



## **DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-10 "EL RECUENCO" DE CALAHORRA PARA LA CREACIÓN DE UNA PARCELA SOBRANTE, MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 14, 15, 25, 27, 28, 31, 35 Y 36 PARA PERMITIR LA AGRUPACIÓN DE PARCELAS Y FLEXIBILIZAR LA IMPLANTACION DE ACTIVIDAD ECONÓMICA.**



## INDICE

---

1. INTRODUCCIÓN. ....	1
2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL. ....	5
3.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PROPUESTA. ....	6
4.- ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.....	11
5.- DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL. ....	16
6.- CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL ACTUAL DEL MEDIO. ....	17
7.- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.....	23
8.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES.....	27
9.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.....	27
10.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS. ....	27
11.- MEDIDAS PREVISTAS CONTRA LOS EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL. ....	28
12.- MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	30



## **1. INTRODUCCIÓN.**

---

### **1.1 MARCO NORMATIVO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL.**

En la Comunidad Autónoma de La Rioja, la tramitación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, y sus modificaciones, se rigen por los procedimientos establecidos en la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja. Por su parte, la evaluación ambiental de dichos instrumentos queda sujeta a los procedimientos recogidos en la legislación vigente en esta materia; tanto a nivel de la normativa básica estatal, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental; como a nivel normativo de la Comunidad Autónoma de La Rioja, según lo establecido en el Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo del Título I "Intervención administrativa" de la Ley 6/2017, de 8 de mayo, de protección del medio ambiente de La Rioja. El citado Decreto ha sido modificado recientemente por el Decreto 26/2024, de 3 de septiembre.

El presente documento constituye el Documento Ambiental Estratégico (DAE) de la Modificación Puntual nº 2 del Plan Parcial del Sector S-10 "El Recuenco" de Calahorra en los artículos 14, 15, 27, 28, 35 y 36 para permitir la agrupación de parcelas y flexibilizar la implantación de actividad económica, promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Calahorra, y da cumplimiento al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (EAES) recogido en la legislación vigente; tanto a nivel de la normativa básica estatal; como a nivel normativo de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

A este respecto cabe indicar que el presente trabajo de elaboración del citado DAE fue contratado por el Ayuntamiento de Calahorra en fechas previas a la entrada en vigor del Decreto 26/2024, razón por la cual éste se redacta directamente sin realizar la consulta previa al órgano ambiental, tal como se establece en el artículo 6 bis del citado Decreto referido a las modificaciones menores de planes y programas:

- 1- Con el fin de determinar la necesidad de someter a evaluación ambiental estratégica simplificada las modificaciones menores de planes y programas sujetos a evaluación ambiental estratégica ordinaria, el órgano sustantivo deberá solicitar al órgano ambiental un informe de determinación de afecciones ambientales que será preceptivo y vinculante. Esta solicitud de informe deberá ir acompañada de una breve memoria explicativa del objeto de la modificación menor, junto con su correspondiente cartografía.
- 2- Cuando una modificación menor no implique efectos significativos sobre el medio ambiente conforme al informe de determinación de afecciones ambientales emitido por el órgano ambiental el promotor podrá continuar con la tramitación sustantiva para su aprobación, no siendo necesario su sometimiento a evaluación ambiental estratégica simplificada. En caso contrario, el promotor deberá iniciar el procedimiento de acuerdo con lo previsto en la normativa básica estatal y en el Decreto 26/2014.

El Decreto 26/2024 que modifica el Decreto 29/2018, establece en el capítulo II, artículo 10 punto 2 que *"serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:*

- *Las modificaciones puntuales de los instrumentos de ordenación del territorio y figuras del planeamiento urbanístico mencionados en el apartado anterior de las que puedan derivarse afecciones significativas sobre el medio ambiente, de acuerdo con lo previsto en el artículo 6 bis del citado decreto (del que se han aportado los puntos 1 y 2).*
- *Los planes parciales y planes especiales, que establezcan el uso a nivel municipal de zonas de reducida extensión.*

Sobre la base de lo recogido en el apartado a) del punto 2 del artículo 10 del D. 26/2024, así como de la coyuntura temporal sobre la que descansa la redacción del presente DAE, encargado en fechas previas a la aprobación definitiva y publicación en el BOR del citado Decreto, se ha tramitado la evaluación ambiental estratégica simplificada de Modificación del Plan Parcial del Sector S-10 "El Recuenco" de Calahorra.

El procedimiento de EAES implica la solicitud de inicio, en la que se incluirá, además del borrador de la Modificación Puntual del PP, el Documento Ambiental Estratégico, documento básico del citado procedimiento. Su contenido es el recogido en el artículo 29.1 de la Ley 21/2013, al objeto de identificar, describir y evaluar los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del citado documento urbanístico, así como unas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del plan, con el fin de prevenir o minimizar los efectos adversos sobre el medio ambiente de la aplicación del planeamiento.

Una vez aprobado inicialmente la MP, el órgano sustantivo se dirigirá al órgano ambiental solicitando el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

El Órgano Ambiental de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V de la Ley 21/2013, formulará el Informe Ambiental Estratégico si considera que la Modificación Puntual del PP no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente. Finalizará así el procedimiento ambiental mediante la emisión de la Resolución del Informe Ambiental Estratégico y su publicación en el BON. En el supuesto de que el Informe Ambiental Estratégico contemple medidas o determinaciones a incluir en el documento urbanístico, el promotor del expediente deberá incorporarlas antes de la Aprobación Provisional del documento y en todo caso, antes de la Aprobación Definitiva, indicando como han sido incluidas en la documentación.

Ahora bien, si del análisis de los documentos que han formado parte de la solicitud de inicio de la EAES, se derivasen afecciones ambientales significativas, el Órgano Ambiental, motivadamente, podrá someter el expediente a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria para la formulación de la Declaración Ambiental Estratégica.

## **1.2.- EQUIPO REDACTOR.**

El Documento de Modificación del Plan Parcial del Sector S-10 "El Recuenco" de Calahorra, promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Calahorra (a Rioja), ha sido redactado por el equipo técnico de la Sociedad Loperena-Portillo Arquitectos SL.

Por su parte, el Documento Ambiental Estratégico de dicho documento urbanístico ha sido realizado por el geógrafo Ignacio Garde, quien tiene la capacidad técnica suficiente para la realización del citado documento técnico de conformidad con las normas sobre cualificaciones profesionales y de la educación superior, y cumple con los demás requerimientos exigidos, de acuerdo con lo regulado al respecto en el artículo 16 de la Ley/2013, de Evaluación Ambiental.

## **1.3.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y AMBIENTALES.**

- El Plan Parcial del Sector 10 "El Recuenco" en Calahorra fue aprobado definitivamente mediante Acuerdo del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja en sesión de fecha 12 de julio de 2006 (BOR nº101 01/08/2006).
- El sector S-10 "El Recuenco" cuenta con Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente y ejecutado en el año 2012. No obstante, las obras no pudieron ser recibidas por no contar el Sector con los accesos necesarios del Sistema General Viario SGV-1 con cargo a dicho sector. En la actualidad las obras de accesos, así como la reparación de la urbanización se encuentran en ejecución.
- El Plan General Municipal (PGM) de Calahorra vigente fue aprobado definitivamente el 18 de diciembre de 2020 (BOR nº48 09/03/2021). El PGM clasificó el ámbito del sector como Suelo Urbanizable Delimitado.
- Por Resolución de 15 de diciembre de 2020, de la Dirección General de Calidad Ambiental y Recursos Hídricos, se formuló la Declaración Ambiental Estratégica de la Revisión del Plan General Municipal de Calahorra (EAE Número 55/2018).
- El Pleno del Ayuntamiento de Calahorra, en su sesión celebrada el día 27 de noviembre de 2023, acordó aprobar definitivamente la Modificación Puntual núm. 1 del Plan Parcial del Sector S-10 "El Recuenco" del Plan General Municipal de Calahorra, en los artículos 14, 27, 28, 30, 37, 38 y 39 para permitir la agrupación de parcelas de distintas subunidades para la configuración de manzana completa, incluir excepciones en la conexión a los servicios generales del Polígono y en retranqueos en calle C para estas agrupaciones y, con carácter general, en las condiciones de alturas de la edificación, tótems publicitarios, cerramientos de parcelas y marquesina (BOR nº48 07/12/2023).

- Por Resolución 141/2023, de 14 de abril de la Dirección General de Calidad Ambiental y Recursos Hídricos, se formuló Informe Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual número 1 del Plan Parcial del Sector S-10 "El Recuenco" de Calahorra (EAE 10/2023).

#### **1.4.- ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.**

La estructura y contenido del Documento Ambiental Estratégico se ajusta al requerimiento recogido en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, respecto al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico. En él se exige al promotor, dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, presentar ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:

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

A continuación, se procede a desarrollar dicho contenido.

## **2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL.**

---

El objeto de la Modificación Puntual número 2 del Plan Parcial del sector S-10 "El Recuenco" es adecuar el planeamiento municipal de Calahorra a las necesidades existentes, para dinamizar la actividad económica privada y pública, y promover la implantación industrial y de innovación de Calahorra, haciendo posible que el polígono industrial del Recuenco se adapte a las necesidades actuales de las actividades económicas. prioritariamente de sectores relevantes en su contexto territorial.

