

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 12 (S12) "VARIANTE NORTE I" - CALAHORRA

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 12 (S12) "VARIANTE NORTE I" - CALAHORRA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA
FEBRERO 2020



ESTPROINGAR,S.L.P.

Jesús M^a Gil-Álías Madorrán - Arquitecto
C/Paletillas nº5,2º - 26500 Calahorra - La Rioja
Tfo:134003 - Fax:133969 - Email: jesusalias@esypro.net

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 12 (S12) "VARIANTE NORTE I" - CALAHORRA

INDICE

PARTE I - MEMORIA

0.- ANTECEDENTES TRAMITACIÓN

1.- OBJETO

2.- PROMOTOR

3.- ANTECEDENTES

4.- MARCO LEGAL.

5.- INFORMACIÓN

5.1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

5.2.- INFORMACIÓN FÍSICA

5.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. CATASTRO

6.- ORDENACIÓN. MEMORIA JUSTIFICATIVA

6.1.- ORDENACIÓN

6.2.- USOS

6.3.- APROVECHAMIENTOS

6.3.1.- APROVECHAMIENTOS P.G.M.

6.3.2.- EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO. PLAN PARCIAL SECTOR 12

6.4.- RESERVAS DE TERRENOS - Art. 60 L.O.T.U.R 5/2006

6.5.- APARCAMIENTOS

7.- GESTIÓN

7.1.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES BÁSICAS

7.2.- DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN

7.3.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

8.- RED DE COMUNICACIONES

9.- REDES DE SERVICIOS URBANÍSTICOS

9.1.- SANEAMIENTO. RESIDUALES

9.2.- SANEAMIENTO. PLUVIALES

9.3.- ABASTECIMIENTO

9.4.- INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA

9.5.- ALUMBRADO PÚBLICO

9.6.- RED DE INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES

9.7.- RED DE GAS

9.8.- ACEQUIAS

10.- PLAN DE ETAPAS

11.- EVALUACIÓN ECONÓMICA

11.1.-CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

11.2.- VALORACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

11.3.- TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN SECTOR 12

11.4.- REPERCUSION GASTOS DE URBANIZACIÓN SECTOR 12

12.- EVALUACIÓN AMBIENTAL.

13.- CUMPLIMIENTO DB-SI 5.1

14.- CUMPLIMIENTO NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD

15.- MATERIA DE RUIDO. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

16.- MEMORIAS DE VIABILIDAD Y DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

17.- DOCUMENTACIÓN PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR

18.- REPARCELACIÓN NO VINCULANTE

19.- CONCLUSIÓN

PARTE II - NORMAS URBANÍSTICAS.

- Artº. 1- Naturaleza y ámbito de aplicación. Normativa complementaria.
- Artº. 2- Usos. Disposiciones específicas.
- Artº 3- Condiciones de Volumen
- Artº 4- Parcelación.
- Artº 5- Condiciones estéticas.
- Artº 6- Aparcamientos en parcela privada.
- Artº 7- Medidas ambientales.

ANEXOS

- A1.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA ACÚSTICA
- A.2.- MEMORIAS DE VIABILIDAD Y DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- A.3.- INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA IBERDROLA
- A.4.- DOCUMENTO ENTIDADES FINANCIERAS
- A.5.- INTEGRACIÓN DE INFORMES SECTORIALES

PLANOS

- I1.- INFORMACIÓN – P.G.M. – GESTIÓN.
- I2.- INFORMACIÓN – P.G.M. – ORDENACIÓN, USOS PORMENORIZADOS.
- I3.- INFORMACIÓN – ESTADO ACTUAL TOPOGÁFICO.
- I4.- INFORMACIÓN – ESTRUCTURA CATASTRAL.

- O1.- ORDENACIÓN – ALINEACIONES, COTAS Y COORDENADAS.
- O2.- ORDENACION – USOS PORMENORIZADOS.
- O3.- ORDENACIÓN – SECCIONES.
- O4.- ORDENACIÓN – ITINERARIOS ADAPTADOS Y SEÑALIZACIÓN

- IN1.- INF. – RED ABASTECIMIENTO.
- IN2.1.- INF. – RED RESIDUALES Y PLUVIALES.
- IN2.2.- INF. – PERFILES RED RESIDUALES Y PLUVIALES.
- IN3.- INF. – RED ELÉCTRICA EXISTENTE Y ACTUACIONES.
- IN4.- INF. – RED ELÉCTRICA A.T. Y B.T.
- IN5.- INF. – ALUMBRADO.
- IN6.- INF. – TELECOMUNICACIONES. MOVISTAR Y OTRAS COMPAÑIAS.
- IN7.- INF. – RED GAS.

- R1.- REPARCELACIÓN NO VINCULANTE

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 12 (S12) "VARIANTE NORTE I" - CALAHORRA

PARTE I - MEMORIA

- 0.- ANTECEDENTES TRAMITACIÓN
- 1.- OBJETO
- 2.- PROMOTOR
- 3.- ANTECEDENTES
- 4.- MARCO LEGAL.
- 5.- INFORMACIÓN
 - 5.1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA
 - 5.2.- INFORMACIÓN FÍSICA
 - 5.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. CATASTRO
- 6.- ORDENACIÓN. MEMORIA JUSTIFICATIVA
 - 6.1.- ORDENACIÓN
 - 6.2.- USOS
 - 6.3.- APROVECHAMIENTOS
 - 6.3.1.- APROVECHAMIENTOS P.G.M.
 - 6.3.2.- EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO. PLAN PARCIAL SECTOR 12
 - 6.4.- RESERVAS DE TERRENOS - Art. 60 L.O.T.U.R 5/2006
 - 6.5.- APARCAMIENTOS
- 7.- GESTIÓN
 - 7.1.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES BÁSICAS
 - 7.2.- DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN
 - 7.3.- SISTEMA DE ACTUACIÓN
- 8.- RED DE COMUNICACIONES
- 9.- REDES DE SERVICIOS URBANÍSTICOS
 - 9.1.- SANEAMIENTO. RESIDUALES
 - 9.2.- SANEAMIENTO. PLUVIALES
 - 9.3.- ABASTECIMIENTO
 - 9.4.- INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA
 - 9.5.- ALUMBRADO PÚBLICO
 - 9.6.- RED DE INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES
 - 9.7.- RED DE GAS
 - 9.8.- ACEQUIAS
- 10.- PLAN DE ETAPAS
- 11.- EVALUACIÓN ECONÓMICA
 - 11.1.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
 - 11.2.- VALORACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
 - 11.3.- TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN SECTOR 12
 - 11.4.- REPERCUSION GASTOS DE URBANIZACIÓN SECTOR 12
- 12.- EVALUACIÓN AMBIENTAL.
- 13.- CUMPLIMIENTO DB-SI 5.1
- 14.- CUMPLIMIENTO NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD
- 15.- MATERIA DE RUIDO. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA
- 16.- MEMORIAS DE VIABILIDAD Y DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- 17.- DOCUMENTACIÓN PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR
- 18.- REPARCELACIÓN NO VINCULANTE
- 19.- CONCLUSIÓN

PARTE I - MEMORIA

PARTE I - MEMORIA

0.- ANTECEDENTES TRAMITACIÓN

El presente documento es el Plan Parcial del Sector 12 (S12) "Variante Norte I" denominado APROBACIÓN INICIAL NOVIEMBRE 2.018, para ser presentado en el Ayuntamiento de Calahorra para, tras obtener los informes sectoriales favorables, ser aprobado inicialmente.

1.- OBJETO

El presente documento se redacta, por el técnico que suscribe, al servicio de Estproingar, S.L.P.

El objeto es la redacción del Plan Parcial del Sector 12 (S12) "Variante Norte I" del P.G.M. de Calahorra.

2.- PROMOTOR

El promotor del presente Plan Parcial es la mercantil CANTERAS DE EJEJA, S.L., con CIF B-50946615 y domicilio social en la Calle Coso nº 67-75 Esc 01, 6ºE, 50001 de Zaragoza, como propietaria de los terrenos afectados.

El representante de la empresa es D. Jorge Edo Albacar, DNI: 17708405S, con domicilio a estos efectos en la Calle Coso nº 67-75 Esc 01, 6ºE, 50001 de Zaragoza.

Durante las primeras tramitaciones del presente Plan Parcial, su promotor fue la mercantil Kriseilu, S.L., pero posteriormente se produjo un cambio en la titularidad de los terrenos afectados, los cuales fueron adquiridos por la mercantil Canteras de Ejeja, S.L., quien ha pasado a ser el nuevo promotor.

3.- ANTECEDENTES

Se redacta el presente Plan Parcial para, en cumplimiento del PGM de Calahorra, avanzar en el desarrollo del Sector 12 (S-12) "Variante Norte I" con el objetivo de disponer de suelo urbanizado donde poder construir las edificaciones previstas y, además el Ayuntamiento de Calahorra obtenga los terrenos destinados a Sistema general Dotacional.

El presente documento denominado DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA FEBRERO 2020 es el aprobado provisionalmente el día 25-03-2019 en el que se han tenido en cuenta los aspectos señalados en el Acuerdo de la CPOTUR de fecha 26-04-2019, en el Informe Ambiental estratégico del Plan Parcial del Sector S-12 "Variante Norte I" de Calahorra (EAE Nº 53/2019), y se ha ajustado la pendiente longitudinal del vial.

4.- MARCO LEGAL.

El marco legal en el que se desarrolla la presente modificación es:

Estatal:

R.D.L. 7/2015 Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana

Ley 21/2013 de Evaluación ambiental

Autonómica:

Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

Ley 6/2017 de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Normas Urbanísticas Regionales de La Rioja

Plan Especial de Protección de Medio Ambiente Natural de La Rioja

Municipal:

Plan General Municipal de Calahorra. Aprobado definitivamente el día 10 de Noviembre de 2006 (BOR 25 enero 2007)

Modificación puntual del PGM de Calahorra en el Sector S-12 "Variante Norte I" al objeto de modificar la delimitación del sistema general dotacional S.G.D.-2, realizar el cambio de uso característico residencial sustituyéndolo por el uso terciario comercial y realizando ajustes en las determinaciones particulares del sector. Probado definitivamente el día 29 de septiembre de 2017 (BOR 13 octubre 2017)

5.- INFORMACIÓN

5.1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Las determinaciones que señala el P.G.M de Calahorra vigente en la actualidad para el Sector S-12 "Variante Norte I", además de las de carácter general, son las siguientes Normas Urbanísticas Particulares:

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SUPERFICIE 2.915.011 M2

I. DETERMINACIONES GENERALES								
I.1. USOS GLOBALES				I.2. CLASIFICACION DEL SUELO				
"- Residencial		1.193.452 M2		"Suelo Urbanizable Delimitado 1		2.915.011 M2		
"- Industrial		1.552.089 M2						
"- Servicios, terciario		43.938 M2						
"- Sistemas Generales		195.903 M2						
		2.985.382	TOTAL			2.915.011 M2		
II DETERMINACIONES PORMENORIZADAS, CALIFICACION Y APROVECHAMIENTO.								
IDENTIF.	NOMBRE	SUPERF. TOTAL M2	USO CARACTERÍSTICO	VIVIENDAS TIPO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	APROVECH. APROPIABLE	APROVECH. LUCRATIVO	APROVECH. MEDIO UA/M2
SECTOR 1 (S1) S.G.Z.V.-2	La Planilla	197.388 34.306	Residencial Zona Verde					
SECTOR 2 (S2)	Cidacos	304.714	Residencial	457	91.796	110.640	122.933	0,40344
SECTOR 3 (S3) S.G.Z.V.-8 S.G.D.	Viacampo Residencial	372.509 3.687 12.524	Residencial Zona Verde Dotacional	2.418	337.264,20	304.696	338.551	0,89993
SECTOR 4 (S4) S.G.Z.V.-9	Variante Norte II	179.704 36.718	Residencial Zona Verde	692	94.943	97.390	108.211	0,50000
SECTOR 5 (S5) S.G.Z.V.-3	Variante Sur	139.137 22.565	Residencial Zona Verde	616	72.035	72.766	80.851	0,50000
SECTOR 6 (S6)	C/ San Adrián	15.792	INDUSTRIAL		8.022	8.528,00	9475	0,60000
SECTOR 7 (S7)	Servicios	32.019	TERCIARIO/ SERVIC.		20.018	17.290	19.211	0,60000
SECTOR 8 (S8)	Rifondo (Tejerías 3)	266.131	INDUSTRIAL			179.638	199.598	0,75000
SECTOR 9 (S9)	Tejerías 4	167.250	INDUSTRIAL		100.890	94.836	100.350	0,60000
SECTOR 10 (S10)	El Recuenco	1.102.916	INDUSTRIAL					0,60000
SECTOR 12 (S12) S.G.D.-2	Variante Norte I	11.919 15.732	TERCIARIO/ SERVIC. Dotacional		10.395	9.356	10.395	0,375940
Sistema General Espacios Libres		70.370,85						
TOTAL		2.915.011		4.183	398.099	895.140	989.576	

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

Los Sectores S.1, S.2 y S.8 son Sectores con determinaciones normativas propias y vigentes según sus respectivas aprobaciones. En este documento se han trasladado las Normas y determinaciones más significativas.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

CUADROS DE DETERMINACIONES DETALLADAS

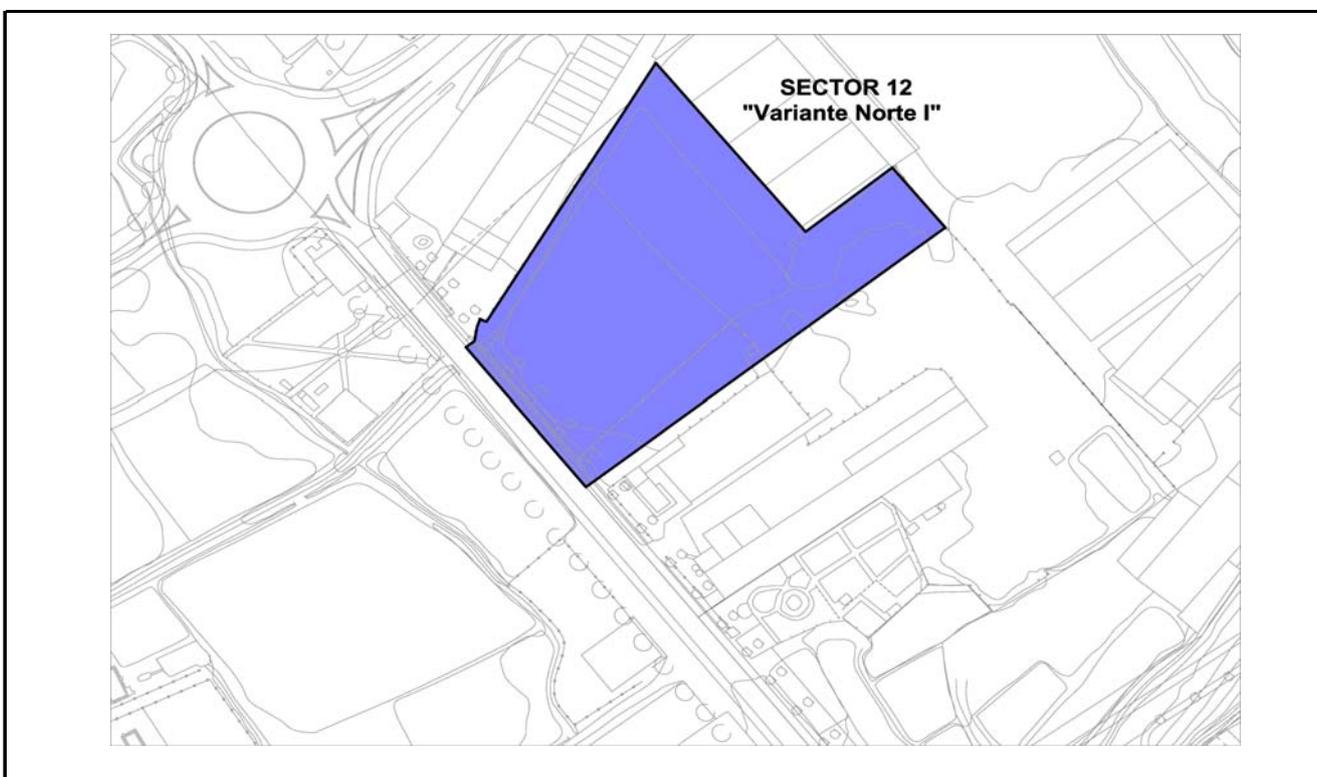
Suelo Urbanizable Delimitado

IDENTIFICACIÓN	S-12
-----------------------	-------------

NOMBRE	Variante Norte I
---------------	-------------------------

CLASIFICACIÓN	Suelo Urbanizable Delimitado
----------------------	-------------------------------------

Superficie	11.919 m ²
Uso característico	Terciario-Servicios



NORMATIVA PARTICULAR	
Superficie Construida	10.395 m ² construidos
Aprovechamiento Apropiable	10.395 ua
Aprovechamiento Lucrativo	9.355 ua
Aprovechamiento Medio	0,375940 ua/m ²
Sistemas Generales Asignados	S.G.D.-2 de 15.732 m ²

ARTÍCULO 11 bis.- SECTOR (S-12) "VARIANTE NORTE I"

DETERMINACIONES PARTICULARES

IDENTIFICACION.

- Suelo Urbanizable Delimitado Sector 12 (S-12)

DESCRIPCION.

- Son los suelos comprendidos entre el Sector 4 "Variante Norte II", el S.G.D.-2 y la Carretera de Logroño.
 - Tiene adscrito en su gestión suelo el Sistema General Dotacional S.G.D.-2 en la cantidad de 15.732 m².

A. RÉGIMEN GENERAL

- Es el determinado por la legislación vigente y por los Artículos 42, 43, 44 y 45 de las NNUU Generales, entre otros.

B. NORMAS DE CALIDAD.

B.1. Equipamientos, cesiones, servicios

- Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.
 - El Sector deberá resolver su urbanización completa y, junto con el Sistema General Dotacional, las conexiones necesarias para que puedan prestarse eficazmente los servicios urbanísticos básicos, hasta el punto de enlace con las redes exteriores existentes en funcionamiento, aunque se encuentren exteriores al ámbito, utilizando para ello si fuese necesario la expropiación forzosa en la adquisición de terrenos necesarios para la obra.
 - La red de alcantarillado se diseñará de forma separativa.

B.2. Calidad constructiva urbana

- Se procurará la dotación de recorridos peatonales con mobiliario urbano en los linderos con las calles y carreteras estructurantes del Sector. Dispondrán de arbolado.

C. NORMAS DE DISEÑO:

C-1. Diseño urbano.

- Los diseños urbanos del Sector, los concretará el preceptivo Plan Parcial. En cualquier caso el Plan General obliga al oportuno Plan Parcial en lo referido a unas alineaciones máximas de la edificación.

C-2. Diseño arquitectónico

- Ocupación máxima: No se limita.
 - Situación de la edificación: Libre.
 - Altura de la edificación: P.Baja y dos alzadas con una altura máxima de 12m.
 - Alturas libres mínimas: Espacios generales públicos 3,00m. Resto: 2,50m.
 - Las edificaciones serán abiertas, con un tratamiento estético y compositivo unitario, tratando todos los paramentos como fachadas.

D. NORMAS DE ACTUACION

S-12. Sistema de Actuación: Compensación.

Régimen de plazos:

Se estará a lo dispuesto por el Art. 15.5.B de las Normas Generales.

Régimen de modificación de usos:

COMPATIBILIDAD DE LOS USOS PORMENORIZADOS		
	USOS PORMENORIZADOS	COMPATIBILIDAD
A	Vivienda Colectiva	Prohibido
B	Vivienda Unifamiliar	Prohibido
C	Servicios Terciarios	Compatible
D	Dotacionales e Institucionales	Compatible
E	Comerciales	Compatible
F	Industriales	Prohibido
G	Especiales	Compatible
H	Talleres	Prohibido
I	Almacenes-garaje	Compatible

Para lo no contemplado, se estará a lo determinado por los Artículos del Capítulo II, Título II, de las Normas Generales.

E. DETERMINACIONES NUMÉRICAS.

- Superficie del sector 12 11.919m²
 - Uso característico Terciario-Servicios
 - Aprovechamiento Medio 0,375940UA/
 - Sistemas generales Adscritos: 15.732m²

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA			
USOS PORMENORIZADOS principales		COEF. VUELO	COEF. SUELO
C	Servicios Terciarios	1,00	0,10
D	Dotacionales e Institucionales	0,23	0,20
E	Comerciales	0,83	0,10
G	Especiales	1,07	0,10
I	Almacenes-garaje	0,34	0,10

F. DETERMINACIONES CARRETERAS.

- Previo a la elaboración del planeamiento de desarrollo, deberá realizarse estudios de determinación de los niveles sonoros con el fin de establecer las líneas de edificación con respecto a las carreteras, diseñar las medidas paliativas que resulten oportunas y garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el RD 1367/2007. La concesión de nuevas licencias de construcción deberá tener en cuenta los resultados de los mencionados estudios en relación con el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica. En cualquier caso, el promotor ejecutará y costeará a su cargo los elementos necesarios (pantallas acústicas y otros) para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.
- En ningún caso la línea de edificación podrá estar a menos de treinta y cinco (35) metros de la arista exterior de la calzada.
- El sector no contará con ningún acceso directo a la carretera LR-134.
- De manera previa a la aprobación del proyecto o proyecto de urbanización deberá solicitarse y obtenerse la correspondiente autorización sectorial de la Dirección General de Obras Públicas y Transportes, para todas las obras e instalaciones situadas dentro de la zona de afección de la carretera LR-134.
- En ningún caso podrán iniciarse las obras de urbanización o concederse licencias de edificación dentro de la zona de afección sin que exista conformidad expresa de la Dirección General de Obras Públicas y Transportes

G. RUIDO

El Plan Parcial cumplirá con la zonificación acústica y los OCA señalados en el Estudio acústico adjunto.

5.2.- INFORMACIÓN FÍSICA

En el presente apartado se realiza la descripción de los terrenos afectados por el presente Plan Parcial, con señalamiento de sus límites y circunstancias en que se encuentran. También se ha incluido la descripción de los terrenos afectados por el S.G.D.-2.

Para ello se ha realizado un levantamiento topográfico detallado del mismo y se ha realizado la toma de datos "In situ". Además para la documentación de los servicios urbanísticos se han realizado consultas a las compañías suministradoras.

Situación

El Sector 12 (S12) "Variante Norte I" se sitúa al nor-oeste del núcleo urbano de Calahorra, junto a la Carretera de Logroño.

Los suelos que conforman el Sector 12 (S12) "Variante Norte I" están comprendidos entre el Sector 4 "Variante Norte II", el S.G.D.-2 y la Carretera de Logroño. Tiene adscrito en su gestión el Sistema General Dotacional S.G.D.-2.

Delimitación y superficie

La delimitación del Sector 12 se obtiene trasladando el límite previsto en el P.G.M. de Calahorra al levantamiento topográfico realizado, siendo ambos coincidentes.

La totalidad de los suelos incluidos en la delimitación del Sector 12 y del Sistema General adscrito corresponden con la totalidad de las parcelas propiedad del promotor y, en el frente de la Carretera de Logroño, una parte de dicho vial.

El Sector 12 (S12) "Variante Norte I" y el S.G.D.-2 comprende las parcelas 108 (referencia 26036A038001080000AT) y 227 (referencia 26036A038002270000AA) del polígono 38 y parte de la parcela 9006 del polígono 25 (referencia 26036A025090060000AH) correspondiente a la Carretera de Logroño, del Catastro de rústica del municipio de Calahorra

- El Sector 12 tiene una forma en irregular, cuyos límites son:

Suroeste : Línea del PGM por la línea blanca de la Carretera de Logroño, en línea recta.

Sureste : Límite con el S.G.D.-2, en línea recta.

Noroeste : Margen de la acequia abierta, en línea irregular; Límite con vial, en línea recta; Y Límite con parcela 113 (pol. 38), mediante vallado, en línea recta.

Noreste : Límite con parcela 113 (pol. 38), mediante fachada de edificación; Y límite con parcela 9039 (pol. 25), camino, en línea recta.

La superficie total del Sector 12 (S12) "Variante Norte I" es de 11.918,66m², coincidente con la prevista en el P.G.M.

- El S.G.D.-2 tiene una forma irregular, cuyos límites son:

Suroeste : Línea del PGM por la línea blanca de la Carretera de Logroño, en línea recta; Límite con la parcela 111 (pol. 38), mediante vallado, en línea quebrada; Y límite con la parcela 45487 urbana, en línea quebrada.

Sureste : Límite con la parcela 111 (pol. 38), mediante vallado, en línea recta; Límite con la parcela 147 (pol. 38), en línea recta; Y límite con la parcela 140 (pol. 38), en línea recta.

Noroeste : Límite con el Sector 12 (S12) "Variante Norte I", en línea recta.

Noreste : Límite con parcela 9039 (pol. 38), camino, en línea recta; Y límite con parcela 140 (pol. 38), en línea recta.

La superficie total del S.G.D.-2 es de 15.732,88m², coincidente con la prevista en el P.G.M.

Características físicas

Los terrenos están caracterizados por hecho de haber albergado una industria dedicada a la fabricación de viguetas de forjados, estando en la actualidad en desuso.

La formación natural del terreno se encuentra declinada respecto del nivel de la carretera de Logroño y en pendiente descendente hacia el norte. Para la implantación de la industria se realizaron rellenos y edificaciones, dejando parte del terreno al nivel de la carretera.

El terreno está en estado de abandono en la zona de las antiguas instalaciones industriales y en terreno natural en el resto de parcela. En la zona noreste está produciéndose un vertido descontrolado.

En relación a la vegetación no existen plantaciones ni uso agrícola, encontrando plantas bajas, arbustos y aisladamente algún árbol (chopos).

Edificaciones existentes

En el interior de la parcela 108, afectando al S.G.D.-2, se sitúa la antigua nave de fabricación, y una pequeña nave adosada. Su construcción es de estructura de hormigón, cierres de bloque de hormigón y cubierta de fibrocemento. La superficie construida es de 2.293m². Se encuentra en un estado ruinoso.

Como obras auxiliares se encuentran: vallados parciales al frente de la carretera y en el vial al noreste, soleras y restos del edificio de oficinas, zócalos de hormigón, etc..

Urbanización e instalaciones existentes

En relación a la urbanización hay que distinguir entre el interior de los terrenos, de propiedad privada, donde no existe ninguna urbanización, y la franja de la carretera de Logroño que se encuentra urbanizada.

En el interior de los terrenos existen varias líneas eléctricas aéreas de MT y AT: Una línea de MT denominada Cir-Norte de 13,2Kv, atravesando por el centro de los terrenos de sureste a noroeste, que afecta tanto al Sector 12 como al S.G.D.-2; Dos líneas de MT alimentación a CTs particulares, situadas en el extremo noroeste del Sector 12; Y otra línea de AY, de 66Kv, situada afectando mínimamente la esquina este situada en el extremo este del S.G.D.-2.

En relación a la carretera de Logroño:

Pavimento: La carretera se compone de calzada para vehículos, con dos carriles (uno en cada sentido) de 3,50m de ancho y arcenes a ambos márgenes de entre 1,30 y 1,50m. Cuenta con aceras a ambos lados de 2,10m junto al sector y 2,50m enfrente. Se encuentra en buen estado.

Saneamiento: En todo el frente de la carretera, en su lado sur, existe un colector de la red municipal de diám. 400mm. En la actualidad recoge aguas residuales y pluviales. Además para recogida de pluviales de la carretera, en su lado norte, existe un colector diám. 500mm junto a la acera, con vertido en canal de riego.

Riego: El mencionado colector de pluviales de la carretera, además canaliza aguas sobrantes de riego y conecta en la esquina oeste donde existe un tramo de canal de riego abierto.

Abastecimiento: En todo el frente de la carretera existen dos canalizaciones, una por cada acera, de Fc 100mm en su lado norte (junto al Sector 12) y de Fc 200mm en su lado sur.

Distribución eléctrica: No existe

Alumbrado: En todo el frente de la carretera existe alumbrado público, con luminaria sobre báculos de 9m de altura cada 60 metros en cada acera y al tresbolillo.

Telecomunicaciones: En todo el frente de la carretera existe una canalización de Telefónica por la acera del lado sur y una canalización de Ono por el arcén del lado sur.

Gas natural: En todo el frente de la carretera existe una canalización PE-110 en Media Presión B, discurre junto a la acera del lado norte.

Reportaje fotográfico

Se completa la información física del terreno con fotografías del estado actual y donde pueden apreciarse los aspectos señalados.



CARRETERA DE LOGROÑO –ANTIGUA INSTALACIÓN INDUSTRIAL



CARRETERA DE LOGROÑO –TERRENOS ESTADO NATURAL



LIMITE SURESTE DEL SECTOR 12
TERRENOS E INSTALACIONES ABANDONADAS

5.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. CATASTRO

Tal como se ha indicado en el apartado de Delimitación y superficie, la totalidad de los suelos incluidos en la delimitación del Sector 12 (S12) "Variante Norte I" y del Sistema General S.G.D.-2 adscrito corresponden con la totalidad de las parcelas propiedad del promotor parcelas 108 y 227 del polígono 38 y parte de la parcela 9006 del polígono 25 correspondiente a la Carretera de Logroño, del Catastro de rústica del municipio de Calahorra

En el plano I.4 Información-Estructura catastral, se han superpuesto: El plano del Geovisor IDErioja con ortofoto con el parcelario catastral, y el límite del Sector 12 "Variante Norte I" y del Sistema General S.G.D.-2 adscrito.

En el plano I.4 se observa que efectivamente las parcelas 108 y 227 del polígono 38 y parte de la parcela 9006 del polígono 25. En el posterior Proyecto de Compensación del Sector 12 se realizarán los mínimos ajustes necesarios con las parcelas perimetrales.

La estructura de la propiedad del Sector 12 (S12) "Variante Norte I" y del S.G.D.-2 es:

- Parcela 108, pol. 38 (26036A038001080000AT) ... CANTERAS DE EJEJA, S.L.
- Parcela 227, pol. 38 (26036A025090060000AH) ... CANTERAS DE EJEJA, S.L.
- Parcela 9006, pol 25 (26036A025090060000AH) ... Dominio público

Se adjuntan fichas de las parcelas catastrales:



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

26036A038001080001S Y

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN: **DS CALAHORRA Polígono 38 Parcela 108 VALVEDADO. 26500 CALAHORRA [LA RIOJA]**

USO PRINCIPAL: **Agrario** AÑO CONSTRUCCIÓN: **1990**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **2.137**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN: **Polígono 38 Parcela 108 VALVEDADO. CALAHORRA [LA RIOJA]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **2.137** SUPERFICIE GRÁFICA (PARCELA (m²)) TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m ²
AGRARIO	1	00	01	2.049
AGRARIO	2	00	01	88

CULTIVO

Subparcela: **0** CC: **E-** Cultivo: **Pastos** IP: **00** Superficie m²: **15.388**

INFORMACIÓN GRÁFICA

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes, 21 de Noviembre de 2017

584.500 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

— Límite de Manzana

— Límite de Parcela

— Límite de Construcciones

— Mobiliario y aceras

— Límite zona verde

— Hidrografía

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
26036A03800227000AA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Suelo Polígono 38 Parcela 227
VALVEDADO, CALAHORRA [LA RIOJA]

USO PRINCIPAL
Agrario [Labor o labradío regadío 11]

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN
--

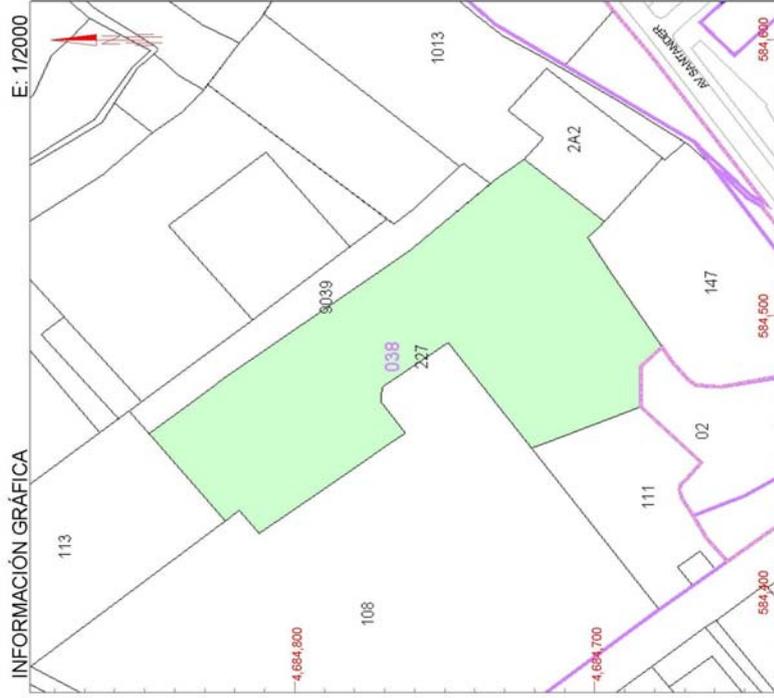
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
Polígono 38 Parcela 227
VALVEDADO, CALAHORRA [LA RIOJA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
0

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA
9,761



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes, 21 de Noviembre de 2017

- 584,600 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
26036A025090060000AH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Polígono 25 Parcela 9006
C/TRA LOGROÑO ZARAGOZ. CALAHORRA [LA RIOJA]

USO PRINCIPAL
Agrario [Vía de comunicación de dominio público 00]

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN
--

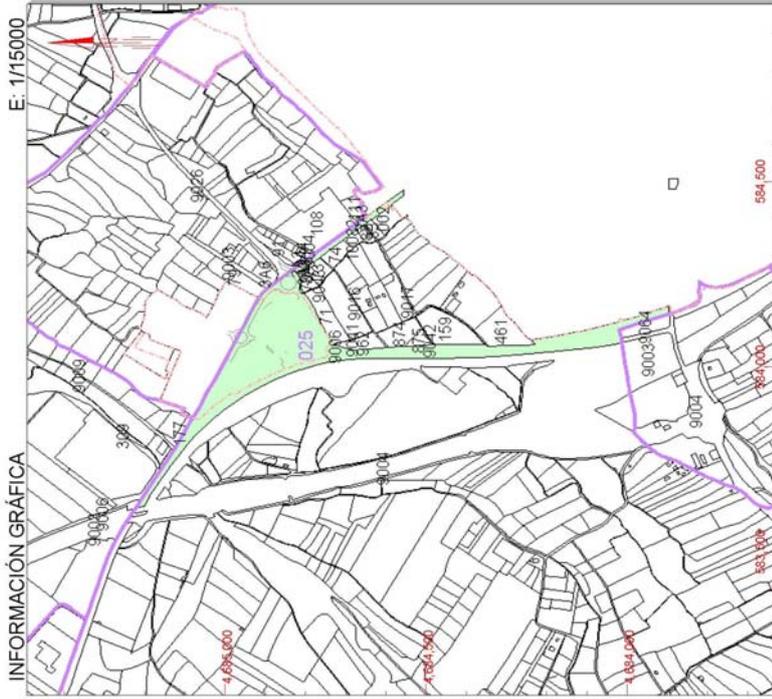
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
--

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
Polígono 25 Parcela 9006
C/TRA LOGROÑO ZARAGOZ. CALAHORRA [LA RIOJA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
--

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE ERICA
99,871



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes, 21 de Noviembre de 2017

- 684,500 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

6.- ORDENACIÓN. MEMORIA JUSTIFICATIVA

6.1.- ORDENACIÓN

En base a las características de los terrenos que conforman el Sector 12 (S12) "Variante Norte I" y en aplicación de las condiciones urbanísticas señaladas en el P.G.M. de Calahorra y en la normativa urbanística de aplicación se ha realizado la ordenación que se entiende más adecuada.

