



AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO
UNIDAD DE URBANISMO Y ACTIVIDADES

**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO PARA LA
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE
LOGROÑO “MARQUÉS DE SAN NICOLÁS – PUENTE”, EN
MARQUÉS DE SAN NICOLÁS 20**

Promotor: Ayuntamiento de Logroño
Fecha: Octubre de 2025

ÍNDICE

I. MEMORIA.....	4
1. SITUACIÓN.....	4
2. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.....	4
3. OBJETIVOS PRINCIPALES DEL PLAN URBANÍSTICO O INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	5
4. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO	6
5. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA.....	7
6. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO	7
7. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y, SI PROCEDE, SU CUANTIFICACIÓN.....	11
8. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES	16
9. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES CONTEMPLADAS.....	16
10. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LOS POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN O PROGRAMA, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO	17
11. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN, CUANTIFICADAS ECONÓMICAMENTE	18

II. PLANOS

1. SITUACIÓN
2. ÁMBITO
3. ORDENACIÓN ACTUAL
4. ORDENACIÓN PROPUESTA
6. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

(LOS PLANOS FIGURAN ANEXOS AL DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL)

I.MEMORIA

1. SITUACIÓN

Este documento ambiental estratégico se redacta para la Modificación Puntual del Plan General Municipal de Logroño “Marqués de San Nicolás-Puente”, en Marqués de San Nicolás 20.

El ámbito de la presente modificación puntual es la parcela catastral 5821729WN4052S (Plano 1: Situación).

2. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental establece el procedimiento administrativo a través del cual se analizan los posibles efectos significativos que la adopción o aprobación de un plan o programa (incluyendo sus modificaciones o revisiones) van a causar sobre el medio ambiente.

El Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo del Título I “Intervención Administrativa” de la Ley 6/2017 de Protección del Medio Ambiente de La Rioja, establece lo siguiente:

Artículo 10. Ámbito de aplicación

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

- a) La Estrategia Territorial de La Rioja.*
- b) Las directrices de actuación territorial.*
- c) Las zonas de interés regional.*
- d) Los planes generales municipales.*
- e) Los planes especiales y de conjunto que afecten a más de un municipio.*

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) 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 de este decreto.

El artículo 6 bis de dicho decreto establece:

“ 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. “

El Ayuntamiento de Logroño ha solicitado al órgano ambiental dicho informe de determinación de afecciones ambientales y el órgano ambiental lo ha emitido estableciendo:

*“(…) Tras el análisis de la documentación presentada, no se puede asegurar que dicha modificación menor no implique efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que **debe someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada**, según el ámbito de aplicación definido en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y en el artículo 10.2 del Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo del Título I “Intervención administrativa” de la Ley 6/2017, de 8 de mayo, de protección del medio ambiente de La Rioja.*

Se recuerda al promotor que deberá iniciar el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada, según lo establecido en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como en el artículo 13 del Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo del Título I “Intervención administrativa” de la Ley 6/2017, de 8 de mayo, de protección del medio ambiente de La Rioja.”

Procede, por tanto, someter esta modificación puntual del Plan General Municipal de Logroño “Marqués de San Nicolás-Puente”, en Marqués de San Nicolás 20, a evaluación ambiental estratégica simplificada de acuerdo al informe de determinación de afecciones ambientales, para lo cual se redacta el presente Documento Ambiental Estratégico.

3. OBJETIVOS PRINCIPALES DEL PLAN URBANÍSTICO O INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

La presente Modificación tiene como objeto poner en uso la parcela situada en Marqués de San Nicolás 20, recuperando el uso residencial en manzana cerrada como uso principal del ámbito, en coherencia con la tradición edificatoria del Centro Histórico. Se retoma así el planteamiento de la Modificación Puntual del Plan General Municipal “Marqués de San Nicolás-Puente”, aprobada en 2006 que no llegó a materializarse y contribuir así a la revitalización del Centro Histórico.

La actuación afecta al mismo ámbito delimitado en la citada modificación “Marqués de San Nicolás-Puente”, correspondiente a la parcela de titularidad municipal, situada en Marqués de San Nicolás 20, dentro del Centro Histórico de Logroño. Se trata de la parcela catastral 5821729WN4052S, con una superficie catastral de 2.155 m².