En la actualidad se da el caso concreto de un tipo de industria con unas necesidades en sus líneas de producción a la que no le es posible ubicarse en ninguna de las manzanas definidas en el Plan Parcial. La solución puede resolverse mediante la unión de dos manzanas (Y, en su totalidad y Z, en parte) ocupando el vial que une a ambas. mediante la creación de una parcela sobrante, la cual pasaría a ser bien patrimonial del ayuntamiento, y no dispondría de edificabilidad. En aplicación del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, parcelas sin edificabilidad, clasificada como sobrantes en el artículo séptimo, pueden ser enajenadas por venta directa al propietario o propietarios colindantes o permutadas con terrenos de los mismos.

Así mismo, existen otros objetivos desde la modificación de diferentes artículos de la Normativa Particular del Plan Parcial (artículos 14, 15, 25, 27, 28, 31, 35 y 36):

- Declarar el vial situado entre las parcelas Z1.1, Z2.1, Z2.2 y las parcelas "Y" como bien patrimonial, parcela sobrante
- Ajustar al PGM vigente las condiciones de licencia para la agrupación de parcelas (no necesidad de licencia, bastando una comunicación).
- Permitir la agrupación de parcelas de diferentes tipos sin necesidad de que configuren manzana completa.
- Permitir algunas Instalaciones en retranqueos.
- Distancia entre edificaciones en la misma parcela, derivada de la antigua normativa de protección contra incendios, superada y resuelta con otras soluciones en la vigente.
- Flexibilizar las condiciones generales.

### 3.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA PROPUESTA.

---

#### 3.1.- ALCANCE DE LA PROPUESTA.



Emplazamiento del sector S-10 "El Recuenco" afectado por la Modificación Puntual.

La Modificación Puntual introduce cambios en los artículos 14, 15, 25, 27, 28, 31, 35 y 36 de la Normativa Particular del Plan Parcial del Sector S-10 "El Recuenco" calificado en el PGM de Calahorra como Suelo Urbanizable Delimitado de uso industrial. Con carácter general, afecta a todo el sector S-10, si bien, con un carácter más particular, la modificación persigue el objetivo de unir las Unidades Básicas Y y Z (manzanas 88045 y 90025), y la parcela sobrante, ubicada sobre el tramo de la calle Agustín Betancourt y Molina (I), que va desde la calle Isaac Peral y Caballero (C) a la calle Felipe Ruiz (A).



Emplazamiento de las Unidades Básicas Y y Z y la calle I Agustín Betancourt y Molina.

### 3.2.- CONTENIDO.

La propuesta de la Modificación número 2 del Plan Parcial del sector S-10 "El Recuenco" se agrupa en dos bloques diferenciados en función de los objetivos a conseguir: por un lado, la creación de la parcela sobrante y11 en el vial que une las manzanas Y y Z, lo cual posibilita la agrupación de estos tres elementos en una gran manzana y en ella, la posible instalación que demanda una gran superficie; y por otro lado, la modificación de los artículos 14, 15, 25, 27, 28, 31, 35 y 36 de la Normativa Particular, al objeto de flexibilizar la rigidez de la misma en ciertos parámetros respecto a la totalidad del sector S-10.

El artículo 7 del Plan Parcial del Sector S-10 "El Recuenco" establece los siguientes ámbitos:

- **Sector:** Es la totalidad de la delimitación. Es una división territorial del Suelo Urbanizable Delimitado del Plan General de Ordenación Urbana de Calahorra (La Rioja).
- **Unidad de Ejecución:** A todos los efectos, en el Sector S-10 "El Recuenco" se determina una única Unidad de Ejecución que coincide con la propia delimitación del Sector. Se denomina U.E.-1.
- **Unidades Básicas:** Son los ámbitos de ordenación del uso principal. Sirven para establecer los usos pormenorizados, los aprovechamientos, las alineaciones exteriores y los regímenes públicos y/o privados de los suelos.
- **Subunidades Básicas:** Son particiones de una misma Unidad Básica en función de un distinto uso pormenorizado en la misma. Sirven para establecer unas determinaciones urbanísticas distintas para suelos dentro de una misma Unidad Básica.
- **Sistema Local:** Está constituido por las vías de acceso y distribución del Plan Parcial. Esta desagregación incluye además los suelos de áreas libres, parques y equipamientos del Plan Parcial.
- **Solares:** Es la desagregación definida por la alineación interior y exterior. Es por tanto, el suelo sobre el que se construye alguna edificación.

En el presente PP las desagregaciones tienen la siguiente identificación:

- Sector: S-10 "El Recuenco"
- Unidades de Ejecución: U.E.-1.
- Unidades Básicas: A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, Ñ, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z.
- Subunidades Básicas: H.1., H.2., J.1, J.2, J.3, K1., K.2, K.3, L1, L.2, L.3, M.1, M.2, M.3, N.1, N.2, N.3, Ñ.1, Ñ.2, Ñ.3, Ñ.4, W.1, W.2, X.1, X.2, Y.1, Y.2, Z.1, Z.2
- Sistema Local:
- Viario. Calzadas, aceras, pasos peatonales y viario ajardinado.
- Espacios Libres y Zonas Verdes de uso público: Z.V.-1, Z.V.-2, Z.V.-3.
- Equipamiento Público: EQ.P.-1
- Zona de Servicios Técnicos: Z.S.T.
- Reserva viaria: R.V.-1, R.V.-2.

### 3.2.1.- Creación de la parcela sobrante y posterior agrupación.

Las manzanas o Unidades Básicas más adecuadas para la ubicación de una industria que necesite una línea de producción de más dimensión que las contempladas en el planeamiento vigente son la Y y la Z.

Para poder unir las dos manzanas, es necesario el espacio que las une sea una parcela privativa. Por lo que el vial que las separa, y que les sirve como vial de acceso, ya no sería necesario. La propuesta va a unir las Unidades Básicas Y y Z, para que el polígono de El Recuenco cuente con la capacidad de tener una empresa de estas características. El vial que separa ambas manzanas, está ubicado sobre el tramo de calle Agustín Betancourt y Molina (I), que va desde calle Isaac Peral y Caballero (C) a la calle Felipe Ruiz (A). Este tramo de vial no es estructurante, y no es necesario para el funcionamiento viario del polígono.

La nueva parcela sobrante, pasa a denominarse parcela y.11, y no tendrá ninguna edificabilidad.

Posteriormente, se procede a la agrupación de las parcelas Z1.1, Z2.1, Z2.2 y Lote Y completo, e incluso la nueva parcela y.11.

### 3.2.2.- Modificación de diferentes artículos de la Normativa Particular.

#### **ARTÍCULO 14. PARCELACIÓN.**

##### **14.6. Agrupación de parcelas.**

Se modifica el último párrafo del punto 6 del artículo 14 quedando del siguiente modo:

Se permite la agrupación de parcelas dentro de una misma o de distintas Unidades Básicas, incluso en el caso de que la agrupación de parcelas no configure una manzana completa, pero siendo siempre las parcelas contiguas.

La nueva agrupación no será objeto de licencia municipal, pero sí deberá ser comunicada mediante una declaración responsable al Ayuntamiento.

#### **ARTÍCULO 15. SUPERFICIE EDIFICABLE.**

En el apartado a) En función de la ocupación máxima, Se modifica el apartado relativo a parcelas tipo 1, Parcelas de GRAN SUPERFICIE para edificación AISLADA:

- Superficie edificable en Planta Baja:100% de la superficie de la parcela comprendida entre los retranqueos.

Además, se añade al final un último párrafo:

En el caso de agrupaciones de parcela, la superficie ocupada máxima será la de menor porcentaje, que será modificable mediante estudio de detalle.

En el apartado b) Edificabilidad, se añade al final un último párrafo:

En el caso de agrupaciones de parcela, la superficie edificable máxima será el sumatorio de las resultantes de aplicar la edificabilidad de cada subunidad (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) en la que se encuentren las parcelas que se agrupan a la superficie neta dentro de cada subunidad.

## **ARTÍCULO 25. PLAZAS DE APARCAMIENTO.**

### **25.1. Número mínimo, ubicación y dimensiones.**

Se añade un último párrafo quedando del siguiente modo:

En el caso de que en las agrupaciones de parcela o cualquier otro tipo de modificación se perdiesen plazas de aparcamiento en espacio público, estas plazas deberán reemplazarse por plazas en espacio privado.

## **ARTÍCULO 27. CONEXIÓN A LOS SERVICIOS GENERALES DEL POLÍGONO.**

Se añade un nuevo tercer párrafo:

En el caso de agrupación de distintas manzanas, incluyendo parcelas sobrantes (que anteriormente sean viales), las instalaciones públicas del antiguo vial deberán ser anuladas, siempre a cargo del propietario.

## **ARTÍCULO 28. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.**

Se añade un nuevo tercer párrafo:

En el caso de agrupación de distintas manzanas, incluyendo parcelas sobrantes (que anteriormente sean viales), las instalaciones públicas del antiguo vial deberán ser anuladas, siempre a cargo del propietario. En el caso de que no sea viable modificar las redes de saneamiento de fecales o pluviales, se deberá establecer una servidumbre de éstas en escritura pública.