Viales: V

La ordenación queda vertebrada por un vial perpendicular a la Carretera de Logroño, en dirección suroeste-noreste, situado junto al límite con el Sistema General S.G.D.-2., y dejando la totalidad de usos del Sector en su lado noroeste.

El nuevo vial dispone de un espacio de giro en su extremo noreste y de una conexión con Carretera de Logroño en su extremo suroeste.

- Justificación de la solución adoptada en la conexión con la Ctra. de Logroño:

Para una correcta conexión del nuevo vial del Sector 12 con Carretera de Logroño, se modifica ésta, ampliándola. Así se ha optado por ampliar al ancho de la calzada existente, destinando a vial una anchura de 10,70m desde el eje de la actual carretera de Logroño hasta las parcelas de uso comercial. De esta manera se permite que en el futuro, si se estima conveniente, se pueda crear un carril central de espera para giro a la izquierda.

La conexión proyectada se adecúa a lo señalado en el vigente Plan General Municipal, que ya señala en el entorno del Sector S-12 dos rotondas para la conexión de la carretera de Logroño con los viales transversales. Una en el cruce con la carretera LR-134 y otra en el cruce con la Avda. Santander, disponiendo entre ambas de un vial de anchura constante.

Una hipotética rotonda para el acceso al Sector 12 no es deseable, dado que se situaría entre otras dos rotondas muy próximas (distan 280m entre ellas). Ello perjudicaría una adecuada trama urbana, donde no es deseable la implantación abusiva de rotondas en los cruces de viales urbanos, como así sería en este caso dado que quedarían tres rotondas a una distancia de unos 120m entre ellas

- Justificación del diseño de único vial en fondo de saco:

En el diseño del sistema viario del Sector 12 con un solo vial con un espacio final para el giro es adecuado para las características del Sector 12. Así analizándolas encontramos:

. El Sector 12 es de escaso tamaño, lógicamente conlleva a una reducida trama urbana, no siendo posible la creación de un sistema viario con dos calles, una de entrada y otra de salida independientes, desde la carretera de Logroño. Hay que tener en cuenta que el extremo opuesto a la carretera de Logroño consta de terrenos particulares dentro del Sueno urbanizable Delimitado.

. La parcela del S.G.D.-2 por su tamaño requerirá que los vehículos que acudan utilicen el vial para entrar y salir en la misma, por lo tanto realicen la maniobra de giro en su interior.

. La zona de uso terciario va a consistir en una sola parcela (aunque no está descartado que se subdividan) que por su uso comercial requerirá que los vehículos que acudan utilicen el vial para entrar y salir en la misma, por lo tanto realicen la maniobra de giro en su interior.

. Lo señalado en los dos puntos anteriores indican el escaso uso que va a tener el espacio de giro del fondo, y en definitiva la idoneidad del sistema viario dispuesto en fondo de saco.

. El vial previsto en el Sector 12 continuará en el futuro en el Sector 4, el cual si dispondrá de un sistema viario importante y en ese momento desaparecerá el fondo de saco dispuesto. Esto es, la disposición de vial con fondo de saco es temporal y desaparecerá con el desarrollo del Sector 4.

Espacios públicos - Cesiones: Z

En relación al espacio libre de uso y dominio público de carácter local, la ordenación lo dispone en una zona, Z1, destinándola a zona verde y espacio libre. Esta zona se dispone en lado noroeste del vial, junto al límite noreste del sector.

Además, en la zona norte existe una pequeña zona de espacio libre de uso y dominio público, Z2, destinada a zona verde. Esta porción forma parte de la zona verde pública que el P.G.M.de Calahorra señala entorno a la carretera LR-134.

- Justificación de la idoneidad de la ubicación de la zona verde:

La zona verde se dispone en lado noroeste del vial, junto al límite noreste del sector, con las siguientes ventajas respecto de otras ubicaciones:

- . Por su ubicación alejada de la carretera de Logroño, que le dota de mejores condiciones para su uso de zona verde. Así es una zona más tranquila, sin los peligros de la proximidad al tráfico de vehículos y con menor contaminación acústica.
- . Permite la creación de un espacio abierto de transición entre las edificaciones industriales existentes y las nuevas edificaciones comerciales.
- . Permite su continuidad y ampliación con similares espacios en el futuro desarrollo del Sector 4, pudiendo dar lugar a una gran zona verde.

Infraestructuras: I

La ordenación plantea un espacio destinado a infraestructuras del sector, situada al norte del vial, con el fin de albergar un centro de transformación u otras infraestructuras.

Parcela privada: A

En relación a la parcela para usos de carácter privado, se prevé una sola unidad básica, con uso de servicios terciarios.

Las superficies generales de la ordenación del Sector 12 (S12) "Variante Norte I" son:

CUADRO SUPERFICIES GENERALES SECTOR 12			
CARÁCTER	USO	IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE m2
PRIVADO	SERVICIOS TERCIARIOS	A	6.557,88
		SUMA	6.557,88
PÚBLICO	ZONA VERDE	Z	1.812,27
	INFRAESTRUCTURAS	I	29,75
	VIARIO	V	3.518,75
		SUMA	5.360,77
TOTAL SECTOR 12			11.918,65

6.2.- USOS

De las determinaciones del P.G.M. para el Sector 12 (S12) "Variante Norte I", el Uso característico es Servicios terciarios.

En relación a la ordenación de usos pormenorizados se señalan los siguientes:

De carácter privado

- Uso servicios terciarios: Se prevé en parcela de este uso exclusivo. Se permiten los usos detallados conforme a la tabla de compatibilidad de usos pormenorizados del artículo 11 bis.- Sector (S-12) "Variante norte I", de la Normativa urbanística particular del P.G.M, y que son:

COMPATIBILIDAD DE LOS USOS PORMENORIZADOS		
USOS PORMENORIZADOS		COMPATIBILIDAD
A	Vivienda Colectiva	Prohibido
B	Vivienda Unifamiliar	Prohibido
C	Servicios Terciarios	Compatible
D	Dotacionales e Institucionales	Compatible
E	Comerciales	Compatible
F	Industriales	Prohibido
G	Especiales	Compatible
H	Talleres	Prohibido
I	Almacenes-garaje	Compatible

Para lo no contemplado, se estará a lo determinado por los Artículos del Capítulo II, Título II, de las Normas Generales.

De carácter público

- Espacio libre de uso y dominio público, destinado a zona verde y espacio libre: Se destinará a jardines y áreas peatonales, con plantación de arbolado y vegetación.
- Espacio de infraestructuras. Este uso se prevé en una parcela junto al vial, con el fin de ubicar en ella un centro de transformación u otras infraestructuras públicas.

- Viario. Este uso está compuesto por el sistema viario completo. En el interior de los viales y con carácter orientativo, se señalan diferentes zonas o usos: acera, aparcamiento, y calzada.

6.3.- APROVECHAMIENTOS

6.3.1- APROVECHAMIENTOS P.G.M.

En las determinaciones del Sector 12 (S12) "Variante Norte I" y el Sistema General adscrito S.G.D.-2, el P.G.M. prevé:

IDENTIF.	NOMBRE	SUPERF.	USO	VIVIENDAS	SUPERFICIE	APROVECH.	APROVECH.	APROVECH.
		TOTAL M2	CARACTERÍSTICO	TIPO	CONSTRUIDA	APROPIABLE	LUCRATIVO	MEDIO UA/M2
SECTOR 12 (S12) S.G.D.-2	Variante Norte I	11.919 15.732	Residencial Dotacional		10.395	9.356	10.395	0,375940

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

De las determinaciones del P.G.M. para el Sector 12 (S12) "Variante Norte I" y el S.G.D.-2, el aprovechamiento medio es $0,375940 \text{ m}^{2\text{ch}} / \text{m}^{2\text{s}}$, que aplicado a su total superficie, obtenemos el siguiente cuadro de aprovechamiento:

ÁMBITO	SUPERFICIE m ²	APROVECHAMIENTO		
		MEDIO m ^{2ch} /m ^{2s}	OBJETIVO m ^{2ch}	SUBJETIVO m ^{2ch}
SECTOR 12	11.918,65			
S.G.D.-2	15.732,89			
TOTAL	27.651,54	0,37594	10.395	9.355,50

6.3.2.- EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTOS. PLAN PARCIAL SECTOR 12

Aprovechamientos adoptados para el Sector 12 (S12) "Variante Norte I" y el S.G.D.-2,

En la composición de los terrenos que conforman el Sector 12, tal como se señala en el punto 5.3.- Estructura de la propiedad. Catastro, se afecta a parte de la parcela 9006 del polígono 25. Esta parcela corresponde a un vial de uso y dominio público cuyo titular es el Ayuntamiento de Calahorra.

Conforme a lo señalado en el artículo 133 de la L.O.T.U.R , nos encontramos con la existencia de unos bienes de dominio y uso públicos destinados a viales, con superficie inferior a la que el presente Plan parcial destinada a la misma finalidad.

Sin entrar en la procedencia de cesión gratuita o no, el presente Plan parcial plantea no computar el aprovechamiento de estos terrenos, por lo que no existirá aprovechamiento por este concepto para la administración titular.

La superficie de la parte de la parcela 9006 del polígono 25 que está afectada por el Sector 12 (S12) "Variante Norte I" y el S.G.D.-2 tiene una superficie de 638,99 m², por tanto la superficie computable a efectos de aprovechamiento es:

Superficie total del Sector 12 (S12) "Variante Norte I" y el S.G.D.-2 ... 27.651,54 m²
 Superficie parte afectada de la parcela 9006 del polígono 25 638,99 m²
 Superficie computable a efectos del aprovechamiento 27.012,55 m²

Por lo tanto, aplicando el aprovechamiento medio de 0,375940 m^{2ch}/ m^{2s} a la superficie computable a efectos de aprovechamiento, obtenemos el siguiente cuadro:

ÁMBITO	SUPERFICIE m ²	APROVECHAMIENTO		
		MEDIO m ^{2ch} /m ^{2s}	OBJETIVO m ^{2ch}	SUBJETIVO m ^{2ch}
TOTAL	27.012,55	0,37594	10.155,10	9.139,59

A.- EDIFICABILIDAD

Para obtener el aprovechamiento previsto en el Plan Parcial del Sector 12 en primer lugar hay que cuantificar las superficies con aprovechamiento de la ordenación prevista en el presente plan parcial.

La ordenación del presente plan parcial, en relación a usos con aprovechamiento señala las siguientes superficies y usos:

Superficies uso servicios terciarios:

Parcela particular : 6.557,88 m²
 Construida (1,448533977 m^{2c}/m^{2p} x 6.557,88 m²) : 9.499,31 m²

B.- APROVECHAMIENTOS

Para el cálculo del aprovechamiento objetivo de la ordenación prevista se realiza un cuadro donde se aplica a las superficies de cada uso pormenorizado, el coeficiente de ponderación.

El P.G.M. de Calahorra, en del artículo 11 bis.- Sector (S-12) "Variante norte I", de la Normativa urbanística particular señala los coeficientes de ponderación relativa en función de los usos pormenorizados principales, correspondiendo:

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN RELATIVA			
USOS PORMENORIZADOS principales		COEF. VUELO	COEF. SUELO
C	Servicios Terciarios	1,00	0,10
D	Dotacionales e Institucionales	0,23	0,20
E	Comerciales	0,83	0,10
G	Especiales	1,07	0,10
I	Almacenes-garaje	0,34	0,10

El siguiente cuadro de edificabilidad y aprovechamiento de la ordenación del Sector 12 (S12) "Variante Norte I" se estructura por Unidades Básicas y, dentro de ellas por superficies de parcelas y superficies construidas en planta baja y alzadas, aplicando a dichas superficies con sus correspondientes coeficientes de ponderación relativa:

IDENTIF.	PLANTAS	SUPERFICIE	USO	APROVECHAMIENTO	
				OBJETIVO	
BÁSICA		m ²		COEF	m ^{2ch}
A	suelo	6.557,88	SUELO	0,10	655,79
	B+2	9.499,31	SERVICIOS TERCARIOS	1,00	9.499,31
TOTAL					10.155,10

Del presente cuadro se desprende que el aprovechamiento previsto en el presente plan parcial coincide con el aprovechamiento señalado anteriormente, de 10.155,10 m^{2h}.

Para el cálculo del aprovechamiento subjetivo se ha tenido en cuenta el art.128.3 de la L.O.T.U.R 5/2006, donde establece para municipios con población de más de 10.000 habitantes, que el aprovechamiento subjetivo en suelo urbanizable delimitado es el 90% del aprovechamiento objetivo.

Por tanto los parámetros de aprovechamiento del Sector 12 conforme al presente Plan Parcial son :

Aprovechamiento objetivo : 10.155,10 m^{2h}
 Aprovechamiento subjetivo : 9.139,59 m^{2h}

Por tanto es de cesión al Ayuntamiento de Calahorra como administración actuante, 1.015,51 m^{2ch} de diferencia entre el aprovechamiento objetivo y el subjetivo.

Nº de viviendas:

No se prevén. El uso vivienda está prohibido

6.4.- RESERVAS DE TERRENOS - Art. 60 L.O.T.U.R 5/2006

Sistemas Generales

En cumplimiento del art.60 en su apartado 1.a), los propietarios de terrenos del Sector 12 (S12) "Variante Norte I" y el Sistema General adscrito S.G.D.-2, ceden al Ayuntamiento de Calahorra los terrenos del Sistema General adscrito S.G.D.-2.

El S.G.D.-2., con una superficie de 15.732,89m², en relación con los 27.651,54m² de superficie conjunta con el Sector 12 (S12) "Variante Norte I", representa una cesión de sistemas generales del 56,90%.

Sistema Local espacios libres y otras dotaciones

En cumplimiento del art.60 en su apartado 1.b), los propietarios de terrenos del Sector 12 (S12) "Variante Norte I" deben ceder al Ayuntamiento de Calahorra el 15% (población entre 1.000 y 25.000 habitantes) de la superficie total ordenada con destino a zonas verdes, espacios libres de uso y dominio público y dotaciones públicas, en la proporción en que reglamentariamente se establezca.

El cuadro de justificación de cumplimiento de esta cesión es:

IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE	CESIÓN 15%	CESION P.P.		
	m ²	m ²	Parcela	m ²	%
SECTOR 12	11.918,65	1.787,80	Z1	1.789,55	15,015%

En relación a la proporción de la reserva de suelo, no existe reglamento de desarrollo de la L.O.T.U.R 5/2006, por tanto es de aplicación el Reglamento de Planeamiento D.2159/1978. El alcance de la aplicación del R.P. quedó determinado en Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, quedando limitado a su carácter supletorio y no teniendo validez en aquello en que se opone al planeamiento autonómico.

De esta manera, la L.O.T.U.R 5/2006 en su art. 60 no fija una dedicación específica y, si fija atendiendo a lo indicado en el art. 75, apartado 2.d) "*Señalamiento de reservas de terrenos para dotaciones, zonas verdes y espacios libres de uso y dominio públicos en proporción adecuada a las necesidades colectivas, y como mínimo las establecidas en el artículo 60.*" que la proporción será la adecuada a las necesidades colectivas.

Por tanto, en atención a que el Sector 12 (S12) "Variante Norte I" dispone junto al mismo de un sistema general dotacional de gran dimensión, se entiende que las necesidades colectivas más adecuadas para esta reserva de suelo es, en su totalidad, de zonas verdes y espacios públicos, con uso de jardines y áreas peatonales.

El Plan parcial señala las siguientes zonas verdes, con sus superficies:

Z1	: 1.789,55 m ²
Z2	: 2,72 m ²
<hr/>	
Total	: 1.812,27 m ²

De estas dos zonas, únicamente la Z1 computa a los efectos de Art. 60 L.O.T.U.R 5/2006, cumpliendo con lo señalado en el R.P.: El espacio libre destinado a uso de jardines y áreas peatonales tiene una superficie superior a 1.000 m² y puede inscribirse una circunferencia de 30m de diámetro.

No se ha computado la superficie de la zona Z2, por carecer de las condiciones señaladas en el párrafo anterior.

Aprovechamiento

Tal como se indica en el pto. 6.3.2, es de cesión al Ayuntamiento de Calahorra como administración actuante, 1.015,51 m^{2ch} de diferencia entre el aprovechamiento objetivo y el subjetivo.

6.5.- APARCAMIENTOS

Atendiendo a lo señalado en el Anexo al Reglamento de Planeamiento, en relación a las reservas de suelo para dotaciones de carácter local se debe cumplir una plaza de aparcamiento cada 100 m² de edificación. Del total de plazas un 2% se reservará a usuarios minusválidos.

En el interior de la parcela privada, las ordenanzas de edificación del P.G.M. y del presente Plan Parcial señalan la obligatoriedad de, en el interior de la misma realizar una plaza de aparcamiento por cada 100m² construidos.

El CTE, en el Documento Básico SUA Seguridad de Utilización y Accesibilidad, en su Sección SUA 9 Accesibilidad, punto 1.2.3 Plazas de aparcamiento accesibles, señala en su apartado 2 b) la obligación de en Uso Comercial, Pública concurrencia o Aparcamiento de uso público, la reserva de una plaza accesible cada 33 plazas de aparcamiento o fracción. (De aplicación a las edificaciones en la parcela de servicios terciarios del Sector 12 y en el S.G.D.-2).

En el diseño de la red viaria se han señalado 50 plazas de aparcamiento de ellas 2 reservadas para personas con movilidad reducida.

El cuadro de justificación de cumplimiento del Sector 12 (S12) "Variante Norte I" y el Sistema General S.G.D.-2 es:

REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO			
Nº PLAZAS	SUP. CONSTRUIDA - m ^{2c}	DOTACIÓN 1 plaza/m ^{2c}	Nº PLAZAS
SECTOR 12	9.499,31	100	95
S.G.D.-2	9.439,73	100	95
TOTAL			190
RESERVA P.M.R		DOTACIÓN 2%	5

PREVISTO PLAN PARCIAL SECTOR 12 Y S.G.D.-2			
Nº PLAZAS			
	EN RED VIARIA	PREVISTAS PLANOS	50
	EN PARCELA PRIVADA SERVICIOS TERCIARIOS	ORDENANZAS 1 plaza/100m ²	95
	EN PARCELA S.G.D.-2	ORDENANZAS 1 plaza/100m ²	95
TOTAL PLAZAS			240
RESERVA P.M.R			
	EN RED VIARIA	PREVISTAS PLANOS	2
	EN PARCELA PRIVADA SERVICIOS TERCIARIOS	CTE SUA 1 plaza/33 plazas	3
	EN PARCELA S.G.D.-2	CTE SUA 1 plaza/33 plazas	3
TOTAL RESERVA P.M.R.			8

Queda justificado que de las 240 plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial del Sector 12 (S12) "Variante Norte I" (145 plazas) y el Sistema General S.G.D.-2 (95 plazas), al aire libre anejas a la red viaria están menos del 50% (50 plazas que equivale al 21%).

En relación a las plazas de aparcamiento, 2 de las plazas dispuestas en viales, 3 de las dispuestas en la parcela privada, y 3 de las dispuestas en el S.G.D.-2, están reservadas para personas con movilidad reducida. Se cumple con ello con lo señalado en el Anexo al Reglamento de planeamiento, en viales $2\% \text{ sobre } 50 = 2 \text{ plazas}$, en parcelas privadas, $1 \text{ cada } 33 \text{ sobre } 98 = 3 \text{ plazas}$ y S.G.D.- $1 \text{ cada } 33 \text{ sobre } 95 = 3 \text{ plazas}$

También se cumple lo señalado en la Orden VIV/561/2010, artículo 35, donde señala la obligatoriedad de reservar como mínimo 1 plaza de aparcamiento cada cuarenta plazas o fracción. Así en viales sobre 50 plazas, 2 plazas.

7.- GESTIÓN

7.1.- DELIMITACIÓN DE UNIDADES BÁSICAS

El territorio ordenado se divide en una serie de Unidades Básicas que, conformando su estructura, son los elementos fundamentales de la ordenación.

Cada una de estas Unidades Básicas se señala en función de los diferentes usos y tipologías previstos, y en función de la fijación de ámbitos independientes. En cada una de estas Unidades Básicas existe una ordenación en detalle y con determinaciones propias, y representan ámbitos en cuyo interior es posible la reordenación.

Las Unidades básicas que se señalan son:

- . La parcela servicios terciarios una Unidad Básica, denominándose A
- . La parcela libre de uso público junto con la parcela de infraestructuras, denominándose Z1.
- . La parcela libre de uso público, que forma parte de la zona verde que el P.G.M. señala entorno a la carretera LR-134, denominándose Z2.
- . El conjunto del viario, denominándose V.

7.2.- DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN

La totalidad del suelo que conforma el Sector 12 (S12) "Variante Norte I" y el Sistema General adscrito S.G.D.-2 es una sola Unidad de Ejecución.

7.3.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

El P.G.M. de Calahorra, en las Normas Particulares, en su art.11bis. Sector 12 (S12) "Variante Norte I", apartado D señala para este sector, el sistema de actuación por Compensación.

En cumplimiento de lo señalado en el art.131.2 de la L.O.T.U.R 5/2006 "*La elección del sistema se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución*" se establece que el sistema de actuación de la Unidad de Ejecución del Sector 12 (S12) "Variante Norte I" y el Sistema General adscrito S.G.D.-2 es el de Compensación.

8.- RED DE COMUNICACIONES

En relación a la trama viaria se prevé un vial perpendicular a la Carretera de Logroño, en dirección suroeste-noreste, situado junto al límite con el Sistema General S.G.D.-2. y dejando la totalidad de usos del Sector 12 en su lado noroeste.

La superficie ocupada por la trama viaria del Sector 12 (S12) "Variante Norte I" es de 3.518,75 m².

El vial del Sector 12 (S12) "Variante Norte I" en su conexión con Carretera de Logroño, enlaza el propio Sector 12 con el sistema general de comunicaciones de Calahorra. Además, este vial conformará la conexión del Sector 4 con la Carretera de Logroño.

Dado que la conexión del vial del Sector 12 (S12) "Variante Norte I" sirve de forma conjunta al S.G.D.-2 hay que realizarla teniendo en cuenta ambas previsiones de tráfico.

Así, para una correcta conexión de este nuevo vial con la Carretera de Logroño, se modifica ésta, ampliándola hacia el Sector 12 (S12) "Variante Norte I", permitiendo la creación de carril de incorporación. Con esta configuración se permite que en un futuro, la Carretera de Logroño disponga de dos carriles en cada sentido.

En relación a la dimensión de los viales y su distribución orientativa en usos concretos, se prevé:

. Vial del Sector 12 (S12) "Variante Norte I" :

Anchura constante de 19,70m. Se distribuye en: En la zona noroeste, con acceso a todos los usos del Sector 12: Acera de 2,40m de ancho; Aparcamiento en batería de 5,00m de ancho; Calzada de 10,50m para dos carriles con zona central libre; Y acera de 1,80m de ancho en la zona sureste, lindando con el S.G.D.-2.

. Carretera de Logroño:

En su estado actual la carretera tiene una anchura constante de 14,44m. Se distribuye en calzada para vehículos, con dos carriles (uno en cada sentido) de 3,50mm de ancho y arcenes a ambos márgenes de entre 1,30 y 1,50m. Cuenta con aceras a ambos lados de 2,10m junto al Sector 12 y 2,50m en la opuesta.

En el frente del Sector 12 se prevé modificarla, ampliándola hasta una anchura de 18,20m. Se distribuye en calzada para vehículos, con dos carriles (uno en cada sentido) de 3,50mm de ancho, carril de incorporación de 3,50m de ancho. Dispone de arcenes y aceras a ambos lados, de anchuras de 1,60m y 2,10m respectivamente junto al Sector 12 y de 1,50m y 2,50m en el lado opuesto.

En el frente del S.G.D.-2 12 se prevé ajustarla a su límite, con una anchura de 14,00m. Se distribuye en calzada para vehículos, con dos carriles (uno en cada sentido) de 3,50mm de ancho. Dispone de arcenes y aceras a ambos lados, de anchuras de 1,20m y 1,80m respectivamente junto al Sector 12 y de 1,50m y 2,50m en el lado opuesto.

En la documentación gráfica se señala la red viaria, con su distribución en usos concretos, alineaciones, rasantes y previsión de aparcamientos.

En cumplimiento de lo señalado en el art.75, apartado 2. h) de la L.O.T.U.R 5/2006, ambas aceras del nuevo vial, que da acceso a todos los usos y a los aparcamientos de la red viaria, y la acera del frente de la Carretera de Logroño, que conecta con la trama urbana, constituyen itinerarios exentos de barreras arquitectónicas y urbanísticas para personas con minusvalías físicas. La urbanización del sector garantizará este requisito, junto con la garantía de que el equipamiento y servicios de carácter público son accesibles a personas minusválidas.

En relación a materiales de acabados se prevé: Calzadas de asfalto; Aceras de bordillo de hormigón y baldosa hidráulica; Y aparcamiento solera de hormigón fratasado rugoso.

En los planos se ha señalado la sección longitudinal del nuevo vial, y su finalización con un muro de contención para salvar el desnivel con el terreno natural existente.

En el señalamiento de los niveles y la pendiente longitudinal se ha tenido en cuenta, además de otros condicionados del propio Sector 12, la continuación que este vial tendrá en el desarrollo futuro del Sector 4 y sus adecuados niveles y pendiente.

9.- REDES DE SERVICIOS URBANISTICOS

9.1.- SANEAMIENTO. RESIDUALES

Se prevé una red de saneamiento para recogida de aguas residuales (sistema separativo).

Dado que la red de saneamiento de fecales sirve de forma conjunta al Sector 12 (S12) "Variante Norte I" y al S.G.D.-2 hay que realizar el cálculo de necesidades de forma conjunta.

- Caudal de vertido medio:

Para determinar el caudal de vertido de las aguas residuales se toma el dato de caudal y de consumo de las necesidades de agua que, tal como figura en el apartado de abastecimiento son: caudal medio 173,29 m³/día.

- Caudal de vertido punta y dimensionado:

Para el dimensionado de la canalización se parte del vertido de agua punta máximo previsible que, tal como figura en el apartado de abastecimiento es: 4,95 lts/s (coeficiente de simultaneidad 2,5).

Para cubrir dicha dotación se prevé una canalización de PVC con un diámetro de 315mm con pendiente del 1%, con una capacidad de unos 123 lts/s.

- Capacidad de la infraestructura existente:

•

En relación a la canalización a la que se acomete:

En la Carretera de Logroño, en el frente de la zona ordenada y junto a la acera de la calzada opuesta, existe un colector de saneamiento de PVC diám. 400 de la red municipal.

Esta canalización de PVC 400 únicamente sirve a edificaciones aisladas, con caudales mínimos en relación a su capacidad. Y teniendo capacidad sobrada para los nuevos caudales previstos.

•

En relación a la capacidad de la red urbana y de depuración de aguas:

La red de recogida de aguas residuales de Calahorra, conduce las aguas a la Estación depuradora de aguas residuales de Calahorra.

La depuradora de Calahorra está sobredimensionada en relación a las actuales necesidades del área a la que sirve, con capacidad suficiente para 143.000 habitantes equivalentes, sirviendo en el año 2012 (último publicado) a 59.147.

Por lo expuesto, queda garantizada la capacidad de la infraestructura de evacuación y depuración de aguas residuales existente, a la que se conecta el Sector 12 (S12) "Variante Norte I" y al S.G.D.-2.

•

Conexión:

La conexión se prevé en el colector existente en Carretera de Logroño, en el punto situado frente al vial del Sector, (cota prevista 337,74) y ejecución de pozo de registro.

Por lo expuesto, queda garantizada la capacidad de la infraestructura de saneamiento existente, a la que se conecta el Sector 12 (S12) "Variante Norte I" y del S.G.D.-2.

- Red prevista:

En el interior del Sector 12 (S12) "Variante Norte I" se prevé un colector a lo largo del vial principal, en su lado noroeste, donde se sitúan los usos del mismo y se realiza el cruce para la acometida al S.G.D.-2.

La canalización se prevén de PVC, diám. 315mm y un tramo final diám 200 para la acometida a la parcela de espacio libre público. Se completa la red con pozos de registro y acometidas con arquetas.

La red diseñada cumple con las necesidades de recogida de aguas residuales prevista.

En todo caso se cumplirán las especificaciones incluidas en el Reglamento del Servicio Municipal de Abastecimiento de Agua Potable y Saneamiento de Calahorra y en la redacción del Proyecto de urbanización se cumplirá con el condicionado de AQUALIA para su elaboración.

Entre otras cuestiones se cumplirá:

Las tapas de registro en los pozos de la red general de saneamiento serán modelo Rexel D400 de Saint Gobain (rotulado con leyenda saneamiento o pluviales según corresponda). Se recibirán con un cuadrado de 1,20m x 1,20m anclado a los pozos.

Las acometidas a las parcelas se deberán registrar en el límite exterior de las mismas mediante arqueta con tapa de registro de fundición dúctil cuadrada 40x40mm .

Todas las acometidas a parcelas, de diámetro 250mm (PVC), así como los imbornales, deberán verter a los pozos de registro del colector general para poder realizar desde estas labores de limpieza y mantenimiento.

Todas las tapas de saneamiento estarán orientadas en el sentido del flujo con la bisagra colocada aguas arriba del mismo.

9.2.- SANEAMIENTO. PLUVIALES

Se prevé una red de saneamiento para recogida de aguas pluviales (sistema separativo).

Dado que la red de saneamiento de pluviales sirve de forma conjunta al Sector 12 (S12) "Variante Norte I" y al S.G.D.-2 hay que realizar el cálculo de necesidades de forma conjunta.

- Caudal de recogida y dimensionado:

El área de recogida de aguas pluviales es la superficie conjunta del Sector 12 (S12) "Variante Norte I" y del S.G.D.-2, con 27.651,54 m².

De esta superficie hay que retraer la parte correspondiente a las zonas verdes, con una superficie de 1.812,27 m² y hay que aumentar la parte correspondiente al frente de la Carretera de Logroño desde su eje hasta los límites del Sector 12 (S12) "Variante Norte I" y del S.G.D.-2, con una superficie de 459,55m², por lo que la superficie de terreno a recoger es de 26.298,82 m².

Para el cálculo del caudal de vertido de las aguas pluviales, para un periodo de retorno de 25 años, se utiliza la fórmula de la Confederación Hidrográfica del Ebro:

$$\text{Caudal en lts/s} = 0,75 \times (74 \times 10^{\text{elv}(3)} \times \text{Area en Km}^2 \times 10^{\text{elv}(-4,17 \times \text{Area}^{0,032})})$$

Por tanto el caudal de aguas pluviales a recoger es de

$$Q = 0,75 \times (74 \times 10^{\text{elv}(3)} \times 0,026298 \times 10^{\text{elv}(-4,17 \times 0,026283^{0,032})}) = 283 \text{ lts/s}$$

Para cubrir dicha dotación se prevé una canalización de PVC con un diámetro de 500 mm con pendiente del 1%, con una capacidad de unos 347 lts/s.

- Capacidad de la infraestructura existente:

- En relación a la canalización a la que se acomete:

En la Carretera de Logroño, en el frente de la zona ordenada y junto a la acera de la calzada opuesta, existe un colector de saneamiento de PVC diám. 400 de la red municipal. Este colector va ampliando su dimensión según va discurriendo hacia el noroeste, teniendo un diám. 500 junto a la esquina noroeste del Sector 12 (S12) "Variante Norte I".

Como se ha indicado en el apartado de aguas residuales, esta canalización únicamente sirve a edificaciones aisladas, con mínimas recogidas de aguas pluviales, por tanto con caudales mínimos en relación a su capacidad. Por tanto teniendo capacidad sobrada para los nuevos caudales previstos.

- Conexión:

La conexión se prevé en el colector existente en Carretera de Logroño diám. 500, en el pozo de registro existente (cota 337,09) situado junto a la esquina noroeste del Sector 12 (S12) "Variante Norte I".

Por lo expuesto, queda garantizada la capacidad de la infraestructura de saneamiento para recogida de aguas pluviales, a la que se conecta el Sector 12 (S12) "Variante Norte I" y del S.G.D.-2.

- Red prevista:

En el interior del Sector 12 (S12) "Variante Norte I" se prevé un colector, situado en el lado noroeste del nuevo vial, donde se sitúan los usos del mismo y se realiza el cruce para la acometida al S.G.D.-2. Este colector se continúa en el frente de la Carretera de Logroño hasta su conexión a la red municipal existente. Este colector se completa con ramales para imbornales.

Las canalizaciones se prevén de PVC, diám. 500mm y 315mm. Se completa la red con pozos de registro, acometidas con arquetas y sumideros en viario.

En todo caso se cumplirán las especificaciones incluidas en el Reglamento del Servicio Municipal de Abastecimiento de Agua Potable y Saneamiento de Calahorra y en la redacción del Proyecto de urbanización se cumplirá con el condicionado de AQUALIA para su elaboración.

Entre otras cuestiones se cumplirá:

Las tapas de registro en los pozos de la red general de saneamiento serán modelo Rexel D400 de Saint Gobain (rotulado con leyenda saneamiento o pluviales según corresponda). Se recibirán con un cuadrado de 1,20m x 1,20m anclado a los pozos.

Las acometidas a las parcelas se deberán registrar en el límite exterior de las mismas mediante arqueta con tapa de registro de fundición dúctil cuadrada 40x40mm.

Todas las acometidas a parcelas, de diámetro 250mm (PVC), así como los imbornales, deberán verter a los pozos de registro del colector general para poder realizar desde estas labores de limpieza y mantenimiento.

Todas las tapas de saneamiento estarán orientadas en el sentido del flujo con la bisagra colocada aguas arriba del mismo.

Disposición adicional sexta de la ley 5/2000 de saneamiento y depuración de aguas:

Es de aplicación lo señalado en el número 2 de la disposición adicional sexta de la ley 5/2000, de 25 de octubre, de saneamiento y depuración de aguas residuales de La Rioja, añadida por Ley 11/2006, de 27 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas para el año 2007.

