asienta sobre una colina de 358 m. de altitud, en la confluencia de los ríos Ebro y Cidacos.

Climatología.

El clima de Calahorra es de tipo mediterráneo continental caracterizado por el contraste de las temperaturas invierno-verano, por la escasez de las lluvias y por una importante sequía estival, que coincide con el período en el que las temperaturas son más altas. La temperatura media anual es de 12,7 °C, siendo el mes más cálido julio con 22,1 °C y el más frío enero con 5,2 °C. La temperatura media de las máximas absolutas anuales asciende a 40 °C y la temperatura media de las mínimas absolutas anuales es de -13 °C.

La precipitación anual es de 495,5 mm. lo que hace que su clasificación sea de tipo semiárido. El máximo de precipitación se da en el mes de noviembre con 53,1 mm., seguido de mayo con 52,7 mm. En los meses de verano, se produce un déficit considerable siendo los meses de julio y agosto, los más secos con 33,0 y 28,1 mm. respectivamente, produciéndose precipitaciones en forma de tormentas.

El piso bioclimático es el Mesomediterráneo superior de ombroclima seco (precipitación anual entre 350-600 mm).

Geología.

La topografía del término es mayoritariamente llana a excepción de la parte más meridional donde emergen una serie de formaciones montañosas entre las que destaca el monte Los Agudos. De manera general puede decirse que abundan las tierras con altitudes inferiores a 400 m. y las pendientes inferiores al 10%. Aquí se incluyen principalmente las terrazas fluviales bajas y medias de la red fluvial Cidacos-Ebro.

Geológicamente, el municipio queda compartimentado en dos sistemas diferenciados, el terciario al Sureste, y el cuaternario en el resto del término. Está constituido por los materiales más modernos de la región, depositados desde el final del Eoceno hasta el comienzo de la era Cuaternaria, que se sedimentaron en la Depresión del Ebro en condiciones continentales.

Geomorfológicamente, se incluye en la región del valle del Ebro. Está configurado por un conjunto de terrazas cuaternarias entre las que aflora el sustrato terciario, formado por arcillas y margas yesosas. Los primeros niveles de terraza (0-30 m.), donde se incluye la terraza de inundación de los ríos Ebro y Cidacos, están formados por depósitos de cantos aluviales sin cementar,

recubiertos por una capa de limos y arcillas. Los suelos son profundos y bien drenados y se hallan ocupados principalmente por cultivos de regadío. Ya en los siguientes niveles, las terrazas se complementan con formaciones de glaciares. Aquí los suelos son pardos, si bien más pedregosos que en los niveles anteriores. Es el espacio del seco, con presencia de cultivos arbóreos y viñedo.

No se han identificado áreas de suelo potencialmente erosionables en la cartografía consultada (MAPAMA) ni emplazamientos potencialmente contaminados en el entorno del ámbito de la Modificación Puntual.

En cuanto a la capacidad agrológica del suelo, se considera que es nula al tratarse de una zona transformada en suelo urbano desde hace más de 60 años.

Medio Fluvial e Hidrogeológico.

El río Ebro es la arteria principal que drena el término de Calahorra y discurre por la parte Norte del municipio, marcando el límite administrativo con la comunidad Foral de Navarra. En gran parte su protagonismo se ve relegado a un segundo plano en favor de su afluente el río Cidacos por ser éste el que avana la parte central del término municipal y sobre todo, por transcurrir próximo al núcleo de población, en dirección Oeste-Este. Tras nacer en tierras sorianas y recorrer en dirección Norte 77 kilómetros, desemboca en el Ebro al Noreste de la localidad.

Además de la red principal, el término está avenado por una extensa red de barrancos, yagas y arroyos estacionales, entre las que destaca por su complejidad la que avana todo el amplio espacio del monte los Agudos y que desagua en dirección Noreste en el río Machín ya en las proximidades del Ebro, yagas de la Degollada, Marujaina, las Conchas y del Bardajé. Igualmente es preciso destacar en este entorno la presencia de un conjunto de presas y humedales, el embalse del Perdiguero, las lagunas de la Degollada y el Recuenco y la desecada laguna de la Estanca.

En este apartado hay que destacar la confluencia fluvial Ebro-Cidacos, tanto por derivar de ella la conformación de un entorno de indudable valor medioambiental que a su vez destaca por su papel de corredor biológico y conector de otros ámbitos naturales, como por su función generadora de todo un complejo y rico sistema productivo de explotación agrícola intensivo de huertas. A ello está ligado una importante red de canales y acequias de riego, entre las que hay que destacar por su relevancia, el canal de Lodosa. A excepción del embalse del Perdiguero no existen embalses con gran capacidad lo que deriva en una escasa regulación. Hay que significar en los últimos años la

construcción de la presa de Enciso, aguas arriba del Cidacos, como futura infraestructura de abastecimiento y de regulación de agua a la zona.