## **ARTÍCULO 31. ORDENACIÓN DE EDIFICIOS DENTRO DE LA MISMA PARCELA.**

Se modifica el párrafo existente, sustituyendo la separación mínima de edificios independientes dentro de una parcela de medidas concretas por el cumplimiento de la normativa de incendios:

En el caso de edificios independientes dentro de una parcela, la separación mínima entre ellos sólo será necesaria en caso de ser exigible por la normativa (de incendios o cualquier otra normativa sectorial).

### **ARTICULO 35. RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN.**

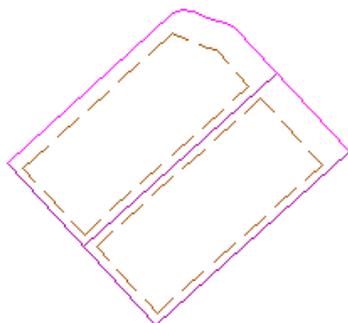
Se modifican algunos retranqueos mínimos de la edificación respecto a los límites de las parcelas:

- 10 m al límite de las parcelas a las calles en sentido longitudinal noroeste - sudeste, calles A, B y K. En los supuestos de agrupación de parcelas se admitirá la reducción del retranqueo a 5m en un máximo del 40% de la longitud de la fachada, sin incremento de la edificabilidad total resultante asignada a la parcela o a la resultante de su agrupación.
- 20 m a la alineación exterior de las Subunidades W.2, X.2, Y.2 y Z.2, en la afrontación de las parcelas a la calle C. En los supuestos de agrupación de parcelas se admitirá la reducción del retranqueo a 5m en un máximo del 40% de la longitud de la fachada, sin incremento de la edificabilidad total resultante asignada a la parcela o a la resultante de su agrupación.
- 10 m al límite posterior de las Unidades A, B, C, D y E hacia la vía de ferrocarril Castejón - Bilbao. En los supuestos de agrupación de parcelas se admitirá la reducción del retranqueo a 5m en un máximo del 40% de la longitud de la fachada, sin incremento de la edificabilidad total resultante asignada a la parcela o a la resultante de su agrupación

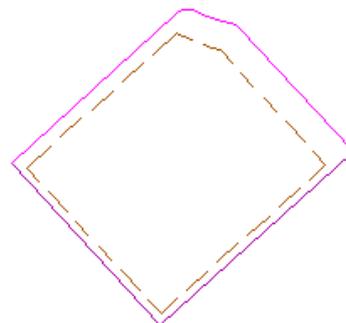
Se modifica la aplicación de las alineaciones grafiadas en la documentación gráfica en el caso de agrupación de varias parcelas:

En el caso de agrupación de varias parcelas solo son aplicables las alineaciones exteriores situadas junto a los límites de la nueva parcela resultante de la agrupación, por lo que no será necesario tramitar un estudio de detalle que suprima las alineaciones interiores.

Ejemplo: PARCELAS INICIALES



PARCELAS AGRUPADAS



### **ARTICULO 36, ESPACIOS LIBRES EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS.**

Se elimina el artículo 36.4 por el que se prohíbe terminantemente utilizar las zonas libres entre la fachada y la vía pública como zona de almacenamiento de mercancías, u otros objetos, así como situar cualquier tipo de instalaciones, exceptuándose las marquesinas reguladas más adelante.

## **4.- ALTERNATIVAS RAZONABLES TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.**

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

Se debe considerar que el ámbito de la Modificación Puntual número 2 del Plan Parcial del sector S-10 "El Recuenco" de Calahorra se circunscribe a las condiciones de agrupación de parcelas, conexiones a los servicios generales del Polígono, evacuación de aguas residuales, retranqueos de la edificación y espacios libres en el interior de las parcelas. Ello explica que las alternativas planteadas sean únicamente la "alternativa 0", o situación actual, y la "alternativa propuesta".

La propuesta ha optado por flexibilizar las condiciones establecidas en el Plan Parcial para permitir el correcto desarrollo de grandes empresas de los Sectores predominantes y estratégicos en el entorno territorial de Calahorra.

### **4.1.- ALTERNATIVA 1: PLANEAMIENTO VIGENTE.**

El planeamiento vigente respecto a la Modificación Puntual número 2, es el Plan Parcial del Sector S-10 "EL Recuenco" y su Modificación Puntual número 1, en los artículos 14, 27, 28, 30, 35, 37, 38 y 39 para permitir la agrupación de parcelas de distintas subunidades para la configuración de manzana completa, incluir excepciones en la conexión a los servicios generales del polígono y en retranqueos en calle C para estas agrupaciones y, con carácter general, en las condiciones de alturas de la edificación, totems publicitarios, cerramientos de parcela y marquesinas. (Exp: 1/2023-UR-MPP). aprobada definitivamente el 27 de noviembre de 2023 (BOR nº244 07/12/2023).

Los dos documentos, el Plan Parcial del Sector 10 S-10 "El Recuenco" y su Modificación número 1, establecen el siguiente articulado:

### **ARTÍCULO 14. PARCELACIÓN.**

#### **14.6. Agrupación de parcelas.**

Se permite la agrupación de parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

La parcela resultante de la agrupación de parcelas mantendrá respecto a su alineación exterior y linderos los retranqueos establecidos en el artículo 35.

La superficie edificable máxima será la resultante de aplicar la edificabilidad de la Unidad Básica o Subunidad (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) en la que se encuentran las parcelas que se agrupan a la superficie neta de la misma.

Solo se permite la agrupación de parcelas dentro de una misma Subunidad, con la excepción de la agrupación de parcelas que configure una manzana completa en cuyo caso se permitirá la agrupación de parcelas de distintas subunidades. En este supuesto la superficie

edificable máxima será el sumatorio de las resultantes de aplicar la edificabilidad de cada subunidad (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) en la que se encuentren las parcelas que se agrupan a la superficie neta dentro de cada subunidad."

## ARTÍCULO 15.- SUPERFICIE EDIFICABLE.

Para el cálculo de la superficie edificable en cada una de las parcelas resultantes se atenderá a las siguientes determinaciones:

### a) En función de la ocupación máxima:

- Parcelas Tipo1: Parcelas de GRAN SUPERFICIE para edificación AISLADA.
  - Superficie edificable en Planta Baja: 60% de la superficie de la parcela, excepto en la Unidad Básica A en la que el porcentaje es del 48%.
- Parcelas Tipo 2: Parcelas de tamaño MEDIO para edificación AISLADA.
  - Superficie edificable en Planta Baja: 100% de la superficie de la parcela comprendida entre los retranqueos.
- Parcelas Tipo 3: Parcelas para edificación ADOSADA (naves nido).
  - Superficie edificable en Planta Baja: 100% de la superficie de la parcela comprendida entre los retranqueos.
- Parcelas Tipo 4: Parcelas para la ubicación de usos SERVICIOS - TERCIARIOS en el PASEO CENTRAL.
  - Superficie edificable en Planta Baja: 100% de la superficie de la parcela.

### b) Edificabilidad:

Se establece la siguiente edificabilidad de metro cuadrado de superficie edificable por metro cuadrado de superficie de parcela neta (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) por Unidades Básicas y Subunidades conforme a los siguientes criterios

A = 0,90 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	J.3 = 1,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	N.2 = 1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	T = 1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
B = 0,90 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	K.1 = 1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	N.3 = 1,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	U = 1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
C = 0,90 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	K.2 = 1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Ñ.1 = 1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	V = 1,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
D = 0,90 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	K.3 = 1,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Ñ.2 = 1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	W.1 = 1,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
E = 0,90 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	L.1 = 1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Ñ.3 = 1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	W.2 = 0,90 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
F = 1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	L.2 = 1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Ñ.4 = 1,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	X.1 = 1,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
G = 1,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	L.3 = 1,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	O = 1,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	X.2 = 0,90 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
H = 1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	M-1 = 1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	P = 1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Y.1 = 1,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
I = 1,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	M.2 = 1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Q = 1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Y.2 = 0,90 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
J.1 = 1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	M.3 = 1,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	R = 1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Z.1 = 1,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
J.2 = 1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	N.1 = 1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	S = 1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Z.2 = 0,90 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

Las limitaciones de superficie edificable calculadas en función de la ocupación máxima de la parcela y aplicando la edificabilidad (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) a la superficie neta de la misma son máximas en ambos casos de forma que cualquier actuación debe atender a la más restrictiva de las dos.

## **ARTÍCULO 25. PLAZAS DE APARCAMIENTO.**

### **25.1. Número mínimo, ubicación y dimensiones.**

Se deberán ubicar un número mínimo de aparcamientos en espacio público de 3.411 plazas, de las cuales 2.907 plazas estarán anejas a la red viaria y 504 plazas dentro del Paseo Central.

Se deberán prever plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas conforme a los siguientes estándares mínimos:

- Una plaza por cada 150 m<sup>2</sup> o fracción de superficie construida en las parcelas de gran tamaño para edificación aislada.
- Una plaza por cada 250 m<sup>2</sup> o fracción de superficie construida en las parcelas de tamaño medio para edificación aislada.
- Una plaza por cada 125 m<sup>2</sup> o fracción de superficie construida en las parcelas de tamaño medio de uso exclusivo servicios - terciario (U.B.-G, U.B.-I y U.B.-V) y en las de equipamiento público.