Con el objeto de respetar la tipología residencial del Centro Histórico en el ámbito de Marqués de San Nicolás 20, y habiéndose demolido la totalidad de las edificaciones preexistentes, la presente Modificación Puntual plantea adecuar dicha ordenación a la situación actual del solar.

En este sentido, se propone sustituir el uso dotacional privado, actualmente ordenado, por el uso residencial en manzana cerrada, manteniendo la edificabilidad actual de 5.334 m²t y se proponen nuevas alturas. Altura actual \leq 26,50 m; Altura propuesta B,B+3 y B+4. El interior de la manzana se ordena en uso libre privado y dos edificaciones, una de ellas en prolongación del uso residencial (B+3), destinada a la protección del muro este de la Iglesia de Palacio y, la otra, en uso complementario de la vivienda para la protección de la bodega existente, que se conserva. En el exterior, se respeta la alineación original, excepto el pequeño quiebro en la calle Puente que se elimina (situado entre Puente 11 y Puente 13). Todo ello queda reflejado en el plano PO4.

En aplicación de las normas específicas del Centro Histórico recogidas en el Plan General, el nuevo conjunto residencial se encuadra dentro de la ordenanza IVb, al tratarse de un solar situado en un área de interés del Centro Histórico.

El uso de la bodega tendrá carácter complementario a los usos que se desarrollen en la planta baja del edificio.

Se garantizará la conservación de las plantas bajas de sillería y de aquellos elementos de valor que puedan aparecer durante el proceso de construcción del edificio, los cuales serán integrados en la nueva edificación siempre que sea posible (lagar, etc.).

4. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO

- Identificación del ámbito territorial de actuación:

El ámbito de la presente modificación puntual es la parcela catastral 5821729WN4052S (Plano 2: Ámbito).

- Justificación de los usos y actuaciones que se plantean, sobre todo en lo referente a las nuevas zonas residenciales e industriales. Superficies totales para los usos y distribución de las mismas:

Justificación:

Con la resolución del contrato de compra venta por el que se enajenó la parcela de propiedad municipal en calle Marqués de San Nicolás 20 de Logroño para el desarrollo de una actividad dotacional de carácter tecnológico, el Ayuntamiento de Logroño recupera la titularidad del solar, y la iniciativa en cuanto a la búsqueda de soluciones urbanísticas para la misma.

La presente Modificación tiene como objeto poner en uso la parcela situada en Marqués de San Nicolás 20, recuperando el uso residencial en manzana cerrada como uso principal del ámbito, en coherencia con la tradición edificatoria del Centro Histórico y así contribuir a la revitalización del Centro Histórico.

Superficies totales para los usos y distribución de las mismas:

	Ordenación actual	Ordenación propuesta
Residencial	---	1386,64 m2
Dotacional	1.428,41 m2	---
Espacio libre interior: uso libre privado + complementario vivienda	---	833,12 m2
Espacio libre interior	750,22 m2	---
Viario	41,13 m2	---
TOTAL OCUPACIÓN	2.219,76 m2	2.219,76 m2

- Descripción y motivación de la elección de la alternativa seleccionada o planteamientos considerados en su caso:

Se ha considerado la alternativa de recuperar el uso residencial en manzana cerrada como uso principal del ámbito la opción óptima. En la opción elegida se recogen las alineaciones del parcelario tradicional del Centro Histórico y se protegen tanto el muro este de la iglesia de Santa María de Palacio como la bodega existente en el sótano en la parte noreste de la parcela mediante

edificaciones en el interior de la manzana. También se garantiza la calidad, la textura y el color de los materiales empleados, así como la conservación de las plantas bajas de sillería y de aquellos elementos de valor que puedan aparecer durante el proceso de construcción del edificio, los cuales serán integrados en la nueva edificación siempre que sea posible (lugar, etc.).

5. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA

La modificación del PGM se tramitará de acuerdo al artículo 1.1.4 de las Normas Urbanísticas del PGM y a los artículos 87, 88, 104 y 105 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja:

Normas Urbanísticas del PGM:

Artículo 1.1.4 Modificaciones del Plan, que en este caso constituiría una modificación de planeamiento general.

Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja:

Artículo 87. Tramitación del Plan General Municipal

Artículo 88. Aprobación definitiva del Plan General Municipal

Artículo 104. Modificación del planeamiento

Artículo 105. Tramitación de las revisiones o modificaciones del planeamiento

6. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

Clima:

El clima de Logroño es continental suavizado, de transición. La temperatura media anual es de 13,5 °C. Las precipitaciones medias anuales son de 400 mm bastante distribuidas a lo largo del año, pero más abundantes en los meses de abril, mayo y junio.

Fuente: <http://logroño.es/wps/portal/web/inicio/laCiudad/presentacionCiudad/climatologia>

Cambio climático:

Se considera que no existen unas condiciones reseñables en el ámbito de aplicación de la presente modificación puntual con relación a este factor.

Confort sonoro:

El Excmo. Ayuntamiento de Logroño ha promovido la “Revisión del Mapa Estratégico de Ruido y del Plan de Acción en materia de contaminación acústica de la Ciudad de Logroño, propuesta de declaración de Zonas de Protección Acústica Especial y sus planes zonales específicos” con el fin de atender el cumplimiento de la normativa vigente reguladora del ruido ambiental:

El estudio establece:

- El 19,6 % de la población se encuentra afectada durante el día por un nivel acústico por encima de los objetivos de calidad acústica.
- El 19,5 % de la población se encuentra afectada durante la tarde por un nivel acústico por encima de los objetivos de calidad acústica.
- El 38,4 % de la población se encuentra afectada durante la noche por un nivel acústico por encima de los objetivos de calidad acústica.

La fuente acústica que genera mayor afección es el tráfico viario, seguido del ferroviario y de la industria.

En relación a los edificios sensibles tenemos:

- De los 68 centros docentes existentes en el municipio, se encuentran afectados en el periodo día (periodo en el que se ejerce la actividad escolar) un total de 35 lo que representa un 51,5 %.
- De los 15 centros sanitarios con camas existentes en el municipio, se encuentran afectados un total de 13 en el periodo nocturno, lo que representa un 86,7 %.

Posteriormente, por acuerdo de Pleno de fecha 6 de junio de 2024, las zonas de protección acústica especial (ZPAEs) correspondientes a la zona centro y a la zona de la C/ Vitoria y alrededores, así como sus correspondientes planes zonales específicos.

Fuente: Ayuntamiento de Logroño

La parcela objeto de la modificación puntual no se encuentra cerca de actividades de ocio o comerciales que generen altos niveles sonoros.

Calidad del aire:

El informe de evaluación de la calidad del aire de La Rioja 2024, elaborado por la Dirección General de Calidad Ambiental, Cambio Climático y Agua, establece:

“Según el Informe de Evaluación de la Calidad del Aire de La Rioja del año 2023, en las estaciones integrantes de la Red de Vigilancia riojana no se produjeron superaciones de ningún valor límite (VL) ni de ningún valor objetivo (VO) establecido para la protección de la salud o la vegetación durante ese periodo. En cuanto al ozono, a pesar de que no se superaron ninguno de los dos VO, ni para la protección de la salud ni de la vegetación, el cumplimiento del objetivo a largo plazo OLP-salud no siempre se alcanza en todo el territorio y el OLP-vegetación se incumple en la única zona que evalúa vegetación desde 2017.

En el año 2024 se confirman las tendencias observadas durante la evaluación de la calidad del aire realizada en el año 2023, con ligeras mejoras en líneas generales. A la vista de los resultados obtenidos, se considera que hubo un cumplimiento general de los objetivos de la calidad del aire, ya que no se produjeron superaciones de ningún valor límite ni de ningún valor objetivo establecido para la protección de la salud o la vegetación para ninguno de los siete contaminantes atmosféricos analizados, con la excepción de una superación puntual del objetivo de O3 para la protección de la salud (VOS) en una de las estaciones de la zona rural.

Durante el año 2024 no se activó ningún preaviso o aviso por superación de los valores límite de contaminantes legislados en calidad del aire.”

Condiciones lumínicas y electromagnéticas:

Se considera que no existen unas condiciones reseñables en el ámbito de aplicación de la presente modificación puntual con relación a este factor.