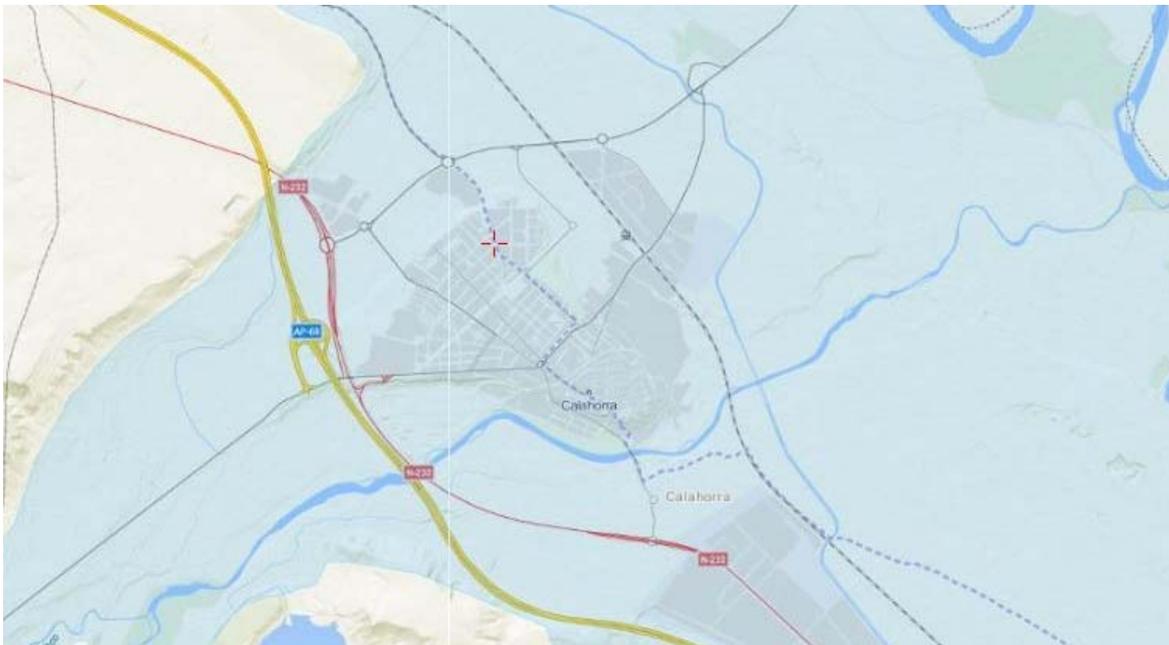


Imagen Nº 8. Ubicación del ámbito de estudio dentro del Aluvial del Ebro-Aragón (Fuente: IDErioja).

Por otro lado significar que en Calahorra está presente la unidad hidrogeológica *Aluvial del Ebro-Aragón: Lodosa-Tudela*. Son acuíferos detríticos constituidos por gravas y arenas (aluviones) muy vulnerables a la contaminación y donde es necesario extremar las medidas preventivas. De hecho gran parte del aluvial ha presentado en algún momento un alto nivel de contaminación por nitratos.

Fuera del marco hidrológico general del término municipal, al tratarse de una zona urbana consolidada en el ámbito de estudio no aparecen masas de agua superficiales. Consultada la cartografía de IDErioja, no se han descrito en el entorno zonas vulnerables a la contaminación de acuíferos.

Flora y Vegetación.

Biogeográficamente la comarca pertenece a la región Mediterránea, piso bioclimático Mesomediterráneo superior de ombroclima seco (precipitación anual entre 350-600 mm).

Como se ha indicado anteriormente, el ámbito de estudio de la Modificación Puntual se corresponde con un entorno urbano de tipo residencial en el que la flora y vegetación existente se corresponde con tres ejemplares de arbolado pequeño de tipo ornamental situado en el viario de la calle General Iriarte, si bien la modificación propuesta no supone afección al mismo.

Por otro lado en la zona Noreste de las parcelas estudiadas aparecen cinco ejemplares de pino de gran porte, dos de los cuales se eliminarán por interferir con el volumen edificatorio, un tercero está seco por lo que también se retirará y los dos restantes se mantendrán en la medida en que puedan ser integrados con el nuevo edificio o en su defecto serán sustituidos por otros ejemplares distribuidos en la zona verde pública prevista.

Como se ha indicado en la Modificación Puntual propuesta se amplía la superficie de zona verde pública respecto al planeamiento vigente.

Paisaje.

No hay catalogados en el ámbito de estudio de la Modificación Puntual paisajes singulares o sobresalientes al tratarse de un entorno urbano residencial sin valor paisajístico relevante.

La modificación propuesta supone una reordenación de volúmenes del edificio de viviendas ya previsto en la normativa urbanística vigente, no produciéndose un cambio de uso ni por tanto del paisaje, y pudiéndose considerar en todo caso beneficiosa, ya que como consecuencia del nuevo planteamiento se permitirá poner en marcha un proyecto que regenerará las dos fincas que integran la unidad actualmente en estado de abandono.

Fauna.

Al tratarse de un entorno urbano residencial, no hay biotopos significativos en el ámbito de la Modificación Puntual siendo por tanto de poco interés para la fauna.

El tamaño del núcleo y sus características propician la presencia en el casco urbano de fauna muy ligada a su tipología, principalmente avifauna formada por estorninos (*Sturnus unicolor*), gorrión común (*Passer domesticus*), paloma común (*Columba livia*) y cigüeña (*Ciconia ciconia*).

La zona objeto de estudio no forma parte de la red de corredores ecológicos ni existen planes de gestión para fauna amenazada.

En consecuencia se considera que la Modificación Puntual propuesta no supone afección alguna a la fauna.

Áreas Naturales de Especial Relevancia.