Las plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas podrán disponerse en los espacios libres de éstas o en los sótanos de los edificios. En cualquier caso, tanto las plazas como los accesos y recorridos de vehículos deberán estar correctamente pavimentados y clara-mente señalizados.

Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,50 m. por 5,00 m.

## **ARTÍCULO 27. CONEXIÓN A LOS SERVICIOS GENERALES DEL POLÍGONO.**

El Proyecto de "by-pass" de la red existente y red de abastecimiento de agua de consumo público deberá disponer del preceptivo informe sanitario en cumplimiento del R.D. 140/2003.

El conexionado a la red general de distribución de agua y saneamiento y a las redes de energía eléctrica, teléfonos, etc., será único para cada parcela y los gastos y costos consecuencia de la instalación y el conexionado serán a cargo del propietario. Se exceptuarán los supuestos de agrupación de parcelas en los que se justifique la inviabilidad técnica y económica de realización de una única conexión o acometida de la parcela a algunos de los servicios generales del polígono.

La toma de la red de distribución de agua se realizará en las derivaciones previstas a tal efecto, debiéndose instalar un contador de agua único del tipo que se especifique y situado en lugar accesible para su lectura y control. Asimismo, deberán instalar una llave de corte junto a la red general en el punto de la toma y la correspondiente arqueta, en caso de no estar ya realizada.

Las conexiones a las redes de energía eléctrica y de teléfonos se llevarán a cabo por cuenta de las empresas distribuidoras o por instaladores autorizados, siendo de cargo del propietario de la parcela los gastos y costes que legalmente le sean atribuibles a tenor de lo dispuesto en la normativa general vigente en cada momento.

Para la conexión a los colectores de aguas residuales se estará a lo dispuesto en el artículo correspondiente de esta normativa.

En cualquier caso, ninguna persona no autorizada efectuará conexiones a los servicios generales del polígono ni manipulará en las redes, canalizaciones e instalaciones del mismo sin la previa obtención de la correspondiente autorización municipal.

## **ARTÍCULO 28. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.**

Todas las industrias que se instalen están obligadas a efectuar la conexión directa de la salida de sus aguas residuales y pluviales a las redes de colectores del Polígono previstas para cada una de las aguas mencionadas.

Las conexiones para las aguas residuales del tipo, bien sean fecales o pluviales, por una parte, y de otro de las aguas pluviales, serán únicas e independientes, para cada industria, (con la excepción de agrupación de parcelas en caso de inviabilidad técnica y económica desarrollada en el artículo anterior), debiendo contar en cada caso y antes de su conexión a la red general, con un pozo registro situado de modo accesible en el interior de cada parcela. En ambos casos estos pozos registro deberán permitir la observación y el examen del afluente antes de su evacuación a la red general.

El pozo o arqueta de Registro, las conexiones, las canalizaciones y la construcción de las zanjas para las distintas canalizaciones, se realizarán según la normativa aplicable de los Servicios Municipales.

Las acometidas a los pozos de registro de la red de saneamiento se realizarán a una altura superior a 30 cm respecto del nivel del canalillo para facilitar la toma de muestras del efluente, de forma que la inspección de los vertidos garantice la seguridad ambiental.

Todos los gastos y costos consecuencia de la instalación y conexionado a los colectores generales, serán de cargo del propietario.

Ninguna persona no autorizada descubrirá, efectuará conexiones ni manipulará colector general alguno sin la obtención previa de la correspondiente autorización.

Para realizar el vertido de la red de saneamiento de fecales al colector existente se deberá disponer de la autorización correspondiente o plantear un sistema de depuración de los vertidos industriales que garantice el cumplimiento de la Ley 5/2000 de 5 de octubre de saneamiento y depuración de aguas residuales de La Rioja y su Reglamento aprobado por el Decreto 55/2001-

## **ARTICULO 31.-\_ORDENACIÓN DE EDIFICIOS DENTRO DE LA MISMA PARCELA.**

En el caso de edificios independientes dentro de una parcela, la separación mínima entre ellos será de 5,00 m entre edificios con fachadas a vías principales y de 3,00 m entre edificios con fachadas a interiores de parcelas.

## **ARTICULO 35.- RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN.**

### Retranqueo mínimo de la edificación respecto de los límites de las parcelas:

- 10 m al límite de las parcelas a las calles en sentido longitudinal noroeste - sudeste, calles A, B y K.
- 5 m al límite de las parcelas a las calles en sentido transversal suroeste - nordeste, calles D, E, F, G, H, I y J.
- 20 m a la alineación exterior de las Subunidades W.2, X.2, Y.2 y Z.2, en la afrontación de las parcelas a la calle C. En los supuestos de agrupación de parcelas que configuren una manzana completa se admitirá la reducción del retranqueo a 10m en un máximo del 20% de la longitud de la fachada, sin incremento de la edificabilidad total resultante asignada a la parcela o a la resultante de su agrupación, siempre a través de un Estudio de Detalle. “
- 10 m al límite posterior de las Unidades A, B, C, D y E hacia la vía de ferrocarril Castejón - Bilbao.
- 3 m a los linderos interiores de la parcela respecto de las parcelas contiguas salvo en el caso de las parcelas para edificación adosada (naves nido), Subunidades F, H.1, H.2, J.1, J.2, K.1, K.2, L.1, L.2, M.1, M.2, N.1, N.2, K.1, K.2 y K.3.

### Retranqueo obligatorio de la edificación (alineación interior vinculante) respecto de los límites de parcelas:

- 10 m al límite de las parcelas a la calle B en las naves nido, conforme a lo grafiado en el plano O-1.

En cualquier modificación de la parcelación interior propuesta (no vinculante) se deberán mantener los retranqueos mínimos de la edificación respecto de los límites de la parcela conforme a las determinaciones contenidas en el presente Artículo.

## **ARTÍCULO 36. ESPACIOS LIBRES EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS.**

- 36.1.** En la documentación gráfica se señalan los retranqueos mínimos de la edificación.
- 36.2.** En el espacio libre entre la fachada principal y la vía pública podrán ubicarse los aparcamientos debiendo estar estos aparcamientos, así como las zonas de rodadura debidamente pavimentados y delimitados.
- 36.3.** El resto del terreno libre podrá estar pavimentado o ajardinado, urbanizándose de acuerdo a lo establecido en cada Proyecto de Edificación, y deberá mantenerse en buenas condiciones estéticas y de limpieza. En el mismo se podrán disponer también plazas de aparcamientos.
- 36.4.** Se prohíbe terminantemente utilizar las zonas libres entre la fachada y la vía pública como zona de almacenamiento de mercancías, u otros objetos, así como situar cualquier tipo de instalaciones. Se exceptúan las marquesinas reguladas más adelante.

## **4.2.- ALTERNATIVA 2: PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.**

La propuesta planteada en la Modificación Puntual del PGM de Calahorra ya ha sido definida y desarrollada en el apartado 3 de este documento.

## **5.- DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.**

En virtud de lo establecido en el artículo 105 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR) se seguirá la tramitación establecida en el artículo 90 de la citada Ley. La tramitación será la siguiente:

- Aprobación inicial mediante Resolución de Alcaldía, conforme a lo establecido en el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Información pública, por espacio de un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de La Rioja y en uno de los diarios de difusión local de mayor circulación de la Comunidad Autónoma de La Rioja.
- Remisión de la modificación puntual aprobada inicialmente a las Administraciones que pudieran resultar afectadas, para la emisión de informe, el cual deberá ser emitido en el plazo de alegaciones, si lo estiman oportuno.
- A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento en Pleno aprobará provisionalmente la modificación puntual con las modificaciones que se haya considerado oportuno introducir.
- La aprobación definitiva corresponderá al Pleno del Ayuntamiento (art. 22.1.c) de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

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

- El promotor presenta ante el órgano sustantivo una solicitud de inicio del procedimiento, acompañada de un borrador del plan o programa y del documento ambiental estratégico. Una vez revisada la documentación presentada, el órgano sustantivo lo remite al órgano ambiental (art. 29).
- El órgano ambiental somete la documentación recibida a consultas de las Administraciones públicas afectadas y público interesado durante 45 días (art. 30).
- El órgano ambiental formula el informe ambiental estratégico en un plazo máximo de 4 meses. Se publicará en el BOR y en sede electrónica en un plazo de 15 días (art. 31). No es recurrible y determinará si:
  - a) El plan o programa debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria por tener efectos significativos sobre el medio ambiente. En este caso, el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico para que el promotor pueda continuar con el procedimiento.
  - b) El plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

## **6.- CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL ACTUAL DEL MEDIO.**

### **6.1.- LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO.**



Situación del ámbito al sureste del desarrollo urbano de Calahorra.

El ámbito de la actuación se emplaza en un entorno de características netamente urbanas de carácter industrial, en la parte sureste del núcleo urbano de Calahorra. El acceso a esta zona industrial, desde el exterior del municipio, se lleva a cabo principalmente a través de la carretera del estado N-232.