En su cumplimiento, se prevé un sistema de aprovechamiento de aguas pluviales, mediante un sistema de recogida, almacenamiento y reutilización para el riego municipal de las zonas verdes y su uso en jardinería.

Así, en el tramo final de la red de recogida de pluviales se dispone de un depósito enterrado, dotado de tratamiento de agua y sistema de bombeo conectado a las red de riego de la zona verde del Sector 12 (S12) "Variante Norte I". El excedente de agua se vierte nuevamente a la red de pluviales.

En el proyecto de urbanización se definirá la capacidad y características de sistema, en función de las necesidades de riego.

9.3.- ABASTECIMIENTO

Se prevé una red de abastecimiento para las necesidades de agua de boca de los diferentes usos previstos. A la misma se conecta la red de riego e incendios.

Dado que la conexión de abastecimiento sirve de forma conjunta al Sector 12 (S12) "Variante Norte I" y al S.G.D.-2 hay que realizar el cálculo de necesidades de agua de abastecimiento de forma conjunta.

- Caudal necesario:

En relación al Sector 12 (S12) "Variante Norte I" para el cálculo de las necesidades partimos de que la edificabilidad y usos previstos son: 9.499,31 m² de edificación destinada a servicios terciarios.

No se han encontrado valores de referencia para dotación de abastecimiento para usos terciarios, por lo que el cálculo de caudal necesario se realiza por un método estimativo. Así:

Aplicando el criterio de 3,5 habitantes por cada 120m² de superficie construida de uso residencial, y haciendo su equivalencia de 1/1 con el uso servicios terciarios, obtenemos que el Sector 12 con una superficie de 9.499,31 m² de uso servicios terciarios, equivale a 277 habitantes.

Conforme a lo indicado en Plan Director de Abastecimiento de agua a poblaciones de la C.A.R. 2002-2015, se adopta una dotación de 310 litros por habitante y día. En esta dotación se incluye el correspondiente consumo de los usos terciarios que esta población conlleva.

Conforme a los valores de referencia indicados en la Orden ARM/ 2656/2008, por la que se aprueba la Instrucción de Planificación Hidrológica, en su tabla 49 y poblaciones de menos de 50.000 habitantes, señala una dotación de agua suministrada de 340 litros por habitante y día. Igualmente en su tabla 50 de dotaciones de consumo doméstico en litros por habitante y día, señala un valor de referencia de 180 litros por habitante y día.

Conforme a lo señalado, y con criterio conservador por encima de la dotación de consumo previsible, se adopta una dotación de suministro de 310 litros por habitante y día.

Por lo tanto el caudal necesario para el Sector 12 (S12) "Variante Norte I" es: 277 habitantes x 310 lts/día de dotación = 85,87 m³ día.

En relación al S.G.D.-2, para el cálculo de las necesidades partimos de que la edificabilidad y usos previstos son: 9.439,73 m² de edificación destinada a dotaciones públicas.

No se han encontrado valores de referencia para dotación de abastecimiento para usos dotacionales públicos, por lo que el cálculo de caudal necesario se realiza por el mismo método estimativo realizado en el Sector 12. Así:

Aplicando el criterio de 3,5 habitantes por cada 120m² de superficie construida de uso residencial, y haciendo su equivalencia con el uso dotacional público, obtenemos que el S.G.D.-2 con una superficie de 9.439,73 m² de uso dotacional público, equivale a 275 habitantes.

Por lo tanto el caudal necesario para el S.G.D.-2 es: 275 habitantes x 310 lts/día de dotación = 85,25 m³ día.

El total caudal necesario para el Sector 12 (S12) "Variante Norte I" y el S.G.D.-2 es de 171,12 m³ día.

- Consumo agua punta y dimensionado:

Para el dimensionado de la canalización se parte del consumo de agua punta máximo previsible, el cual proviene de dos requerimientos:

. Consumo de los usos habituales:

En el Sector 12: $85,87 \text{ m}^3 \text{ día} \div 24 \text{ h} \div 3600 \text{ s/h} \times 2,5 \text{ coef. simultaneidad} = 2,48 \text{ lts/s}$.
 En el S.G.D.-2: $85,25 \text{ m}^3 \text{ día} \div 24 \text{ h} \div 3600 \text{ s/h} \times 2,5 \text{ coef. simultaneidad} = 2,47 \text{ lts/s}$.

El total consumo de agua punta máximo para el Sector 12 y el S.G.D.-2 es de 4,95 lts/s

. Consumo por dotación de un hidrante de incendios Dn100, con dos bocas Dn80: 16,6lts/s

Por tanto el dimensionado de la red de abastecimiento viene determinado por la dotación de un hidrante.

. Dimensionado:

El dimensionado de la red de abastecimiento viene determinado por la dotación de un hidrante.

Para cubrir dicha dotación se necesita una canalización de fundición diám. 100 que, con una presión de entorno a 3kg/cm^2 , da un caudal de unos 18 lts/s. No obstante se prevé una canalización de fundición diám. 200.

- Capacidad de la infraestructura existente:

En el presente apartado se justifica la capacidad de la infraestructura existente para atender las necesidades del Sector 12 (S12) "Variante Norte I" y del S.G.D.-2

•

En relación a la canalización a la que se acomete:

En la Carretera de Logroño, en el frente de la zona ordenada, existen dos canalizaciones, una de FC diám. 100 junto al Sector 12 y otro de FC diám 200 en el lado opuesto. Ambas con presión de entorno a 3kg/cm^2 .

Las canalizaciones a las que se acomete únicamente sirven a edificaciones de suelo urbano aislado de escasos consumos. Y teniendo capacidad sobrada para los nuevos caudales previstos.

•

En relación a la capacidad de suministro de la red urbana:

Tanto el sistema de captación de agua, como los depósitos de que dispone el municipio de Calahorra, tienen la suficiente capacidad para abastecer las necesidades de caudal de Sector 12 (S12) "Variante Norte I" y del S.G.D.-2

•

Conexión:

La conexión a la red de abastecimiento municipal se realiza en los dos ramales existentes en la Carretera de Logroño, para lo que se prevé el cruce de la Carretera y se dota al conjunto de las correspondientes válvulas de corte.

Por requerimiento de Aqualia, la canalización existente en la Carretera de Logroño, en el lado del Sector 12 se renueva en todo el ámbito de actuación, sustituyéndola por tubería de fundición diám. 200.

Por lo expuesto, queda garantizada la capacidad de la infraestructura de abastecimiento existente, a la que se conecta el Sector 12 (S12) "Variante Norte I" y del S.G.D.-2.

- Red prevista:

En el interior del Sector 12 (S12) "Variante Norte I" se prevé una canalización a lo largo del vial en el lado noroeste, donde se sitúan todos los usos del mismo y se realiza el cruce para la acometida del S.G.D.-2.

La canalización se prevé de tubería de fundición diám. 200mm. Se completa la red con llaves de corte, acometidas, red de riego e incendios.

La red diseñada cumple con las necesidades de abastecimiento previstas.

La red de abastecimiento cumplirá las especificaciones incluidas en el Reglamento del Servicio Municipal de Abastecimiento de Agua Potable y Saneamiento de Calahorra y en la redacción del Proyecto de urbanización se cumplirá con el condicionado de AQUALIA para su elaboración.

Entre otras cuestiones se cumplirá:

Las válvulas de corte general y acometidas de 50mm o superior serán de fundición con cierre de asiento elástico con cuadradillo y cierre a derechas (Euro 20).

Los collarines para acometidas y bocas de riego serán de fundición con banda de acero inoxidable, además todas las conexiones para las acometidas se realizarán con piezas de latón (tipo Greiner)

Las bocas de riego serán modelo Barcelona salida 45mm. Los hidrantes serán modelo IRUA de suelo con 2 bocas Barcelona 70mm, y su instalación se realizará según la Normativa Técnica de Prevención del Instituto Nacional de Seguridad e Higiene en el Trabajo. NTP 42: Bocas e Hidrantes de Incendio. Condiciones de Instalación. Esta norma exige que el diseño y alimentación de la red de abastecimiento contenga hidrantes necesarios para que , bajo la hipótesis de puesta en servicio de dos hidrantes próximos a cualquier posible incendio , el caudal de cada uno de ellos sea como mínimo de 1.000 l/min.

Las tapas de registro de las arquetas de la red general de abastecimiento serán tipo AVK, como las que se instalan en la actualidad.

Las tapas de registro de las llaves de acometida serán de fundición nodular con bisagra para acoplar a tubo de PVC 250mm.

- Red de riego

Se prevé una red de riego para las zonas verdes y espacios públicos.

Esta red se alimenta del agua del depósito-aljibe procedente de la recogida de aguas pluviales. Dispondrá de un sistema de bombeo y redes con canalizaciones de PAD de riego con sistema de goteo y con sistema por aspersión. Se completará con sistema de control.

De forma complementaria se dispone de acometida a la red de abastecimiento municipal.

El dimensionado del depósito-aljibe se realiza teniendo en cuenta las posibilidades de agua de lluvia a recoger y las necesidades de agua para riego.

Este cálculo se realiza en el mes de julio, que es en el cual existe una mayor necesidad de agua de riego y, por lo contrario es en el cual se recoge la menor agua de lluvia. Esto cruce de datos señala que el mes de julio es el que indica el mayor dimensionamiento del depósito-aljibe.

Lo datos estimados para el mes de julio son: Necesidad de agua de riego $6\text{ls/m}^2/\text{día}$; Caudal de agua de lluvia $28\text{ls/m}^2/\text{mes}$.

Con el sistema de aprovechamiento previsto se recoge el agua de lluvia de 2.265 m^2 de viales, lo que equivale a que en el mes de julio se podrían recoger en el depósito $2.265\text{m}^2 \times 28\text{ls/m}^2/\text{mes} = 63,4\text{ m}^3/\text{mes}$.

La zona verde prevista tiene una superficie de $1.812,27\text{m}^2$, de los cuales es previsible que entorno al 50% sea zona de césped, y el resto zona pavimentada o con mínima necesidad de riego. Por tanto la superficie estimada de césped para riego es de unos 906m^2 . Por tanto durante el mes de julio la necesidad de agua de riego diaria es de $906\text{m}^2 \times 6\text{ls/m}^2/\text{día} = 5,4\text{ m}^3/\text{día}$, y en todo el mes de julio es de $167,4\text{ m}^3/\text{mes}$.

Se prevé un depósito con una capacidad de 25m^3 , equivalente a un 40% del agua de lluvia de todo el mes de julio. Este caudal es suficiente para el riego de más de 4 días, quedando libre para volver a recibir agua de lluvia.

9.4.- INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA

Se prevé la infraestructura eléctrica para la retirada de las líneas eléctricas existentes y para el suministro eléctrico de los diferentes usos previstos. Esta infraestructura se compone de varias partes diferenciadas.

Soterramiento de línea de M.T. de 13,2Kv, que afecta al Sector 12 (S12) "Variante Norte I" y al S.G.D.-2

Se prevé el soterramiento de la línea aérea de Media tensión de 13,2Kv "Circunvalación Norte" entre los puntos A y C, propiedad de Iberdrola, que afecta al Sector 12 (S12) "Variante Norte I" y al S.G.D.-2, atravesándolos por el centro de los terrenos de sureste a noroeste.

Para ello se coloca una torre metálica junto al límite noroeste del Sector 12 (S12) "Variante Norte I", punto A (sustituyendo actual apoyo nº29), y desde ella se realiza una canalización y línea subterránea lo largo del vial existente y por la nueva acera de Carretera Logroño, hasta la arqueta existente en la calle Santander, punto B.

Se prevé con sección (4 TPC diám 160 + tetratubo 40), arquetas y línea según instrucciones de Iberdrola. La línea pasa por el C.T. "Envases Metálicos".

Se realiza el desmontaje de la línea aérea de M.T. entre los puntos A y C.

Modificación de la línea de M.T. de alimentación al C.T. "Envases Metálicos"

Se prevé la modificación de la línea actualmente aérea y subterránea de M.T. de alimentación al C.T. "Envases Metálicos".

Para ello se realiza una nueva canalización subterránea por el vial existente, desde el punto A, hasta el C.T. "Envases Metálicos".

Se prevé con sección (4 TPC diám 160 + tetratubo 40), arquetas y línea según instrucciones de Iberdrola.

Se realiza el desmontaje de la línea aérea y soterrada de M.T. entre el puntos A y el C.T. "Envases Metálicos".

Cambio de punto de entrega al C.T. particular "León Postigo"

Se prevé la modificación de la línea actualmente aérea y subterránea de M.T. de punto de entrega al C.T. particular "León Postigo".

Para ello se prevé la realización de canalización subterránea desde el punto A, hasta el punto D, en sección compartida con el resto de la infraestructura eléctrica del Sector, y línea según instrucciones de Iberdrola.

Se realiza el desmontaje de la línea aérea y soterrada de M.T. entre el puntos A y D de entrega al C.T. particular "León Postigo".

Suministro en M.T. al Sector 12 (S12) "Variante Norte I" y al S.G.D.-2 y distribución en B.T.

Se prevé el suministro en M.T. al Sector 12 (S12) "Variante Norte I" y al S.G.D.-2 y la distribución en M.T y en B.T. a los diferentes usos previstos.

Para suministro eléctrico al Sector 12 (S12) "Variante Norte I" y al S.G.D.-2, y en base a una dotación de suministro eléctrico para los diferentes usos, se realiza una previsión de cargas.

- La dotación de suministro eléctrico prevista para los diferentes usos es:

En el Sector 12, parcela A , de uso servicios terciario, se prevé una dotación de 50 W/m² de parcela.

En el Sector 12, espacios V, Z e I, de uso público, se prevén alumbrado público que conforme al contenido del presente Plan Parcial necesita una dotación de 1,1Kw y otros usos (bombeo riego, etc..) con una previsión de 3,3Kw, sumando un total de 4,4Kw.

En el Sistema General al S.G.D.-2, de uso dotacional público, y con una baja edificabilidad, se prevé una dotación de 40 W/m² de parcela.

- Con las superficies de las parcelas y la dotación de suministro eléctrico indicado, resulta el siguiente cuadro de previsión de cargas:

USO	Nº / m2	DOTACIÓN	
		W/m2	W
SERVICIOS TERCIARIOS	6557,88	50	327.894
ALUMBRADO Y OTROS USO PÚBLICOS	1	4.400	4.400
SISTEMA GENERAL DOTACIONAL	15732,88	40	629.315
TOTAL			961.609

Se prevé suministros en M.T. para la parcela A de servicios terciarios, y para la parcela del sistema general dotacional S.G.D.-2. Para el alumbrado y otros usos públicos se prevé suministro en B.T.

- El suministro en Media Tensión se realiza con la instalación de una nueva línea subterránea de media tensión de 240mm² de sección enlazada a la nueva la línea "Circunvalación Norte" soterrada y realización de dos nuevos centros de maniobra y un centro de transformación para atender el suministro previsto de y baja tensión.

Los centros de maniobra y transformación se sitúan en puntos con acceso libre, directo y permanente desde vial público.

Tanto el centro de transformación como los dos centros de maniobra quedarán automatizados con tecnología STAR.

La red se prevé por el interior del Sector, a lo largo del vial en el lado noroeste, donde se sitúan todos los usos del mismo y se realiza el cruce para la acometida del S.G.D.-2, con canalización subterránea con sección (4 TPC diám 160 + tetratubo 40), arquetas y línea según instrucciones de Iberdrola.

- La distribución en Baja Tensión hasta la caja general de protección (CGP) del alumbrado y otros usos públicos, situada en puntos con acceso libre, directo y permanente desde vial público, se realiza desde el nuevo centro de transformación, con canalización subterránea y acometida con arqueta a la parcela y al armario de alumbrado. Se prevé con sección (1 TPC diám 160 por línea), arquetas y líneas según instrucciones de Iberdrola.

En la redacción del Proyecto de urbanización se cumplirá con el condicionado de Iberdrola DESAU para su elaboración.

9.5.- ALUMBRADO PÚBLICO

Se prevé el alumbrado público del Sector 12 (S12) "Variante Norte I", comprendiendo el viario y el espacio libre público.

El alumbrado público debe cumplir el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

Existen tres zonas diferenciadas de alumbrado público:

- El alumbrado del nuevo vial del Sector.

Se trata de un vial con tráfico y se clasifica como vías tipo B1, vías distribuidoras locales y acceso a zonas residenciales, de velocidad moderada (entre 30 y 60Km/h) con un IMD<7.000. Se establece la clase de alumbrado ME4b.

El alumbrado del vial se prevé mediante luminarias LED 175 W sobre columnas de 12m colocados junto al bordillo de la acera noroeste, con una separación de 20m.

- El alumbrado del frente de la Carretera de Logroño.

En la actualidad existe alumbrado público, con luminaria sobre báculos de 9m de altura cada 60 metros en cada acera y al tresbolillo.

Por el desarrollo del Sector 12 (S12) "Variante Norte I" únicamente se ve afectado un báculo, que es necesario desplazar.

- El alumbrado del espacio libre de parque y zona verde.

Se trata de espacios peatonales públicos de jardines y de área de recreo para niños, y se clasifica como vía tipo E1, con flujo de tráfico de peatones bajo, con una clase de alumbrado S3.

El alumbrado se prevé mediante luminarias LED 27W sobre columnas de 5m colocadas de una forma ordenada.

El nuevo alumbrado dispondrá de sistemas de regulación de los niveles de iluminación, con discriminación horaria.

El suministro se realiza a la red de baja tensión y para el control se dispone de armario. La distribución se realiza con canalización subterránea con sección (1 TPC diám 110), arquetas y líneas según reglamento y normas municipales.

El alumbrado diseñado cumple con las necesidades. No obstante, será el proyecto de urbanización el que definirá y justificará la solución finalmente adoptada.

En la redacción del Proyecto de urbanización se cumplirá con el condicionado del Ayuntamiento de Calahorra para su elaboración.

9.6.- RED DE INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES

Se prevé la red de obra civil de infraestructura de telecomunicaciones, sujeta a acuerdos con compañías suministradoras.

Dado que las conexiones de telecomunicaciones sirven de forma conjunta al Sector 12 (S12) "Variante Norte I" y al S.G.D.-2 el diseño de la red de infraestructura de telecomunicaciones se realiza para ambas.

Se realizan dos redes independientes en función del suministrador. Una red es para servicio de Telefónica Movistar y la otra es para otras compañías (Ono).

La red de Telefónica MoviStar consta de canalización a lo largo del vial del Sector 12 en su lado noroeste, donde se sitúan todos los usos del mismo y se realiza el cruce para la acometida del S.G.D.-2; Y en todo el frente de la Carretera de Logroño. Para la conexión se realiza el cruce de la Carretera de Logroño para conectar en arqueta existente en la canalización de Telefónica Movista, en la acera opuesta. Se recoge lo señalado por la compañía Telefónica Movistar.

La red de otros operadores (Ono) consta de canalización a lo largo del vial del Sector 12 en el lado noroeste, donde se sitúan todos los usos del mismo y se realiza el cruce para la acometida del S.G.D.-2; Y en todo el frente de la Carretera de Logroño. Para la conexión se realiza el cruce de la Carretera de Logroño, conectando en la arqueta existente en la canalización de Ono, junto al arcén opuesto. Se recoge lo señalado por la compañía Ono.

En ambos casos la distribución se completa con acometidas con arquetas a las parcelas. Las secciones de canalizaciones (Telefonica Movistar 2 PVC diám.110 + 2PVC diám 63 + tritubo 40) (Otras compañías, Ono 2 TPC diám.125) y arquetas según instrucciones de las compañías.

En la redacción del Proyecto de urbanización se cumplirá con el condicionado de Telefonica Movistas y de ONO, para su elaboración.

9.7.- RED DE GAS

Se prevé la red de gas, sujeta a acuerdo con compañía suministradora.

Dado que la red de telecomunicaciones sirve de forma conjunta al Sector 12 (S12) "Variante Norte I" y al S.G.D.-2 el diseño de la misma se realiza para ambas.

Se realiza una canalización a lo largo del vial del Sector 12 en el lado noroeste, donde se sitúan todos los usos del mismo y se realiza el cruce para la acometida del S.G.D.-2.

La conexión se realiza en la Carretera de Logroño, conectando en la canalización de Gas Natural, en Media Presión B, situada en el arcén próximo,

La canalización se prevé de Polietileno diám. 110mm. La red se completa con llave corte y acometidas con arquetas a las parcelas. Las secciones de canalizaciones y arquetas según instrucciones de la compañía suministradora.

En la redacción del Proyecto de urbanización se cumplirá con el condicionado de Gas Natural, para su elaboración.

9.8.- ACEQUIAS

En la Carretera de Logroño, en el frente de la zona ordenada, existe una canalización de tubería de hormigón diám. 500mm usado de canal de desagüe de aguas sobrantes de riego.

Se prevé su renovación, con uso exclusivo de riego en la zona afectada, ejecutándola con tubería PVC diám. 500mm.

Se completa la red con pozos de registro, acometidas con arquetas y sumideros en viario

Además en el Proyecto de urbanización se contemplará el soterramiento de un tramo de acequia sin canalizar en la esquina de la parcela Dotacional.

Ambas infraestructuras se realizarán en las condiciones que señale la Comunidad General de Regadíos de Calahorra.

10.- PLAN DE ETAPAS

En cumplimiento de lo señalado en el art.75, apartado 2. j) de la L.O.T.U.R 5/2006, el plan parcial señalará el Plan de etapas, con fijación de plazos.

El P.G.M. de Calahorra, en las Normas Particulares del Sector 12, y en las Generales en su art.15.5.B, señala para el Sector 12: 4 años para la aprobación del planeamiento preciso, dado que la aprobación definitiva fue publicada en el B.O.R del día 13 de octubre de 2.017, el plazo para la aprobación del planeamiento preciso (plan parcial) finalizará el día 14 de octubre de 2.021.

Otros plazos que señala el P.G.M. son: 9 años para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización (finaliza el día 14 de octubre de 2.026); 14 años para el otorgamiento de licencia (finaliza el día 14 de octubre de 2.031); Y 16 años para la conclusión de las obras (finaliza el día 14 de octubre de 2.033).

Sobre esta base, y conforme a la delimitación de la Unidad de Ejecución prevista, se establece el Plan de etapas siguiente, teniendo en cuenta que los plazos establecidos se contarán desde el día siguiente al de la publicación en el B.O.R. de la aprobación definitiva del plan parcial.

- Plan de etapas:

Un año: Para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

Un año y medio: Para el otorgamiento de licencia

Tres años: Para la conclusión de las obras.

11.- EVALUACIÓN ECONÓMICA

11.1.-CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

En el presente apartado se realiza la evaluación económica estimativa de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización del sector 12.

•
La Normativa Urbanística Particular del P.G.M., art. 11bis Sector 12 (S12) "Variante Norte I" y art. 11 bis bis S.G.D.-2 adscrito al S-12 señalan:

El Sector 12 *"...deberá resolver su urbanización completa..."*

El S.G.D.-2 *"...deberá resolver su urbanización completa..."*

El Sector 12 y S.G.D.-2, resolverán de forma conjunta *"...las conexiones necesarias para que puedan prestarse eficazmente los servicios urbanísticos básicos, hasta el punto de enlace con las redes exteriores existentes en funcionamiento, aunque se encuentren exteriores al ámbito, ."*

•
En relación a la L.O.T.U.R. 5/2006, el su artículo 60 se regulan los deberes de los propietarios de suelo urbanizable delimitado, señalando:

En relación a los sistemas generales, deben ceder los terrenos destinados a tal finalidad, pero no incluye su urbanización.

En relación a las conexiones con las redes exteriores si las incluye entre dichos deberes.

•
Como resultado de lo indicado en los dos puntos anteriores se observa:

- Tanto el P.G.M como la L.O.T.U.R. son coincidentes en cuanto a quien tiene la obligación de urbanizar el Sector 12 (propietarios de los terrenos del Sector 12) y el S.G.D.-2 (Ayuntamiento de Calahorra).

- Ambos documentos son contradictorios en cuanto a quien debe realizar las conexiones con las redes exteriores, prevaleciendo la L.O.T.U.R. 5/2006, por lo que en el presente Plan parcial se lo incluye entre los deberes de los propietarios de los terrenos del Sector 12 la realización de las conexiones con las redes exteriores y el sistema viario urbano.

- No se encuentra en estos supuestos la ejecución del Centro de Maniobra de suministro eléctrico a la parcela de S.G.D.-2, que será realizada por el Ayuntamiento de Calahorra.

•
En base a lo expuesto en los puntos anteriores, el presupuesto adjunto contempla dos capítulos:

- El capítulo A corresponde a servicios y urbanización del Sector 12, de los servicios exteriores necesarios para su conexión, y la adaptación de la carretera de Logroño para su conexión con el sistema viario urbano.

- El capítulo B corresponde a la ejecución de suministro eléctrico en el S.G.D.-2.

El capítulo A debe ser ejecutado por el propietario de terrenos del Sector 12 y el capítulo B por el Ayuntamiento de Calahorra.

El presupuesto de las obras de urbanización prevista en el presente plan parcial, con las características y calidades que se describe en la presente memoria y en la documentación gráfica, y con los precios habituales de la zona, es el reflejado en los apartados siguientes.

11.2.- VALORACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

El Presupuesto de Ejecución Material por partidas de las obras de urbanización del Sector 12 es:

PRESUPUESTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 12					
Código	Ud	Resumen	CanPres	PrPres	ImpPres
A		URBANIZACION SECTOR 12	1	663.169,78	663.169,78
A1		A - DEMOLICIONES Y MOVIMIENTO DE TIERRAS	1,00	110.336,78	110.336,78
1.1	M2	DEMOLICIONES	28.114,88	1,80	50.606,78
		M2.- Demolición de edificaciones, pavimentos y obras auxiliares existentes, con retriada de arbusos y limpieza de parcela. Completa con transporte a vertedero y tratamiento de residuos.			
1.2	M2	PREPARACIÓN EXPLANADA	3.982,00	15,00	59.730,00
		M2. Preparación de explanada de viales comprendiendo vaciados y rellenos.			
		A1	1,00	110.336,78	110.336,78
A2		A- SANEAMIENTO	1,00	12.000,00	12.000,00
2.1	MI	CANALIZACIÓN DE RESIDUALES	100,00	120,00	12.000,00
		MI.- Canalización de saneamiento con tubería PVC diám. 500 a 300, completa con apertura y cierre de zanja, y p.p. de pozos de registro, acometidas, obras auxiliares y conexión.			
		A2	1,00	12.000,00	12.000,00
A3		A- PLUVIALES	1,00	56.640,00	56.640,00
3.1	ML	CANALIZACIÓN PLUVIALES	276,00	140,00	38.640,00
		MI.- Canalización de recogida de pluviales con tubería PVC diám. 500 a 300, completa con apertura y cierre de zanja, y p.p. de pozos de registro, acometidas, sumideros, obras auxiliares y conexión.			
3.2	UD	APROVECHAMIENTO AGUA	1,00	18.000,00	18.000,00
		Ud. Aprovechameinto agua mediante depósito enterrado y sistema de bombeo para riego, con alimentación y control. Completo, con apertura y cierre de zanja, accesorios y obra civil.			
		A3	1,00	56.640,00	56.640,00
A4		A- ABASTECIMIENTO	1,00	36.480,00	36.480,00
4.1	MI	CANALIZACIÓN ABASTECIMIENTO	304,00	120,00	36.480,00
		MI.- Canalización de abastecimiento con tubería de fundición 200, completa con apertura y cierre de zanja, y p.p. de pozos de registro, llaves de corte, acometidas, obras auxiliares y conexión. Incluso incendios.			
		A4	1,00	36.480,00	36.480,00

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 12 (S12) "VARIANTE NORTE I" - CALAHORRA

A5		A- NFRAESTRUCTURA ELECTRICA	1,00	182.000,00	182.000,00
5.2	Ud	SOTERRAMIENTO LÍNEA 13,2KV Ud.- Soterramiento de línea de M.T. de 13,2KV, consistente en 1 torres metálicas, 370 ml de canalización subterránea, 430ml de cableado, corte y conexiones, con retirada de línea y torre existentes. Compelto según normas de Ibedrola	1,00	47.000,00	47.000,00
5.44	Ud	MODIFICACION LINEAS ALIMENTACION C.Ts. Ud.- Modificación de línea subterránea de M.T. de alimentación al centro de Transformación "Envases metálicos", con 40ml de canalización subterránea y cableado. Y cambio de punto de entrega al Centro de Transformación particular "León Postigo, con 12ml de canalización subterránea, cableado y empalme. Con demolición y retirada de instalaciones existentes, líneas y torres existentes. Completo según normas de Ibedrola	1,00	27.000,00	27.000,00
5.3	Ud	SUMINISTRO MT Y DISTRIBUCIÓN BT SECTOR 12 Ud.- Suministro en M.T. a Sector 12 consistente en 166 ml de canalización subterránea y centro de transformación aéreo con una máquina de 250KVa, automatizado con tecnología STAR, cableado y conexión a línea 16,2KV. Y distribución en Sector 12 en M.T. con centro de maniobra en parcela A automatizado con tecnología STAR y en B.T. a alumbrado y otros usos públicos, con canalización, cableado y acometidas. Completo según normas de Ibedrola	1,00	108.000,00	108.000,00
		A5	1,00	182.000,00	182.000,00
A6		A- ALUMBRADO PUBLICO	1,00	20.900,00	20.900,00
6.1	Ud	LUMINARIAS COLUMNA 12M Ud.- Luminarias de alumbrado público LED 175W sobre columna de 12m, comprende la p.p. de armario de control, canalizaciones, arquetas, cableados y lámparas. completa.	5,00	1.800,00	9.000,00
6.2	Ud	LUMINARIAS COLUMNA 5 Ud.- Luminarias de alumbrado público LED 27W sobre columna de 5m, comprende la p.p. de armario de control, canalizaciones, arquetas, cableados y lámparas. completa.	6,00	850,00	5.100,00
6.3	Ud	MODIFICACION LUMINARIAS EXISTENTES Ud.-Modificación de luminarias existentes en la carretera, con desplazamiento de columnas afectadas y sustitución de luminarias en todas, comprende la p.p. de armario de control, canalizaciones, arquetas, cableados y lámparas. completa.	1,00	800,00	800,00
6.4	ud	CENTRO DE MANDO Y PROTECCION Ud.- Cebntro de mando y protección de alumbrado público. Completo.	1,00	6.000,00	6.000,00
		A6	1,00	20.900,00	20.900,00
A7		A- TELECOMUNICACIONES	1,00	16.485,00	16.485,00
7.1	MI	CANALIZACIÓN TELECOMUNICACIONES MI.- Obra civil de canalización de telecomunicaciones (para telefonica movistar u otras compañías, reterioja) a base de zanja segun tipo, con P.P de arquetas, acometidas y conexión a red.	471,00	35,00	16.485,00
		A7	1,00	16.485,00	16.485,00
A8		A- DISTRIBUCION DE GAS	1,00	5.460,00	5.460,00
8.1	MI	CANALIZACIÓN DE GAS MI.- Canalización de gas con tubería PE 110, con apertura y cierre de zanja y P.P. de acometidas y conexión con llave corte. Según instrucciones de compañía suministradora.	156,00	35,00	5.460,00
		A8	1,00	5.460,00	5.460,00

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 12 (S12) "VARIANTE NORTE I" - CALAHORRA

A9		A- PAVIMENTACION	1,00	130.744,00	130.744,00
9.1	M2	PAVIMENTACIÓN CALZADAS M2.- Pavimentación de calzadas, comprende la presente partida la base granular y el acabado según las zona, asfálico en rodadura y solera hormigón en aparcamiento, completo con rígola y remates.	3.244,00	26,00	84.344,00
9.2	M2	PAVIMENTACIÓN ZONAS PEATONALES M2.- Pavimentación en zonas peatonales, comprende la presente partida la base granular y el acabado según las zona, solera y baldosa hidráulica en acera, solera impresa en paseo y franja técnica, completo con obra civil, bordillo, alcorques y remates.	707,00	40,00	28.280,00
9.3	M2	PAVIMETACION ZONAS LIBRES PÚBLICAS M2.- Pavimentación en zona libre pública, comprende la presente partida la base granular y el acabado según las zonas, tierra vegetal en zonas de jardinería, pasos de solera impresa y arena compactada, con remates.	1.812,00	10,00	18.120,00
		A9	1,00	130.744,00	130.744,00
A10		A- VARIOS	1,00	87.554,00	87.554,00
10.3	UD	CUBRICION CANAL Ud. Cubrición de canal de riego, comprende la presente partida la ejecución de muros, con cimentación y losa superior, para canalización de canal de riego. En longitud de unos 8ml. Completo.	1,00	14.000,00	14.000,00
10.33	ML	MURO CONTENCION Ml. Muro de contención en el fondo del nuevo vial, comprende la presente partida la ejecución del muro, con cimentación, y la barandilla superior. Completo.	22,70	1.800,00	40.860,00
10.2	Ud	JARDINERIA Y RIEGO ZONA VERDE M2.- Jardinería en de zona libre pública. Comprende la presente partida el sistema de riego y la jardinería y arbolado de la zona verde. Completo.	1,00	10.000,00	10.000,00
10.1	Ud	MOBILIARIO ZONA LIBRE PUBLICA Ud.- Mobiliario de zona libre pública, incluyendo bancos, papeleras, señalización, etc..	1,00	15.000,00	15.000,00
10.4	M2	MOBILIARIO EN ACERAS M2.- Mobiliario en viales. Comprende la presente partida bancos, papeleras, etc..	707,00	4,00	2.828,00
10.5	M2	SEÑALIZACION DE CALZADAS M2.- Señalización vertical y horizontal de viario.	3.244,00	1,50	4.866,00
		A10	1,00	87.554,00	87.554,00
A11		A- GESTION DE RESIDUOS	1,00	3.290,00	3.290,00
11.1	Ud	GESTIÓN DE RESIDUOS Ud. Gestión de Residuos de Construcción y Demolición en ejecución de las obras de urbanización del Sector S12 y del SGD-2.	0,94	3.500,00	3.290,00
		A11	1,00	3.290,00	3.290,00
A12		A- SEGURIDAD Y SALUD	1,00	11.280,00	11.280,00
12.1	Ud	MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SALUD Ud. Medidas de seguridad y Salud en ejecución de las obras de urbanización del Sector S12 y del SGD-2.	0,94	12.000,00	11.280,00
		A12	1,00	11.280,00	11.280,00

SUMA CAPÍTULO A		1	673.169,78	673.169,78
-----------------	--	---	------------	------------

El Presupuesto de Ejecución Material por partidas de las obras del suministro eléctrico en el S.G.D.-2.es:

PRESUPUESTO DE SUMINISTRO ELÉCTRICO EN EL S.G.D.-2

B		SUMINISTRO ELECTRICO S.G.D.-2	1	40.930,00	40.930,00
C5		C- INFRAESTRUCTURA ELECTRICA	1,00	40.000,00	40.000,00
5.33	Ud	SUMINISTRO MT S.G.D.-2	1,00	40.000,00	40.000,00
		Ud.- Suministro en M.T. al sistema general S.G.D.-2, consistente en centro de maniobra automatizado con tecnología STAR en parcela, con cableado y acometida. Completo según normas de Ibedrola			
		C5	1,00	40.000,00	40.000,00
C11		C- GESTION DE RESIDUOS	1,00	210,00	210,00
11.1	Ud	GESTIÓN DE RESIDUOS	0,06	3.500,00	210,00
		Ud. Gestión de Residuos de Construcción y Demolición en ejecución de las obras de urbanización del Sector S12 y del SGD-2.			
		C11	1,00	210,00	210,00
C12		C- SEGURIDAD Y SALUD	1,00	720,00	720,00
12.1	Ud	MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SALUD	0,06	12.000,00	720,00
		Ud. Medidas de seguridad y Salud en ejecución de las obras de urbanización del Sector S12 y del SGD-2.			
		C12	1,00	720,00	720,00
SUMA CAPÍTULO B			1	40.930,00	40.930,00
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL			1	714.099,78	714.099,78

El resumen del Total Presupuesto de Contrata de las obras de urbanización del Sector 12 y el suministro eléctrico al S.G.D.-2, son:

CAPÍTULO		IMPORTE €
A	URBANIZACIÓN SECTOR 12	673.169,78
B	SUMINISTRO ELÉCTRICO S.G.D.-2	40.930,00
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL		714.099,78
	GASTOS GENERALES	13% 92.832,97
	BENEFICIO INDUSTRIAL	6% 42.845,99
BASE CONTRATA		849.778,74
	I.V.A.	21% 178.453,54
PRESUPUESTO CONTRATA		1.028.232,27

De esta cantidad, y tal como se ha señalado en el anterior punto 11.1 *Criterios de valoración de las obras de urbanización*, una parte corresponde al promotor, como propietario de los terrenos del Sector 12 y otra parte corresponde al Ayuntamiento de Calahorra como propietario del S.G.D.-2.