En el término municipal de Calahorra se catalogan una serie de espacios naturales declarados, que cuentan con una normativa específica de protección. Unos han sido catalogados por el Plan Especial del Medio Natural de la Rioja (PEPMANR): “Huertas del Cidacos”, “Monte Los Agudos” y

“Embalse del Perdiguero”, otros pertenecen a la Red Natura 2000: Zona de Especial Conservación ZECIC “Sotos y Riberas del Ebro” (en concreto “Sotos de Calahorra”). Además, en fechas recientes se ha producido la declaración del espacio natural “Zonas húmedas y yagas de la Degollada y el Recuenco” como Área Natural Singular conforme a lo dispuesto en la Ley 4/2003 de Conservación de Espacios Naturales de la Rioja.

Destacar que consultada la cartografía en IDErioja no se han localizado en el ámbito de la Modificación Puntual ni en el entorno susceptible de ser afectados por éste, espacios pertenecientes a la Red Natura 2000, ni lugares protegidos (Humedales Ramsar, Espacios Naturales Protegidos o Reserva de la Biosfera) ni Hábitats de Interés Comunitario ni Espacios Naturales de Interés.

Calidad del Aire.

El último Informe Anual de la Calidad del Aire en La Rioja (Periodo 2002-2018) elaborado por el Servicio de Gestión y Control de Residuos de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente del Gobierno de La Rioja, establece un estado de la calidad del aire en zonas urbanas como la de Calahorra adecuado para la salud humana al haberse recopilado datos de contaminantes con resultados bajos o muy bajos respecto a los valores límite.

La Modificación Puntual propuesta al tratar de una reordenación de la edificación ya prevista en el planeamiento urbanístico no presenta influencia alguna sobre la calidad del aire.

Medio Socioeconómico.

Calahorra cuenta con una superficie de 93,98 Km²., contaba en 2019 según el INE con 24.220 habitantes y una densidad de 257,71 hab./Km². El panorama demográfico de Calahorra en los últimos años parece evidenciar una dinámica de evolución negativa a corto plazo. Es un hecho real y constatable que en los últimos años Calahorra ha perdido población según los datos comparativos de los Padrones Municipales de distintos años. Además, los análisis estadísticos y de proyección de población elaborados por el INE, y publicados por el Instituto de Estadística de la Rioja, van en esta línea. Las proyecciones indican un retroceso progresivo de la población de La Rioja, que prevé un descenso en la variación anual oscilante entre un 0,26% y un 0,55 anual. Con estas previsiones, en el período 2014-2029 la población residente disminuirá un 5,36%.

La economía calagurritana está basada en la agricultura. Los productos de la huerta son los que constituyen, desde siempre, el motor de progreso de la ciudad y sus alrededores. A la sombra de la producción hortícola se ha desarrollado toda una industria de conservas, que en la última mitad

del siglo XX ha hecho un lugar a la del calzado, en un mayor desarrollo que su ciudad vecina Arnedo.

El sector primario es la base principal de la economía de la comarca y de la ciudad. La rama principal que se desarrolló en este lugar es la de la agricultura con la producción de productos de huerta, como pimientos, verduras y frutas. Calahorra es uno de los principales centros distribuidores de productos frescos del campo para todo el Norte de España, lo que le ha valido el título de Capital de la Verdura. La ganadería tiene escasa importancia, quedando reducida al autoconsumo. La poca masa forestal impide su explotación y no hay explotaciones mineras de importancia. La tradición de la agricultura queda plasmada fehacientemente en el mercado tradicional de frutas y verduras cuyo origen se remonta al Privilegio de Mercado otorgado a Calahorra por Alfonso X el Sabio en el siglo XIII y que se desarrolla en la plaza del Raso, llamada así por ser el lugar donde se ponía *al raso* las diferentes hortalizas cosechadas.

El sector secundario está basado en la industria de la conserva vegetal y sus auxiliares, corchería, envases, etc. Es de destacar la industrial zapatera que se desarrolla junto a la existente en la vecina Arnedo. La inauguración del polígono industrial de las "Tejerías" ha facilitado el establecimiento de diversas industrias auxiliares que vienen a completar los servicios necesarios para la ciudad y la comarca. En menor medida hay industria de material de construcción (teja, ladrillo, azulejos, etc.). También destacan el sector del cartón y la pastelería.

En cuanto al sector servicios, como cabeza comarcal, Calahorra centraliza los servicios administrativos (Partido Judicial, Delegación de Hacienda, Delegación de la Seguridad Social, Delegación de Agricultura...), sanitarios (hospital), educativos (cuatro centros de enseñanza secundaria, conservatorio de música, escuela oficial de idiomas...) así como un núcleo de comercio y ocio relevante. El turismo, desarrollado por la actividad de *turismo rural* y balneario, centralizada esta última en el cercano Arnedillo, es una actividad en alza. Calahorra tiene un Parador Nacional y varios museos (Romanización, Verdura, Diocesano, Pasos de Semana Santa...) que intentan recoger la riqueza histórica, artística y natural de la ciudad que, junto a la gastronomía la gran oferta hostelera y los productos de la huerta, constituyen un eficiente atractivo turístico.

Valores Patrimoniales.

Si bien por su historia, Calahorra cuenta con un importante patrimonio cultural (Catedral de Santa María, Palacio Episcopal, Santuario del Carmen, Iglesia Parroquial de Santiago Apóstol, Iglesia Parroquial de San Andrés, Iglesia de San Francisco, El Crucifijo, etc.), atendiendo al plano de patrimonio cultural y arqueológico del PGM de Calahorra, el ámbito de estudio de la Modificación

Puntual queda fuera de la Zona I “Casco Histórico” no se localizándose en el mismo zonas catalogadas como de interés histórico o presunción arqueológica.