Ocupa una superficie cercana a las 110 has., emplazada al sureste del polígono industrial de Tejerías, entre la carretera N-232, al suroeste, y la vía del ferrocarril Cas-tejón-Bilbao, al nordeste. EL sector incluido en el PFM como Suelo Urbanizable Delimitado de uso industrial cuenta con las obras de urbanización de los viales ya ejecutadas a falta de los accesos y reparaciones necesarias.

### **6.2.- ANÁLISIS DEL MEDIO.**

#### **6.2.1.- TOPOGRAFÍA.**

Desde el punto de vista topográfico los terrenos se emplazan en un entorno general de topografía llana asentado sobre un nivel de terraza fluvial del río Ebro, de hecho, se corresponden con un antiguo meandro del citado río (de donde adquiere el topónimo que lo denomina).

Geomorfológicamente, el ámbito queda incluida en el Fondo aluvial del Ebro-Cidacos, que ocupa todo el área central y norte del municipio, con niveles de terrazas escalonadas entre las cotas de 280-350 metros (313-301 metros en el ámbito del sector S-10).

Son terrenos que cuentan con una aptitud óptima para la ubicación de actividades económicas, que son las más exigentes en relación a la topografía del terreno, sin necesidad de plantear grandes movimientos de tierras.

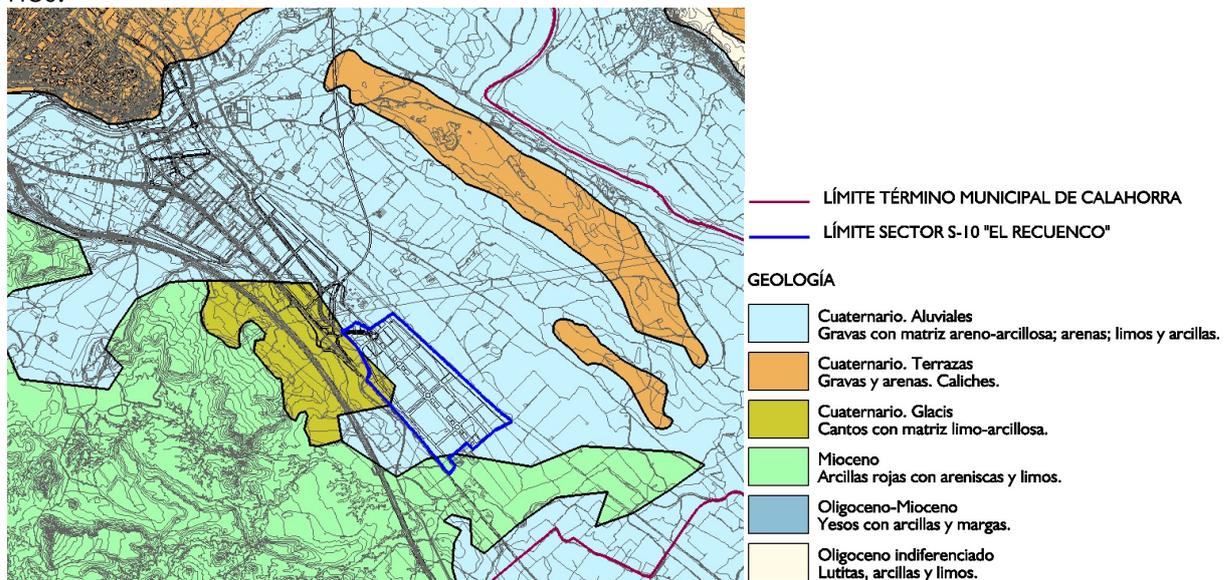
#### 6.2.2.- GEOLOGÍA.

El espacio físico ocupado por el término municipal de Calahorra se asienta en la cuenca geológica del Valle del Ebro. Se trata de una de las grandes unidades geológicas de la Península Ibérica, desarrollada durante el Terciario, con un carácter exclusivamente continental y con una tectónica muy suave.

Los materiales que afloran en el municipio se agrupan en dos sistemas geológicos, el terciario, al sureste, y el cuaternario, en el resto del municipio. Como puede apreciarse en la imagen siguiente el ámbito del Recuenco queda incluido en su práctica totalidad en el sistema cuaternario, localizándose en su parte sur muy próximo al terciario miocénico.

En líneas generales, son estructuras correspondientes con sedimentaciones de origen fluvial de glacis, terrazas y depósitos aluviales, constituidos con una litología de gravas, arenas, limos y arcillas.

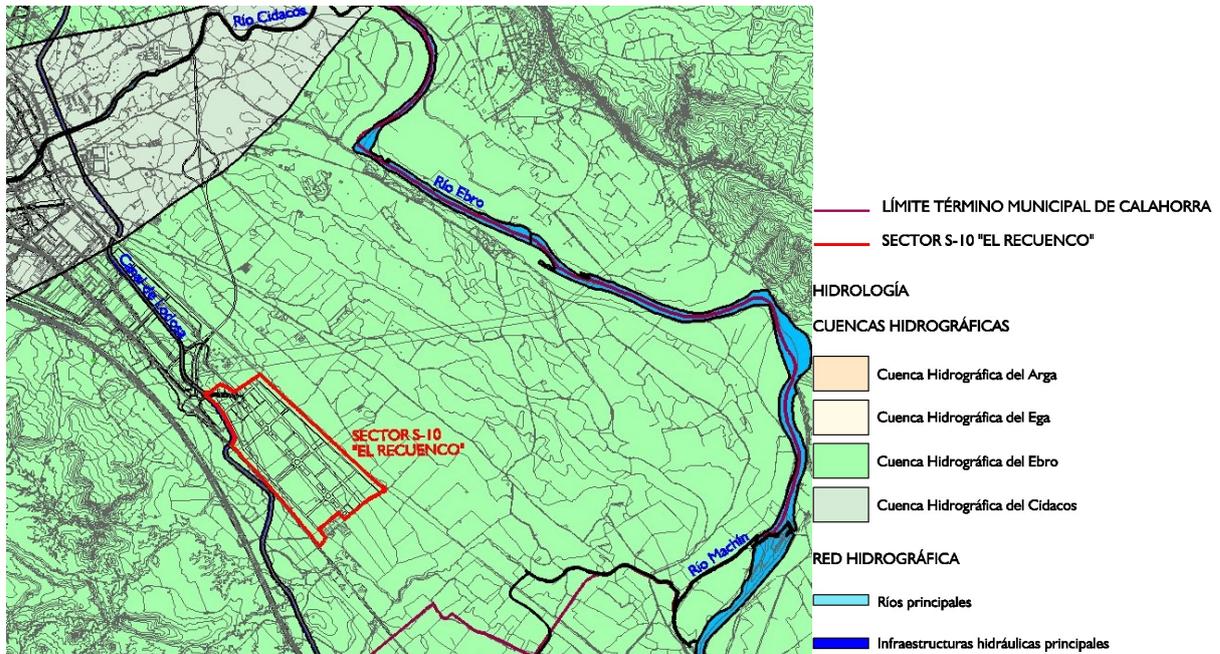
En este entorno no es previsible la presencia de nivel freático en las profundidades que puedan plantear problemas para la excavación y desmonte de los terrenos.



Geología. PGM de Calahorra.

### 6.2.3.- HIDROLOGÍA.

El ámbito se localiza en la Cuenca hidrográfica del río Ebro, emplazado en un nivel de terraza fluvial de la margen derecha del río homónimo, así como de su afluente, el río Cidacos. Ambos cauces, que discurren al norte-oeste y noroeste del ámbito, respectivamente, no tienen ninguna afección sobre él, ni en lo relativo al Dominio Público Hidráulico, ni en cuanto al riesgo de inundación.



Hidrología. PGM de Calahorra.

Por su parte, el río Cidacos transcurre al sur del ámbito, a una menor distancia que el anterior. A una escala menor, no hay presencia de otros barrancos secundarios en las inmediaciones.

### 6.2.4.- USOS DEL SUELO.

El ámbito objeto de la Modificación tienen en la actualidad un uso improductivo, clasificado por el PGM como Suelo urbanizable Delimitado de uso Industrial y actividades económicas. La urbanización del sector, por lo que respecta al viario interno está prácticamente finalizado, no existiendo todavía ninguna edificación en su interior.

### 6.2.5.- BIODIVERSIDAD.

Dado que nos encontramos en un ámbito de carácter urbano industrial y de actividades económicas, que está colmatando su proceso de consolidación urbanística, es evidente que la presencia de vegetación natural y de fauna no sea reseñable en líneas generales.

Respecto a la vegetación, en ámbitos reducidos del sector aparecen formaciones arbustivas y herbáceas propias de estos entornos como son el cañaveral o los zarzales. Como zona de valor más relevante puede citarse el espacio que el Plan Parcial delimita como zona verde situada entre la carretera N-232 y la calle C del sector, donde están presentes olivos de pequeño porte.



Entorno de vegetación entre la carretera N-232 y la calle C

Por lo que respecta a la fauna, está muy condicionada a la proximidad del entorno del suelo rústico ocupado por cultivos. Aparecen especies comunes a estos ámbitos.