11.3.- TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR 12

En el presente apartado se realiza la total valoración de la urbanización del Sector 12, incluyendo además de la valoración de las obras de urbanización, los honorarios profesionales e indemnizaciones.

. De la valoración de las obras de urbanización del Sector 12 obtenidas en el punto 11.2, y siguiendo lo indicado en el punto 11.1 *Criterios de valoración de las obras de urbanización* en cuanto a la distribución de costes de urbanización, se obtiene el siguiente cuadro resumen del presupuesto de la obra de urbanización del Sector 12:

CUADRO RESUMEN DEL PRESUPUESTO DEL SECTOR 12

CAPÍTULO		IMPORTE €
A	URBANIZACIÓN SECTOR 12	673.169,78
	TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	673.169,78
	GASTOS GENERALES	13% 87.512,07
	BENEFICIO INDUSTRIAL	6% 40.390,19
	BASE CONTRATA	801.072,04
	I.V.A.	21% 168.225,13
	PRESUPUESTO CONTRATA	969.297,17

. Honorarios profesionales y gestión del Sector 12, que incluye: Redacción Plan Parcial; Redacción proyecto de compensación; Redacción Proyectos y Dirección de obra de la urbanización e instalaciones; Gestión. Se realiza una estimación de 82.000€ + I.V.A.= 99.220€

. Indemnizaciones: No se prevén indemnizaciones de edificaciones, plantas, etc..

TOTAL COSTE DE URBANIZACIÓN SECTOR 12	IMPORTE €
PRESUPUESTO CONTRATA OBRAS DE URBANIZACIÓN	969.297,17
HONORARIOS PROFESIONALES Y GESTIÓN	99.220,00
INDEMNIZACIONES	-
	1.068.517,17

Los gastos de urbanización del Sector 12, antes de IVA, asciende a la cantidad de (801.072,04 + 82.000,00) = 883.072,04 €

11.4.- REPERCUSION GASTOS DE URBANIZACIÓN

La repercusión de los gastos de urbanización del Sector 12 señalados en el punto anterior, por m² de parcela bruta con aprovechamiento del Sector 12 es 883.072,04 € / 6.557,88 m² = 134,66 €/ m² + IVA.

La repercusión de los gastos de urbanización señalados en el punto anterior, por Ua subjetivo del Sector 12, es 883.072,04 € / 9.139,59 m^{2ch} = 96,62 €/ m^{2ch} + IVA.

12.- EVALUACIÓN AMBIENTAL.

Se ha realizado el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada que ha terminado con la Resolución 7/2020 de la Dirección General de Calidad Ambiental y Recursos Hídricos, por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico del Plan Parcial del Sector S-12 "Variantes Norte I" de Calahorra (EAE N^o 53/2019).

En ella se resuelve no someter el Plan Parcial de referencia al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Además resuelve que durante la fase de obras de las construcciones derivadas de este Plan Parcial se tendrán en cuenta una serie de medidas medio ambientales. Estas medidas se han incorporado a las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.

13.- CUMPLIMIENTO DB-SI 5.1

1.1 Aproximación a los edificios

1 Los viales de aproximación a los espacios de maniobra cumplen las siguientes condiciones:

- a) anchura mínima libre 3,5 m;
- b) altura mínima libre o gálibo 4,5 m;
- c) capacidad portante del vial 20 kN/m².

2 En el carril de rodadura de los tramos curvos se puede inscribir una traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser 5,30 m y 12,50 m, con una anchura libre para circulación de 7,20 m.

1.2 Entorno de los edificios

1 Los edificios tienen una altura de evacuación descendente no mayor de 9m, por lo que están exentos de disponer un espacio de maniobra para los bomberos que cumpla el condicionado del punto 1.2

5 En el nuevo vial, de más de 20 m de largo y sin salida, se dispone de un espacio suficiente para la maniobra de los vehículos del servicio de extinción de incendios. Este espacio se dispone al fondo, y consta de un espacio libre de obstáculos donde se puede inscribir un círculo de 19,70m de diámetro incluyendo aceras, o de 19,00m de diámetro excluyendo aceras.

14.- CUMPLIMIENTO NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD

Los viales y espacios libres previstos constituyen itinerarios peatonales exentos de barreras arquitectónicas y urbanísticas para personas con minusvalías físicas. El equipamiento de carácter público previsto (zona libre pública) es accesible a personas minusválidas.

La ordenación prevista en el presente Plan Parcial cumple, y el Proyecto de urbanización del Sector 12 "Variante Norte I" cumplirá aportando justificación detallada, con lo indicado en:

- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
- Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

La calle del Sector 12 "Variante Norte I" constituye itinerario peatonal exento de barreras arquitectónicas y urbanísticas para personas con minusvalías físicas.

Los accesos a la zona libre pública (zona verde) son adaptados. En su interior dispondrán igualmente de itinerarios accesibles, que serán fijados en el propio proyecto de urbanización.

En relación a los parámetros de la ordenación de los itinerarios peatonales accesibles, hay que señalar:

- Las calles permiten la separación de itinerarios vehicular y peatonal a distinto nivel.
- Los itinerarios discurren colindantes a la línea de fachada.
- En todo su desarrollo dispone, y en su uso debe disponer, de un ancho libre no inferior a 1,80m.
- En todo su desarrollo dispone de una altura libre con paso no inferior a 2,20m
- No presenta escalones aislados ni resaltes.
- No existen desniveles
- El pavimento es duro, estable, antideslizante, sin elementos sueltos, continuo y sin resaltes.
- La pendiente transversal máxima es del 2%
- La pendiente longitudinal máxima es del 1%
- El nivel de iluminación medio mínimo será de 20 luxes, proyectado de forma homogénea y sin deslumbramientos.
- Se dispondrá de la adecuada señalización y comunicación.
- Se cumplirá con las condiciones generales de las áreas de estancia y de parques y jardines.
- Se cumple lo señalado en el artículo 35, donde señala la obligatoriedad de reservar como mínimo 1 plaza de aparcamiento cada cuarenta plazas o fracción. Así en el viario donde se disponen 48 plazas de aparcamiento es necesario reservar 2 plazas, y se prevé la reserva de 2 plazas.

15.- MATERIA DE RUIDO. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

El presente Plan Parcial del Sector 12 desarrolla el P.G.M. según Modificación puntual del PGM de Calahorra en el Sector 12 "Variante Norte I" al objeto de modificar la delimitación del sistema general dotacional S.G.D.-2, realizar el cambio de uso característico residencial sustituyéndolo por el uso terciario comercial y realizando ajustes en las determinaciones particulares del sector. Aprobado definitivamente el día 29 de septiembre de 2.017 (BOR 13 octubre 2017)

En el documento de dicha Modificación puntual se aportó un estudio acústico, determinando una Zonificación acústica y señalando unos OCA. En el Anexo nº1 Documentación gráfica acústica, del presente Plan parcia se adjunta dicho plano.

Las áreas afectadas por el presente Plan Parcial son el Sector 12 "Variante Norte I" el Sistema general S.G.D.-2, con la siguiente zonificación y OCA:

- El Sector 12 ""Variante Norte I" con uso servicios-terciario se zonifica como tipo de área acústica tipo D, con OCA :

$L_d = 65$	$L_e = 65$	$L_n = 60$
------------	------------	------------

- El Sistema general S.G.D.-2 con uso dotacional público, sin uso definido, pudiera zonificarse como área acústica tipo D o tipo C, por lo que se adoptan los valores más restrictivos de ambos OCA:

$L_d = 65$	$L_e = 65$	$L_n = 58$
------------	------------	------------

Análisis de la situación con los MER y OCA establecidos:

El Gobierno de La Rioja aprobó en 2012 los Mapas Estratégicos de Ruido de los Grandes Ejes viarios de su competencia, dentro de los cuales se encuentra la carretera LR-134, que transcurre en las proximidades de la zona estudiada.

Estos mapas han sido incluidos en el Anexo nº1: Documentación gráfica acústica, del presente Plan parcial, de manera que se puede comprobar los niveles de ruido en el ámbito ordenado. En los planos 01, 02 y 03 se muestras estos mapas, para los tres periodos del día, en los que se han representado las dos áreas afectadas.

En el cuadro siguiente se comparan los OCA establecidos con los niveles de ruido existente conforme a los MER, comprobando su cumplimiento:

TIPO DE ÁREA ACÚSTICA		Indices de ruido dB(A)		
		L_d	L_e	L_n
Sector 12 ""Variante Norte I"	OCA establecido	65	65	60
	MER	< 65	< 65	< 60
	Comparativa	Cumple	Cumple	Cumple
Sistema General S.G.D.-2	OCA establecido	65	65	58
	MER	< 60	< 60	< 55
	Comparativa	Cumple	Cumple	Cumple

Cumplimiento de zonificación acústica:

En el Anexo nº1: Documentación gráfica acústica se aporta plano A1. Superposición de ordenación y de zonificación acústica, donde se superpone la ordenación con los usos previstos en el presente Plan parcial, con la zonificación acústica señalada para el Sector 12 y el S.G.D.-2.

Por tanto hay que concluir que la ordenación del presente Plan Parcial cumple, tanto en el Sector 12 "Variante Norte I" como en el Sistema General S.G.D.-2, con los OCA y con la zonificación acústica establecida.

El presente Plan parcial no necesita disposiciones específicas en relación al ruido dado que Calahorra cuenta con una Ordenanza de ruidos y vibraciones, publicada en el BOR nº118 de 27 septiembre de 2.010.

16.- MEMORIAS DE VIABILIDAD Y DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En cumplimiento de lo señalado en el artículo 22 del RDL 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, se adjunta Anexo nº2. Memorias de viabilidad y sostenibilidad económica.

En dichas memorias se concluye que la ejecución del presente Plan parcial del Sector 12 "Variante Norte I" es viable económicamente, obteniendo una rentabilidad adecuada a la inversión prevista, y sostenible en el tiempo, tanto para la Hacienda Pública Local como para la Hacienda Pública General.

17.- DOCUMENTACIÓN PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR

En el presente apartado se incorpora la documentación que, según señala el artículo 95 de la LOTUR, debe contener todo plan parcial redactado por particulares.

a) Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización

Tal como se señala en el apartado nº3 del presente documento, Se redacta el presente Plan Parcial para, en cumplimiento del PGM de Calahorra, avanzar en el desarrollo del Sector 12 (S-12) "Variante Norte I" con el objetivo de disponer de suelo urbanizado donde poder construir las edificaciones previstas y, además el Ayuntamiento de Calahorra obtenga los terrenos destinados a Sistema general Dotacional.

La necesidad y conveniencia viene determinada del cumplimiento del deseo de desarrollo urbanístico del Sector 12 del propietario particular único de los terrenos incluidos en él. Y ello con el fin de poder desarrollar el proyecto empresarial comercial en el mismo.

b) *Relación de propietarios afectados.*

Tal como se señala en el apartado nº 5.3 del presente documento, la relación de propietarios afectados son:

- CANTERAS DE EJEJA, S.L.
- Ayuntamiento de Calahorra

c) *Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.*

La urbanización del Sector 12 se realizará, tras la tramitación del correspondiente proyecto de urbanización ante el Ayuntamiento de Calahorra y las compañías suministradoras.

La ejecución de las obras se realizará, por empresa constructora a determinar, por encargo y medios económicos del propietario de los terrenos afectados.

La conservación de las obras de urbanización del Sector 12, serán por cuenta del Ayuntamiento de Calahorra y de las distintas empresas suministradoras, desde el momento que sean recibidas por su parte.

d) *Compromisos que se hubieren de contraer entre el promotor y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios de solares.*

El promotor se compromete ante el Ayuntamiento de Calahorra, a cumplir los plazos señalados en el Plan de etapas.

Entre el promotor y los futuros propietarios no se prevé ningún compromiso.

e) *Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del 3% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio plan parcial. Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.*

El promotor del presente plan parcial presentará antes de la aprobación definitiva del plan parcial, las garantías del exacto cumplimiento de los compromisos por importe del 3% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización.

f) *Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación.*

La sociedad promotora, CANTERAS DE EJEJA, S.L. tiene como finalidad, entre otras, la tenencia y desarrollo urbanístico de los terrenos objeto de plan parcial, disponiendo para ello con la propiedad del propio suelo.

Los medios suficientes para llevar a cabo la actuación los obtiene de fondos propios procedentes de la aportación del accionariado.

De esta forma se garantiza que el promotor va a disponer de la suficiente cuantía económica que le permita destinar los necesarios medios humanos, de orden profesional y técnico, y materiales, para llevar a cabo la actuación.

Se adjunta documentación justificativa de una entidad financiera.

18.- REPARCELACIÓN NO VINCULANTE

En ese apartado se justifica en una hipotética reparcelación donde todas las parcelas resultantes cumplieran lo más ajustadamente posible con los parámetros de parcela mínima, la posibilidad de materializar la edificabilidad máxima prevista en el presente Plan parcial y el cumplimiento de las plazas de aparcamiento.

Para ello se aporta plano R1.- Reparcelación no vinculante. En él se ha grafiado una reparcelación con cuatro parcelas resultantes, nº1 a 4, que cumplen con el frente de fachada de más de 18m y una superficie de más de 1.000 m².

Materialización de la edificabilidad:

Del plano R1 se han obtenido los datos de superficie de parcela, superficie que puede ocupar la edificación tras aplicación de los retranqueos entre parcelas, y la máxima superficie edificable aplicando la altura máxima de edificación de la parcela.

APROVECHAMIENTOS REPARCELACIÓN NO VINCULANTE			
PARCELA Nº	SUPERFICIE	PARAMETROS CONFORME A PARCELA DIBUJADA	
		MÁX. OCUPABLE	MÁX. EDIFICABLE PB+2
1	2.846,33	2.626,35	7.879,05
2	1.247,82	831,88	2.495,64
3	1.299,74	928,37	2.785,11
4	1.163,99	992,02	2.976,06
TOTAL	6.557,88	5.378,62	16.135,86

Del cuadro anterior se desprende que con la reparcelación planteada es posible la edificación de 16.135,86 m², y por tanto son materializables los 9.499,31 m² de superficie edificable prevista en el presente Plan parcial.

Plazas de aparcamiento:

El plano R1 se han reflejado los vanos de acceso a las parcelas resultantes y la reducción de plazas de aparcamiento en el viario que ello significa. Así se pasa de 50 plazas previstas en el Plan parcial a 41 plazas. De ellas se conservan las 2 plazas reservadas para personas con movilidad reducida.

Con esta modificación el cuadro de justificación de cumplimiento del Sector 12 (S12) "Variante Norte I" y el Sistema General S.G.D.-2 es:

REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO			
Nº PLAZAS	SUP. CONSTRUIDA - m ^{2c}	DOTACIÓN 1 plaza/m ^{2c}	Nº PLAZAS
SECTOR 12	9.499,31	100	95
S.G.D.-2	9.439,73	100	95
TOTAL			190
RESERVA P.M.R		DOTACIÓN 2%	5

PREVISTO PLAN PARCIAL SECTOR 12 Y S.G.D.-2			
Nº PLAZAS			
	EN RED VIARIA	PREVISTAS PLANOS	41
	EN PARCELA PRIVADA SERVICIOS TERCIARIOS	ORDENANZAS 1 plaza/100m ²	95
	EN PARCELA S.G.D.-2	ORDENANZAS 1 plaza/100m ²	95
TOTAL PLAZAS			231
RESERVA P.M.R			
	EN RED VIARIA	PREVISTAS PLANOS	2
	EN PARCELA PRIVADA SERVICIOS TERCIARIOS	CTE SUA 1 plaza/33 plazas	3
	EN PARCELA S.G.D.-2	CTE SUA 1 plaza/33 plazas	3
TOTAL RESERVA P.M.R.			8

Queda justificado que de las 231 plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial del Sector 12 (S12) "Variante Norte I" (136 plazas) y el Sistema General S.G.D.-2 (95 plazas), al aire libre anejas a la red viaria están menos del 50% (41 plazas que equivale al 18%).

En relación a las plazas de aparcamiento, 2 de las plazas dispuestas en viales, 3 de las dispuestas en la parcela privada, y 3 de las dispuestas en el S.G.D.-2, están reservadas para personas con movilidad reducida. Se cumple con ello con lo señalado en el Anexo al Reglamento de planeamiento, en viales 2% sobre 41 = 2 plazas, en parcelas privadas, 1cada 33 sobre 98 = 3 plazas y S.G.D.- 1cada 33 sobre 95 = 3 plazas

También se cumple lo señalado en la Orden VIV/561/2010, artículo 35, donde señala la obligatoriedad de reservar como mínimo 1 plaza de aparcamiento cada cuarenta plazas o fracción. Así en viales sobre 41 plazas, 2 plazas.

19.- CONCLUSIÓN

Este documento es la Memoria del Plan Parcial del Sector 12 (S12) "Variante Norte I" del P.G.M. de Calahorra, Documento para Aprobación Inicial. Enero de 2020.

Calahorra, Enero de 2.020
El Arquitecto.

Jesús M^a Gil-Alías Madorrán

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 12 (S12) "VARIANTE NORTE I" - CALAHORRA

PARTE II - NORMAS URBANÍSTICAS.

Artº. 1- Naturaleza y ámbito de aplicación. Normativa complementaria.

Artº. 2- Usos. Disposiciones específicas.

Artº 3- Condiciones de Volumen

Artº 4- Parcelación.

Artº 5- Condiciones estéticas.

Artº 6- Aparcamientos en parcela privada.

Artº 7- Medidas ambientales.

PARTE II. NORMAS URBANÍSTICAS.

Artº 1 - Naturaleza y ámbito de aplicación. Normativa complementaria.

Las presentes Normas Urbanísticas, parte integrante de este Plan Parcial, serán de aplicación en todo su ámbito.

Se estará a lo dispuesto en el Plan General de Calahorra en sus aspectos genéricos y particulares no definidos en estas Normas Urbanísticas.

Artº. 2 - Usos. Disposiciones específicas.

1. Servicios terciarios.

Con carácter general, se permitirán los usos pormenorizados determinados en plano, con las compatibilidades establecidas en el Art. 28 del Plan General, con las siguientes excepciones:

- Se prohíben los usos de taller, discoteca, surtidor de gasolina y estación de servicio.
- Los usos de comercio y de ocio, no prohibidos expresamente, podrán tolerarse.

En el caso de modificación de los usos pormenorizados, se estará a lo señalado en el artículo 11 bis.- Sector (S-12) "Variante norte I", de la Normativa urbanística particular del P.G.M, sobre la compatibilidad de usos.

2. Zonas libres de uso y dominio privado.

En el interior del uso servicios terciarios se prevé la existencia de zonas libres, derivadas del índice de ocupación y cuya regulación es:

- Se permiten bajo rasante los aparcamientos, almacenes e instalaciones técnicas de los edificios.
- Sobre rasante sólo se permiten los usos de viales de circulación, aparcamiento al descubierto (parasoles desmontables e independientes de la edificación), equipamiento necesario para el uso del establecimiento (marquesinas para carros, zonas de residuos, etc), instalaciones, zona verde, y otros usos similares.

Los propietarios de estas zonas libres privadas están obligados a mantenerlas limpias y de forma decorosa.

3. Espacio libre de uso y dominio público.

Se destinará a jardines y áreas peatonales, con la siguiente regulación:

- Se realizará plantación de arbolado y vegetación.
- Se dispondrá de zonas de paseo y puntualmente de estancia, en general con pavimento de carácter blando.
- Se admiten exclusivamente edificaciones de uso y dominio público que no superen una ocupación del 5% de la superficie de la zona. Su altura máxima será de 4'00 m, admitiéndose elementos singulares, así como elementos de mobiliario urbano.

- Se permitirán instalaciones de servicios urbanos siempre que se garantice la ausencia de impacto paisajístico negativo y la adecuación para que el paso para mantenimiento no altere su uso previsto.

- Se dotará de mobiliario urbano.

4. Viarío

Se destinará al tránsito peatonal y de vehículos, y a aparcamiento al aire libre, con la siguiente regulación:

- El pavimento será duro, distinguiéndose claramente el uso peatonal del de vehículos mediante bordillo elevado.

- Se permitirán instalaciones de servicios urbanos de redes de carácter lineal.

- Se dotará de mobiliario urbano.

5. Infraestructuras

Se destina a localizar un centro de transformación y otras infraestructuras públicas, con la siguiente regulación:

- Se permite la construcción u obra civil necesaria para los usos previstos.

Artº 3 - Condiciones de Volumen

1. Edificabilidad y ocupación.

- Edificabilidad máxima: $1,448533977 \text{ m}^{2c}/\text{m}^{2p}$ de superficie construida en relación a la superficie de parcela.

- Ocupación máxima: 80% de la superficie de parcela.

2. Cuerpos y elementos salientes

Se estará a lo dispuesto en el artículo 7 de la Ordenanza de edificación del PGM.

3. Retranqueos

En caso de desarrollo en parcela única, las alineaciones del perímetro de la parcela son máximas, no vinculantes, permitiéndose una ocupación libre de la edificación.

En caso de desarrollo en varias parcelas, tanto resultantes del Proyecto de compensación como en caso de posteriores segregaciones, será obligatorio el retranqueo de 3,00m a cada lado de la línea que delimite ambas parcelas. Esta obligación decaerá en caso de acuerdo entre los propietarios de parcelas colindantes, el cual deberá quedar inscrito en el Registro de la Propiedad.

4. Alturas.

La altura máxima de la edificación es de plana baja y dos alzadas, con una altura máxima de 12m.

Se permiten sótanos con un máximo de 2 plantas.

5. Construcciones por encima de la altura máxima permitida.

El bajocubierta será utilizable exclusivamente para instalaciones.

Artº 4 -Parcelación.

Se permite la parcelación de la parcela de uso servicios terciarios con las siguientes normas:

- Tamaño de parcela mínima: 1.000 m².
- Frente de fachada mínimo: 18,00m.

En cualquier caso de parcelación, ya sea en el propio proyecto de compensación como en parcelaciones posteriores, se señalará la edificabilidad y ocupación asignada a cada parcela, justificando que no se superan los parámetros máximos señalados.

Artº 5 - Condiciones estéticas.

1. Fachadas:

Se conceptúan como fachadas a efectos de su tratamiento, tanto las recayentes a vía pública como las que recaen a espacio libre público o privado y a los medianiles cuando los colindantes no se encuentran edificados.

En relación a la composición y materiales de fachadas será libre, con el siguiente condicionado:

- No se permiten fábricas vistas (sin acabados) que estén compuestas de ladrillo cerámico o de hormigón para revestir, permitiéndose fábricas de ladrillo o de hormigón cara vista.
- No se permiten acabados propios de establecimientos industriales como la chapa grecada galvanizada.

2. Cubiertas:

En relación a la composición y materiales de cubierta será libre, con el siguiente condicionado:

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.

En el caso de ser inclinadas, por encima de la altura máxima de edificación su pendiente será igual o inferior a 30%, con una altura máxima de 15,00m. Se resolverán sin hastiales.

Las cubiertas podrán ser rematadas perimetralmente con un peto vertical de altura máxima de 2,00m medidos desde la altura máxima de edificación.

Los materiales de cubierta son libres, predominando el color claro por su mejor comportamiento térmico.

3. Cerramiento de parcela

Se permite ejecutar o no el cerramiento de parcela.

En caso de su ejecución se realizará con el condicionado siguiente:

- La altura máxima de los cerramientos a fachada o medianeras, será de 2,1 m, con una parte maciza de altura no superior a 0,60m que se completará con otros tratamientos transparentes, si bien se permite el control de vistas mediante elementos vegetales naturales.

- En calles con pendiente, se fraccionará en tramos de longitudes similares, de forma que en ningún punto se supere la altura permitida respecto a la rasante de la acera.

- Los materiales admisibles son zócalo de hormigón visto o revestido con materiales permitidos para las fachadas de las edificaciones, y zona transparente con cerrajería.

En caso de no ejecución de cerramiento será necesaria la diferenciación de pavimento de la parcela en relación al pavimento del viario.

En caso de vados de acceso se señalará convenientemente la existencia de vehículos en circulación.

4. Rótulos, tótem y otros elementos publicitarios

Los rótulos, tótem y otros elementos publicitarios deberán ser objeto de autorización por el Ayuntamiento, debiendo incorporarse a los proyectos de actividad y obra. También podrán tramitarse en expediente específico.

Dichos elementos cumplirán con el siguiente condicionado:

- Podrán ser exentos o adosados.

- La altura total no excederá de 12m.

- En caso de disponer de elementos luminosos se garantizará que estos no producen deslumbramientos en el exterior de la parcela (viario, carreteras, edificios, etc.), sin parpadeos y con luz tenue fija. Para su aprobación se requiere estudio luminoso justificativo.

Artº 6- Aparcamientos en parcela privada

En el interior de la parcela privada se dispondrá de, al menos, una plaza de aparcamiento por cada 100m² construidos, sin perjuicio del cumplimiento de la dotación de plazas para la actividad según art. 41 de la Ordenanza de edificación del P.G.M. de Calahorra o la normativa sectorial correspondiente.

El aparcamiento cumplirá las especificaciones generales de las Ordenanzas de Edificación, en cuanto a dimensiones de plazas, zonas de circulación y pendientes de rampa de acceso.

Artº 7- Medidas ambientales

Durante la fase de obras de las construcciones derivadas de este Plan Parcial se tendrán en cuenta las siguientes medidas ambientales:

- A. 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.
- B. Se recomienda la adaptación de la construcción a los aspectos microclimáticos del territorio (orientación de los edificios, arquitectura bioclimática pasiva, etc.), 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.
- C. Se gestionarán adecuadamente los distintos tipos de residuos generados según la normativa vigente en esta materia, prestando especial atención a lo establecidos 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.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 12 (S12) "VARIANTE NORTE I" - CALAHORRA

ANEXOS

- A1.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA ACÚSTICA
- A.2.- MEMORIAS DE VIABILIDAD Y DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- A.3- INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA IBERDROLA
- A.4.- DOCUMENTO ENTIDADES FINANCIERAS
- A.5- INTEGRACIÓN DE INFORMES SECTORIALES

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 12 (S12) "VARIANTE NORTE I" - CALAHORRA

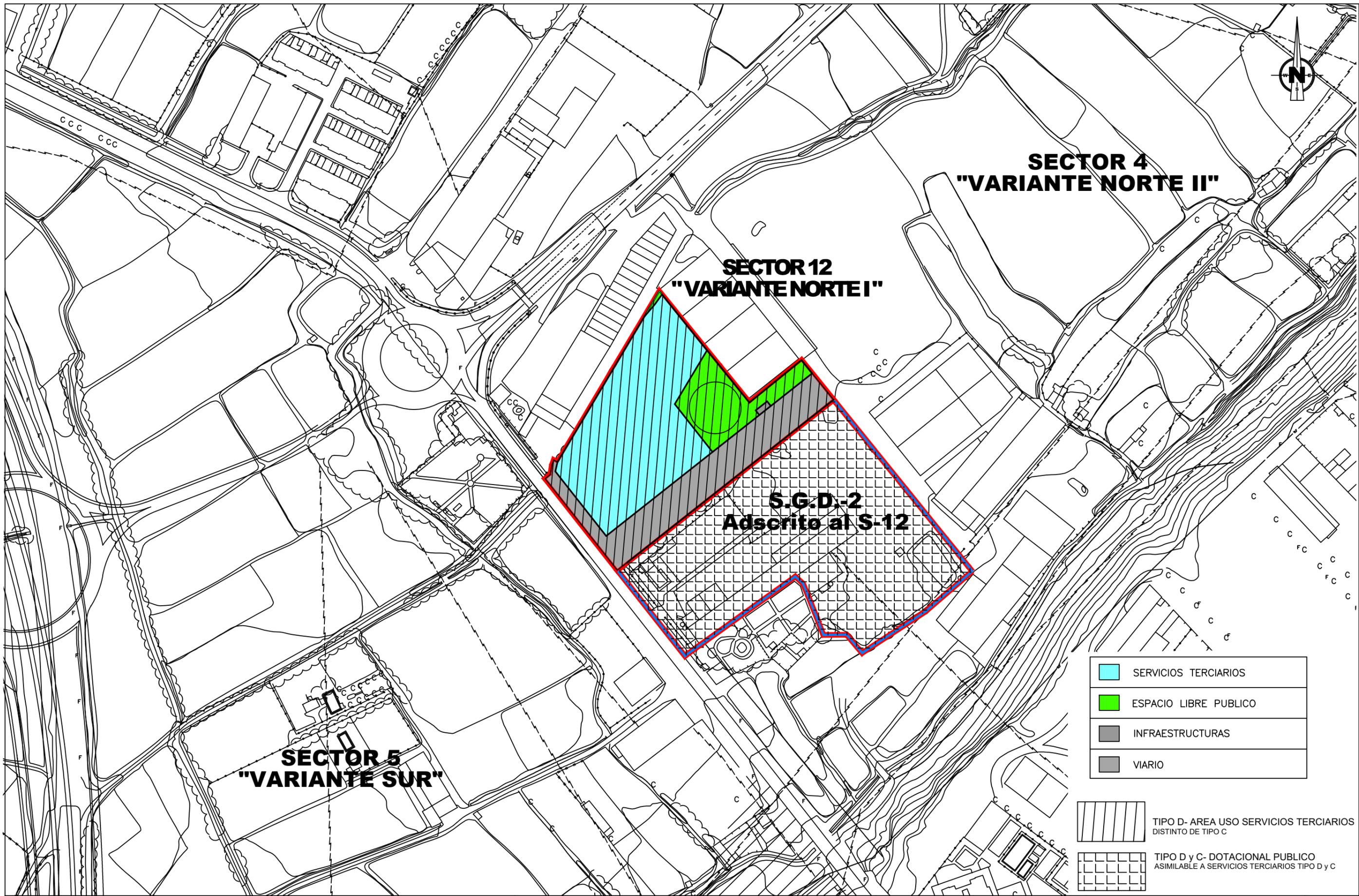
ANEXOS

A1.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA ACÚSTICA

A1.- SUPERPUESTO ZONIFICACIÓN ACÚSTICA-USOS ORDENACIÓN SECTOR 12

PLANOS ESTUDIO ACÚSTICO:

- 1.- MAPA ESTRATÉGICO DEL RUIDO PERIODO DÍA Ld
- 2.- MAPA ESTRATÉGICO DEL RUIDO PERIODO DÍA Lt
- 3.- MAPA ESTRATÉGICO DEL RUIDO PERIODO DÍA Ln
- 4.- ZONIFICACION ACÚSTICA



**SECTOR 4
"VARIANTE NORTE II"**

**SECTOR 12
"VARIANTE NORTE I"**

**S.G.D.-2
Adscrito al S-12**

**SECTOR 5
"VARIANTE SUR"**

	SERVICIOS TERCIARIOS
	ESPACIO LIBRE PUBLICO
	INFRAESTRUCTURAS
	VIARIO

	TIPO D- AREA USO SERVICIOS TERCIARIOS DISTINTO DE TIPO C
	TIPO D y C- DOTACIONAL PUBLICO ASIMILABLE A SERVICIOS TERCIARIOS TIPO D y C

ESTPROINGAR, S.L.P.
ESTUDIOS Y PROYECTOS
INGENIERIA-ARQUITECTURA
C/Paletillas, 5-2ª
email: jesualias@esypro.net
Tel. 941 134003 Fax 941 133969 26.500 CALAHORRA (La Rioja)

PLAN PARCIAL
DEL SECTOR 12
(S12) "VARIANTE NORTE I"

PROMOTOR
CANTERAS DE EJE, S.L.
SITUACION
26.500 CALAHORRA (LA RIOJA)