Cambio Climático y Huella de Carbono.

La creciente preocupación por las emisiones de gases de efecto invernadero y su repercusión en el clima global, ha conducido a que en el ámbito de las evaluaciones ambientales deba tenerse en consideración las potenciales emisiones que el planeamiento y la ordenación del territorio puedan producir.

En este sentido el objeto de la Modificación Puntual estudiada consiste únicamente en la reordenación del volumen edificatorio previsto por la normativa urbanística vigente en las parcelas que configuran la U.E.-8 BERBES, por lo que se considera que desde el punto de vista de la huella de carbono y/o el cambio climático, la modificación puntual supone una repercusión nula.

7 EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.

Analizadas las componentes medio ambientales del ámbito de estudio de la Modificación Puntual propuesta no se han detectado problemas ambientales que afecten a su desarrollo:

- Medio físico: el ámbito de estudio de la Modificación Puntual es muy pequeño en comparación con el medio físico en el que se engloba, por lo que no son de esperar afecciones sobre el mismo.
- Medio atmosférico: el objetivo de la Modificación Puntual es la reordenación de un volumen edificatorio de tipo vivienda colectiva ya previsto en la normativa urbanística vigente por lo que no son de esperar afecciones en este sentido.
- Geología y geomorfología: en base a la cartografía consultada en IDERioja no se han identificado puntos o áreas de interés geológico en el entorno del ámbito específico de la Modificación Puntual.
- Edafología: no se han identificado áreas de suelo potencialmente erosionables en la cartografía consultada (MAPAMA) ni emplazamientos potencialmente contaminados en el entorno del ámbito de la Modificación Puntual. En cuanto a la capacidad agrológica del suelo, se considera que es nula al tratarse de una zona transformada en suelo urbano desde hace más de 60 años.

- Medio hidrológico: el ámbito de estudio queda alejado de masas de agua superficiales. Consultada la cartografía de IDErija, no se han descrito en el entorno zonas vulnerables a la contaminación de acuíferos.
- Flora y vegetación: la vegetación existente en el ámbito de estudio se corresponde con tres ejemplares de arbolado pequeño de tipo ornamental situado en el viario de la calle General Iriarte, si bien la modificación propuesta no supone afección al mismo. Así mismo en la zona Noreste de la parcela existen cinco ejemplares de pino de gran porte de los cuales se valorará mantener dos o caso de no ser posible se sustituirán por nuevos ejemplares distribuidos en la zona verde pública. La zona verde pública aumenta con la Modificación Puntual respecto a lo previsto en la normativa urbanística vigente.
- Paisaje: la modificación propuesta únicamente supone una reordenación del volumen edificatorio previsto en la normativa urbanística vigente, no produciéndose un cambio de uso ni por tanto del paisaje característico en la zona (urbano residencial).

En todo caso puede considerarse beneficiosa, ya que como consecuencia del nuevo planteamiento se permitirá poner en marcha un proyecto que regenerará las dos fincas que integran la unidad actualmente en estado de abandono.

- Fauna: al tratarse de un entorno urbano residencial, no hay biotopos significativos en el ámbito de la Modificación Puntual siendo por tanto de poco interés para la fauna, que es la típica de espacios urbanos (avifauna). En consecuencia se considera que la Modificación Puntual propuesta no supone afección alguna a esta componente.
- Áreas naturales de relevancia: consultada la cartografía en IDErija no se han localizado en el ámbito de la Modificación Puntual.
- Calidad del aire: la Modificación Puntual propuesta al tratar de una reordenación de volúmenes para una edificación ya prevista en la normativa urbanística no presenta influencia alguna sobre la calidad del aire.
- Medio socioeconómico: la Modificación Puntual propuesta puede considerarse positiva en esta componente ya que la reordenación de la volumetría permitirá la puesta en marcha de un nuevo proyecto con ingresos para la Hacienda pública así como para empresas de la zona que puedan intervenir en el proceso de edificación.

- Valores patrimoniales: atendiendo a la cartografía consultada, no se localizan en el ámbito de estudio de la Modificación Puntual zonas catalogadas como de interés histórico o presunción arqueológica.

- Cambio climático y huella de carbono: la Modificación Puntual estudiada consiste únicamente en la reordenación del volumen ya previsto en el PGM de Calahorra para la U.E-8 BERBES, por lo que se considera que desde el punto de vista de la huella de carbono y/o el cambio climático, la modificación puntual supone una repercusión nula.

- Urbanismo: no se han detectado incompatibilidades con el planeamiento jerárquicamente superior considerado.

8 EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

Se identifican a continuación los instrumentos más relevantes relacionados con la Modificación Puntual objeto de evaluación, determinando los objetivos ambientales identificados en Planes Territoriales y Sectoriales y los efectos previsibles sobre los mismos.