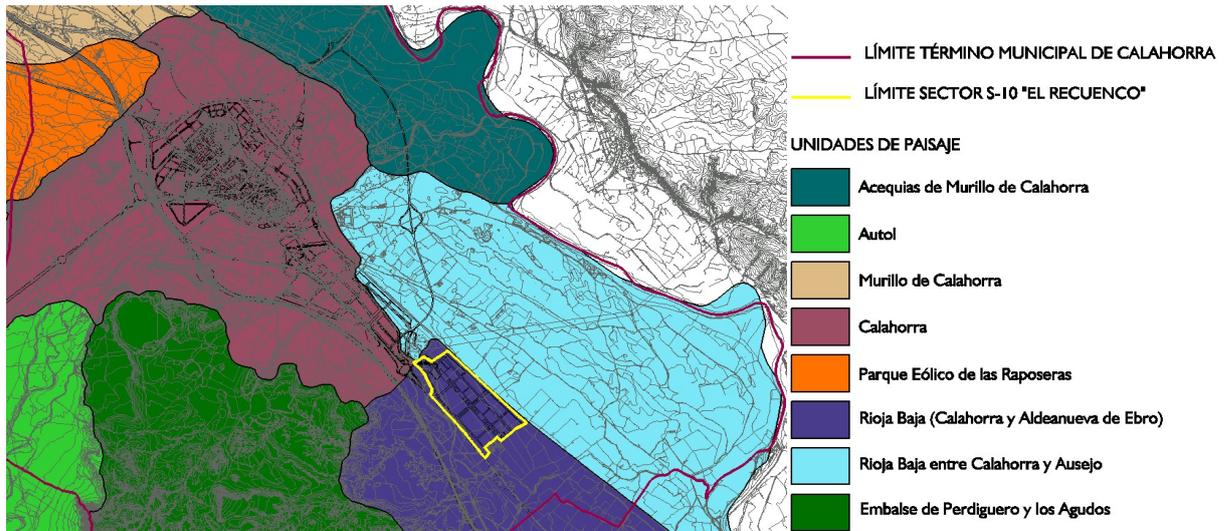
### **6.3.- ESPACIOS NATURALES DE INTERÉS.**

No existe ningún espacio natural protegido en el ámbito de la actuación, ni en el entorno próximo que pueda verse afectado por la propuesta.

### **6.4.- PAISAJE.**

Según el Estudio Cartografía del Paisaje de la Rioja y de acuerdo con la información al respecto existente en IDERIOJA, el ámbito de la Modificación del PGM queda incluido en la Unidad de Paisaje "Rioja Baja (Calahorra y Aldeanueva del Ebro)". Como característica predominante destaca su carácter agrícola, con la presencia del canal de Lodosa. Presenta una calidad visual Baja, y una fragilidad visual Media-Alta.

DAE de la Modificación Puntual nº 2 del Plan Parcial del Sector S-10 "El Recuenco" de Calahorra para la creación de una parcela sobrante, y el cambio de los artículos 14, 15, 25, 27, 28, 31, 35 y 36 para permitir la agrupación de parcelas y flexibilizar la implantación de actividad económica.



Paisaje. PGM de Calahorra.

Si bien el entorno general del ámbito de la actuación se corresponde con un paisaje rústico, el correspondiente al ámbito de la Modificación del Plan Parcial es de carácter urbano, mayoritariamente industrial y de actividades económicas. Se trata de un espacio en gran parte ya consolidado en lo referente a la urbanización de calles e infraestructuras.



Fachada sur del sector S-10 "El Recuenco" desde la carretera N-232.

La fachada principal del sector se encuentra en su lado sur, estructurada en torno a la carretera nacional N-232. El nivel de cota del sector industrial se encuentra a un nivel inferior y separado de la citada vía por una superficie de zona verde prevista que minimiza el impacto visual de aquél.

Pero, por otro lado, y por el mismo motivo, se desaprovecha el potencial de exposición de las empresas, el escaparate de su marca que toda actividad económica requiere, desde una vía de comunicación de tráfico intenso como es la N-232.

Presenta también una fachada a considerar desde otra línea de observación también importante, al norte con respecto a la vía del ferrocarril.

## **6.6.- POBLACIÓN Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.**

Calahorra constituye el segundo núcleo urbano más importante en número de habitantes de la comunidad autónoma de La Rioja, por detrás de la capital, Logroño. La población a 1 de enero de 2024 asciende a 24.994 habitantes.

La privilegiada situación geográfica en el valle del Ebro, ha permitido el desarrollo en Calahorra de una importante actividad agrícola a lo largo del tiempo. Las vegas de los ríos Ebro y Cidacos han proporcionado tierras fértiles para la agricultura y agua suficiente para abastecer la amplia huerta calagurritana.

Posteriormente la especialización agraria favoreció por efecto de las sinergias la especialización en la comercialización de estos productos con la aparición de un importante número de mayoristas que hicieron de Calahorra uno de los principales centros distribuidores de productos frescos del campo para todo el Norte de España.

Paralelamente a la actividad comercial, ha sido tradicional el desarrollo de la industria conservera y, para abastecerla, se ha desarrollado también la industria de envases para conservas. El otro pilar de la industria calagurritana es el calzado.

La importancia de Calahorra como núcleo industrial queda patente en la consolidación del gran polígono industrial de "Tejerías" al amparo de la carretera N-232. Además, Calahorra a día de hoy está dotada de una reserva de suelo importante para actividades económicas, la actuación El Recuenco promovida por SEPES que aporta a la ciudad un nuevo polígono industrial ya urbanizado de una superficie cercana al millón de metros cuadrados.

Por último, destacar que Calahorra está dotada de toda una diversidad de equipamientos o servicios públicos como es propio de un centro urbano de su rango, segundo núcleo más poblado de la Rioja, y cabecera comarcal y centro funcional de atracción de un amplio territorio limítrofe.

## **6.6.- PATRIMONIO CULTURAL.**

Al tratarse de una modificación que afecta a suelo urbanizable delimitado que cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente y ha sido urbanizado, el patrimonio arqueológico existente no se verá afectado por la Modificación propuesta.

Por otro lado, en el ámbito de la Modificación no constan identificadas vías pecuarias conforme al Decreto 3/1998, de 9 de enero, por el que se aprueba el Reglamento que regula las Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

## **6.7.- REDES DE SERVICIOS URBANÍSTICOS.**

En lo que respecta a las redes de servicios urbanísticos, se trata de suelo urbanizable delimitado cuyo proceso de transformación a suelo urbano está casi finalizado. Cuenta con todas las redes de servicios, aunque están actualmente en reparación y no han podido ser recibidas por el Ayuntamiento.

---

## **7.- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.**

---

Con carácter general, se puede asegurar que no se prevén cambios ambientales significativos en este entorno de Calahorra derivados de la presente Modificación. Las razones de esta aseveración ya se han repetido sucesivamente en apartados anteriores. Fundamentalmente, porque el ámbito sobre el que se deben considerar estos efectos ambientales es un ámbito consolidado, ya urbanizado, con las obras de urbanización de los viales ya realizadas a falta de los accesos y reparaciones de los enlaces a las redes de servicios e infraestructuras.

Por otro lado, la propuesta recogida en la Modificación no conlleva un cambio en la clasificación de suelo (no clasifica nuevo suelo urbano ni suelo urbanizable delimitado), no incrementa la densidad de población, ni reduce el porcentaje previsto para viviendas de protección oficial (al tratarse de un sector industrial). Tampoco tiene por objeto establecer una diferente zonificación o modificar el uso urbanístico de zonas verdes, dotacionales públicas y espacios libres de uso y dominio público, en este sentido, únicamente supondrá la eliminación de un vial interno.

La Modificación tiene por objeto la modificación de varios artículos de la Normativa Particular del Plan Parcial del sector S-10 El Recuenco para establecer las condiciones de agrupación de parcelas, alturas máximas, retranqueos, conexiones a servicios generales, y cerramiento de parcelas, no previéndose cambios ambientales significativos en Calahorra derivados de la presente Modificación Puntual.

### **7.1.-EFECTOS SOBRE EL SUELO.**

La modificación propuesta afecta exclusivamente a suelo urbanizable delimitado, perteneciente al sector industrial S-10 "EL Recuenco", que se encuentra urbanizado a nivel de las redes de infraestructuras, en la fase final de transformación en suelo urbano. La actuación queda justificada por el interés general de adaptar la normativa del Plan Parcial a las necesidades reales de localización de las actividades industriales y económicas a implantar, no existiendo efectos ambientales negativos.

Como ya se ha indicado el cambio sobre el uso del suelo más relevante es la eliminación de un vial urbano interno como consecuencia de la agrupación de dos manzanas. Incluso en este caso, la modificación propuesta no produce un efecto negativo superior al que pueda tener en la actualidad derivado del planeamiento vigente. La urbanización del viario eliminado ya producía efectos negativos relevantes sobre el suelo por sellado e impermeabilización que ahora se eliminan. Grosso modo, podría afirmarse que la Modificación nunca producirá una afección potencial más negativa que la ya existente en la propuesta del planeamiento vigente sobre la ocupación del suelo.

### **7.2.-EFECTOS SOBRE EL AGUA.**

En el ámbito de la Modificación no discurre ningún cauce de agua que pueda verse afectado por la presente Modificación. Tanto el río Cidacos, al noroeste, como el río Ebro, al noreste-oeste, discurren a distancia suficiente para evidenciar la no

afección a los mismos por esta actuación. Tampoco se prevén incrementos en los consumos derivados de los cambios normativos de la presente modificación

Por tanto, puede afirmarse que la propuesta aquí evaluada nunca producirá una afección potencial negativa sobre el agua mayor que la ya existente con la aplicación del planeamiento vigente.