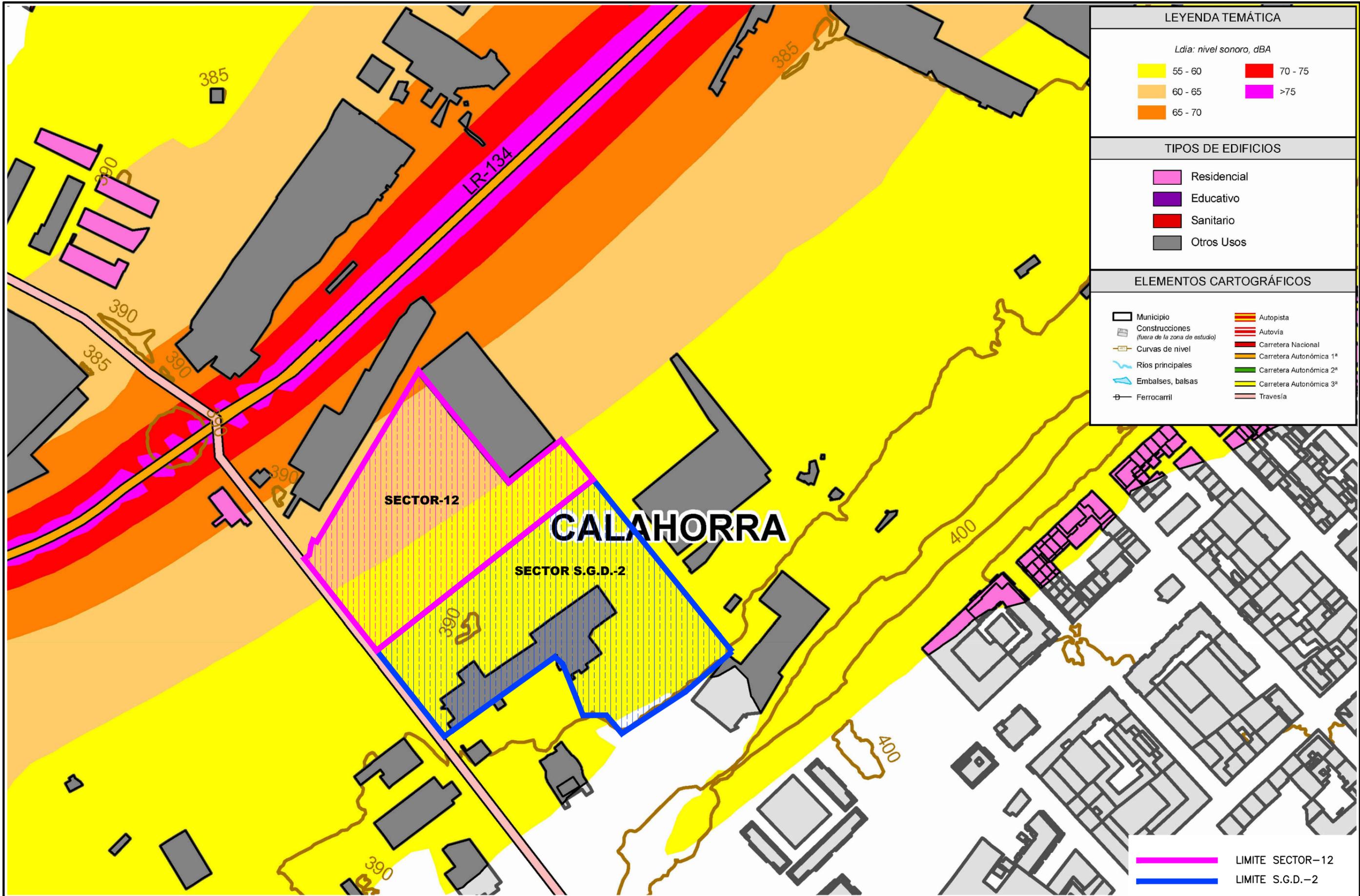
EL ARQUITECTO

JESÚS Mª GIL-ALÍAS MADORRAN

REVISADO	15-0015-P.P.- A1.1
JESUS Mª. GIL-ALÍAS	FECHA NOVIEMBRE 2018
DIBUJADO	J.L. Garcia Fdez.
ESCALA	- 1/2.000
Revision nº	1 2 3 4 5 6 7

PLANO DE
SUPERPUESTO
ZONIFICACION ACUSTICA
USOS ORDENACION SECTOR 12

Nº
A1



LEYENDA TEMÁTICA

Ldía: nivel sonoro, dBA

55 - 60	70 - 75
60 - 65	>75
65 - 70	

TIPOS DE EDIFICIOS

Residencial
Educativo
Sanitario
Otros Usos

ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

Municipio	Autopista
Construcciones (fuera de la zona de estudio)	Autovía
Curvas de nivel	Carretera Nacional
Ríos principales	Carretera Autonómica 1ª
Embalses, balsas	Carretera Autonómica 2ª
Ferrocarril	Carretera Autonómica 3ª
	Travesía

CALAHORRA

SECTOR-12
SECTOR S.G.D.-2

— LIMITE SECTOR-12
— LIMITE S.G.D.-2

ESTPROINGAR, S.L.P.
ESTUDIOS Y PROYECTOS
INGENIERIA-ARQUITECTURA
C/Paletillas, 5-2º
Tel. 941 134003 email: jesualias@esypro.net
Fax 941 133969 26.500 CALAHORRA (La Rioja)

ESTUDIO ACUSTICO
DEL SECTOR S-12
"VARIANTE NORTE I "

PROMOTOR
CANTERAS DE EJEJA, S.L.
SITUACION
26.500 CALAHORRA (LA RIOJA)

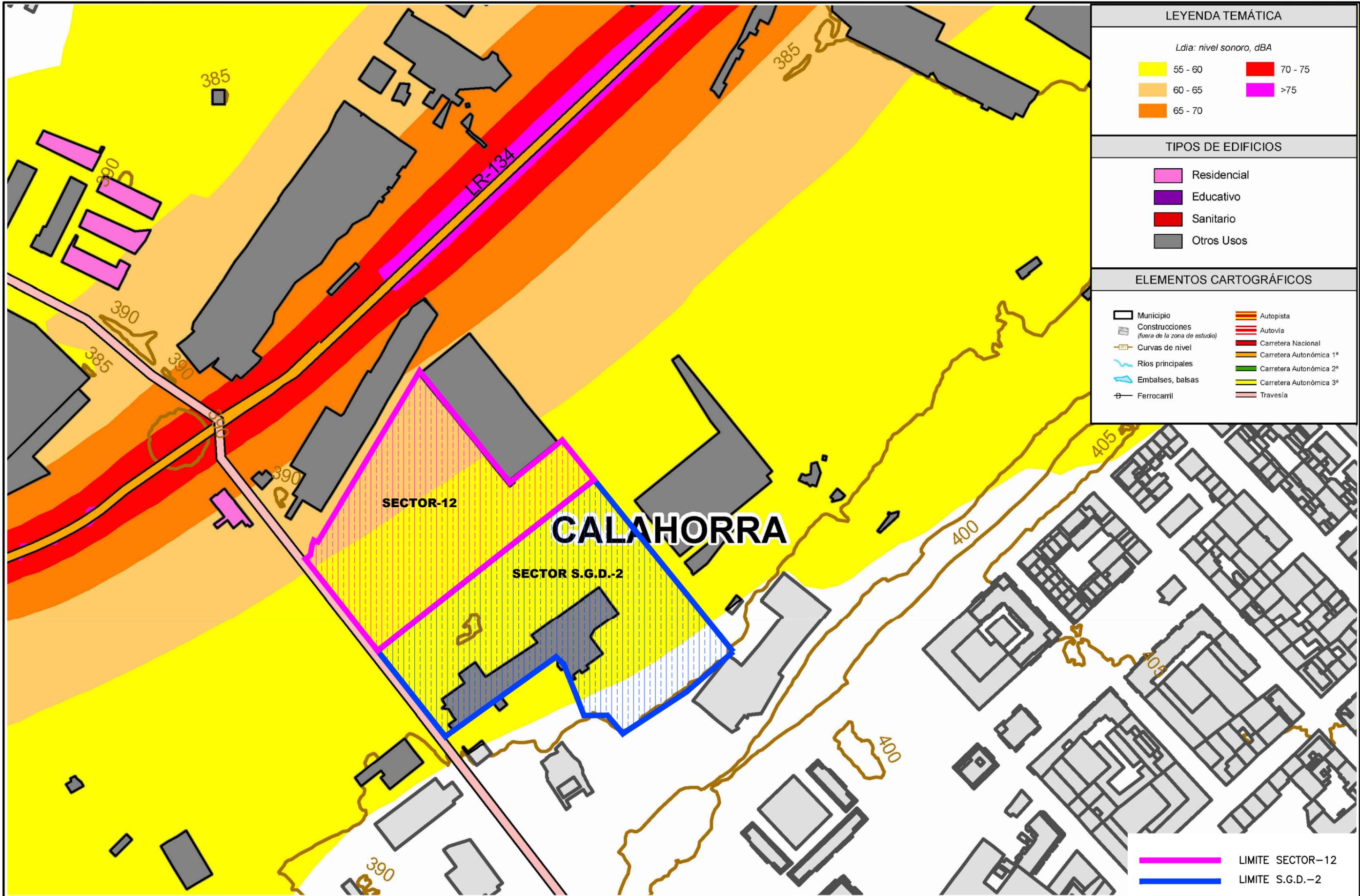
EL ARQUITECTO

JESUS M. GIL-ALIAS MADORRAN

REVISADO	15-0015-MODF.2-01
J.Mº GIL-ALIAS	FECHA JULIO 2016
DIBUJADO	ESCALA - 1/3.000
J.L. GARCIA FDEZ.	Revision nº
	1 2 3 4 5 6 7

PLANO DE
MAPA ESTRATEGICO DEL RUIDO
PERIODO DIA Ld

Nº
1



ESTPROINGAR, S.L.P.
 ESTUDIOS Y PROYECTOS
 INGENIERÍA-ARQUITECTURA
 C/Paletillas, 5-2ª
 email: jesualias@esypro.net
 Tel. 941 134003
 Fax 941 133969
 26.500 CALAHORRA (La Rioja)

ESTUDIO ACUSTICO
 DEL SECTOR S-12
 "VARIANTE NORTE I "

PROMOTOR
 CANTERAS DE EJEJA, S.L.
 SITUACION
 26.500 CALAHORRA (LA RIOJA)

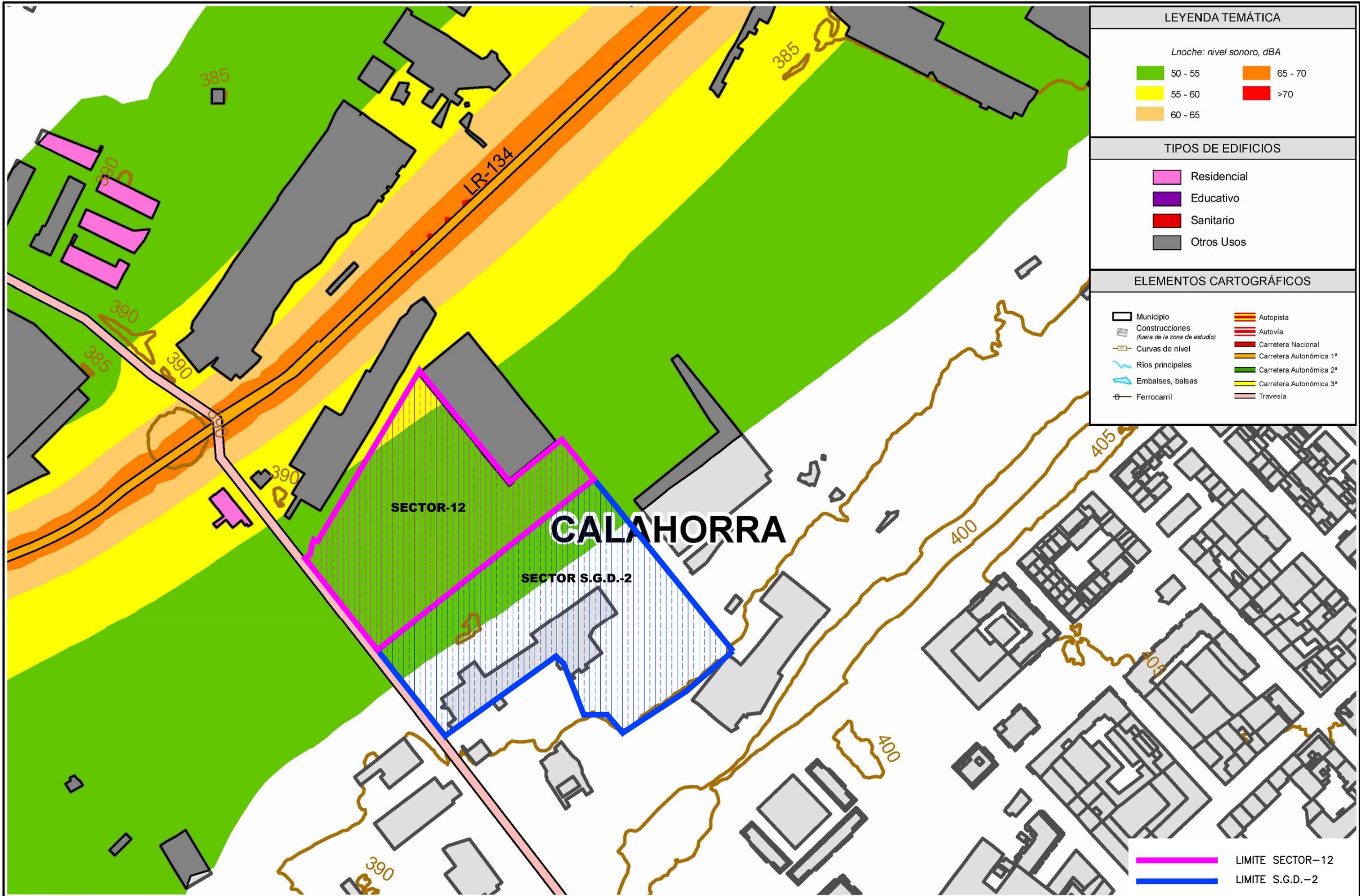
EL ARQUITECTO

 JESUS M. GIL-ALIAS MADORRAN

REVISADO	15-0015-MODF.2-02
J.Mº GIL-ALIAS	FECHA JULIO 2016
DIBUJADO	ESCALA - 1/2.000
J.L. GARCIA FDEZ.	Revision nº
	1 2 3 4 5 6 7

PLANO DE
 MAPA ESTRATEGICO DEL RUIDO
 PERIODO TARDE Le

Nº
 2



LEYENDA TEMÁTICA	
Lnoche: nivel sonoro, dBA	
50 - 55	65 - 70
55 - 60	>70
60 - 65	
TIPOS DE EDIFICIOS	
Residencial	
Educativo	
Sanitario	
Otros Usos	
ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS	
Municipio	Autopista
Construcciones (fuera de la zona de estudio)	Autovía
Curvas de nivel	Carretera Nacional
Ríos principales	Carretera Autonómica 1ª
Embalses, balsas	Carretera Autonómica 2ª
Ferrocarril	Carretera Autonómica 3ª
	Travesía

LIMITE SECTOR-12
 LIMITE S.G.D.-2

ESTPROINGAR, S.L.P.
 ESTUDIOS Y PROYECTOS
 INGENIERIA-ARQUITECTURA
 C/Paletillas, 5-2º
 email: jesualias@esypro.net
 Tel. 941 134003
 Fax 941 133969
 26.500 CALAHORRA (La Rioja)

ESTUDIO ACUSTICO
 DEL SECTOR S-12
 "VARIANTE NORTE I "

PROMOTOR
 CANTERAS DE EJEJA, S.L.
 SITUACION
 26.500 CALAHORRA (LA RIOJA)

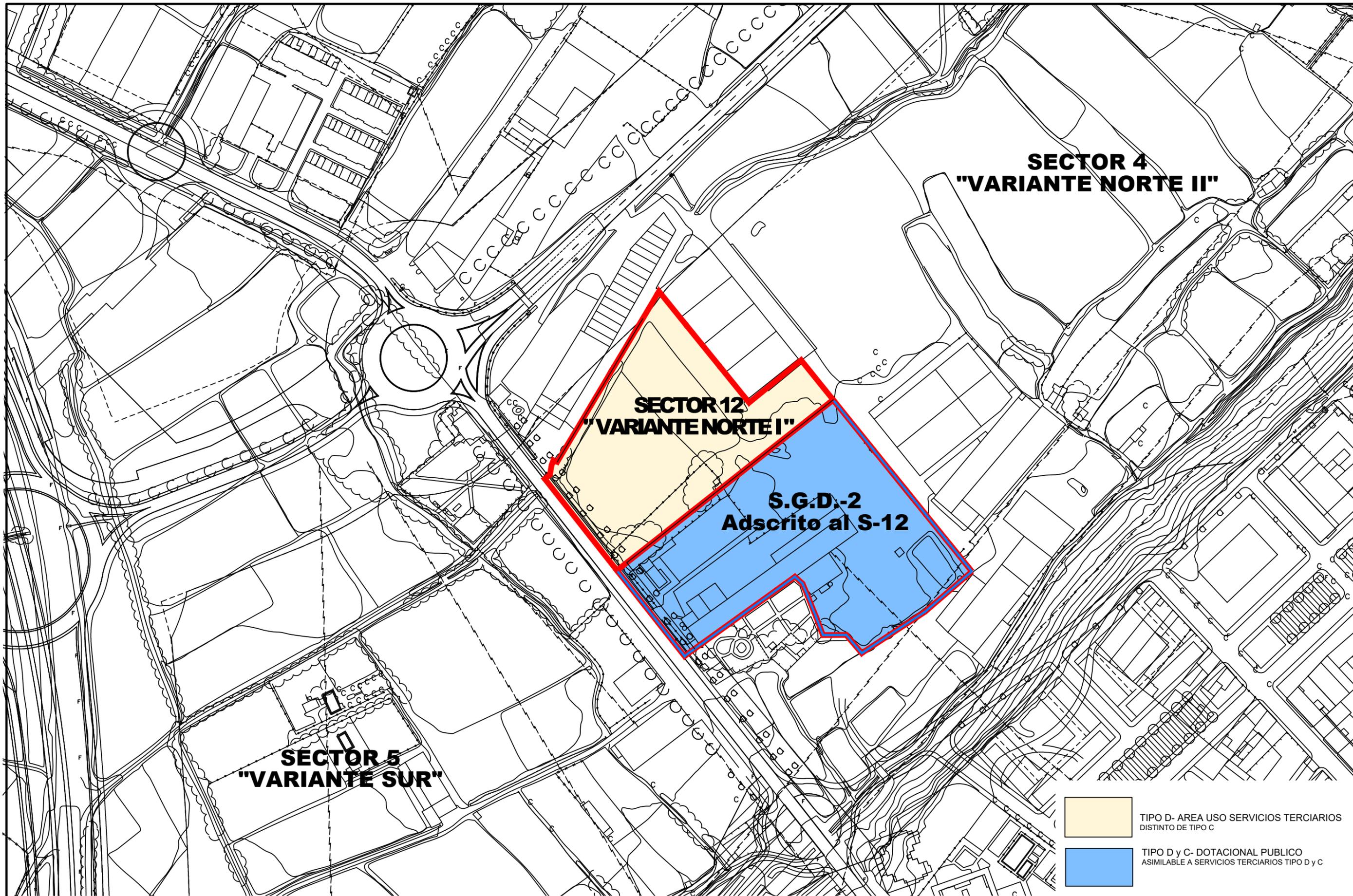
EL ARQUITECTO

 JESUS M. GIL-ALIAS MADORRAN

REVISADO	15-0015-MODF.2-3
J.Mº GIL-ALIAS	FECHA JULIO 2016
DIBUJADO	ESCALA - 1/2.000
J.L. GARCIA FDEZ.	Revision nº
	1 2 3 4 5 6 7

PLANO DE
 MAPA ESTRATEGICO DEL RUIDO
 PERIODO NOCHE Ln

Nº
 3



ESTPROINGAR, S.L.P.
 ESTUDIOS Y PROYECTOS
 INGENIERIA-ARQUITECTURA
 C/Paletillas, 5-2º
 email: jesualias@esypro.net
 Tel. 941 134003
 Fax 941 133969 26.500 CALAHORRA (La Rioja)

ESTUDIO ACUSTICO
 DEL SECTOR S-12
 "VARIANTE NORTE I "

PROMOTOR
 CANTERAS DE EJE, S.L.
 SITUACION
 26.500 CALAHORRA (LA RIOJA)

EL ARQUITECTO

 JESUS M. GIL-ALIAS MADORRAN

REVISADO	15-0015-MODF.2-04
J.Mº GIL-ALIAS	FECHA JULIO 2016
DIBUJADO	ESCALA -1/2.000
J.L. GARCIA FDEZ.	1 2 3 4 5 6 7
Revision nº	

PLANO DE
 ZONIFICACION
 ACUSTICA

Nº
4

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 12 (S12) "VARIANTE NORTE I" - CALAHORRA

ANEXOS

**A.2.- MEMORIAS DE VIABILIDAD Y DE
SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 12 (S 12) "VARIANTE NORTE I" - CALAHORRA

PROMOTOR: CANTERAS DE EJEJA, S.L.

MEMORIAS DE VIABILIDAD Y DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICAS

INDICE

- 1.- OBJETO
- 2.- VIABILIDAD ECONÓMICA
 - 2.1.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS
 - 2.2.- DETERMINACIONES ECONÓMICAS BÁSICAS
 - 2.3.- ANALISIS DE LA INVERSIÓN
 - 2.4.- HORIZONTE TEMPORAL
 - 2.5.- FINANCIACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS REDES Y SERVICIOS PÚBLICOS
 - 2.6.- GASTOS E INGRESOS EXTRAORDINARIOS ADMINISTRACIÓN LOCAL
- 3.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD
 - 3.1- IMPACTO EN LAS ADMINSITRACIONES PÚBLICAS
 - 3.2 SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

ANEXO:

VALORACIÓN CATASTRAL Y CÁLCULO DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 12 (S 12) "VARIANTE NORTE I" - CALAHORRA

PROMOTOR: CANTERAS DE EJEJA, S.L.

MEMORIAS DE VIABILIDAD Y DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICAS**1.- OBJETO**

El presente apartado se redacta en cumplimiento de lo señalado en el artículo 22 del RDL 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Este artículo determina en sus apartados 22.4 y 22.5:

22.4: "La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir u informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

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

2.- VIABILIDAD ECONÓMICA**2.1.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS**

La normativa urbanística del Sector12 en el PGM de Calahorra es:

Superficie Sector 12 con S.G.D.-2	... 27.651 m ²
Uso característico	... Servicios terciario
Aprovechamiento medio	... 0,375940 Ua/m ²
Superficie Sector 12 con S.G.D.-2 con aprovechamiento	... 27.012,55 m ²
Aprovechamiento objetivo 27.012,55 x 0,375939	... 10.155,10 Uas
Superficie constr. uso característico servicios terciario	... 9.499,31 m ²

La ordenación prevista en el presente Plan Parcial es:

CUADRO SUPERFICIES GENERALES SECTOR 12			
CARÁCTER	USO	IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE m2
PRIVADO	SERVICIOS TERCIARIOS	A	6.557,88
		SUMA	6.557,88
PÚBLICO	ZONA VERDE	Z	1.812,27
	INFRAESTRUCTURAS	I	29,75
	VIARIO	V	3.518,75
	SUMA		5.360,77
TOTAL SECTOR 12			11.918,65

Superficies uso servicios terciarios:

Construida (1,448533977 m^{2c}/m^{2p} x 6.557,88 m²) : 9.499,31 m²

2.2.- DETERMINACIONES ECONÓMICAS BÁSICAS

Finalidad del instrumento de desarrollo de la ordenación:

En la actualidad los terrenos se encuentran parcialmente ocupados por edificaciones ruinosas, o con restos de pavimentos, muelles, etc., o en estado natural yecos.

El objeto de la presente documento es realizar el Plan parcial del Sector 12 "Variante Norte I" con el fin de avanzar en las actuaciones para la transformación urbanística de la zona.

Así con la ordenación propuesta en el Sector 12 se permite disponer de una parcela para ubicar edificios para usos privados de terciario-servicios, y de espacios públicos destinados a viales y espacios libres. Además se avanza en la cesión de la parcela S.G.D.-2 para uso de sistema general dotacional.

Estas actuaciones serán de promoción inmobiliaria privada realizada a riesgo y ventura del promotor, sin ningún tipo de ayuda pública directa, a ejecutar íntegramente con fondos propios del promotor y propietario del suelo, financiados con préstamos de entidades de crédito inmobiliario y con la venta del producto privado resultante. El proceso finalmente se perfecciona con la puesta en uso de las construcciones y actividades privadas, y de los espacios públicos.

Coste del suelo:

Se considera, en función del valor de mercado, un valor de repercusión unitario de suelo (VRU) de 50€ por metro cuadrado de superficie construida de uso característico terciario-servicios, resultando:

El valor de repercusión total del suelo:

$$VRT = m^{2t} \text{ uso terciario-servicios} \times VRU = 9.739,21 \text{ m}^{2t} \times 50€/m^{2t} = 486.960,50 \text{ €}$$

Por tanto el coste total del suelo asciende a la cantidad de 486.960,50 €

El precio de mercado de 50€/m² se ha obtenido en consultas a inmobiliarias como precio posible, y que debido a la carencia de transmisiones de suelo en la zona, no existe ninguna muestra que aportar.

Deber de costear las redes públicas:

Como se ha indicado en apartados anteriores la actuación es de promoción privada, siendo el promotor del presente expediente, propietario de los terrenos, el sujeto responsable de costear la completa urbanización del Sector 12 con las conexiones exteriores necesarias para los servicios urbanísticos y la conexión al viario urbano.

Coste de urbanización:

Se realiza la estimación del coste de urbanización del Sector 12 con las redes y viales exteriores necesarios que conforme a lo indicado en el apartado 11.3.- *Total costes de urbanización del Sector 12*, asciende a la cantidad de : 801.072,04 €

A este coste hay que añadir los honorarios profesionales y otros gastos de planeamiento, urbanización, notaría y registro, etc., que se estiman en 82.000 €

Por tanto el coste de urbanización total del propietario de los terrenos del Sector 12 asciende a la cantidad de 883.072,04 € + IVA.

Coste de construcción:

Se considera un coste de construcción unitario (CCU) de edificios destinados a servicios terciarios desarrollados en planta baja y dos alturas es de 561,00€ por metro cuadrado de superficie construida (PEM 510 €/m² + 10% GG y BI), resultando:

$$m^{2c} \text{ subjetivo uso terciario-servicios} \times \text{CCU} = 8.549,38m^{2t} \times 561,00€/m^{2t} = 4.796.201,62€.$$

El PEM se ha obtenido de los cuestionarios de precios orientativos del COAR, con módulo de 300€, para uso comercial de promoción libre, menor o igual a tres plantas, con aire acondicionado, con instalaciones especiales, y edificio exclusivo comercial = 300€/m² x 1,7 = 510€/m². CCU = PEM 510 €/m² + 10% GG y BI = 561 €/m².

Conforme a las ordenanzas del Plan parcial al menos el 20% de superficie de parcela queda libre, con un coste de urbanización de 82,50 €/m^{2s} por metro cuadrado de superficie de parcela libre (PEM 75 €/m² + 10% GG y BI), resultando:

$$m^{2c} \text{ subjetivo parcela libre privada} \times \text{CCU} = 1.311,58 m^{2t} \times 82,50€/m^{2t} = 108.205,02 €.$$

El PEM se ha obtenido de los cuestionarios de precios orientativos del COAR, con módulo de 300€, para obra de urbanización = 300€/m² x 0,25 = 75€/m². CCU = PEM 75 €/m² + 10% GG y BI = 82,50 €/m².

El coste de construcción total de la edificación, con sus zonas libres, prevista es:
CCT = 4.796.201,62€. + 108.205,02€ = 4.904.406,64€.

A este coste hay que añadir los honorarios profesionales y otros gastos de notaría y registro, etc., que se estiman en el 7% = 343.308,46 €

Por tanto el coste de construcción total asciende a la cantidad de 5.365.742,20 € + IVA.

Total inversión:

Coste del suelo	: 486.803,50 €
Coste de urbanización	: 801.072,04 €
Coste de construcción	: 5.247.715,10 €
Total inversión	: 6.535.590,64 € + IVA

Ayudas públicas:

El coste de la inversión se asumirá por la iniciativa privada, propietarios del terreno del ámbito afectado y por tanto de la parcela resultante de aprovechamiento privado, no previéndose ningún tipo de ayuda pública directa o indirecta.

Indemnizaciones:

No se prevé ningún tipo de indemnización.

2.3.- ANALISIS DE LA INVERSIÓN

Ingresos:

Los ingresos de la promoción provendrán de la venta del producto inmobiliario privado construable.

Se considera un precio de venta unitario (PVU) de edificios destinados a servicios terciarios de 780€ por metro cuadrado de superficie construida, y el de su espacio libre de 150€ por metro cuadrado de superficie, resultando:

El precio de venta total de la edificación prevista es:

$$m^{2c} \text{ subjetivo uso terciario-servicios} \times \text{PVU} = 8.549,38 \text{ m}^{2t} \times 780\text{€/m}^{2t} = 6.668.515,62 \text{ €}$$

El precio de venta total de la zona libre privada prevista es:

$$m^{2c} \text{ subjetivo uso terciario-servicios} \times \text{PVU} = 1.311,58 \text{ m}^{2t} \times 150\text{€/m}^{2s} = 196.736,40 \text{ €}$$

PVT. Por tanto los ingresos totales de la promoción ascienden a la cantidad de 6.865.252,02 € + IVA

El precio de mercado de 780€/m² de edificio servicios terciario y de 150€/m² de espacio libre, se han obtenido en consultas a inmobiliarias como precio posible, y que debido a la carencia de transmisiones de este tipo de edificio en Calahorra, no existe ninguna muestra que aportar.

Participación de otras empresas:

No se prevé la participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, ni integrándose en su gestión, ni financiando parte alguna.

Resultado de la inversión:

De los datos aportados resulta el siguiente resumen de gastos e ingresos:

Total gastos	: 6.535.590,64 €
Total ingresos	: 6.865.252,02 €
Beneficios	: <u>329.661,38 €</u>

Por tanto el resultado económico de la inversión privada es de un beneficio estimado de 329.661,38 €

Análisis del resultado de la inversión:

Analizado el resultado se desprende que el beneficio estimado corresponde al 5,04% de la inversión, y por tanto se deduce:

Que de la inversión prevista se obtiene una rentabilidad adecuada.

Que la ejecución del planeamiento previsto es viable económicamente.

2.4.- HORIZONTE TEMPORAL

A efectos de garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación, se considera un horizonte temporal para la operación, de 1 año para la urbanización, y 2 años para la construcción y venta.

2.5.- FINANCIACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS REDES Y SERVICIOS PÚBLICOS

En el presente apartado se evalúa la capacidad pública necesaria para asegura la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes haciendas Públicas.

Implantación de las redes y servicios públicos:

La implantación de las redes y servicios públicos en el interior del Sector 12, y las conexiones a las redes y servicios públicos existentes en el ámbito exterior al Sector 12, así como la ampliación de la carretera de Logroño para la conexión con el viario urbano, se van a costear en su totalidad por el promotor, que es propietario de los terrenos del Sector 12, por lo que no existe coste para la administración local.

No obstante, el Ayuntamiento de Calahorra como propietario del S.G.D-2 costeará el centro de maniobra para suministro eléctrico en media tensión a la parcela del S.G.D-2.

Esta por su carácter de aportación extraordinaria se analiza en el siguiente apartado.

Mantenimiento de las redes públicas:

Se analizan los gastos que van a suponer para la Administración local el mantenimiento de la actuación y la prestación de servicios, en el periodo de un año.

- Mantenimiento de las infraestructuras

Pavimentos de la red viaria	:	2.500 €
Señalización y mobiliario	:	3.000 €
Zonas verdes públicas	:	5.000 €
Red de abastecimiento (1)	:	0 €
Red de saneamiento y EDAR (2)	:	0 €
Alumbrado público	:	3.300 €
Suministro eléctrico (3)	:	0 €
Acceso telecomunicaciones (3)	:	0 €
Suma	:	<u>13.800 €</u>

- Prestación de servicios

Recogida de residuos urbanos (4) : 0 €

Suma : 0 €

Total mantenimiento y servicios : 13.800 €

(1) El coste del mantenimiento de la red se sufraga mediante tasas en el consumo de abastecimiento.

(2) El coste del mantenimiento de la red y del tratamiento de las aguas en la EDAR se sufragan mediante tasas en el consumo de abastecimiento.

(3) Son entregadas, gestionadas y mantenidas por la empresa suministradora, y el coste de mantenimiento se carga directamente a los usuarios.

(4) El coste de este servicio se sufraga con mediante la tasa de recogida de basuras correspondiente.

Ingresos para la Hacienda Pública municipal:

Los ingresos a percibir la administración local a través de impuestos son:

- Impuesto de Bienes Inmuebles:

De carácter anual. Conforme a valoración anexa 35.742,12 €.

- Impuesto de actividades económicas (IAE):

De carácter anual. No se valora dado que se desconoce la/s actividad/es a desarrollar. No obstante este ingreso existe y es positivo para la administración.

- Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM):

De carácter anual. No se valora dado que se desconocen los vehículos ligados a la/s actividad/es a desarrollar. No obstante este ingreso existe y es positivo para la administración.

- Impuesto de vados:

De carácter anual. Se realiza la estimación de 1 vado para 25 vehículos, que aplicando el coste actual de 405,51€/vado se obtienen unos ingresos de 405,51 €.

Impacto anual para la Hacienda Pública Municipal:

Como consecuencia de las estimaciones de nuevos ingresos que producirá la actuación que se prevé, resulta el impacto sobre la Hacienda Pública Municipal, obteniendo el saldo de la diferencia entre ambos:

Gastos	:	13.800,00€
Ingresos	:	36.147,63€ + IAE + IVTM
Saldo a favor de la administración local		<u>22.347,63€ + IAE + IVTM</u>

Por tanto el balance es positivo y sostenible para la Hacienda Pública municipal en una cuantía de 22.347,63€ al año (+ IAE + IVTM).

2.6.- GASTOS E INGRESOS EXTRAORDINARIOS ADMINISTRACIÓN LOCAL

Urbanización del S.G.D.-2:

Como se ha indicado en apartados anteriores el centro de maniobra para suministro eléctrico en media tensión a la parcela del S.G.D-2 corresponde al Ayuntamiento de Calahorra como propietario del S.G.D-2.

De la valoración de las obras de urbanización del Sector 12 y del S.G.D-2 obtenidas en el punto 11.2, se obtiene el siguiente cuadro resumen de los gastos que corresponden al Ayuntamiento de Calahorra:

Capítulo C: Suministro eléctrico S.G.D.-2	
P.E.M.	= 40.930,00€
G.G. y B.I.	= 19% 40.930,00€ = 7.776,70€
Base contrata	= <u>48.706,70€</u>
Honorarios profesionales y gestión	= 5.000,00€
Total coste implantación	= <u>53.706,70€</u>

Por tanto, el coste de la urbanización del S.G.D.-2 para el Ayuntamiento de Calahorra como propietario del mismo, asciende a la cantidad de 53.706,70€ + IVA

Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO) y tasa de licencia:

De carácter extraordinario y único. Este ingreso está regulado en el 3,70% del presupuesto de ejecución material de las obras de construcción (corresponde el 3% al ICIO y el 0,7% a la tasa de licencia) y se emite con la concesión de la licencia municipal.

Dado que el coste de construcción se ha fijado en 4.904.406,64€, estimando unos G.G. y B.I. del 10%, el presupuesto de ejecución material es de 4.413.965,98€, y por tanto:

$$\text{ICIO} = 4.413.965,98€ \times 3,7\% = 163.316,74€$$

Por tanto el ingreso para el Ayuntamiento de Calahorra en concepto de ICIO es 163.316,74€

10% del aprovechamiento del Sector 12:

La administración actuante en el proceso de desarrollo urbano, en este caso el Ayuntamiento de Calahorra, recibe el 10% de los terrenos ya urbanizados, necesarios para ubicar el 10% del aprovechamiento del Sector 12.