Geología y geomorfología:

La geología del término municipal se caracteriza por su sencillez estructural y litológica. El dominio de materiales cuaternarios y terciarios refleja la ausencia de complejidad tectónica. Los cauces de los ríos Ebro e Iregua han dejado en el término municipal una extensa superficie cubierta por depósitos de terraza que se escalonan desde más de 200 metros sobre el actual nivel del río Ebro, hasta el cauce aluvial actual. El ámbito de aplicación de la presente modificación puntual no presenta unas características reseñables respecto al resto del término municipal con relación a este factor.

Calidad y usos del suelo:

La mayor parte del territorio de Logroño lo ocupan suelos conocidos como "pardos forestales". Las zonas de regadío intensivo coinciden con los denominados "suelos de terraza", desarrollados sobre llanuras aluviales a partir de la capa de limos. Las zonas de fuerte pendiente y afectadas por la erosión coinciden con regosoles. El ámbito de aplicación de la presente modificación puntual no presenta unas características reseñables con relación a este factor.

Hidrología e hidrogeología:

A su paso por el municipio de Logroño, el río Ebro se puede considerar como "río de llanura", definiendo meandros en los que se aprecia una escasa actividad erosiva o sedimentaria. La importancia de acontecimientos hidrológicos excepcionales, es decir, grandes sequías o grandes crecidas, parece amortiguada, por un lado, por la existencia de embalses en la cabecera del Ebro y en algunos de sus más importantes afluentes (previos a su paso por Logroño), y, por otro, por el efecto regulador que deriva de la restauración de la vegetación natural en buena parte de la cuenca, tanto en las laderas que drenan hacia el río, como en sus mismas márgenes.

Afluentes del Ebro: El principal afluente del río Ebro en Logroño es el río Iregua, que desciende directamente de las montañas de las Sierras de Cameros. Su caudal medio desciende notablemente en la desembocadura, porque a partir de Islallana ya no recibe aportaciones importantes, y, en segundo lugar, existe un alto consumo del agua por parte de los regadíos del Bajo Iregua y por la misma ciudad de Logroño. Es por esta razón por lo que el Iregua evacua al Ebro lo que corresponde a caudales excedentarios de primavera, en el momento de "aguas altas".

El resto de cauces del término municipal se pueden considerar como regachos y líneas de esorrentía. La mayoría llevan agua únicamente cuando llueve, aunque algunos llevan agua todo el año, debido fundamentalmente a los sobrantes en las aguas de riego.

Fuente: Ayuntamiento de Logroño

El ámbito de aplicación de la presente modificación puntual no presenta unas características reseñables con relación a este factor.

Biodiversidad:

Se considera que no existen unas condiciones reseñables en el ámbito de aplicación de la presente modificación puntual con relación a este factor.

Vegetación:

La vegetación presente en la parcela es típicamente ruderal con algún ejemplar arbustivo y arbóreo sin interés reseñable.

Fauna:

Las ciudades crean su propio microclima, aumentan la temperatura media con respecto a sus alrededores, disminuyen el riesgo de heladas en la época invernal y sus edificios suavizan los vientos. Además, ofrecen refugio y cobijo en sus construcciones y jardines, así como variadas posibilidades de alimentación. Un reducido número de animales hacen uso de los asentamientos urbanos, bien habitualmente o bien de manera ocasional. Son seres cosmopolitas, oportunistas, dotados de una gran capacidad de adaptación, generalmente prolíficos y omnívoros, que han sabido aprovechar con éxito las condiciones de vida de las sociedades humanas. Entre los habitantes más aventajados se encuentran las palomas, los gorriones, los estorninos, las ratas y los ratones. Otras aves nidificantes que nos encontramos en la urbe son los vencejos, golondrinas, aviones y cigüeña blanca.

En las afueras de las poblaciones dónde la urbe pierde influencia y se desvanece entre los cultivos, el matorral o el bosque cercanos, la presión humana es menor y la diversidad faunística se acrecienta. Hasta allí se acercan lechuzas, autillos, cernícalos, verderones, verdecillos, varias especies de murciélagos, erizos, mirlos, lagartijas ibéricas, zorros, comadreas, lirones, urracas..., y se instalan -a veces adentrándose hasta el mismo centro urbano- en casas de campo, graneros, setos, parques, jardines, tapias, edificios abandonados, ermitas y todo tipo de construcciones que les puedan servir, perdiendo su natural recelo hacia el hombre.