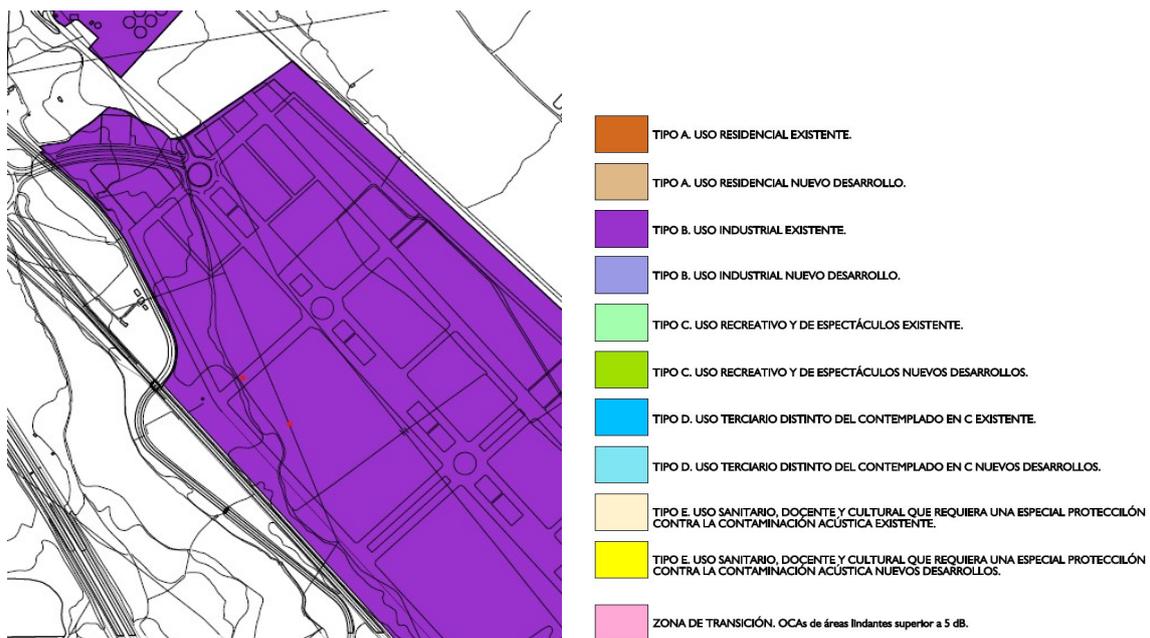
### 7.3.-EFECTOS SOBRE LA CALIDAD DEL AIRE.

Todo planteamiento de desarrollo urbano, máxime en el caso de una instalación de actividad económica, lleva aparejado una afección directa sobre la calidad del aire, que se verá afectado, tanto por el aumento de las partículas en suspensión como por el incremento de gases contaminantes a la atmósfera. El desarrollo urbano conllevará igualmente un aumento del tráfico y de los transportes, que incidirá asimismo en la contaminación del aire, al incrementar notablemente las emisiones de CO<sub>2</sub> a la atmósfera. Se producirá también un aumento de la contaminación lumínica,

A todas estas aseveraciones se debe aplicar la consideración general de que se parte de una situación inicial en la que todos estos factores ya constituían una afección sobre el entorno. El sector de suelo urbanizable industrial S-10 EL Recuenco ya cuenta con un Plan Parcial vigente que ya había contemplado todo este tipo de afecciones sobre el aire, ante las cuales la presente modificación no conlleva mayores efectos ambientales.

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

El PGM de Calahorra aprobado en diciembre de 2020 incorporó en su documentación técnica un Mapa de Zonificación Acústica, y un Estudio de Ruido.



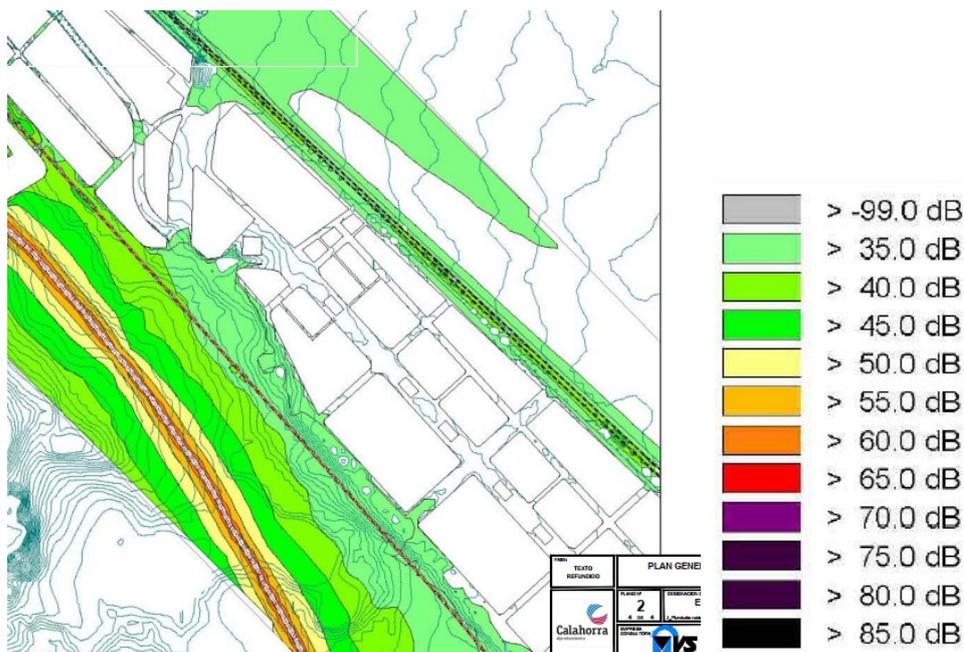
Mapa de Zonificación Acústica. PGM de Calahorra.

Según las tipologías indicadas en el artículo 7.1 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, el ámbito de la Modificación, de acuerdo al uso predominante del suelo, quedará incluida en el Tipo B "Uso Industrial existente". la Modificación no conlleva cambio alguno sobre la zonificación acústica establecida en el Mapa de Ruido del PGM de Calahorra

Según el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, el ámbito, al ser un área urbanizada existente (al haberse consolidado como suelo urbano industrial) recibe como objetivos de calidad acústica (OCA) para ruido, la no superación de los valores aplicables según la tabla A del Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, tal como se indica a continuación:

Tabla A Anexo II RD 1367/2007. OCAs para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes.

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>
<b>b</b>	<b>Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial</b>	<b>75</b>	<b>75</b>	<b>65</b>



Estudio de Ruido (día). PGM de Calahorra.

El Estudio de Ruido realizado en el contexto del PGM estudia la calidad acústica considerando el tráfico actual más un incremento del número de desplazamientos debido a las nuevas propuestas de urbanización y nuevas infraestructuras planteadas. En la imagen correspondiente al período día, pues si bien no es el período más restrictivo, es el más alto en un uso de carácter industrial, se aprecia como el ruido provocado por el tráfico no supera los niveles de calidad acústica en los ámbitos de la Modificación.

### **7.5.-EFECTOS SOBRE LA MOVILIDAD.**

La Modificación no propone ningún cambio que implique una variación significativa en la red viaria y sobre la movilidad de su entorno. El ámbito afectado constituye en la actualidad un ámbito urbanizado con toda la infraestructura viaria prevista para acoger la movilidad generada por el polígono industrial "El Recuenco".

El documento de Modificación ha desarrollado un apartado sobre la movilidad generada concluyendo que la propuesta no la aumenta respecto a la actual, por estar el viario afectado dimensionado para más capacidad. Además, la distribución modal se realizará en su práctica totalidad a través del vehículo privado.

La Modificación sí conlleva un ligero cambio en la movilidad interna del polígono, dado que, el agrupamiento de parcelas propuesto al objeto de posibilitar la ubicación de una gran actividad económica, supone la eliminación del vial de la calle I. En este caso, hay que tener en cuenta que, para el nuevo uso propuesto, la parcela está excepcionalmente bien ubicada.

Por último, se sugiere la implantación del transporte público para el acceso al polígono industrial.

### **7.6.-EFECTOS SOBRE LA BIODIVERSIDAD, VEGETACIÓN Y FAUNA.**

Descrita la irrelevancia de estos parámetros en el entorno de la Modificación, no se considera afección alguna. La Modificación no afecta a las zonas verdes previstas desde el Plan Parcial vigente, donde se emplazan las áreas de vegetación espontánea presentes en el ámbito y es un espacio fundamental para la conectividad biológica de este entorno territorial de Calahorra.

### **7.7.-EFECTOS SOBRE EL PAISAJE.**

El paisaje del entorno territorial de la Modificación Puntual, es un paisaje humanizado, donde se encuentra en fase avanzada el proceso de urbanización previsto en el Plan Parcial del sector S-10 "El Recuenco", enclavado en un área de actividades económicas de Calahorra ubicada en la zona sureste del núcleo urbano. La Modificación no va a tener, a priori, ninguna repercusión paisajística.