Por tanto el Ayuntamiento de Calahorra recibirá una parcela con una superficie de 655,79 m² (10% de 6.557,88) con una edificabilidad de 949,93 m² (10% de 9.499,31).

El valor unitario de mercado de una parcela de estas características se estima en 150 €/m², y por tanto el valor de dicha parcela es 655,79 m² x 150 €/m² = 98.368,50 €.

El precio de mercado de 150€/m² de parcela de estas características se ha obtenido en consultas a inmobiliarias como precio posible, y que debido a la carencia de transmisiones de este tipo de parcela en Calahorra, no existe ninguna muestra que aportar.

Por tanto el ingreso para el Ayuntamiento de Calahorra en concepto del 10% del aprovechamiento del Sector 12 que le pertenece, asciende a la cantidad 98.368,50 €.

Esta valoración se efectúa únicamente a los efectos de justificar la sostenibilidad económica, no teniéndose en cuenta a los efectos de futuras valoraciones.

Impacto de extraordinarios para la Hacienda Pública Municipal:

Antes de proceder al análisis del impacto de gastos e ingresos extraordinarios, hay que resaltar que los gastos señalados son una inversión que permite al Ayuntamiento de Calahorra disponer de la parcela S.G.D.-2 con uso de Sistema general ya urbanizada.

Como consecuencia de los gastos (inversión) e ingresos extraordinarios que se derivan de la actuación que se prevé, resulta el siguiente impacto sobre la Hacienda Pública Municipal.

Gastos extraordinarios (inversión)	= - 53.706,70 €
Ingreso extraordinario (163.316,74€ + 98.368,50 €)	= + 261.685,24 €
Saldo a favor de la administración local	= <u>207.978,54 €</u>

Comparando ambas cifras en términos estrictamente monetarios (ingresos menos gastos) sin tener en cuenta el carácter de inversión de los gastos, resulta un balance de extraordinarios positivo para la Hacienda Pública municipal de 207.978,54 € + IVA.

Comparando ambas cifras teniendo en cuenta el carácter o finalidad de dichos movimientos monetarios, resulta un balance de extraordinarios positivo para la Hacienda Pública municipal de 261.685,24 €.

3.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD

3.1- IMPACTO EN LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

Hacienda Pública Local

En el apartado 2.- VIABILIDAD ECONÓMICA se ha descrito en detalle la actuación urbanística y su impacto positivo y sostenible en la Hacienda Pública Local.

Hacienda Pública General:

Los ingresos a percibir la administración general a través de impuestos directos son:

- Impuesto del valor añadido (IVA.):

De carácter extraordinario y único.

El IVA sobre la venta del producto inmobiliario = 6.865.252,02 € x 21% = 1.441.702,92€

- Impuesto de actos jurídicos documentados (AJDS):

De carácter extraordinario y único en relación a los documentos a inscribir en el registro de la propiedad, tales como Proyecto de compensación; Declaración de obra nueva; Compraventas del producto inmobiliario.

Se estima en el 1% sobre el valor venta del producto inmobiliario = 6.865.252,02 € x 1% = 68.652,52€

- Impuesto de sociedades (S)

De carácter extraordinario y único en relación a la actividad constructiva, y anual en relación a la actividad a desarrollar en la edificación prevista.

No se valora dado que se desconoce la/s actividad/es a desarrollar. No obstante este ingreso existe y es positivo para la administración.

- Impuesto de la renta de las personas físicas (IRPF):

De carácter extraordinario y único en relación a las personas integrantes en la actividad constructiva, y anual en relación a los trabajadores de la actividad a desarrollar en la edificación prevista.

No se valora dado que se desconocen las personas intervinientes tanto en la actividad constructiva como en la actividad a desarrollar. No obstante este ingreso existe y es positivo para la administración.

Por tanto el total de los ingresos para la hacienda pública general son:

- Ingresos anuales : 0,00€ + S + IRPF
- Ingresos extraordinarios (único) : 1.510.355,44€ + S + IRPF

Impacto para la Hacienda Pública General:

Como consecuencia de las estimaciones de nuevos gastos e ingresos que producirá la actuación que se prevé, resulta el impacto sobre la Hacienda Pública General, obteniendo el saldo de la diferencia entre ambos:

- Gastos anuales : 0,00€
- Ingresos anuales : 0,00€ + S + IRPF
- Ingresos extraordinarios (único) : 1.510.355,44€ + S + IRPF

Por tanto el balance es positivo para la Hacienda Pública General en una cuantía sin determinar procedente de los impuestos S + IRPF tanto anual como extraordinario, más un ingreso extraordinario de 1.510.355,44€

Impacto para la Hacienda Pública Local y General:

A continuación se realiza un cuadro resumen de ingresos y gastos, desglosando los que son de carácter extraordinario y único, de los que se repiten con periodicidad anual, tanto para la Hacienda Pública Local como para la Hacienda Pública General.

IMPACTO PARA LA HACIENDA PÚBLICA LOCAL Y GENERAL						
	INGRESO		GASTO		BALANCE	
	ÚNICO	ANUAL	ÚNICO	ANUAL	ÚNICO	ANUAL
HACIENDA PÚBLICA LOCAL						
IBI		35.742,12				
IAE		No valorado				
ICIO	163.316,74					
IVTM		No valorado				
Vados		405,51				
Mantenimiento infraestructuras				13.800,00		
10% aprovechamiento Sector 12	98.368,50					
Urbanización S.G.D.-2			53.706,70			
SUMA LOCAL	261.685,24	36.147,63	53.706,70	13.800,00	207.978,54	22.347,63
HACIENDA PÚBLICA GENERAL						
IVA	1.441.702,92					
AJDS	68.652,52					
IS	No valorado	No valorado				
IRPF	No valorado	No valorado				
Gastos varios			-	-		
SUMA GENERAL	1.510.355,44	-	-	-	1.510.355,44	-
HACIENDA PÚBLICA	1.772.040,68	36.147,63	53.706,70	13.800,00	1.718.333,98	22.347,63

Conclusión Memoria de Sostenibilidad Económica:

La Memoria de Sostenibilidad Económica del Plan Parcial del Sector S-12 "Variante Norte I" es FAVORABLE y SOSTENIBLE, tanto para la Hacienda Pública Local como para las Haciendas Públicas Generales.

En el caso de la Hacienda Pública Local (Ayuntamiento de Calahorra) se estima un balance positivo extraordinario único de 207.978,54€ y un balance positivo anual de 22.347,63€. Además del IAE y del IVTM no valorados.

En el caso de las Haciendas Públicas Generales (Estado y Comunidad Autónoma de La Rioja) se estima un balance extraordinario único de 1.510.355,44€. Además de los ingresos tanto extraordinarios únicos como anuales de IS y del IRPS no valorados.

3.2 SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

En el presente apartado se evalúa si los cambios de uso generados por la actuación urbanística conserva la suficiencia y adecuación de los usos productivos del municipio.

Así en el caso que nos ocupa no existe ningún cambio de clasificación urbanística del suelo, que tanto en la ordenación vigente como en la propuesta es un Sector del Suelo Urbanizable Delimitado, no afectando a usos agrícolas o forestales.

Tampoco se afecta a los suelos con usos productivos industriales existentes ni previstos en el planeamiento.

Si se avanza en la creación de suelo urbano con uso característico Terciario-Servicios y de sistema general dotacional, contribuyendo a responder la demanda del uso del suelo en el municipio, que reclama la existencia de más espacios destinados a usos comerciales, servicios y dotaciones públicas.

Calahorra, Noviembre de 2.018
El Arquitecto.

Jesús M^a Gil-Álías Madorrán



ANEXO:

VALORACIÓN CATASTRAL Y CÁLCULO DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA.

OBJETO:

Se redacta el presente documento con el fin de realizar la valoración catastral del Sector S-12 "Variante Norte I" en el supuesto de su desarrollo conforme a las determinaciones contenidas en el presente Plan parcial, con el fin de calcular el Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana (IBI). Y ello con el fin de aportar un dato más para la Memoria de la sostenibilidad del desarrollo urbano de dicho Sector S-12 "Variante Norte I" conforme al presente Plan parcial.

VALORACIÓN CATASTRAL

Bienes inmuebles:

Las determinaciones del S-12 "Variante Norte I" conforme al presente Plan parcial, señalan que los inmuebles que pueden resultar de su desarrollo son:

8.556,88 m² del uso característico que es el de Terciario-Servicios, construidos en una altura máxima de planta baja más 2 alturas.

Método de valoración:

El valor catastral de los inmuebles debe realizarse en función de la Ponencia de Valores aprobada para Calahorra en 2005. Dicho valor catastral, que vendrá determinado por la suma de los valores del suelo y de las construcciones, corregida mediante al aplicación de determinados coeficientes, se calcula según las siguientes fórmulas, recogidas en la Ponencia de Valores que atiende a lo dispuesto en el Real Decreto 1020/93, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes de naturaleza urbana:

$$V_{cat} = (G+B) [V_R + V_C] F_L \cdot R_M$$

V_{cat} : Valor catastral
 $G+B$: Coeficiente de Gastos y Beneficios
 V_R : Valor del suelo
 V_C : Valor construcción
 F_L : Factor de Localización
 R_M : Coeficiente de relación mercado

- Valor del suelo : $(m^2 \cdot VRB)$

VRB : Valor de Repercusión Básico según zonas de valor en las que se divide a estos efectos el municipio.

- Valor construcción: $(MBC \cdot Coef. Valor construcción \cdot m^2)$

MBC : Módulo Básico de Construcción

Valores:

De acuerdo con la Ponencia de 2005 los valores aprobados para los distintos factores de las fórmulas indicadas en el apartado anterior son los siguientes:

- G+B : Coeficiente de Gastos y Beneficios : 1,40

- FL : Factor de Localización : 1,00

- RM : Coeficiente de relación mercado : 0,50

- VRB : Valor de Repercusión Básico : Para la determinación de los valores de repercusión básicos, se considera la zona valor R 47, en la que se incluye el Sector S-1 La Planilla que se encuentra en las proximidades del Sector S-12. De tales valores, respecto del uso característico del Sector S-12, es valor es el siguiente: Terciario-Servicios : 160,00 €/m²

- MBC : Módulo Básico de Construcción : Según la Ponencia a Calahorra le corresponde el MBC₃, que equivale a 550,00 €/m².

- Coef. Valor construcción : Previstos en el cuadro de coeficientes de valor de las construcciones recogidos en la Ponencia en función de tipologías constructivas y categoría de las mismas. A efectos de este informe se consideran categorías medias, de forma que para el suelo destinado a terciario-servicios, se considera la construcción de un comercio en edificio exclusivo en varias plantas, de categoría 5 (4.2.2.5) al que se asigna un coeficiente 1,50.

Valoración:

A la vista de lo expuesto resulta:

A) Valor suelo $V_R : (m^2 \cdot VRB)$

V_R : Terciario-Servicios: $9.499,31 m^2 \cdot 160,00 €/m^2 = 1.519.889,60 €$

B) Valor construcción $V_c : (MBC \cdot Coef. Valor construcción \cdot m^2)$

V_c : Terciario-Servicios: $550,00 €/m^2 \cdot 1,50 \cdot 9.499,31 m^2 = 7.836.930,75 €$

C) Valor catastral $V_{cat} = (G+B) [V_R + V_c] FL \cdot RM$

V_{cat} Terciario-Servicios: $1,40 [1.519.889,60 € + 7.836.930,75 €] 1,00 \cdot 0,50 = 6.549.774,24 €$

Los valores catastrales así calculados responderían a los de 2006, por lo que actualizándolos de acuerdo con lo previsto en las leyes del PGE para 2007, 2008, 2009 y 2010 resultarían para 2.015 los siguientes valores (incremento del 2% anual correspondiente a los años 2007, 2008 y 2009, y del 1% correspondiente a 2010.):

Vcat Servicios Terciarios $6.549.774,24 \text{ €} + 7\% = 7.008.258,44 \text{ €}$

En 2013 con efectos para 2014, el Ayuntamiento de Calahorra, de acuerdo con lo previsto en el artículo 32.2 del real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, solicitó la actualización de los valores catastrales de los inmuebles de naturaleza urbana mediante la aplicación del coeficiente previsto al efecto en la Ley 22/2013, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2.014. El coeficiente aplicable fue del 0,85, lo que supuso una rebaja en los valores catastrales de los bienes inmuebles de naturaleza urbana del 15%. Así, el valor indicado anteriormente resultaría ser, una vez aplicado el coeficiente de actualización indicado:

Vcat Terciario-Servicios: $7.008.258,44 \text{ €} \cdot 0,85 = 5.957.019,67 \text{ €}$

VALOR IBI EJERCICIO 2.017

El valor del IBI para 2.017, se calcula aplicando el tipo establecido por el Ayuntamiento para los bienes inmuebles de naturaleza urbana sobre la base imponible que, transcurridos 11 años desde la entrada en vigor de la última ponencia de valores (1 de enero de 2.006), se equipara al valor catastral.

De acuerdo con la Ordenanza Fiscal vigente reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, el coeficiente aplicable a los de naturaleza urbana es de 0,60%.

IBI Terciario-Servicios: $Vcat 5.957.019,67 \text{ €} \cdot 0,60\% = 35.742,12 \text{ €}$

Por tanto, el valor del IBI calculado para el ejercicio 2.017 de los inmuebles que pueden resultar del desarrollo del Sector S-12 "Variante Norte I" conforme al presente Plan parcial, asciende a la cantidad de 35.742,12 €.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 12 (S12) "VARIANTE NORTE I" - CALAHORRA

A.3- INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA
IBERDROLA



**IBERDROLA
DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA**

Remite: IBERDROLA DISTRIBUCION ELECTRICA, S.A.U.
Avda. LAGUARDIA, 91, Bajo 26006 LOGROÑO

ESTPROINGAR, S.L.P.
c/ Paletillas, 5-2º.
26500 CALAHORRA (La Rioja)

Ref.: 9036395907/VS/jlo.

Fecha: 18-04-2018

Muy señores nuestros:

Adjunto remitimos, para su conocimiento, copia del estudio de electrificación enviado con esta misma fecha a Kriseilu, S.L., relacionado con la electrificación del Plan Parcial Sector 12 "Variante Norte I", de la localidad de Calahorra (La Rioja).

Atentamente,



Fdo.: Carlos Sobrino San Martín
Jefe Distribución Zona La Rioja

**Anexo: Estudio Infraestructura
Planos**

PLAN PARCIAL SECTOR 12 "VARIANTE NORTE I", DE CALAHORRA

INFRAESTRUCTURA NECESARIA PARA SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA AL PLAN PARCIAL SECTOR 12 "VARIANTE NORTE I", EN CALAHORRA

La definición de la infraestructura eléctrica al Plan Parcial Sector 12 "Variante Norte I" de la localidad de Calahorra (La Rioja), se detalla en los siguientes puntos:

1. PREVISIÓN DE CARGAS:

Se ha estimado una potencia global a nivel de centros de transformación de 1.068,5 kVA, calculada de acuerdo a la asignación de potencias a parcelas indicada en el cuadro inferior y a la utilización de un coeficiente de simultaneidad BT/CT de 0,7 y un factor de potencia de 0,9. Las modificaciones de estos valores darán lugar a la necesidad de un nuevo informe técnico.

Criterios:

- Parcelas $\leq 800 \text{ m}^2$ → Potencia = $S \times 125 \text{ W/m}^2$ (en B.T.)
- Parcelas $> 800 \text{ m}^2$ e $< 2.000 \text{ m}^2$ → Potencia = 100 kW (en B.T.)
- Parcelas $> 2.000 \text{ m}^2$ → Potencia = $S \times 50 \text{ W/m}^2$
 - $P \leq 150 \text{ kW}$ → B.T.
 - $150 \text{ kW} < P \leq 1000 \text{ kW}$ → M.T.

PARCELA	SUPERFICIE (m ² .)	GRADO DE ELECTRIFICACIÓN	POTENCIA B.T. (kW.)	POTENCIA M.T. (kW.)
USO Terciario	6.582	50 W/m ²		329,1
Parcela dotacional	15.733	40 W/m ²		629,3
USOS VARIOS			4,6	
TOTAL			4,6	958,4

SUMINISTROS EN B.T.:

$$\text{Capacidad: } \frac{4,6 \times 0,7}{0,9} = 3,6 \text{ KVA.}$$

SUMINISTROS EN M.T.:

$$\text{Capacidad: } \frac{958,4}{0,9} = 1.064,9 \text{ KVA.}$$

TOTAL: 3.6 + 1.064,9 = 1.068,5 KVA

2. PUNTO DE CONEXIÓN

En la línea de media tensión a 13,2 kV denominada "Circunvalación Norte" de STR Calahorra, en el punto A según plano adjunto.

3. MODIFICACIÓN DE INSTALACIONES

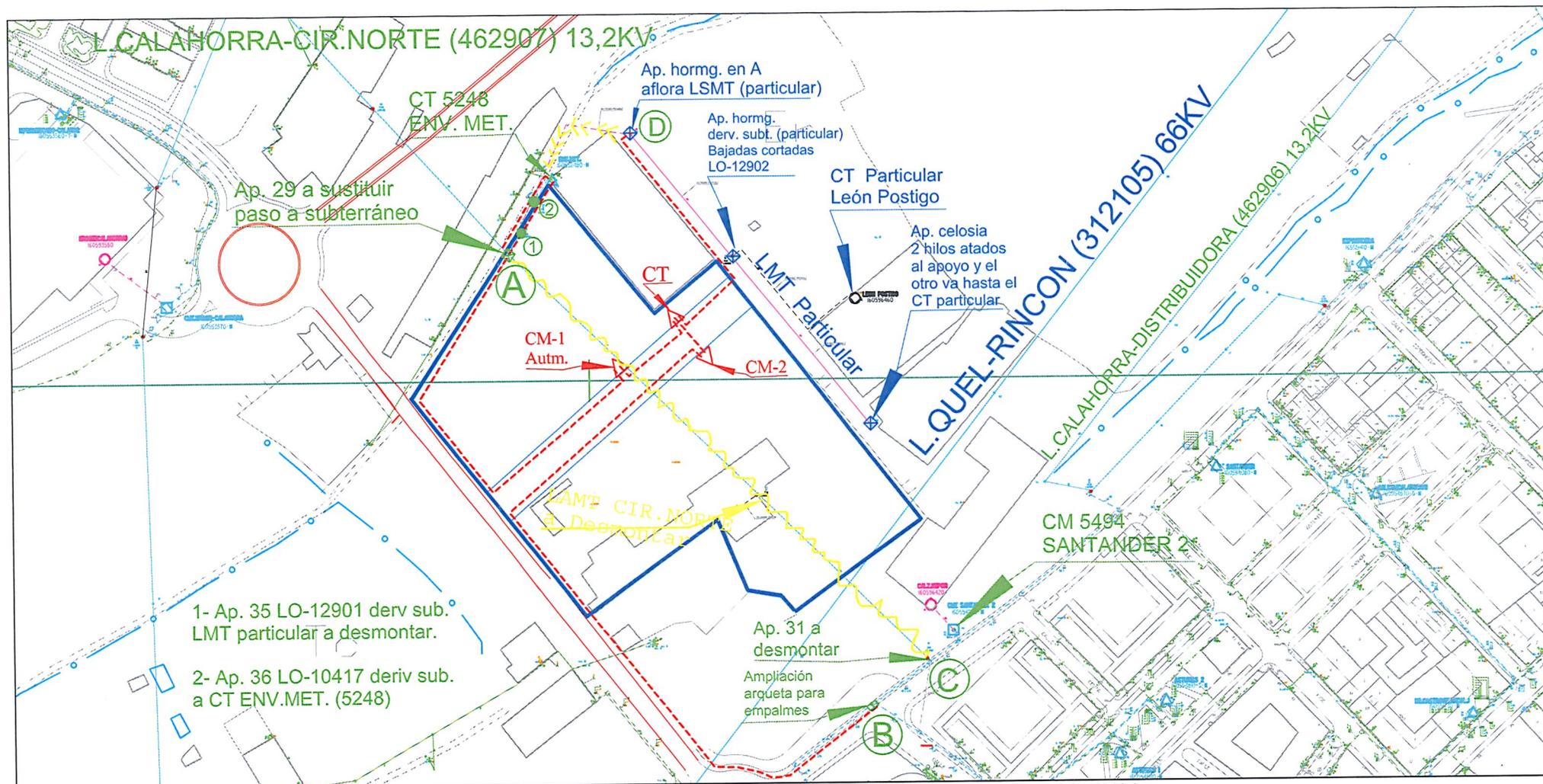
Paso a subterráneo de la línea aérea de media tensión "Circunvalación Norte" entre los puntos A y C, modificación de la línea subterránea de media tensión de alimentación al centro de transformación "Envases Metálicos" y cambio de punto de entrega al centro de transformación particular "León Postigo". Requiere de las siguientes actuaciones:

- Instalación de nuevo apoyo fin de línea en punto A (sustituye a actual apoyo nº 29).
- Construcción de línea subterránea de media tensión entre los puntos A y B, pasando por el centro de transformación "Envases Metálicos".
- Línea subterránea de media tensión al centro de transformación particular "León Postigo", desde el nuevo centro de transformación.
- Desmontaje de línea aérea de media tensión entre los puntos A y C, línea subterránea de media tensión entre el punto A y el centro de transformación "Envases Metálicos", así como línea subterránea de media tensión particular al centro de transformación "León Postigo".

4. INSTALACIONES NECESARIAS

- Electrificación interior, consistente en la instalación de nueva línea subterránea de media tensión, de 240 mm² de sección enlazada con la línea subterránea de media tensión definida en el apartado 3, dos nuevos centros de maniobra y un centro de transformación necesarios para atender los distintos suministros previstos en media y baja tensión. Dichos centros de maniobra y transformación estarán situados en puntos con acceso libre, directo y permanente desde vial público. El centro de maniobra "CM-1" quedará automatizado y tanto los centros de maniobra como el citado centro de transformación dispondrán de tecnología STAR.
- Red Subterránea de Baja Tensión hasta la caja general de protección (C.G.P.) de cada una de las parcelas, situadas asimismo en puntos con acceso permanente, libre y directo desde vial público

Logroño, 18 de abril de 2018



Fecha: 16 abril 2018
IBERDROLA

Hora: 11:48

Escala: 1 : 1898,9

L. CALAHORRA-CIR. NORTE (462907) 13,2kv

CT Particular
León Postigo

LAMT Particular

Ap. 37 conexión
LAMT particular

CT 5248
ENV. MET.

Ap. 35
LO-12901

- 1- Nuevo C.M. Autm. (proximo al Ap. 29)
- 2- Nuevo C.T.
- 3- Nuevo C.M.

Arqueta para
empalmes LSMT

CT 5481
ASTURIAS 2

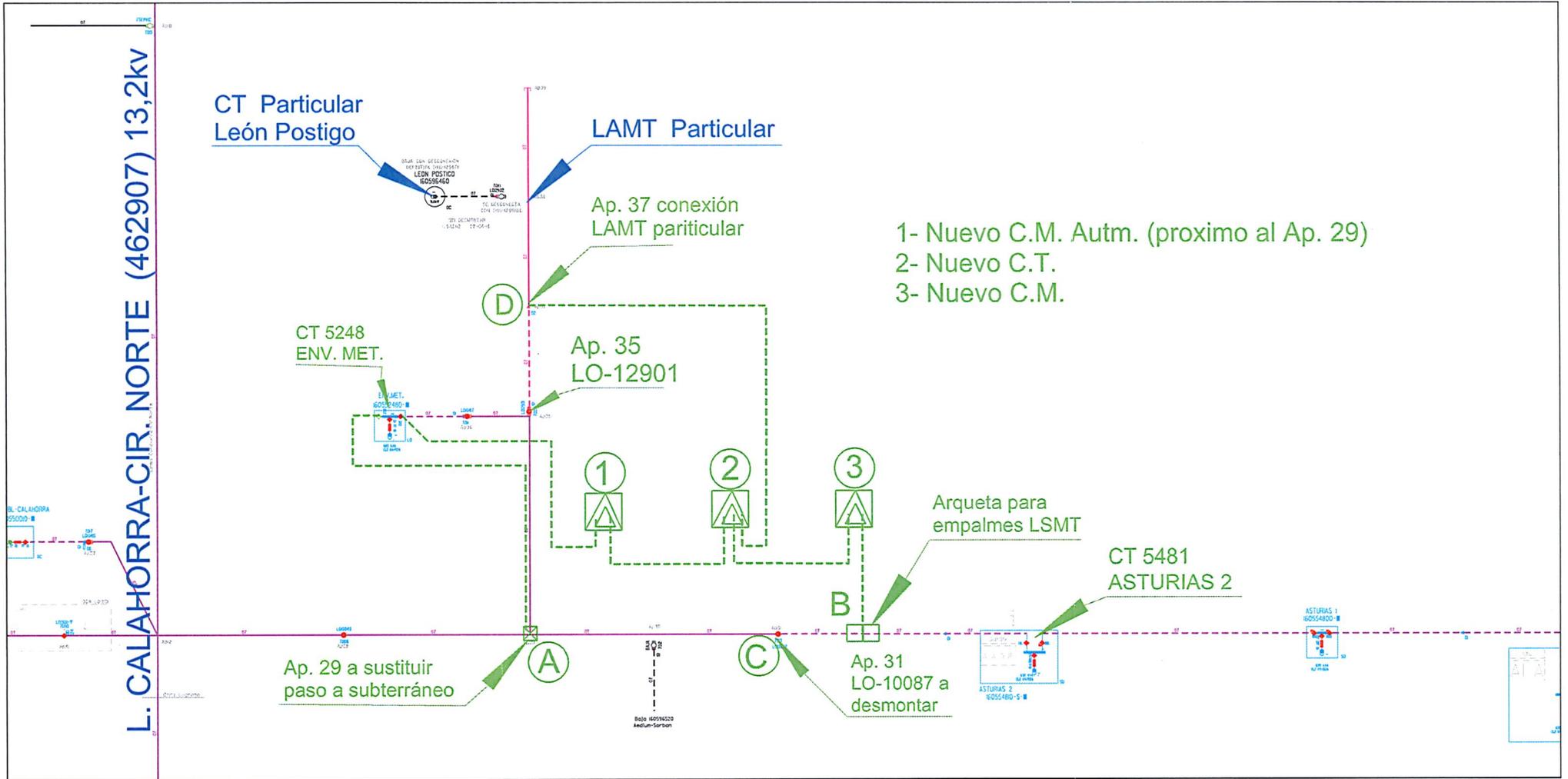
Ap. 29 a sustituir
paso a subterráneo

Ap. 31
LO-10087 a
desmontar

Fecha: 16 abril 2018
IBERDROLA

Hora: 11:35

Escala: 1 : 1267,3



A.4.- DOCUMENTO ENTIDADES FINANCIERAS

BANKINTER, S.A., con Domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana núm. 29, y C.I.F. A-28157360, y en su nombre y representación los apoderados del mismo D^a MYRIAM CORTES ASSO y D^a MARIA IVANA GOMEZ GARCIA.

CERTIFICA

Que nuestro/a cliente CANTERAS DE EJE A SL, con Identificación Fiscal núm. B50946615, es cliente de nuestra Entidad desde 29/05/2013, y que de los antecedentes de nuestros archivos no se desprende circunstancia alguna contraria a su conducta mercantil en su relación con nosotros, considerándole, a fecha de emisión de este certificado, con solvencia suficiente para el cumplimiento de sus obligaciones con esta Entidad y que tiene fondos disponibles suficientes, a día de hoy, para atender obligaciones hasta un importe de 1.068.517,17 Euros.

En ningún caso debe considerarse este certificado como promesa de garantía.

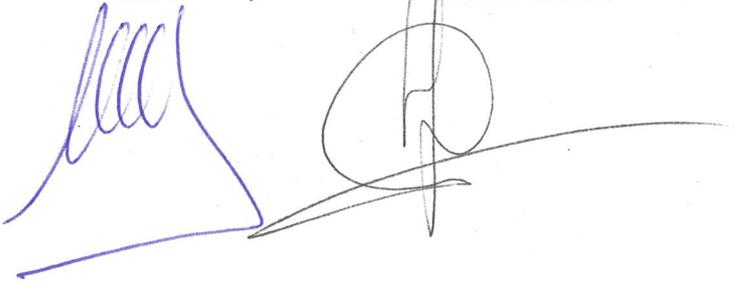
Y para que así conste y surta los efectos oportunos donde proceda a petición del interesado, se expide la presente Certificación a 16/06/2020.

Este documento ha sido inscrito en el registro especial de certificados de esta entidad, con el número 202006167.

BANKINTER, S.A. 

p.p.

Fdo.: MYRIAM CORTES ASSO y MARIA IVANA GOMEZ GARCIA



PLAN PARCIAL DEL SECTOR 12 (S12) "VARIANTE NORTE I" - CALAHORRA

A.5.- INTEGRACIÓN DE INFORMES SECTORIALES

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 12 (S12) "VARIANTE NORTE I" - CALAHORRA

INTEGRACION DE ACUERDO C.P.O.T.U.R. (26-04-2019)

- A. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CALIDAD AMBIENTAL Y AGUAS
- B. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA

A. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CALIDAD AMBIENTAL Y AGUAS

Se ha realizado el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada que ha terminado con la Resolución 7/2020 de la Dirección General de Calidad Ambiental y Recursos Hídricos, por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico del Plan Parcial del Sector S-12 "Variantes Norte I" de Calahorra (EAE N^o 53/2019).

En ella se resuelve no someter el Plan Parcial de referencia al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Además resuelve que durante la fase de obras de las construcciones derivadas de este Plan Parcial se tendrán en cuenta una serie de medidas medio ambientales. Estas medidas se han incorporado a las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.

B. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y VIVIENDA

1.-

El Plan Parcial de referencia es un documento sencillo que no requiere ser conformado por documentos diferentes, y únicamente la disposición de Anexos para materias concretas, tal como ya está estructurado.

2.-

En relación a la ubicación de la zona verde, se completa el punto 6.-ORDENACIÓN. MEMORIA JUSTIFICATIVA, con un apartado con el siguiente contenido:

- *Justificación de la idoneidad de la ubicación de la zona verde:*

La zona verde se dispone en lado noroeste del vial, junto al límite noreste del sector, con las siguientes ventajas respecto de otras ubicaciones:

. Por su ubicación alejada de la carretera de Logroño, que le dota de mejores condiciones para su uso de zona verde. Así es una zona más tranquila, sin los peligros de la proximidad al tráfico de vehículos y con menor contaminación acústica.

. Permite la creación de un espacio abierto de transición entre las edificaciones industriales existentes y las nuevas edificaciones comerciales.

. Permite su continuidad y ampliación con similares espacios en el futuro desarrollo del Sector 4, pudiendo dar lugar a una gran zona verde.

3.-

En relación a la propuesta de acceso al Sector 12, se completa el punto 6.- ORDENACIÓN. MEMOIRA JUSTIFICATIVA, con un apartado con el siguiente contenido:

- *Justificación de la solución adoptada en la conexión con la Ctra. de Logroño:*

Para una correcta conexión del nuevo vial del Sector 12 con Carretera de Logroño, se modifica está, ampliándola. Así se ha optado por ampliar al ancho de la calzada existente, destinando a vial una anchura de 10,70m desde el eje de la actual carretera de Logroño hasta las parcelas de uso comercial. De esta manera se permite que en el futuro, si se estima conveniente, se pueda crear un carril central de espera para giro a la izquierda.

La conexión proyectada se adecúa a lo señalado en el vigente Plan General Municipal, que ya señala en el entorno del Sector S-12 dos rotondas para la conexión de la carretera de Logroño con los viales transversales. Una en el cruce con la carretera LR-134 y otra en el cruce con la Avda. Santander, disponiendo entre ambas de un vial de anchura constante.

Una hipotética rotonda para el acceso al Sector 12 no es deseable, dado que se situaría entre otras dos rotondas muy próximas (distan 280m entre ellas). Ello perjudicaría una adecuada trama urbana, donde no es deseable la implantación abusiva de rotondas en los cruces de viales urbanos, como así sería en este caso dado que quedarían tres rotondas a una distancia de unos 120m entre ellas

Además, y en relación a la opinión del Servicio de Carreteras del Gobierno de La Rioja, hay que indicar que ya informo favorablemente la Modificación Puntual del Plan General Municipal del Sector 12, y por lo tanto dando el visto bueno a que el acceso al Sector 12 fuera sin la necesidad de crear una nueva rotonda.

4.-

En relación a los recorridos peatonales, el Plan General Municipal de Calahorra indica para el Sector 12 *"se procurará la dotación de recorridos peatonales.... Dispondrán de arbolado."* En ningún momento lo señala como obligación.

Hay que destacar que el Plan General Municipal de Calahorra indica para el Sector 4 *"Se preverá la dotación de recorridos peatonales con mobiliario urbano en los linderos con las calles y carreteras estructurantes del Sector. Su dimensión no será inferior a 5m de ancho. Dispondrán de arbolado."*

En el Sector 4 si existe la obligación de disponer de recorridos peatonales.

Hay que destacar que esta diferente regulación en las Nomas de calidad constructiva urbana en cada uno de los dos sectores nace en el momento de la Modificación Puntual del Plan General Municipal de Calahorra para la delimitación del Sector 12, segregándolo del Sector 4. En ese momento, y debido a la gran superficie que tiene el Sistema General S.G.D.-2 adscrito al Sector 12 cuando se introduce ese cambio en la regulación.

Al margen de lo indicado, será el Proyecto de Urbanización del Sector 12 el que determine la existencia o no de arbolado.

5.-

En relación al diseño del sistema viario del Sector 12 con un solo vial e fondo de saco, se completa el punto 6.-ORDENACIÓN. MEMOIRA JUSTIFICATIVA, con un apartado con el siguiente contenido:

- *Justificación del diseño de único vial en fondo de saco:*

En el diseño del sistema viario del Sector 12 con un solo vial con un espacio final para el giro es adecuado para las características del Sector 12. Así analizándolas encontramos:

. El Sector 12 es de escaso tamaño, lógicamente conlleva a una reducida trama urbana, no siendo posible la creación de un sistema viario con dos calles, una de entrada y otra de salida independientes, desde la carretera de Logroño. Hay que tener en cuenta que el extremo opuesto a la carretera de Logroño consta de terrenos particulares dentro del Sueno urbanizable Delimitado.

. La parcela del S.G.D.-2 por su tamaño requerirá que los vehículos que acudan utilicen el vial para entrar y salir en la misma, por lo tanto realicen la maniobra de giro en su interior.

. La zona de uso terciario va a consistir en una sola parcela (aunque no está descartado que se subdividan) que por su uso comercial requerirá que los vehículos que acudan utilicen el vial para entrar y salir en la misma, por lo tanto realicen la maniobra de giro en su interior.

. Lo señalado en los dos puntos anteriores indican el escaso uso que va a tener el espacio de giro del fondo, y en definitiva la idoneidad del sistema viario dispuesto en fondo de saco.