Fuente: Gobierno de La Rioja

Hábitats y espacios protegidos:

No existe ninguna figura de protección en el ámbito de aplicación de la presente modificación puntual.

Paisaje:

El uso actual dotacional privado destinado a servicios no se ha llegado a materializar, luego el paisaje actual es el habitual de una parcela sin edificar en el casco urbano. Encontramos en ella vegetación que alberga cierta fauna urbana. Se han conservado los cerramientos y accesos originales de sillería y dónde éstos no existen, hay vallado temporal. También existe en la parte noreste de la parcela un pequeño pabellón edificado para proteger la bodega.

Riesgos naturales y tecnológicos:

La parcela objeto de la modificación puntual no se encuentra en el ámbito del período de retorno de 10, 50, 100 ni 500 años (*Fuente: Confederación Hidrográfica del Ebro*).

Se considera que no existen unas condiciones reseñables en la zona con relación a otros riesgos naturales ni tecnológicos.

Socioeconomía:

En la zona en la que se encuentra la parcela objeto de modificación puntual no existe apenas actividad económica; la que existe es principalmente actividad hostelera.

Población:

Se considera que no existen unas condiciones reseñables en el ámbito de aplicación de la modificación puntual con relación a este factor.

Salud humana:

Se considera que no existen unas condiciones reseñables en el ámbito de aplicación de la modificación puntual con relación a este factor.

Bienes materiales:

Se considera que no existen unas condiciones reseñables en el ámbito de aplicación de la modificación puntual con relación a este factor salvo lo relativo a patrimonio cultural, que se menciona en el siguiente epígrafe.

Patrimonio cultural:

En la parcela objeto de modificación se han encontrado restos arqueológicos: estructuras de sillería, una bodega y un lagar.

Mediante Decreto 27 de septiembre de 1943 se declaró Monumento Histórico-Artístico la Iglesia de Santa María de Palacio, publicado en el BOE de 10 de octubre de 1943. Es un bien de interés cultural declarado (BIC) y la parcela que nos ocupa está incluida su ámbito de protección.

La parcela se encuentra también en el ámbito de afección del Plan Especial del Camino de Santiago.

Vías pecuarias:

El ámbito de aplicación de la modificación puntual no es atravesado por ninguna vía pecuaria.

Interacción entre todos los factores mencionados:

La parcela objeto de la modificación no presenta unas características reseñables con relación a este factor.

7. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES Y, SI PROCEDE, SU CUANTIFICACIÓN

Clima:

Se considera que esta modificación puntual no va a tener consecuencias significativas sobre este factor.

Cambio climático:

Se considera que esta modificación puntual no va a tener consecuencias significativas sobre este factor.

Confort sonoro:

La parcela objeto de modificación puntual presenta un predominio de uso residencial (Revisión del Mapa Estratégico de Ruido, del municipio de Logroño correspondiente al año 2022, zonificación acústica detalle. Plano nº 6). Se muestran a continuación los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes, que se deben comprobar:

Tabla A: Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes. (Anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas: Objetivos de calidad acústica):

Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	L_d	L_e	L_n
a Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55

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

Se han comprobado los índices acústicos L_d , L_e y L_n del mapa estratégico de ruido en la parcela y no se superan los 65 dB para los índices L_d y L_e . En el caso del índice L_n en la esquina noreste nos encontramos entre las curvas isófonas de 55dB y 57dB, muy levemente por encima de los 56dB, siendo el límite de este índice 55 dB.



Índice L_n : Curvas isófonas de 55, 56 y 57 dB

Los objetivos de calidad acústica se establecen en el artículo 14 del *RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido*, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas:

“En las áreas urbanizadas existentes se establece como objetivo de calidad acústica para ruido el que resulte de la aplicación de los siguientes criterios:

a) Si en el área acústica se supera el correspondiente valor de alguno de los índices de inmisión de ruido establecidos en la tabla A, del anexo II, su objetivo de calidad acústica será alcanzar dicho valor.