Instrumentos	Objetivos ambientales identificados en el Plan	Efectos previsibles de la Modificación Puntual sobre el Plan
Decreto 18/2019, de 17 de mayo, por el que se aprueba la Directriz de Protección del SNU de La Rioja	Establece las medidas necesarias, en el orden urbanístico y territorial, para asegurar la protección, conservación, catalogación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico rural, teniendo en cuenta la Red de Espacios Protegidos de La Rioja.	Consultada la cartografía de IDErioja en el que se delimitan las zonas protegidas por la Directriz, el ámbito de estudio de la Modificación Puntual queda fuera de las mismas al tratarse de parcelas catalogadas como suelo urbano, por lo que no son de esperar efectos negativos en este sentido.
Plan Director de Residuos de La Rioja 2016-2026	Contiene un análisis actualizado a fecha 31 de diciembre de 2014 de la situación de los residuos en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma, así como una exposición de las posibles medidas para facilitar la reutilización, el reciclado, la valorización y la eliminación de los residuos, estableciendo objetivos de prevención, preparación para la reutilización, reciclado, valorización y	No se identifican en la Modificación Puntual propuesta aspectos contrarios a los objetivos estratégicos ni cuantitativos.

	eliminación y la estimación de su contribución a los objetivos establecidos en la Ley de residuos y resto de normativa en materia de residuos.	
Plan Director de Abastecimiento de Agua de La Rioja	Incorpora las directrices establecidas para salvaguardar los recursos hídricos en Europa (COM 2012-673) en especial las referentes al consumo eficiente, a las medidas contra fugas y al apoyo a la tarificación del agua.	No se identifican en la Modificación Puntual propuesta aspectos contrarios a los objetivos de este Plan Director.
Plan Director de Saneamiento y Depuración de La Rioja	Mantener o mejorar la calidad de las aguas de La Rioja, además de promover un uso sostenible de este recurso mediante su protección a largo plazo, y prevenir la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas con el fin de alcanzar un buen estado de todas las aguas y un nivel elevado de protección del medio ambiente.	No se ha identificado en el ámbito de estudio de la Modificación Puntual propuesta afecciones a las masas de agua superficiales o subterráneas.
Plan Territorial de Protección Civil de La Rioja (PLATERCAR).	Hacer frente a los riesgos o incidencias que se pueden presentar en su ámbito territorial y afectar a la ciudadanía, sus bienes o el medio ambiente y, establecer el marco organizativo general para aquellas situaciones de riesgo o emergencia consideradas de interés para la Comunidad Autónoma de la Rioja.	Consultada la cartografía de PLATERCAR en la que se identifican las zonas con riesgos naturales, el ámbito de estudio de la Modificación Puntual queda fuera de las mismas.
Estrategia de Desarrollo Sostenible de La Rioja.	Promover un medio ambiente saludable para las personas y ecológicamente equilibrado en el que se proteja y mantenga la diversidad biológica, los recursos naturales y el paisaje. Impulsar una sociedad dinámica, dotada de bienestar y cultura, solidaria y justa basada en compartir responsabilidades y beneficios. Potenciar una economía competitiva, generadora de empleo y respetuosa con el medio ambiente y la sociedad.	No se identifican en la Modificación Puntual propuesta aspectos contrarios a estos objetivos.

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

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, establece para la Evaluación Ambiental Estratégica (en adelante EAE) de Planes y programas dos tipos de procedimiento, el ordinario y el simplificado.

El artículo 6 de la citada Ley establece los supuestos en los que un plan o programa deberá someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica:

Artículo 6. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica.

1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

- a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídrico, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,*
- b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*
- c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.*
- d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.*

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.*
- b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
- c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.*

En base a lo expuesto en los apartados precedentes, se considera que para la tramitación ambiental de la *MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-8 BERBES* se debería seguir el procedimiento de EAE SIMPLIFICADA al cumplirse los siguientes requisitos:

- La Modificación Puntual únicamente consiste en modificar las condiciones urbanísticas del volumen edificable ya previsto en el PGM vigente, no existiendo incompatibilidades con el planeamiento urbanístico jerárquicamente superior considerado.
- No se afecta directa o indirectamente a espacios de la Red Natura 2000 en los términos establecidos por la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, ni a otros espacios protegidos. Tampoco se han detectado afecciones a otras componentes medio ambientales en el ámbito de estudio.
- La Modificación Puntual afecta a nivel municipal a una zona de reducida extensión centrada en las parcelas catastrales 5148802WM8854N0001SU y 5148803WM8854N0001ZU, que cuentan con una superficie total de 2.802,00 m². y que pertenecen a un único propietario.
- Se han detectado afecciones que afectarían positivamente al medio paisajístico y socioeconómico del ámbito de estudio.

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

A modo de resumen se expone a continuación el análisis efectuado en el presente documento relativo a la descripción de los criterios de viabilidad técnica y económica para la validación de alternativas y la congruencia y proporcionalidad de sus determinaciones con los objetivos ambientales de referencia.

Identificación y justificación de los criterios técnicos utilizados para la validación de las alternativas:

Criterios técnicos, justificación
Los criterios técnicos utilizados para la valoración de las distintas alternativas han sido: <ul style="list-style-type: none">▪ La modificación propone una nueva ordenación que conlleva una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes, dotaciones públicas y espacios libres de uso público, por lo que se prevé un

incremento equivalente en la superficie de tales espacios y de igual calidad. Así, se pasa de una superficie de 699 m². de Zona Verde, a otra mayor, de 728 m²., y que adicionalmente tiene un diseño más abierto, lo que redundará en una mejora de su calidad. El aprovechamiento, la edificabilidad y la superficie construida propuestas en la Modificación Puntual son muy inferiores a las del planeamiento vigente.

- No se generan nuevos usos.
- El Promotor de la Modificación Puntual es propietario de la totalidad de las dos fincas que constituyen el ámbito de estudio.