. El vial previsto en el Sector 12 continuará en el futuro en el Sector 4, el cual si dispondrá de un sistema viario importante y en ese momento desaparecerá el fondo de saco dispuesto. Esto es, la disposición de vial con fondo de saco es temporal y desaparecerá con el desarrollo del Sector 4.

6.-

Se ha redefinido el plan de etapas, haciendo referencia temporal a las fases establecidas en el Artículo 15.5 b) de la Normativa General del Plan General Municipal de Calahorra.

7.-

Se ha rectificado el contenido del punto f) *Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación.* 17.- DOCUMENTACIÓN PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR, siendo coherente lo en él indicado, con el documento de la entidad financiera.

8.-

Se ha modificado el contenido del punto 1.-Fachadas, del_Artº 5 - Condiciones estéticas, de la Normativa urbanística, eliminando los conceptos jurídicos indeterminados.

9.-

Este apartado no tiene requerimiento al documento del Plan Parcial.

10.-

Este apartado no tiene requerimiento al documento del Plan Parcial.

Calahorra, Enero de 2.020
El Arquitecto.

Jesús M^a Gil-Alías Madorrán



PLAN PARCIAL DEL SECTOR 12 (S12) "VARIANTE NORTE I" - CALAHORRA

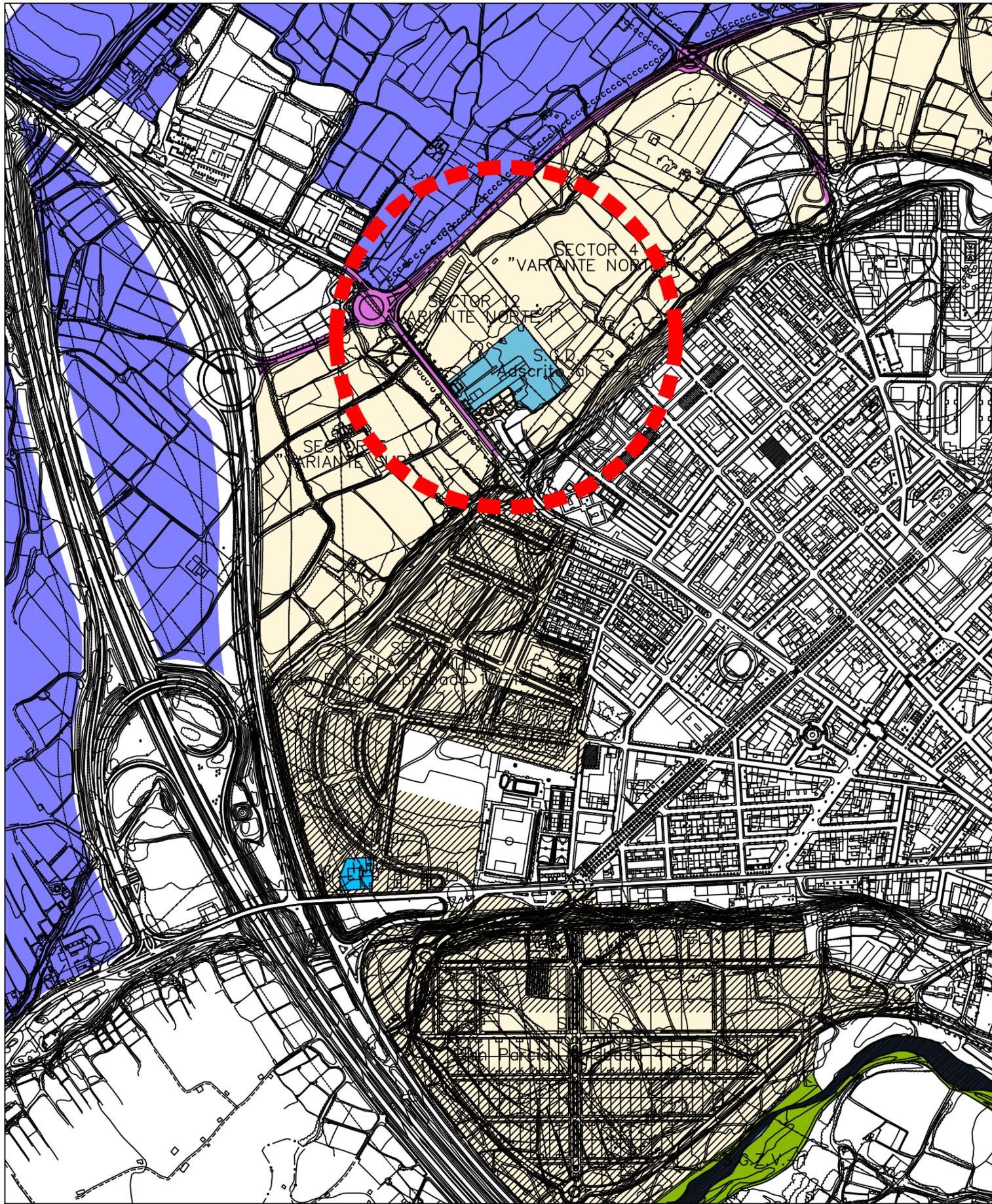
PLANOS

- I1.- INFORMACIÓN – P.G.M. – GESTIÓN.
- I2.- INFORMACIÓN – P.G.M. – ORDENACIÓN, USOS PORMENORIZADOS.
- I3.- INFORMACIÓN – ESTADO ACTUAL TOPOGÁFICO.
- I4.- INFORMACIÓN – ESTRUCTURA CATASTRAL.

- O1.- ORDENACIÓN – ALINEACIONES, COTAS Y COORDENADAS.
- O2.- ORDENACION – USOS PORMENORIZADOS.
- O3.- ORDENACIÓN – SECCIONES.
- O4.- ORDENACIÓN – ITINERARIOS ADAPTADOS Y SEÑALIZACIÓN

- IN1.- INF. – RED ABASTECIMIENTO.
- IN2.1.- INF. – RED RESIDUALES Y PLUVIALES.
- IN2.2.- INF. – PERFILES RED RESIDUALES Y PLUVIALES.
- IN3.- INF. – RED ELÉCTRICA EXISTENTE Y ACTUACIONES.
- IN4.- INF. – RED ELÉCTRICA A.T. Y B.T.
- IN5.- INF. – ALUMBRADO.
- IN6.- INF. – TELECOMUNICACIONES. MOVISTAR Y OTRAS COMPAÑIAS.
- IN7.- INF. – RED GAS.

- R1.- REPARCELACIÓN NO VINCULANTE



- SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
- Sectores
- Sectores con P.P. Aprobado
- SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO
- Con uso característico de dotacional asistencial. Término "La Vedada"
- Con uso permitido de tanatorio
- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS
- SISTEMA GENERAL DOTACIONAL (S.G.D.)
- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS DE CARRETERAS
- SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES (S.G.Z.V.)
- CAUCES FLUVIALES



ESTPROINGAR, S.L.P.
 ESTUDIOS Y PROYECTOS
 INGENIERIA-ARQUITECTURA
 C/Paletillas, 5-2º
 Tel. 941 134003 email: jesualias@esypro.net
 Fax 941 133969 26.500 CALAHORRA (La Rioja)

PLAN PARCIAL
 DEL SECTOR 12
 (S12) "VARIANTE NORTE I"

PROMOTOR
 CANTERAS DE EJE, S.L.
 SITUACION
 26.500 CALAHORRA (LA RIOJA)

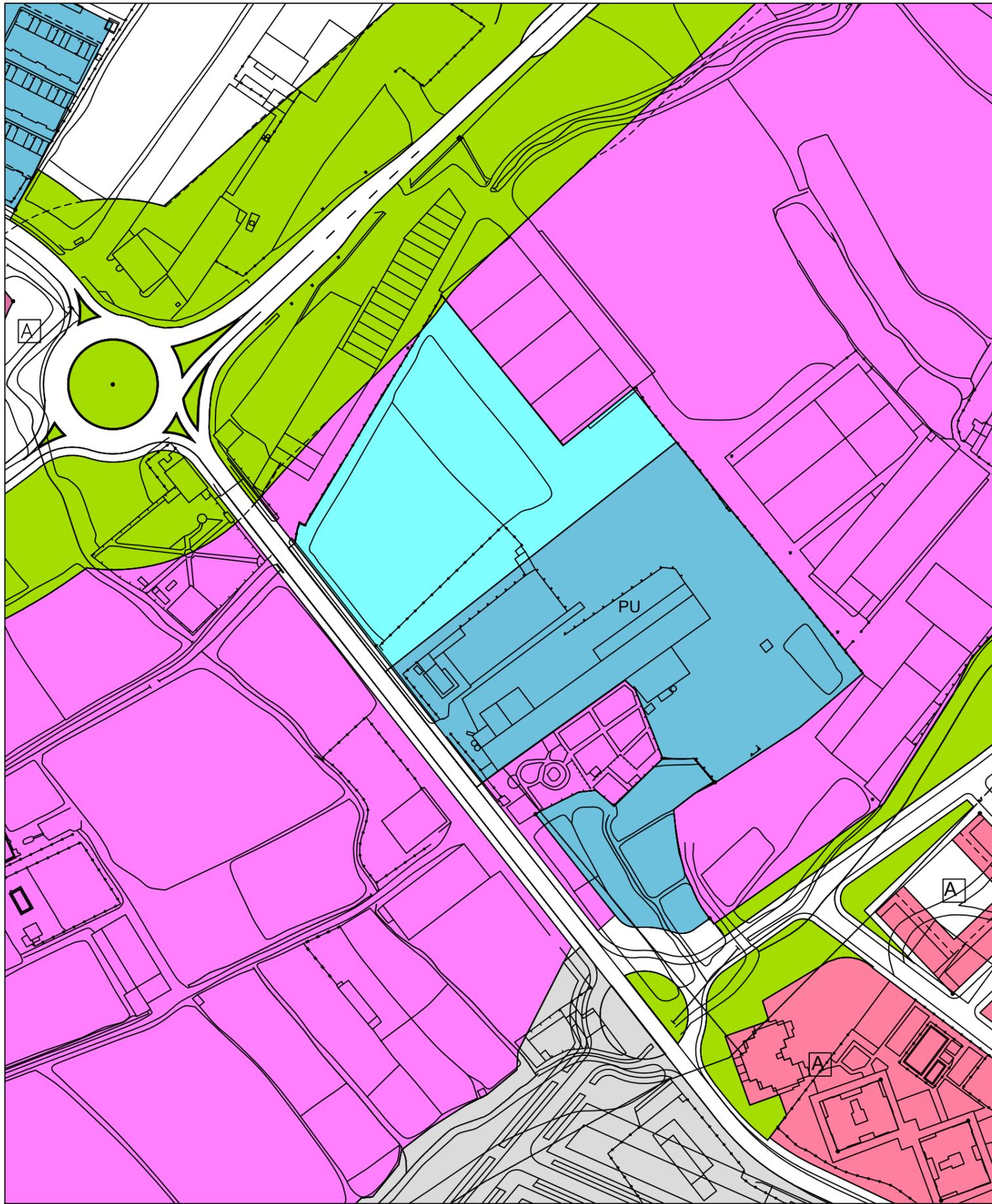
EL ARQUITECTO

 JESÚS M. GIL-ALIAS MADORRAN

REVISADO	15-0015-P.P.- 1.1
JESUS M. GIL-ALIAS	FECHA FEBRERO 2020
DIBUJADO	J.L. Garcia Fdez.
Revision nº	ESCALA - 1/7.500
	1 2 3 4 5 6 7

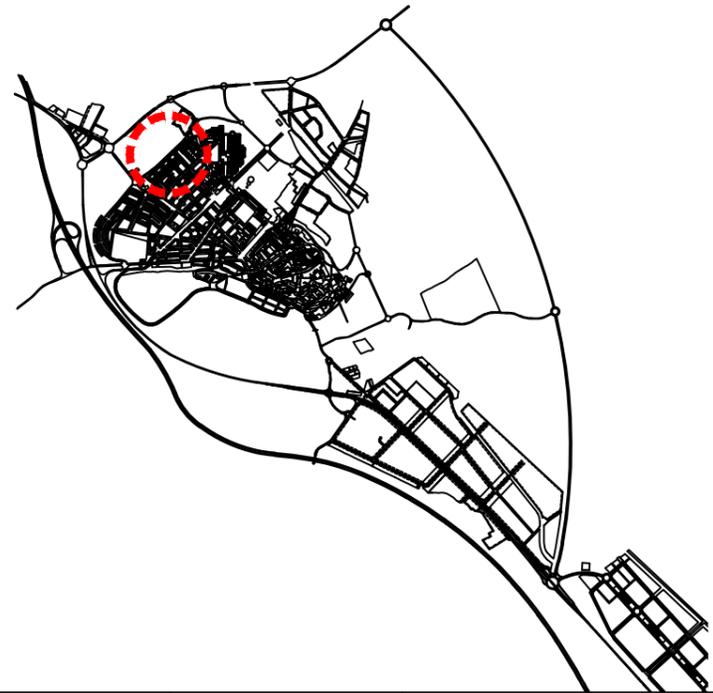
PLANO DE
 - INFORMACIÓN - P.G.M. -
 GESTIÓN

Nº
 1.1



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

A ZONAS DE POSIBLES APARCAMIENTOS EN SUBSUELO



ESTPROINGAR, S.L.P.
 ESTUDIOS Y PROYECTOS
 INGENIERIA-ARQUITECTURA
 C/Paletillas, 5-2º
 email: jesualias@esypro.net
 Tel. 941 134003 Fax 941 133969 26.500 CALAHORRA (La Rioja)

PLAN PARCIAL
 DEL SECTOR 12
 (S12) "VARIANTE NORTE I"

PROMOTOR
 CANTERAS DE EJE, S.L.
 SITUACION
 26.500 CALAHORRA (LA RIOJA)

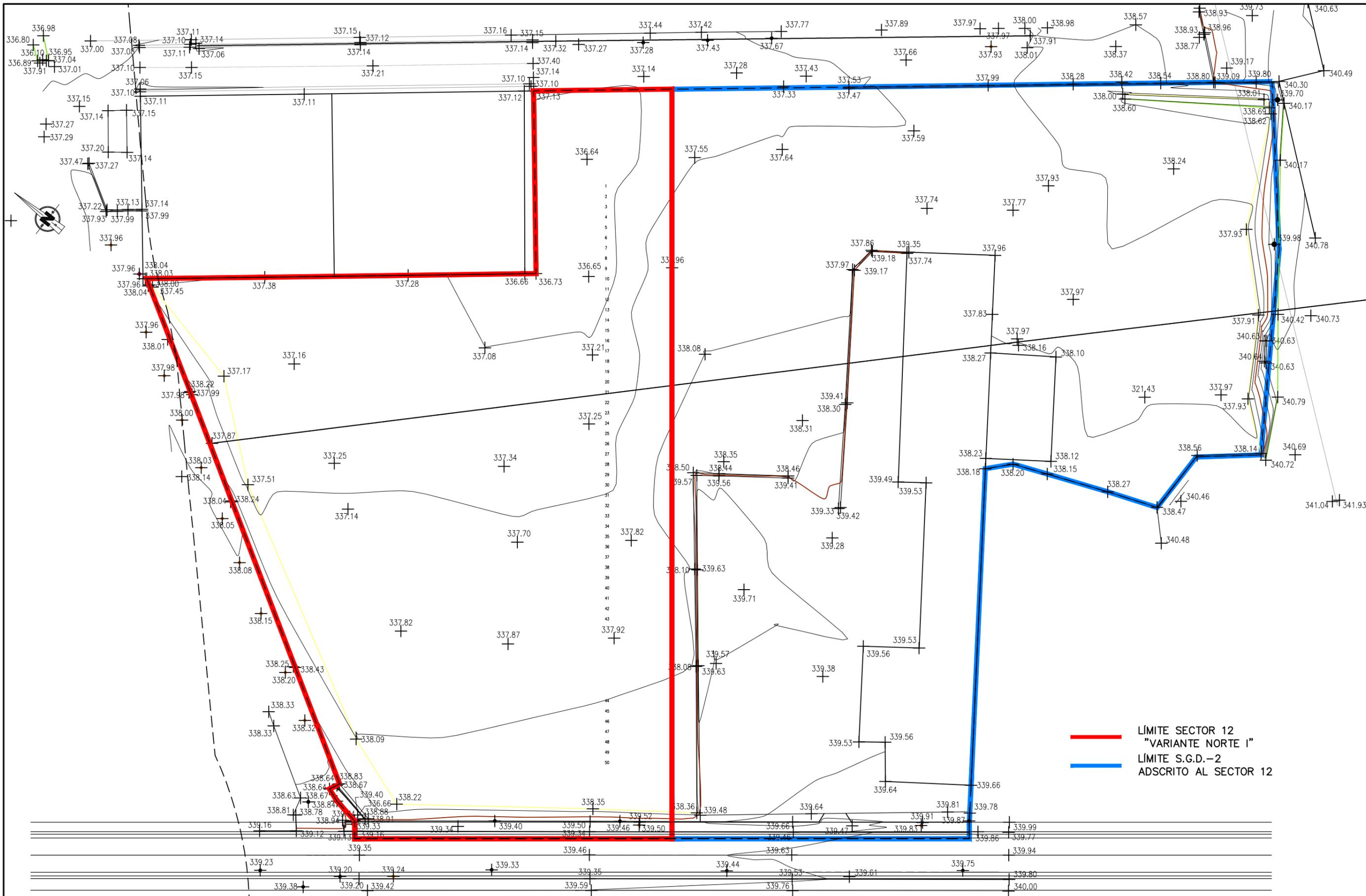
EL ARQUITECTO

 JESÚS Mª GIL-ALÍAS MADORRAN

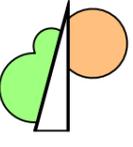
REVISADO	15-0015-P.P.- 1.2
JESUS Mª. GIL-ALIAS	FECHA FEBRERO 2020
DIBUJADO	ESCALA - 1/2.000
J.L. Garcia Fdez.	Revision nº
	1 2 3 4 5 6 7

PLANO DE
 - INFORMACIÓN - P.G.M. -
 ORDENACION, USOS PORMENORIZADOS

Nº
 1.2



— LÍMITE SECTOR 12
 "VARIANTE NORTE I"
— LÍMITE S.G.D.-2
 ADSCRITO AL SECTOR 12


ESTPROINGAR, S.L.P.
 ESTUDIOS Y PROYECTOS
 INGENIERIA-ARQUITECTURA
 C/Paletillas, 5-2°
 email: jesualias@esypro.net
 Tel. 941 134003
 Fax 941 133969
 26.500 CALAHORRA (La Rioja)

**PLAN PARCIAL
 DEL SECTOR 12
 (S12) "VARIANTE NORTE I"**

PROMOTOR
 CANTERAS DE EJEJA, S.L.
 SITUACION
 26.500 CALAHORRA (LA RIOJA)

EL ARQUITECTO

 JESÚS Mª GIL-ALÍAS MADORRAN

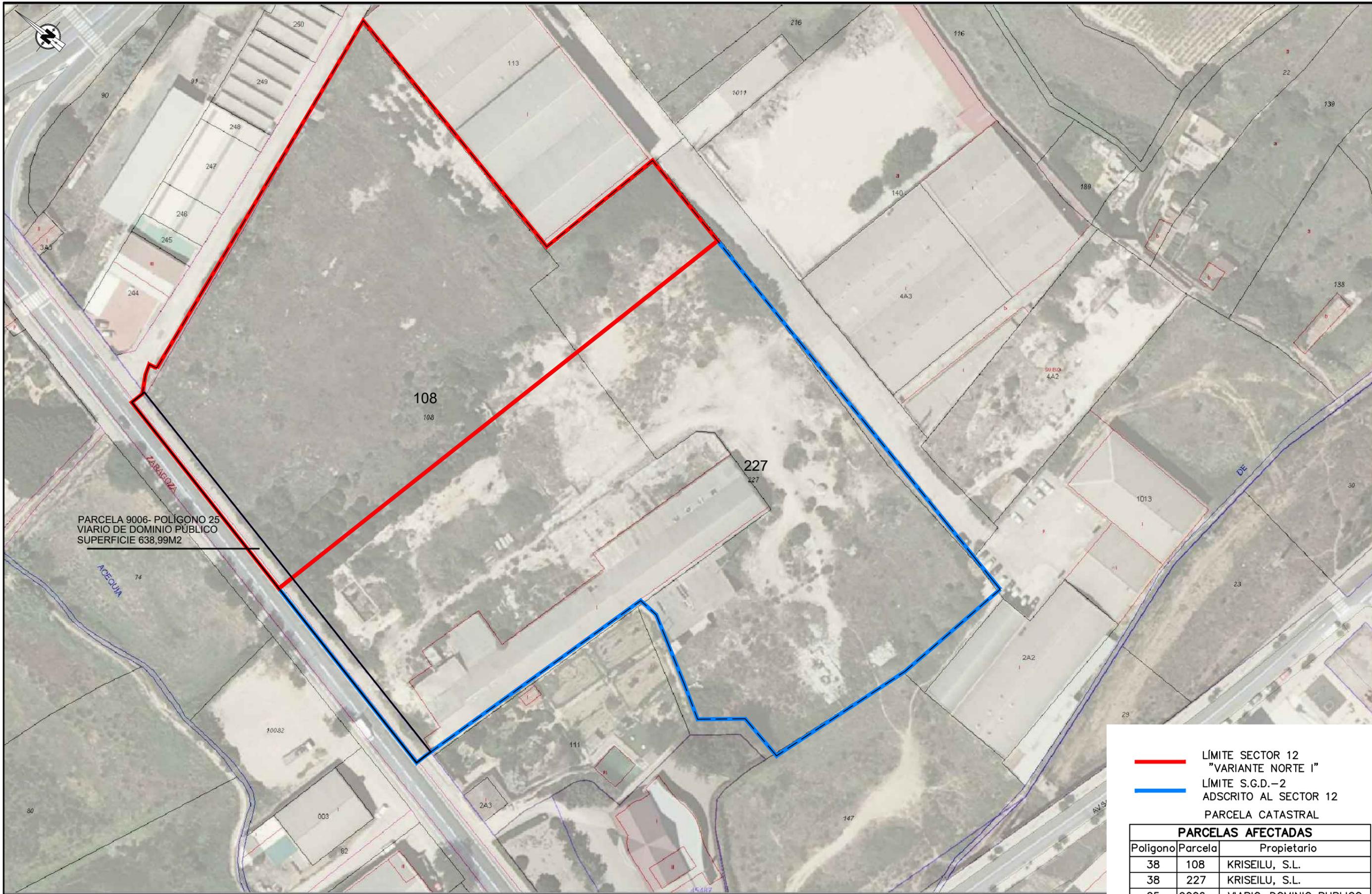
REVISADO
 JESUS M. GIL-ALIAS
 DIBUJADO
 J.L. Garcia Fdez.
 Revision n°

15-0015-P.P.-I.3
 FECHA FEBRERO
 2020
 ESCALA - 1/750

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

PLANO DE
 - INFORMACIÓN -
 ESTADO ACTUAL TOPOGRAFICO

N°
1.3



PARCELA 9006- POLIGONO 25
VIARIO DE DOMINIO PÚBLICO
SUPERFICIE 638,99M2

- LÍMITE SECTOR 12 "VARIANTE NORTE I"
- LÍMITE S.G.D.-2 ADSCRITO AL SECTOR 12
- PARCELA CATASTRAL

PARCELAS AFECTADAS		
Poligono	Parcela	Propietario
38	108	KRISEILU, S.L.
38	227	KRISEILU, S.L.
25	9006	VIARIO-DOMINIO PUBLICO

ESTPROINGAR, S.L.P.
ESTUDIOS Y PROYECTOS
INGENIERIA-ARQUITECTURA
C/Paletillas, 5-2ª
email: jesualias@esypro.net
Tel. 941 134003
Fax 941 133969 26.500 CALAHORRA (La Rioja)

**PLAN PARCIAL
DEL SECTOR 12
(S12) "VARIANTE NORTE I"**

PROMOTOR
CANTERAS DE EJE, S.L.
SITUACION
26.500 CALAHORRA (LA RIOJA)

EL ARQUITECTO

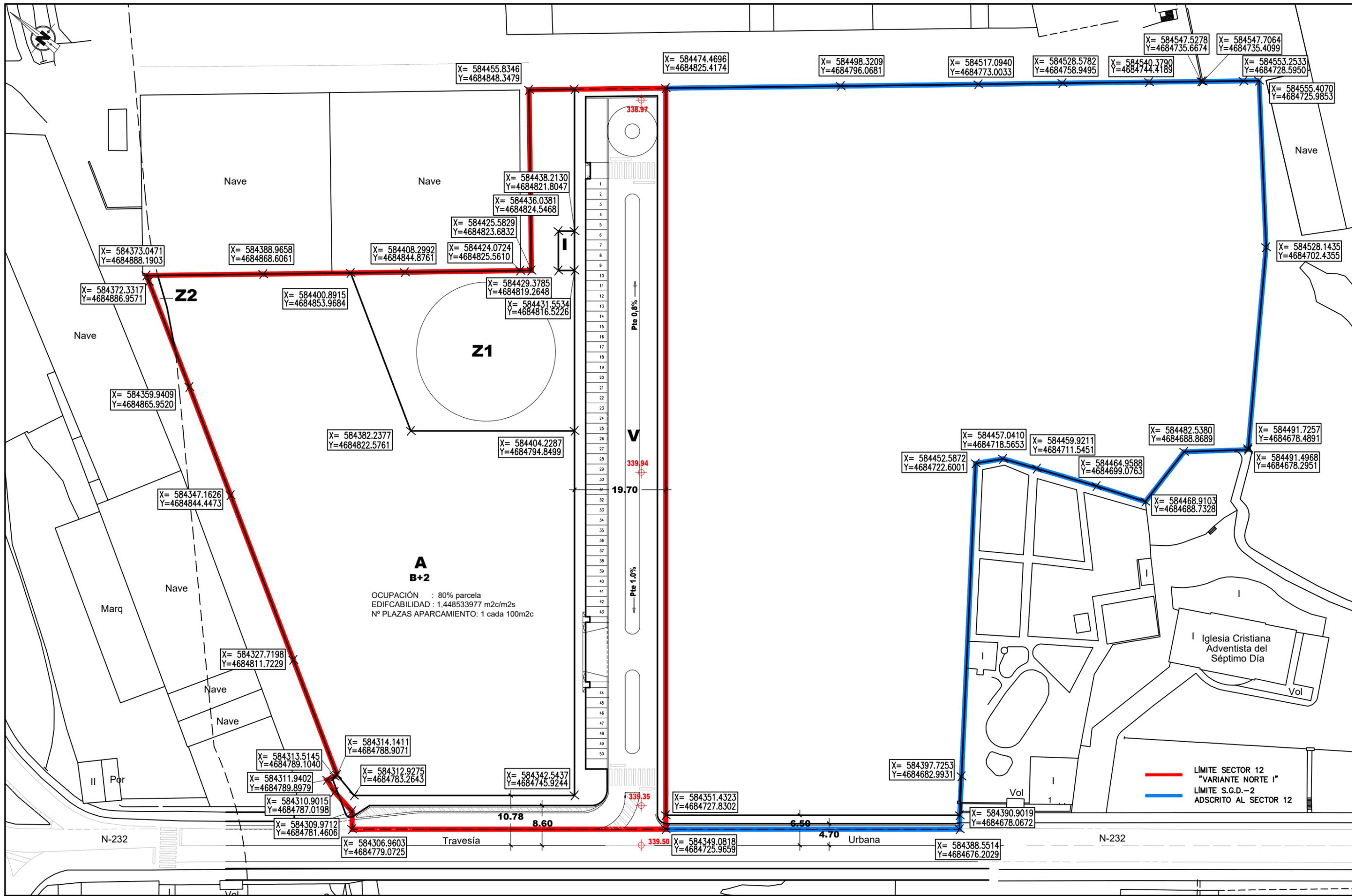
JESÚS Mª GIL-ALÍAS MADORRAN

REVISADO
JESUS M. GIL-ALIAS
DIBUJADO
J.L. Garcia Fdez.
Revision nº

15-0015-P.P.-I.4
FECHA FEBRERO 2020
ESCALA -1/1.000
1 2 3 4 5 6 7

PLANO DE
- INFORMACIÓN -
ESTRUCTURA CATASTRAL
Ortofoto IDErioja con parcelas

Nº
1.4



ESTPROINGAR, S.L.P.
 ESTUDIOS Y PROYECTOS
 INGENIERIA-ARQUITECTURA
 C/Paletillas, 5-2*
 email: jesualias@esypro.net
 26.500 CALAHORRA (La Rioja)
 Tel. 941 134003
 Fax 941 133969

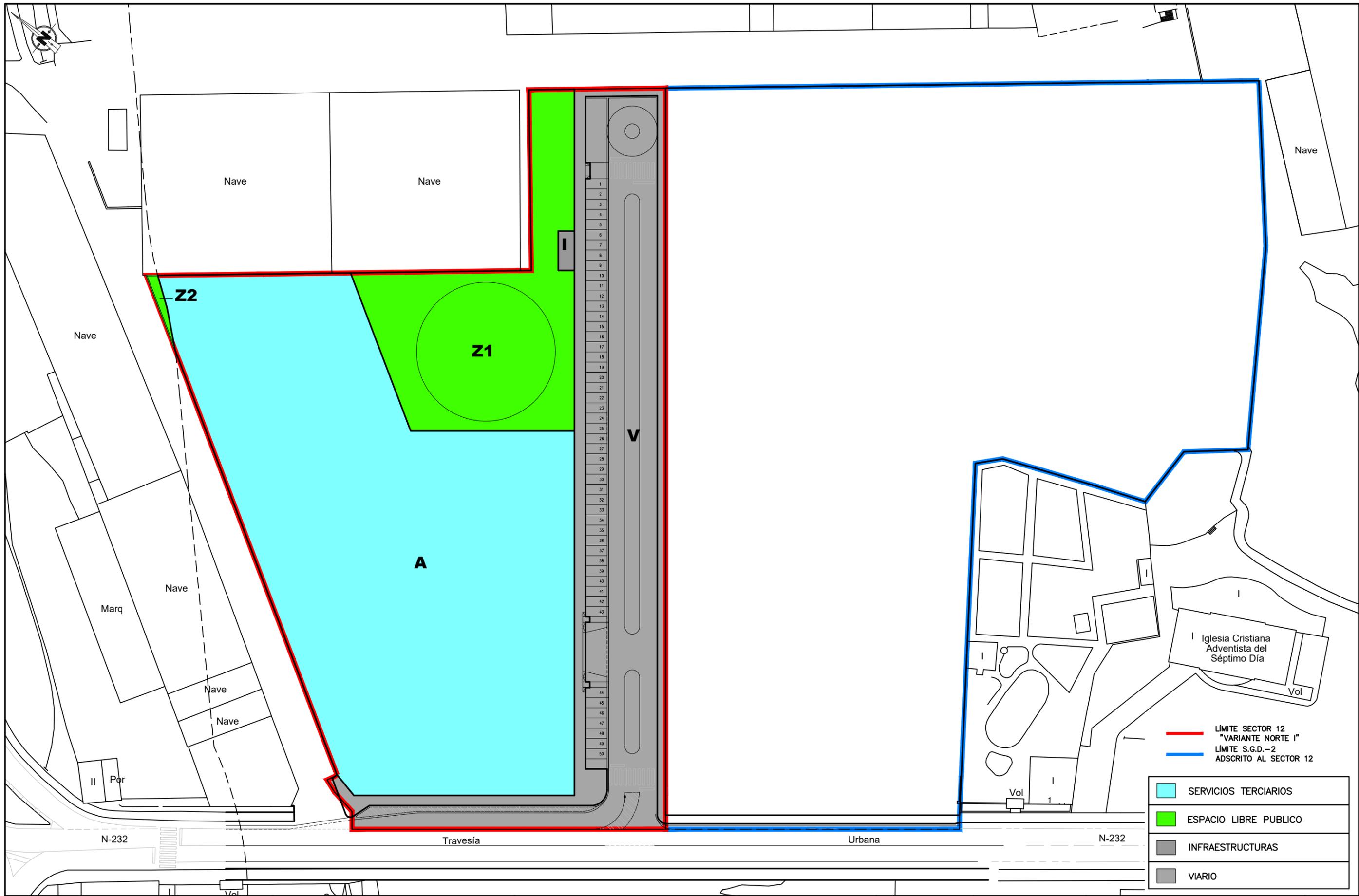
**PLAN PARCIAL
 DEL SECTOR 12
 (S12) "VARIANTE NORTE I"**

PROMOTOR
 CANTERAS DE EJE, S.L.
 SITUACION
 26.500 CALAHORRA (LA RIOJA)

EL ARQUITECTO
 JESÚS Mª GIL-ALÍAS MADORRAN

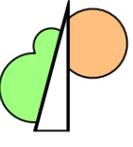
REVISADO	15-0015-P.P.- 0.1
JESUS M. GIL-ALIAS	FECHA FEBRERO 2020
DIBUJADO	ESCALA - 1/750
J.L. Garcia Fdez.	1 2 3 4 5 6 7
Revision n°	

PLANO DE
 - ORDENACIÓN -
 ALINEACIONES, COTAS Y COORDENADAS
 N°
0.1



— LÍMITE SECTOR 12 "VARIANTE NORTE I"
— LÍMITE S.G.D.-2 ADSCRITO AL SECTOR 12

	SERVICIOS TERCIARIOS
	ESPACIO LIBRE PUBLICO
	INFRAESTRUCTURAS
	VIARIO


ESTPROINGAR, S.L.P.
 ESTUDIOS Y PROYECTOS
 INGENIERIA-ARQUITECTURA
 C/Paletillas, 5-2*
 email: jesualias@esypro.net
 Tel. 941 134003
 Fax 941 133969
 26.500 CALAHORRA (La Rioja)

**PLAN PARCIAL
 DEL SECTOR 12
 (S12) "VARIANTE NORTE I"**

PROMOTOR
 CANTERAS DE EJE, S.L.
 SITUACION
 26.500 CALAHORRA (LA RIOJA)