### **7.8.-EFECTOS DERIVADOS DE LOS RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS.**

El PGM de Calahorra no recoge ninguna afección derivada de riesgos naturales o tecnológicos que limiten la presente Modificación.

### **7.7.-EFECTOS SOBRE LAS SALUD HUMANA.**

No hay evidencias de que en el entorno del ámbito se den circunstancias que afecten negativamente de forma significativa a la salud de los habitantes. No se identifican problemas relacionados con el abastecimiento, ni el saneamiento de aguas residuales, instalaciones con radiación electromagnética, riesgos naturales o tecnológicos, ruido, movilidad, etc.

---

## **8.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES.**

---

En este apartado se pretende corroborar, tras lo explicado en los apartados precedentes de este documento, que el desarrollo de la Modificación no tiene efectos relevantes de carácter negativo sobre los aspectos básicos contenidos en distintos planes, programas y estrategias, potencialmente afectados en la elaboración del presente documento de Evaluación Ambiental.

Al tratarse de un entorno urbanizable cuyo proceso de transformación en suelo urbano está prácticamente finalizado, constituir un ámbito integrado en la trama del sector de uso industrial S-10 "El Recuenco" de Calahorra, y conllevar una modificación que no afecta a clasificación ni categorización del suelo, no se consideran probables efectos previsibles sobre ninguno de los planes, programas o estrategias considerados. Estos son:

- Decreto 39/2016, de 21 de octubre, por el que se aprueba el Plan Director de Residuos de La Rioja 2016-2026.
- Decreto 38/2018, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el Plan Director de Abastecimiento de agua a poblaciones 2016-2027 de la Comunidad Autónoma de La Rioja.
- Decreto 39/2018, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el Plan Director de saneamiento y depuración 2016-2027 de la Comunidad Autónoma de La Rioja.
- Estrategia Regional frente al Cambio Climático 2008-2012.
- Plan Territorial de Protección Civil de La Rioja.

---

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

---

La aplicación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada en la Modificación Puntual número 2 del Plan Parcial del Sector S-10 "El Recuenco" de Calahorra, viene derivada de la normativa vigente en materia de Evaluación Ambiental, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, y el Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo del Título I "Intervención administrativa" de la Ley 6/2017, de 8 de mayo, de protección del medio ambiente de la Rioja, al estar incluida dentro de "Las modificaciones menores de los planes y programas".

---

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

---

Los motivos por los que han sido seleccionadas las dos alternativas planteadas en esta Modificación Puntual ya han quedado suficientemente explicados en el apartado 4 de este documento.

La alternativa 0 se corresponde con el planeamiento vigente recogido en el Plan Parcial del sector S-10 "El Recuenco", y en su primera modificación aprobada definitivamente en octubre de 2023, al objeto de cambiar diferentes artículos de la Normativa Particular ligados a la agrupación de parcelas de distintas subunidades para la configuración de manzana completa, incluir excepciones en la conexión a los servicios generales del Polígono y en retranqueos en calle C para estas agrupaciones y, con carácter general, en las condiciones de alturas de la edificación, tótems publicitarios, cerramientos de parcelas y marquesina. Con ello se perseguía, sin repercusiones ambientales y paisajísticas importantes, flexibilizar la normativa para permitir la implantación de grandes empresas prioritariamente de sectores relevantes en su contexto territorial.

La alternativa 1 supone la aceptación de todos los cambios considerados en la propuesta de Modificación número 2 del Plan Parcial, tanto los establecidos en la Normativa Urbanística Particular, como la referida a la de permitir la agrupación de parcelas y flexibilizar la implantación de actividad económica. El fin es similar al ya recogido en la alternativa 0 respecto a la Modificación número 1, y lo completa y complementa. Como también ha quedado dicho, las afecciones ambientales son irrelevantes respecto a lo establecido por el planeamiento vigente, quedando justificada la modificación por su repercusión social y económica.

## **11.- MEDIDAS PREVISTAS CONTRA LOS EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.**

---

Después de todo lo indicado anteriormente, y visto que no existen efectos ambientales significativos derivados de la Modificación número 2 del Plan Parcial "El Recuenco", resulta evidente señalar que no existen medidas relevantes a implementar, más allá de las medidas generalistas que se proponen con criterios de urbanismo sostenible.

### **11.1.-MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS EN EL SUELO.**

En el apartado 7.1, ya ha quedado explicado que en la afección referida al suelo ésta nunca será mayor que la prevista por el planeamiento vigente, y que, incluso puede ser menor por la eliminación del vial interno que posibilita la Modificación, lo cual supone eliminar sellado e impermeabilización del suelo.

Por tanto, no se considera necesario establecer medidas preventivas o correctoras al respecto.

### **11.2.-MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS EN EL AGUA.**

Se debe propiciar medidas que aseguren la eficiencia del consumo del recurso agua y la separación de las redes de saneamiento y de aguas pluviales y favorecer su vuelta directa al medio natural evitando su contaminación.

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

Las medidas aplicables en el ámbito deben contribuir al control climático y a la mejora del ambiente atmosférico.

Con respecto a la contaminación provocada por las actuaciones resultantes de la presente Modificación, indicar que la racionalización del consumo y la aplicación de la nueva normativa sectorial y ambiental son fundamentales para evitar el gasto energético y aminorar la contaminación atmosférica.

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

La presente Modificación considera en sus determinaciones la legislación vigente en materia de ruido, en cuanto a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. Se puede afirmar que no hay influencia en los niveles de ruido ambiental y, por tanto, no se considera necesario la adopción de medidas concretas para su reducción.

### **11.5.- MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS POR MOVILIDAD.**

Ya se ha indicado que la propuesta de modificación del PGM no altera, en líneas generales y como afección relevante, las condiciones de movilidad en el entorno del ámbito de la actuación. Partiendo del hecho que la movilidad generada será realizada mediante vehículo privado, se sugiere como medidas a aplicar la creación de una línea de transporte público que permita acceder al ámbito del sector S-10 "El Recuenco".

### **11.6.- MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS EN LA BIODIVERSIDAD.**

Si bien se ha hecho alusión a la irrelevancia de las afecciones de la actuación a los distintos parámetros que constituyen la biodiversidad, puede plantearse como medida positiva al respecto el mantenimiento y regeneración de la vegetación espontánea existente en las zonas verdes del Plan Parcial. Se priorizará el uso de especies autóctonas, xerófilas, con baja necesidad de riego.

### **11.7.- MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS EN EL PAISAJE.**

En el apartado 7.7 ha sido descrito el paisaje del ámbito de la Modificación y del entorno en el que se emplaza. No se constatan afecciones negativas derivadas de la Modificación, que impliquen introducir medidas de mitigación o corrección de efectos negativos. Se trata más de favorecer el efecto exposición que a modo de escaparate muestre el sector S-10 "El Recuenco" como imagen de Innovación y actividad económica de la comarca de Calahorra. Y para ello, se considera importante la perspectiva visual que se obtiene a lo largo del eje viario N-232.

Se deben establecer medidas que complementen; por un lado, la preservación de zonas naturales de la zona verde existente en el frente de la fachada de cara al citado vial; y, por otro lado, favorezcan el carácter expositivo de la actividad económica ordenada en la propuesta del Plan Parcial.

## **11.8.- MEDIDAS CONTRA EFECTOS NEGATIVOS DERIVADOS DE LOS RIESGOS NATURALES.**

El ámbito no se encuentra afectado por ningún riesgo natural o tecnológico, y por tanto, no se cita medida alguna.

## **11.9.- CONCLUSIÓN DE LAS MEDIDAS PLANTEADAS.**

Tal y como se ha señalado en el apartado 7 del presente documento, no se prevén cambios ambientales significativos en Calahorra derivados de la presente Modificación Puntual número 2 del Plan Parcial "El Recuenco" que generen efectos negativos relevantes, debido fundamentalmente a que, en la actualidad, el uso del ámbito de la Modificación es de facto un uso consolidado integrado en el citado sector S-10 de actividades económicas de la parte sureste de Calahorra.

Por dicha razón, con carácter general, no se consideran relevantes las medidas correctoras y compensatorias para solventar las diferentes afecciones con repercusión negativa en el ámbito de la Modificación. Las medidas se derivan básicamente de la aplicación de las correspondientes legislaciones sectoriales, así como de toda la serie de requerimientos emanados del Plan General Municipal de Calahorra establecidos para este ámbito. Ambos aspectos garantizan conjuntamente que con la ordenación propuesta se eviten o minimicen los efectos negativos de la Modificación a nivel territorial, ambiental y paisajístico.

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

---

Toda el área objeto de la Modificación constituye un ámbito de planeamiento con unas obligaciones de carácter urbanístico concretas.

En la tramitación del desarrollo del citado ámbito de planeamiento, se velará por establecer las medidas correctoras y compensatorias necesarias para garantizar que se minimicen los efectos negativos en el medio ambiente, planteados en el apartado anterior del presente documento, y que como ya se ha indicado, constituyen afecciones compatibles con la Modificación Puntual número 2 del Plan Parcial del sector S-10 "El Recuenco" de Calahorra.

Pamplona, a octubre de 2024.

Fdo. Ignacio Garde. Geógrafo.  
Redactor del documento.