Caracterización ambiental de las alternativas viables propuestas:

Alternativa, denominación
Alternativa 0, no intervención
Congruencia, proporcionalidad y contribución
<p>Supondría la prolongación de manera indefinida en el tiempo de la situación actual con las construcciones existentes en las dos fincas que datan de los años 1960 y 1964, que como se ha indicado se encuentran abandonadas y faltas de obras de rehabilitación y mantenimiento.</p> <p>La realización de una vivienda colectiva en estos solares precisa la modificación de la ordenación del volumen edificable de tal forma que se pueda cumplir la normativa vigente (CTE) y se puedan ofertar la tipología de viviendas que en la actualidad demanda el mercado inmobiliario. Esta opción impediría además la regeneración de los solares y en consecuencia de la propia zona en la que se ubican.</p> <p>No existen razones medioambientales o económicas que aconsejen optar por esta alternativa. Al no producirse un aumento de la densidad residencial respecto al planeamiento vigente, no existe la necesidad de aumentar las dotaciones urbanas existentes. Los solares pertenecen a un único promotor y no cuenta con ningún tipo de ayudas directas ni indirectas, por tanto, su desarrollo y promoción será bajo riesgo y ventura de la Propiedad, que ha de ejecutar la inversión mediante fondos propios o financiados.</p> <p>No se afecta directa o indirectamente a espacios de la Red Natura 2000, ni a otros espacios protegidos ni a otras componentes ambientales del medio.</p> <p>No existe por tanto ninguna razón medioambiental o económica que aconseje optar por esta alternativa.</p>

Alternativa, denominación
Alternativa 1. Reordenación de volúmenes propuesta en la Modificación Puntual.
Congruencia, proporcionalidad y contribución
<p>Como se ha reiterado a lo largo del presente expositivo, el PGM de Calahorra contempla el ámbito de estudio como Suelo Urbano No Consolidado con uso característico residencial (vivienda colectiva). La totalidad de las dos parcelas que comprenden la Modificación Puntual es propiedad de LUIS MARTINEZ BENITO, S.A., promotor del presente documento y de la Modificación Puntual, y en las mismas, tal y como se ha justificado, no se han detectado valores ambientales de interés para su conservación.</p>

La ordenación actual de volúmenes genera la aparición de una sucesión de esquinas y rincones que dificultan notablemente el aprovechamiento de la edificación resultante como vivienda con la mínima calidad exigible, el cumplimiento de la normativa actual (CTE) y que puedan dar respuesta a la demanda actual del débil mercado inmobiliario local. Además la gran profundidad de la planta baja no aporta ventaja alguna al diseño general del edificio que ha de proyectarse. Estos hechos determinan que con la actual configuración de esta U.E. no sea posible acometer su urbanización ni proyectar su edificación debido a que su diseño actual hace inviable su desarrollo desde el punto de vista técnico y económico.

Incluso una vez aprobado el proyecto de compensación y el estudio de detalle, la unidad de ejecución no ha sido objeto de desarrollo toda vez que la posición digamos que “incrustada” de la parcela R2 prácticamente inutiliza una parte esencial de la parcela R1 y hace inviable tal desarrollo.

Por este motivo se plantea con la Modificación Puntual una alternativa a esta ordenación que simplifica y mejora el diseño general de la edificación evitando esta problemática. Básicamente, se propone una doble edificación longitudinal, paralela a la alineación de la calle General Iriarte, que deja por delante una franja continua de zona verde pública. De forma adicional, se propone liberar en el frente, entre ambas edificaciones, y el fondo no ocupado por el edificio en planta baja, con el doble objetivo de conseguir un espacio libre privado que esponje el interior de la manzana, por un lado, y el traslado de esa edificabilidad a una planta ático, retranqueada desde las alineaciones de fachada. La edificabilidad y la superficie construida resultantes son muy inferiores a las del planeamiento vigente y los espacios libres públicos (zonas verdes) se incrementan respecto a los actuales.

Determinaciones económicas básicas:

1. Se trata de solares parcialmente ocupados con cuatro pequeñas edificaciones diseminadas en las fincas que serán derribadas dado su estado de abandono; parcelas en suelo urbano y completamente urbanizadas en todo su perímetro. Cuenta con todos los servicios urbanísticos incluidas las acometidas correspondientes, por tanto, solamente se trata del desarrollo de una promoción residencial en régimen de división horizontal ya prevista en el planeamiento actual.
2. Las fincas pertenecen a un solo promotor y no cuenta con ningún tipo de ayudas directas ni indirectas. Por tanto, su desarrollo y promoción será bajo riesgo y ventura de la Propiedad, que ha de ejecutar la inversión mediante fondos propios o financiados.
3. Al no producirse un aumento de la densidad residencial, no existe la necesidad de aumentar las dotaciones urbanas existentes. Los usos tampoco varían respecto a los contemplados en la normativa vigente (vivienda colectiva).
4. Tal y como se ha descrito, la Modificación Puntual propuesta no altera la edificabilidad asignada a las parcelas, sino que incluso se reduce. Por el contrario se produce un aumento de la superficie destinada a espacio libre público/zona verde.
5. El desarrollo de la promoción se llevará a cabo de acuerdo con las exigencias, en su construcción, de la Legislación vigente y concretamente del Código Técnico de la Edificación, garantizando una construcción eficiente y de bajo consumo energético.
6. En lo que se refiere al capítulo de gastos de implantación resultan inexistentes, puesto que la urbanización de las superficies de cesión, ya sean pavimentadas o zonas verdes, han de ser entregadas por

el Promotor completamente urbanizadas y terminadas a satisfacción de la Administración municipal que las ha de recibir como conformes. Los gastos de mantenimiento futuros de la citada urbanización de uso público es idéntica en dimensiones y calidades a la considerada previamente en la U.E. original, por lo que no se produce un cambio significativo en las previsiones que para ello ya existían.