En estas áreas acústicas las administraciones competentes deberán adoptar las medidas necesarias para la mejora acústica progresiva del medio ambiente hasta alcanzar el objetivo de calidad fijado, mediante la aplicación de planes zonales específicos a los que se refiere el artículo 25.3 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

b) En caso contrario, el objetivo de calidad acústica será la no superación del valor de la tabla A, del anexo II, que le sea de aplicación”

Nos encontramos, por tanto, en la situación a) descrita en el Real Decreto.

El Ayuntamiento de Logroño aprobó la zonificación acústica de la ciudad, por acuerdo de Pleno de fecha 14 de enero de 2016 y la revisión de dicha zonificación, por acuerdo de Pleno de fecha 12 de enero de 2023.

El plan de acción contra el ruido en la ciudad de Logroño fue aprobado el 2 de febrero de 2017 y sus revisiones fueron aprobadas por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 2 de mayo de 2024.

Según se indica en el artículo 25 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y en el artículo 16 de la Ordenanza de protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones en la ciudad de Logroño, las áreas acústicas en las que se incumplan los objetivos de calidad acústica, serán declaradas zonas de protección acústica especial (ZPAEs) por la administración pública competente.

Así mismo, en el mismo artículo 25 de dicha Ley y en el artículo 17 de la Ordenanza mencionada, se establece que las administraciones públicas competentes elaborarán planes zonales específicos para la mejora acústica progresiva del medio ambiente en las zonas de protección acústica especial.

En base a ello, el Ayuntamiento de Logroño aprobó por acuerdo de Pleno de fecha 6 de junio de 2024, las zonas de protección acústica especial (ZPAEs) correspondientes a la zona centro y a la zona de la calle Vitoria y alrededores, así como sus correspondientes planes zonales específicos.

En la parcela objeto de modificación, los índices Ld y Le cumplen los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes. Para el índice Ln existe una pequeña zona entre las curvas isófonas de 55 y 57 dB, siendo el objetivo de calidad acústica 55 dB.

La parcela objeto de modificación se plantea con uso residencial, complementario de la vivienda y libre privado. En la esquina en la que se superan levemente los valores para el índice Ln, se plantea uso residencial. Los edificios que se construyan cumplirán las estipulaciones del *Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación*. Por tanto, no es necesaria la adopción de otras medidas correctoras en la zona y se considera que esta modificación puntual no va a tener consecuencias significativas sobre este factor.

Calidad del aire:

Se considera que esta modificación puntual no va a tener consecuencias significativas sobre este factor.

Condiciones lumínicas y electromagnéticas:

Se considera que esta modificación puntual no va a tener consecuencias significativas sobre este factor.

Geología y geomorfología:

Se considera que esta modificación puntual no va a tener consecuencias significativas sobre este factor.

Calidad y usos del suelo:

Se considera que esta modificación puntual no va a tener consecuencias significativas sobre este factor.

Hidrología e hidrogeología:

Se considera que esta modificación puntual no va a tener consecuencias significativas sobre este factor.

Biodiversidad:

Se considera que esta modificación puntual no va a tener consecuencias significativas sobre este factor.

Vegetación:

Se considera que esta modificación puntual no va a tener consecuencias significativas sobre este factor.

Fauna:

Se considera que esta modificación puntual no va a tener consecuencias significativas sobre este factor.

Hábitats y espacios protegidos:

Se considera que esta modificación puntual no va a tener consecuencias significativas sobre este factor.

Paisaje:

Se considera que los nuevos usos propuestos en esta modificación puntual no van a tener consecuencias significativas sobre este factor. En todo caso, la materialización de la modificación puntual y puesta en uso de la parcela mejorará la realidad del paisaje actual de la parcela.

Riesgos naturales y tecnológicos:

Se considera que esta modificación puntual no va a tener consecuencias significativas sobre este factor.

Socioeconomía:

Se considera que esta modificación puntual no va a tener consecuencias significativas sobre este factor.

Población:

Se considera que esta modificación puntual no va a tener consecuencias significativas sobre este factor.

Salud humana:

Se considera que esta modificación puntual no va a tener consecuencias significativas sobre este factor.

Bienes materiales:

Se considera que esta modificación puntual no va a tener consecuencias significativas sobre este factor, salvo lo mencionado en el siguiente epígrafe para el patrimonio cultural.