Los números principales de la inversión y viabilidad se acompañan en el anexo *Memoria de Sostenibilidad y Viabilidad Económica* que se acompaña en el documento de la Modificación Puntual.

En consecuencia esta alternativa se considera viable tanto desde el punto de vista técnico, ambiental y económico.

Por todo lo expuesto, la alternativa elegida es **la Alternativa 1 o Reordenación de volúmenes propuestos en la Modificación Puntual.**

11 MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

Una vez identificados y valorados las principales afecciones derivadas de la Modificación Puntual objeto de estudio, se procede a establecer una propuesta de medidas preventivas y correctoras dirigidas a limitar, reducir o minimizar estas afecciones. Según lo expuesto y dadas las características del documento urbanístico, estas medidas se centran en recomendaciones y actuaciones a considerar en el Proyecto de demolición de los edificios existentes y de ejecución de las nuevas viviendas.

Medidas Generales.

Los residuos de construcción y demolición producidos durante las obras de demolición y construcción se gestionarán de acuerdo con lo estipulado 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* (BOE Nº 38 de 13 de febrero de 2008).

Cumplimiento de lo establecido en los Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación (CTE) y en especial lo referente a Salubridad (HS) y Ahorro de Energía (HE).

Conforme a la prioridad establecida en el IV Programa Marco Ambiental 2020, respecto a fomentar una edificación y construcción más eficiente en el uso de los recursos a lo largo de todo su ciclo de vida y en especial en el aprovechamiento de los residuos al final del mismo, se valorarán en el

Proyecto de Ejecución las recomendaciones de la Guía de Edificación Ambientalmente Sostenible correspondiente, con objeto de potenciar el ahorro y la eficiencia energética y el impulso de las energías renovables. Dichas medidas valorarán los siguientes aspectos:

- Materiales. Reducción del consumo de materias primas no renovables.
- Energía. Reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.
- Agua potable. Reducción del consumo de agua potable.
- Atmósfera. Reducción de las emisiones de gases, polvo, de calor y lumínicas.

12 DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Dadas las características de la Modificación Puntual propuesta y la inexistencia de impactos negativos derivados de su desarrollo, no se considera necesario el establecimiento de indicadores de seguimiento ni la realización de un Plan de Vigilancia Ambiental.

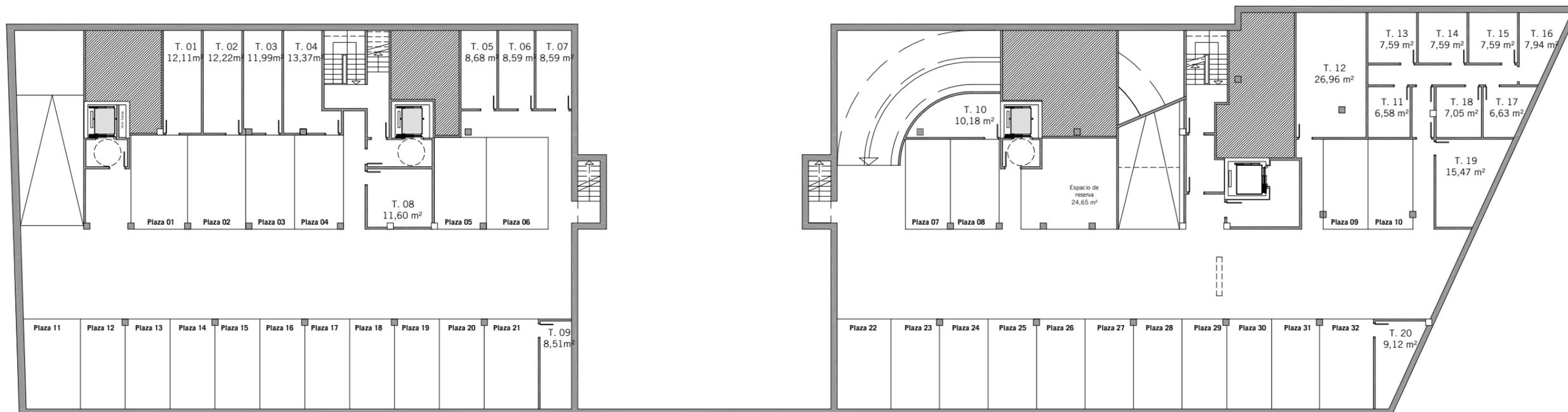
13 CONSIDERACIONES FINALES

El Técnico que suscribe ha tenido la voluntad de haber expuesto, con la mayor prudencia y veracidad posibles, el DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO relativo al Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la *MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM DE CALAHORRA EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.E.-8 BERBES*, promovido por LUIS MARTINEZ BENITO, S.A., quedando a disposición de los interesados para aclarar cuantos puntos consideren oportunos.

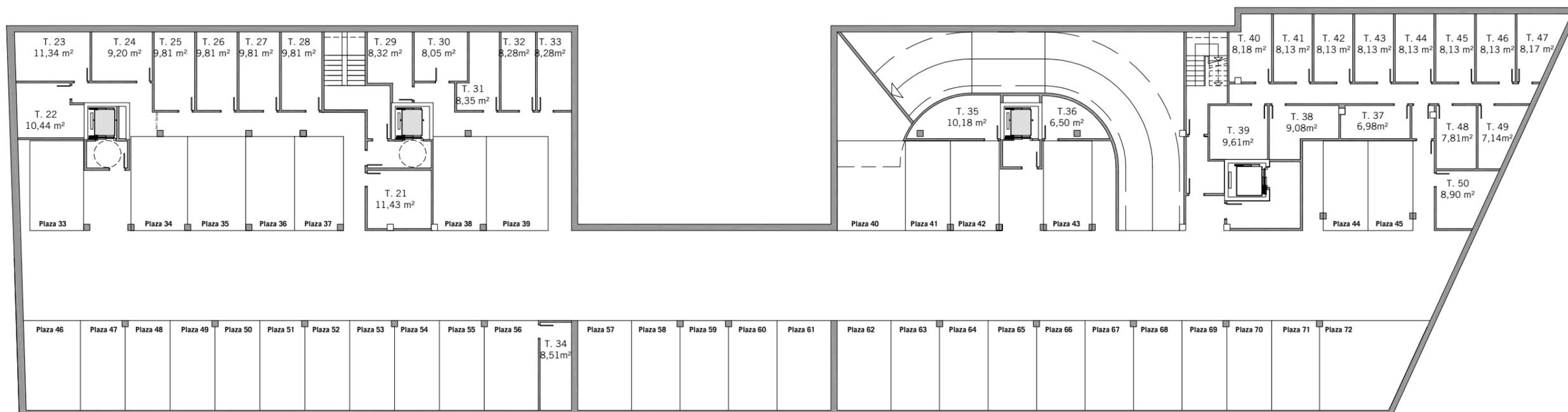
LOGROÑO, JUNIO DE 2020
EL INGENIERO AGRÓNOMO



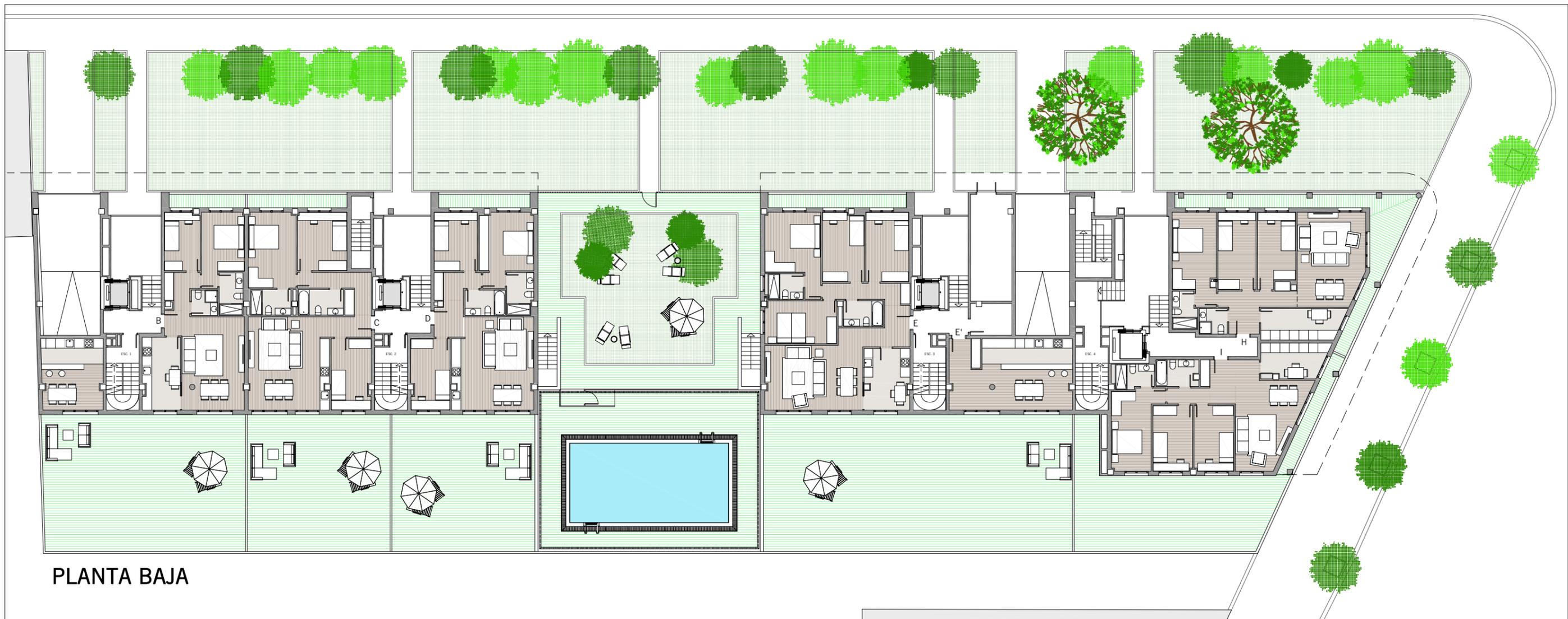
Dn. JOSÉ ESTEBAN LLOP RUIZ
Colegiado Nº 589
Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de
Aragón, Navarra y País Vasco



**PLANTA
SEMI-SÓTANO**



**PLANTA
SÓTANO -1**





PLANTA TIPO



PLANTA ÁTICO