Patrimonio cultural:

La modificación propone:

“Se propone la eliminación de la ordenanza específica de protección actual para la parcela situada en Marqués de San Nicolás 20 (ficha de ordenación), al establecer nuevos criterios de integración en el patrimonio que remiten a las condiciones generales recogidas en la ordenanza IVb del Centro Histórico del Plan General, así como a las especificaciones contenidas en el plano de ordenación y la memoria de la modificación.

(...) Se plantea respetar la imagen histórica del parcelario tradicional, en la medida que permita unas condiciones adecuadas de habitabilidad y confort, (...)

(...) El interior de la manzana se ordena en uso libre privado y dos edificaciones, una de ellas en prolongación del uso residencial (B+3), destinada a la protección del muro este de la Iglesia de Palacio y, la otra, en uso complementario de la vivienda para la protección de la bodega existente, que se conserva.

(...) se garantizará la calidad, la textura y el color de los materiales empleados, así como la conservación de las plantas bajas de sillería y de aquellos elementos de valor que puedan aparecer durante el proceso de construcción del edificio, los cuales serán integrados en la nueva edificación siempre que sea posible (lagar...).”

(...)

Se considera que esta modificación puntual no va a tener consecuencias significativas sobre este factor.

La modificación deberá remitirse al Consejo General de Patrimonio Histórico Artístico de La Rioja, dado que se encuentra incluida en el entorno de protección de la Iglesia de Santa María de Palacio, bien declarado de interés cultural (BIC), así como dentro del ámbito de afección del Plan Especial del Camino de Santiago.

Vías pecuarias:

Se considera que esta modificación puntual no va a tener consecuencias significativas sobre este factor.

Interacción entre todos los factores mencionados:

Se considera que esta modificación puntual no va a tener consecuencias significativas sobre este factor.

8. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

No se prevén efectos significativos sobre los siguientes planes sectoriales y territoriales:

- Estrategia Territorial de La Rioja
- Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable
- Plan Regional de Carreteras
- Plan Director de Abastecimiento de La Rioja
- Estrategia Regional frente al Cambio Climático
- Plan Director de Saneamiento y Depuración de La Rioja
- Plan Director de Residuos de La Rioja
- Planes de Recuperación de especies amenazadas
- Planes de Ordenación de Recursos Naturales
- Planes Rectores de Uso y Gestión
- Normas de Protección de Áreas Naturales Singulares
- Plan Territorial de Protección Civil de La Rioja

9. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES CONTEMPLADAS

Con el propósito de favorecer la revitalización y mejora de la habitabilidad del Centro Histórico, se plantea la reactivación del uso de la parcela mediante la recuperación del uso residencial en manzana cerrada como uso principal del ámbito. Con la opción elegida se recogen las alineaciones del parcelario tradicional del Centro Histórico y se protegen tanto el muro este de la iglesia de Santa María de Palacio como la bodega existente en el sótano en la parte noreste de la parcela mediante edificaciones en el interior de la manzana. También se garantiza la calidad, la textura y el color de los materiales empleados, así como la conservación de las plantas bajas de sillería y de aquellos

elementos de valor que puedan aparecer durante el proceso de construcción del edificio, los cuales serán integrados en la nueva edificación siempre que sea posible (lagar, etc.).

10. 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

- Control de la contaminación atmosférica, acústica y electromagnética. Ahorro energético.
- Ahorro de agua potable. Aprovechamiento de pluviales.
- Depuración de aguas residuales.
- Gestión de los residuos generados.
- Conservación de los espacios naturales y especies protegidas, montes, riberas y vías pecuarias.

No se han previsto medidas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente, porque se considera que la modificación puntual no los genera. No obstante, durante la previsible fase de obras derivada de esta modificación puntual, se tendrán en cuenta las siguientes medidas ambientales:

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

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

C. Se gestionarán adecuadamente los distintos tipos de residuos generados según la normativa vigente en esta materia, prestando especial atención a lo establecido por el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

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

11. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN, CUANTIFICADAS ECONÓMICAMENTE

No se prevén impactos ambientales significativos por lo que no se han previsto medidas para el seguimiento ambiental del plan.

Logroño, 14 de octubre de 2025

Carmen Benés Ortiz
Ingeniera Técnica Agrícola