EL ARQUITECTO

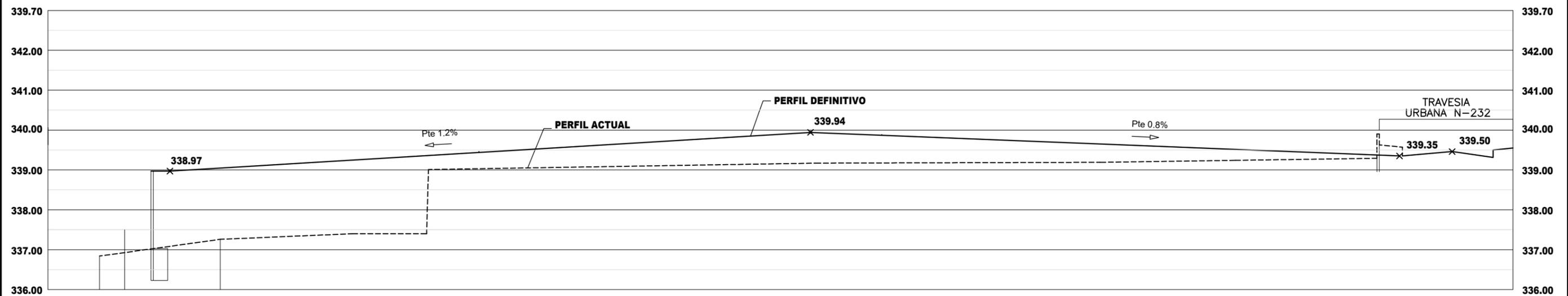
 JESÚS Mª GIL-ALÍAS MADORRAN

REVISADO
 JESUS M. GIL-ALIAS
 DIBUJADO
 J.L. Garcia Fdez.
 Revision nº

15-0015-P.P.-0.2
 FECHA FEBRERO 2020
 ESCALA - 1/750
 1 2 3 4 5 6 7

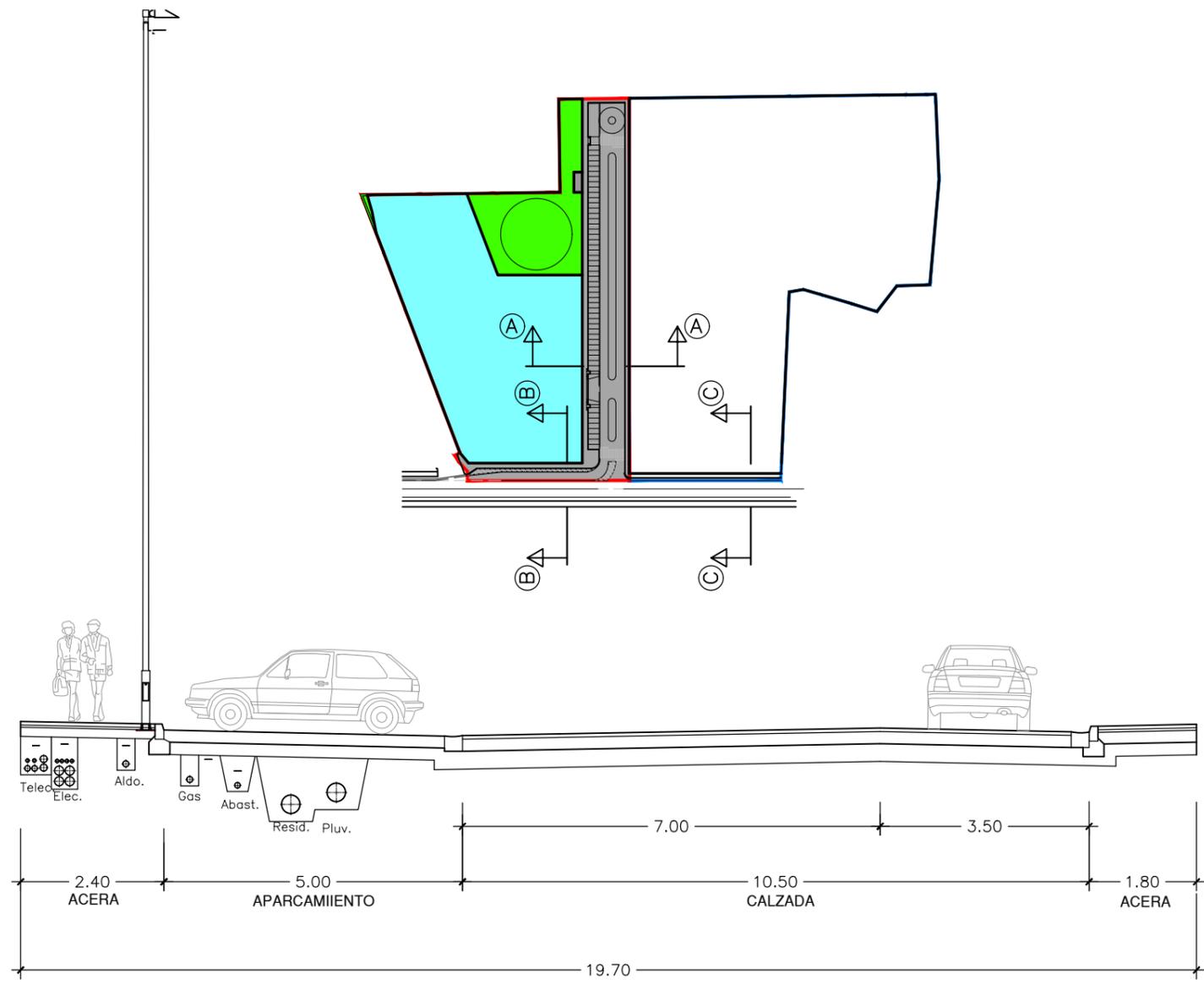
PLANO DE
 - ORDENACIÓN -
 USOS PORMENORIZADOS

N°
0.2

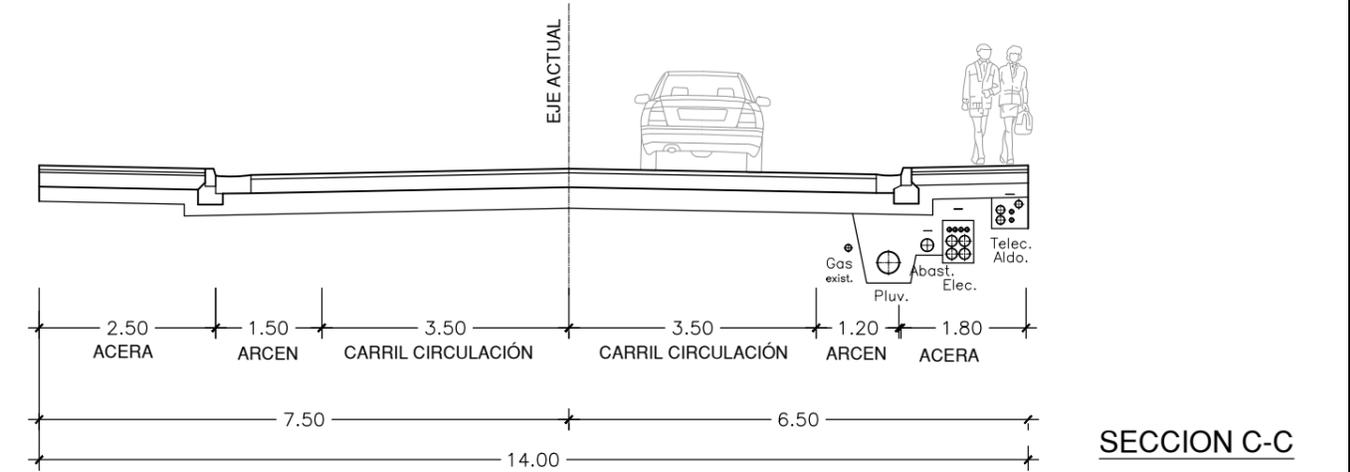


SECCION LONGITUDINAL

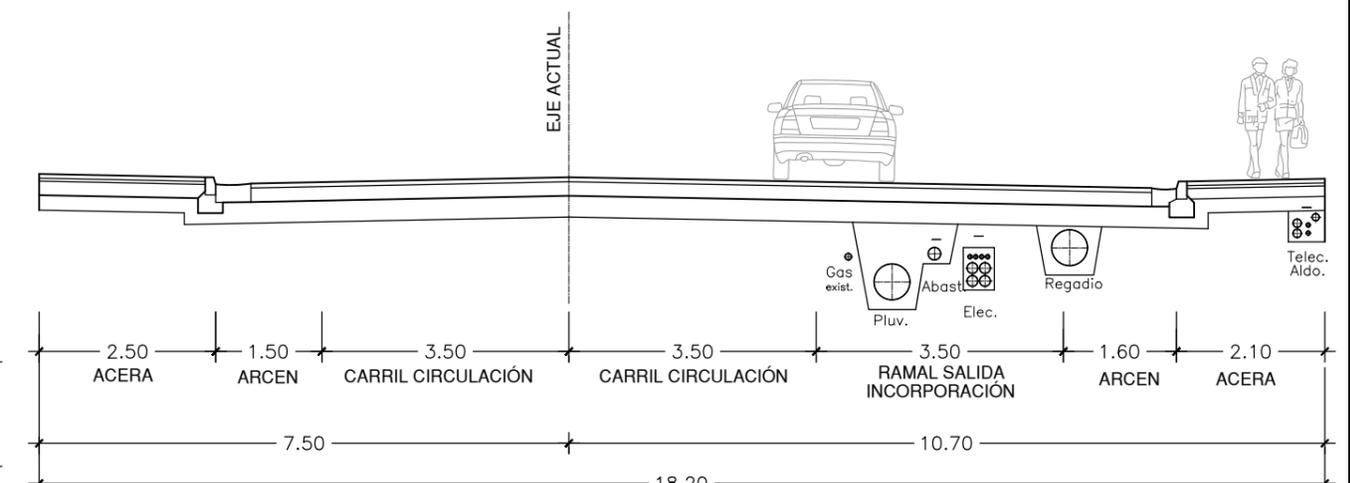
E/Horz. 1/500
E/Vert. 1/100



SECCION A-A



SECCION C-C



SECCION B-B

ESTPROINGAR, S.L.P.
ESTUDIOS Y PROYECTOS
INGENIERIA-ARQUITECTURA
C/Paletillas, 5-2*
email: jesualias@esypro.net
Tel. 941 134003
Fax 941 133969
26.500 CALAHORRA (La Rioja)

**PLAN PARCIAL
DEL SECTOR 12
(S12) "VARIANTE NORTE I"**

PROMOTOR
CANTERAS DE EJE, S.L.
SITUACION
26.500 CALAHORRA (LA RIOJA)

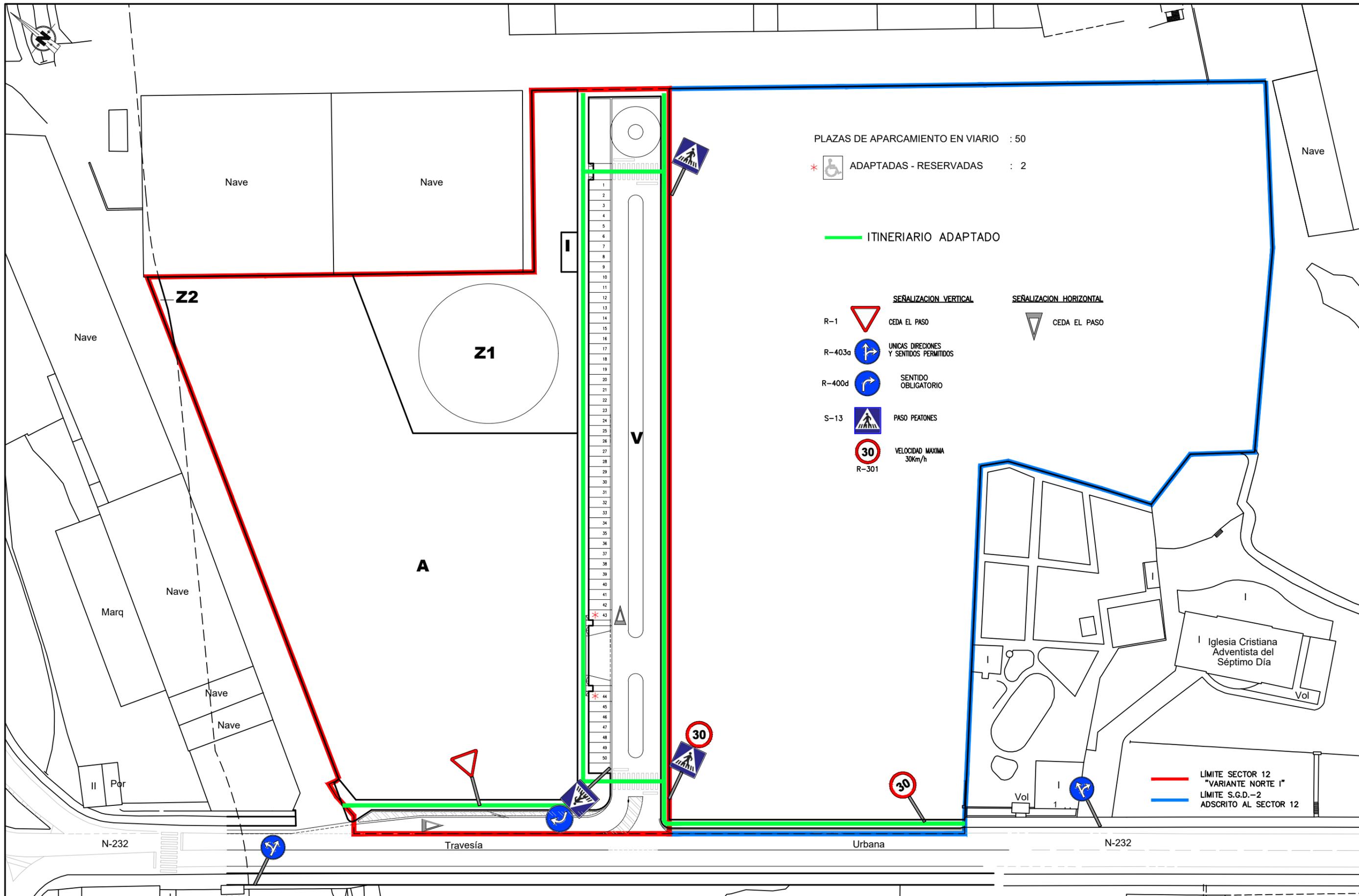
EL ARQUITECTO

JESÚS Mª GIL-ALÍAS MADORRAN

REVISADO	15-0015-P.P.- 0.3
JESUS M. GIL-ALIAS	FECHA FEBRERO 2020
DIBUJADO	ESCALA - VARIAS
J.L. Garcia Fdez.	1 2 3 4 5 6 7
Revision n°	

PLANO DE
- ORDENACIÓN -
SECCIONES

N°
0.3



PLAZAS DE APARCAMIENTO EN VIARIO : 50

* ADAPTADAS - RESERVADAS : 2

ITINERARIO ADAPTADO

- | SEÑALIZACIÓN VERTICAL | | SEÑALIZACIÓN HORIZONTAL |
|-----------------------|--|--|
| R-1 | | CEDA EL PASO |
| R-403a | | UNICAS DIRECCIONES Y SENTIDOS PERMITIDOS |
| R-400d | | SENTIDO OBLIGATORIO |
| S-13 | | PASO PEATONES |
| R-301 | | VELOCIDAD MAXIMA 30Km/h |

LÍMITE SECTOR 12 "VARIANTE NORTE I"
 LÍMITE S.G.D.-2 ADSCRITO AL SECTOR 12

ESTPROINGAR, S.L.P.
 ESTUDIOS Y PROYECTOS
 INGENIERIA-ARQUITECTURA
 C/Paletillas, 5-2*
 email: jesusalias@esypro.net
 Tel. 941 134003 Fax 941 133969 26.500 CALAHORRA (La Rioja)

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 12 (S12) "VARIANTE NORTE I"

PROMOTOR
 CANTERAS DE EJE, S.L.
 SITUACION
 26.500 CALAHORRA (LA RIOJA)

EL ARQUITECTO

 JESÚS Mª GIL-ALÍAS MADORRAN

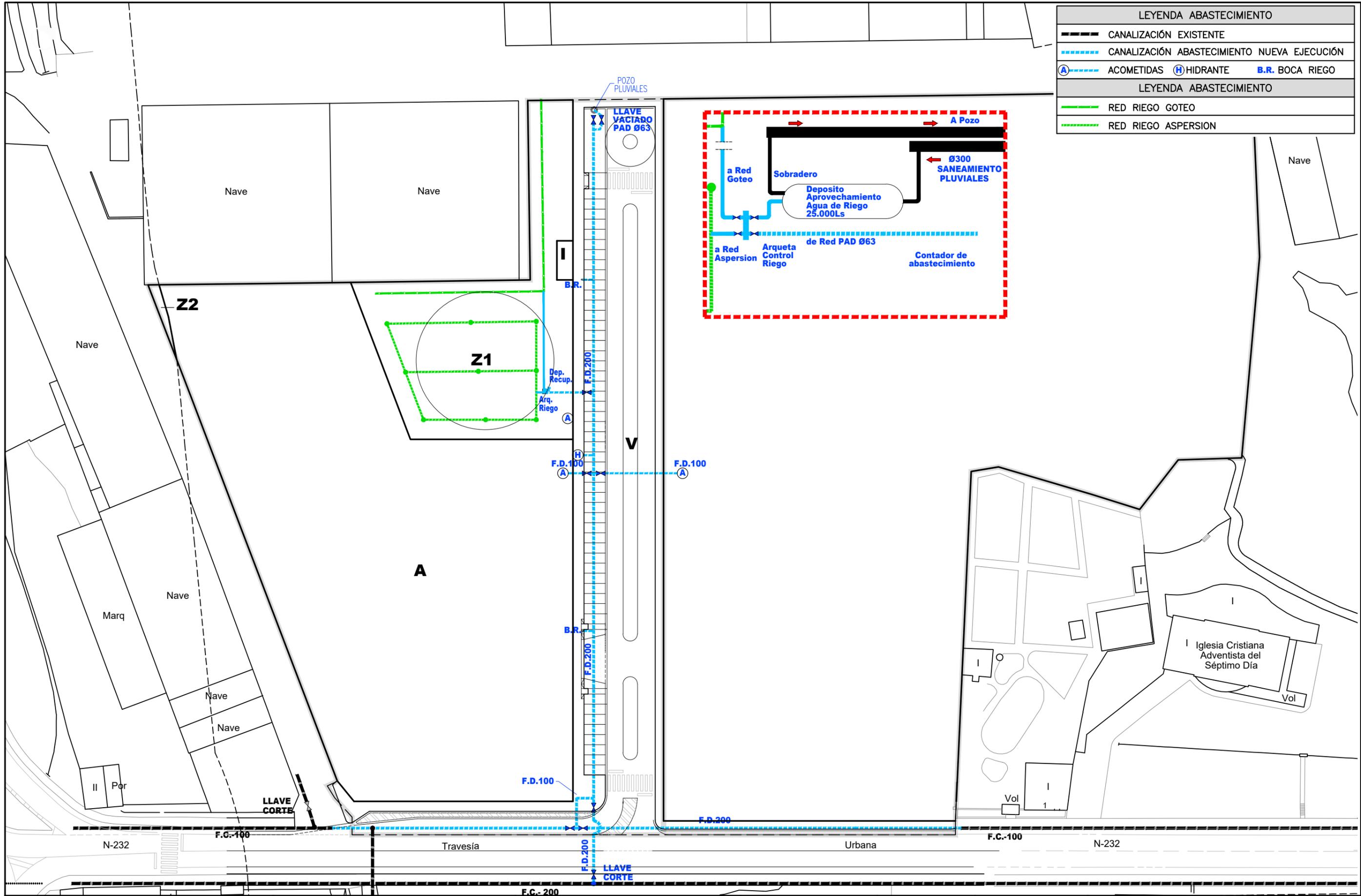
REVISADO
 JESUS M. GIL-ALÍAS
 DIBUJADO
 J.L. Garcia Fdez.
 Revision nº

15-0015-P.P.- 0.1
 FECHA FEBRERO 2020
 ESCALA - 1/750
 1 2 3 4 5 6 7

PLANO DE
 - ORDENACIÓN -
 ITINERARIOS ADAPTADOS
 SEÑALIZACIÓN Y PLAZAS APARCAMIENTO

Nº
 0.4

LEYENDA ABASTECIMIENTO		
	CANALIZACIÓN EXISTENTE	
	CANALIZACIÓN ABASTECIMIENTO NUEVA EJECUCIÓN	
	ACOMETIDAS	
	HIDRANTE	
	BOCA RIEGO	
LEYENDA ABASTECIMIENTO		
	RED RIEGO GOTEO	
	RED RIEGO ASPERSION	



ESTPROINGAR, S.L.P.
 ESTUDIOS Y PROYECTOS
 INGENIERIA-ARQUITECTURA
 C/Paletillas, 5-2ª
 email: jesualias@esypro.net
 Tel. 941 134003 Fax 941 133969 26.500 CALAHORRA (La Rioja)

**PLAN PARCIAL
 DEL SECTOR 12
 (S12) "VARIANTE NORTE I"**

PROMOTOR
 CANTERAS DE EJE, S.L.
 SITUACION
 26.500 CALAHORRA (LA RIOJA)

EL ARQUITECTO

 JESÚS Mª GIL-ALÍAS MADORRAN

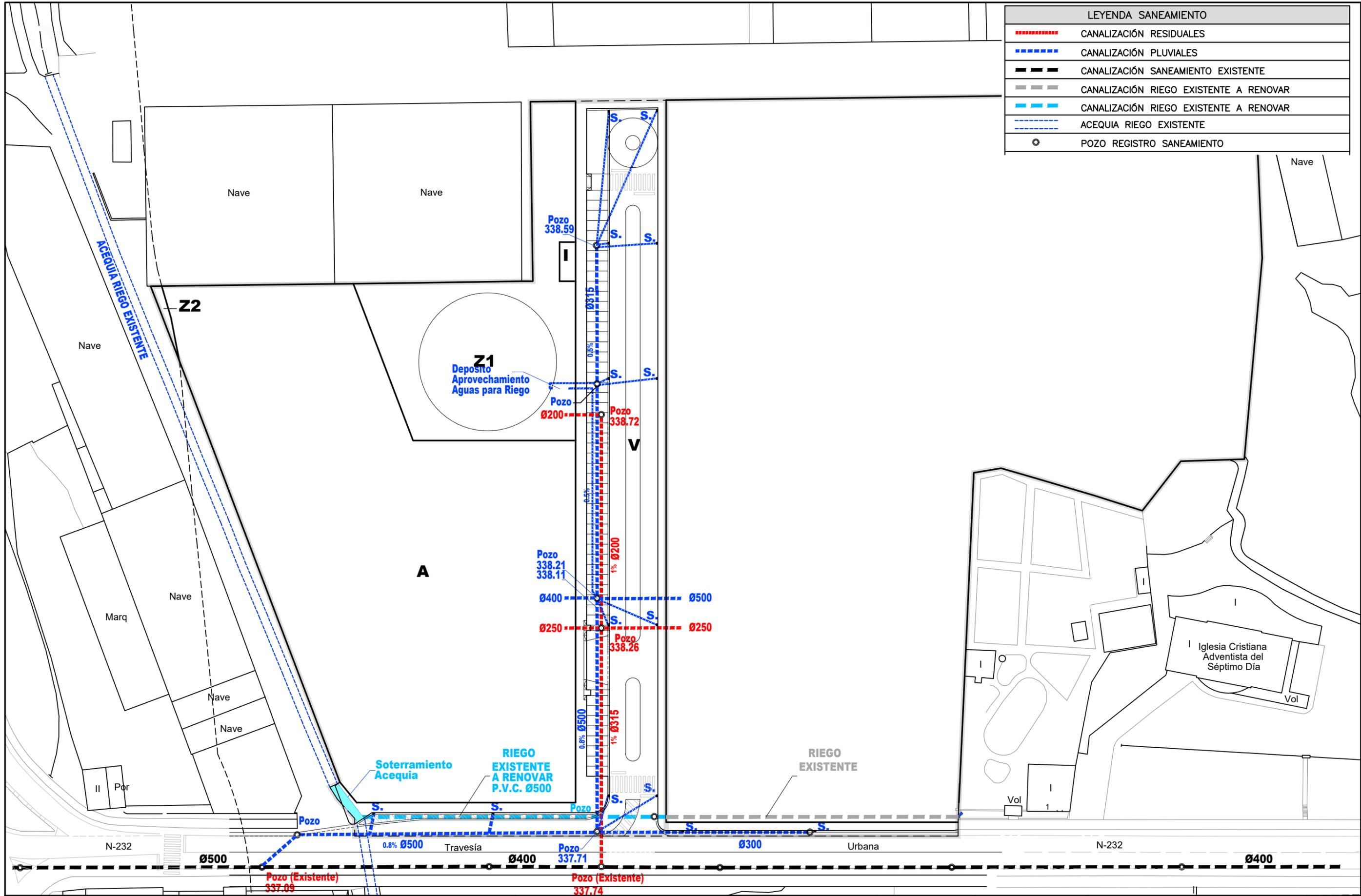
REVISADO
 JESUS M. GIL-ALIAS
 DIBUJADO
 J.L. Garcia Fdez.
 Revision nº

15-0015-P.P.-IN.1
 FECHA FEBRERO 2020
 ESCALA - 1/750
 1 2 3 4 5 6 7

PLANO DE
 - INFRAESTRUCTURAS -
 RED ABASTECIMIENTO

Nº
IN.1

LEYENDA SANEAMIENTO	
	CANALIZACIÓN RESIDUALES
	CANALIZACIÓN PLUVIALES
	CANALIZACIÓN SANEAMIENTO EXISTENTE
	CANALIZACIÓN RIEGO EXISTENTE A RENOVAR
	CANALIZACIÓN RIEGO EXISTENTE A RENOVAR
	ACEQUIA RIEGO EXISTENTE
	POZO REGISTRO SANEAMIENTO



ESTPROINGAR, S.L.P.
 ESTUDIOS Y PROYECTOS
 INGENIERIA-ARQUITECTURA
 C/Paletillas, 5-2*
 email: jesualias@esypro.net
 Tel. 941 134003
 Fax 941 133969
 26.500 CALAHORRA (La Rioja)

**PLAN PARCIAL
 DEL SECTOR 12
 (S12) "VARIANTE NORTE I"**

PROMOTOR
 CANTERAS DE EJE, S.L.
 SITUACION
 26.500 CALAHORRA (LA RIOJA)

EL ARQUITECTO

 JESÚS M. GIL-ALÍAS MADORRAN

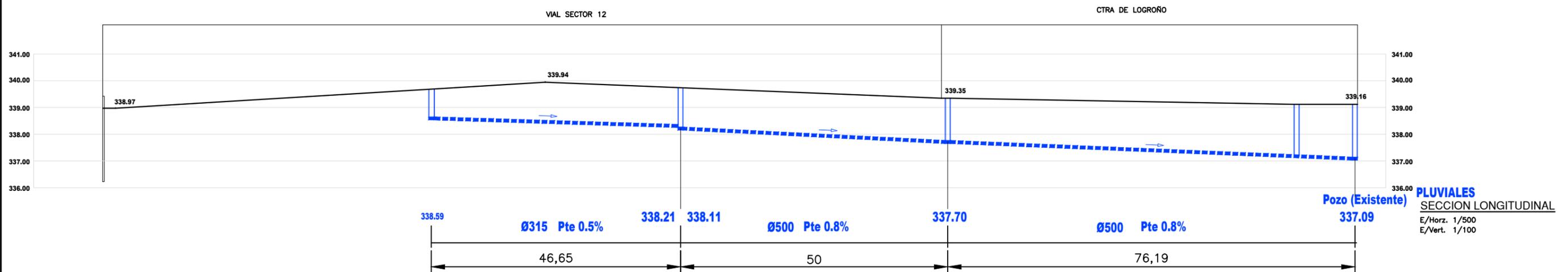
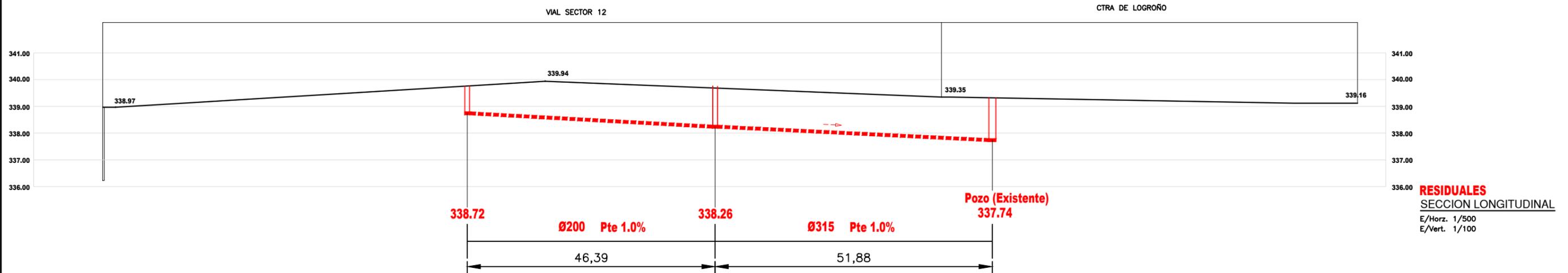
REVISADO
 JESUS M. GIL-ALÍAS
 DIBUJADO
 J.L. Garcia Fdez.
 Revision n°

15-0015-P.P.-N.2	FECHA	FEBRERO 2020
ESCALA	- 1/750	
1	2	3
4	5	6
7		

PLANO DE
 - INFRAESTRUCTURAS -
 RED SANEAMIENTO RESIDUALES
 RED SANEAMIENTO PLUVIALES

N°
IN. 2.1

LEYENDA SANEAMIENTO	
	CANALIZACIÓN RESIDUALES
	CANALIZACIÓN PLUVIALES



ESTPROINGAR, S.L.P.
ESTUDIOS Y PROYECTOS
INGENIERIA-ARQUITECTURA
C/Paletillas, 5-2*
email: jesualias@esypro.net
Tel. 941 134003
Fax 941 133969
26.500 CALAHORRA (La Rioja)

**PLAN PARCIAL
DEL SECTOR 12
(S12) "VARIANTE NORTE I"**

PROMOTOR
CANTERAS DE EJE, S.L.
SITUACION
26.500 CALAHORRA (LA RIOJA)

EL ARQUITECTO

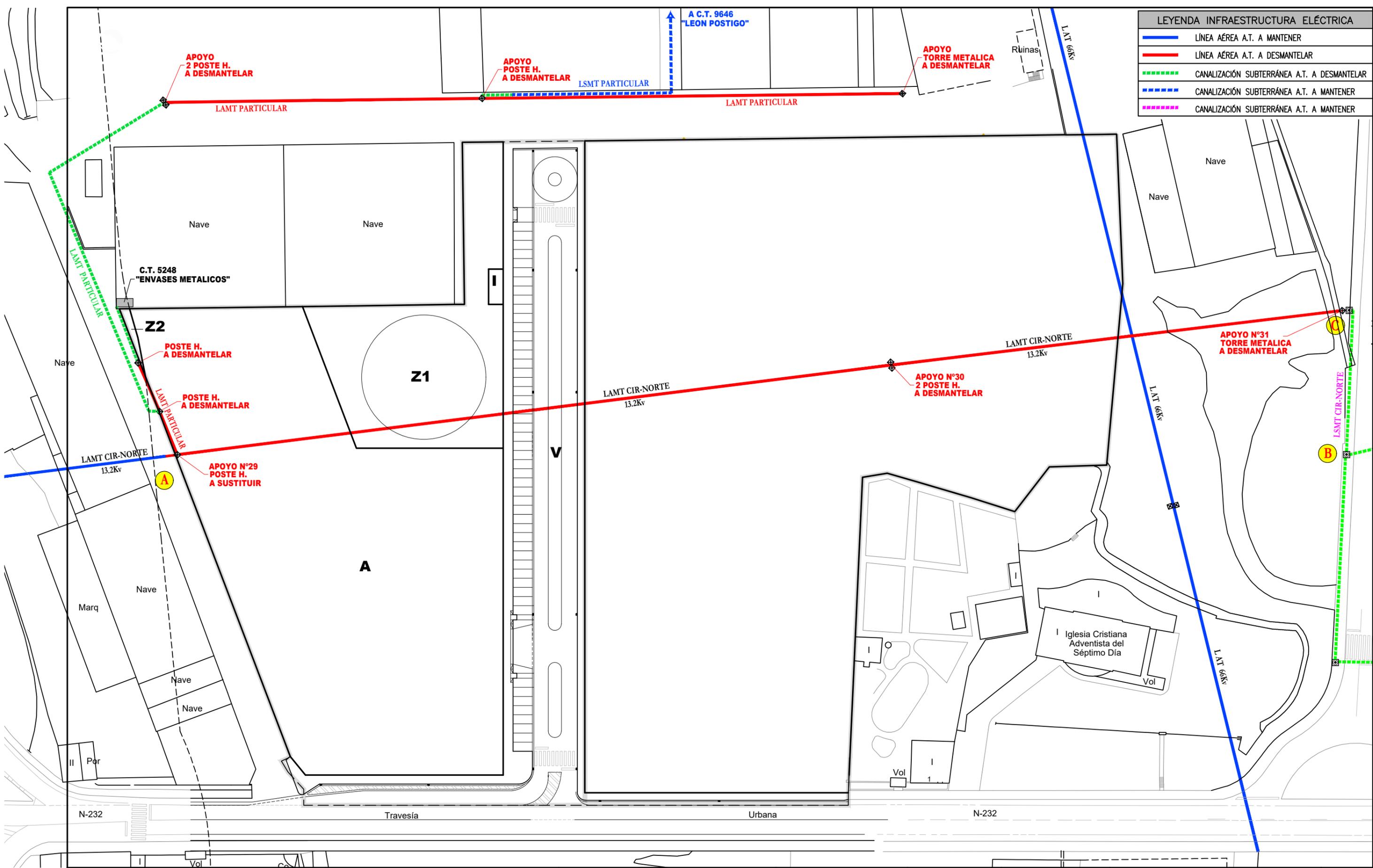
JESÚS Mª GIL-ALÍAS MADORRAN

REVISADO	15-0015-P.P.-IN.2
JESUS M. GIL-ALIAS	FECHA FEBRERO 2020
DIBUJADO	ESCALA - 1/750
J.L. Garcia Fdez.	Revision n°
	1 2 3 4 5 6 7

PLANO DE
- INFRAESTRUCTURAS -
PERFIL RED RESIDUALES
PERFIL RED PLUVIALES

N°
**IN.
2.2**

LEYENDA INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA	
	LÍNEA AÉREA A.T. A MANTENER
	LÍNEA AÉREA A.T. A DESMANTELAR
	CANALIZACIÓN SUBTERRÁNEA A.T. A DESMANTELAR
	CANALIZACIÓN SUBTERRÁNEA A.T. A MANTENER
	CANALIZACIÓN SUBTERRÁNEA A.T. A MANTENER



ESTPROINGAR, S.L.P.
 ESTUDIOS Y PROYECTOS
 INGENIERIA-ARQUITECTURA
 C/Paletillas, 5-2°
 email: jesualias@esypro.net
 26.500 CALAHORRA (La Rioja)
 Tel. 941 134003
 Fax 941 133969

**PLAN PARCIAL
 DEL SECTOR 12
 (S12) "VARIANTE NORTE I"**

PROMOTOR
 CANTERAS DE EJE, S.L.
 SITUACION
 26.500 CALAHORRA (LA RIOJA)

EL ARQUITECTO

 JESÚS Mª GIL-ALÍAS MADORRAN

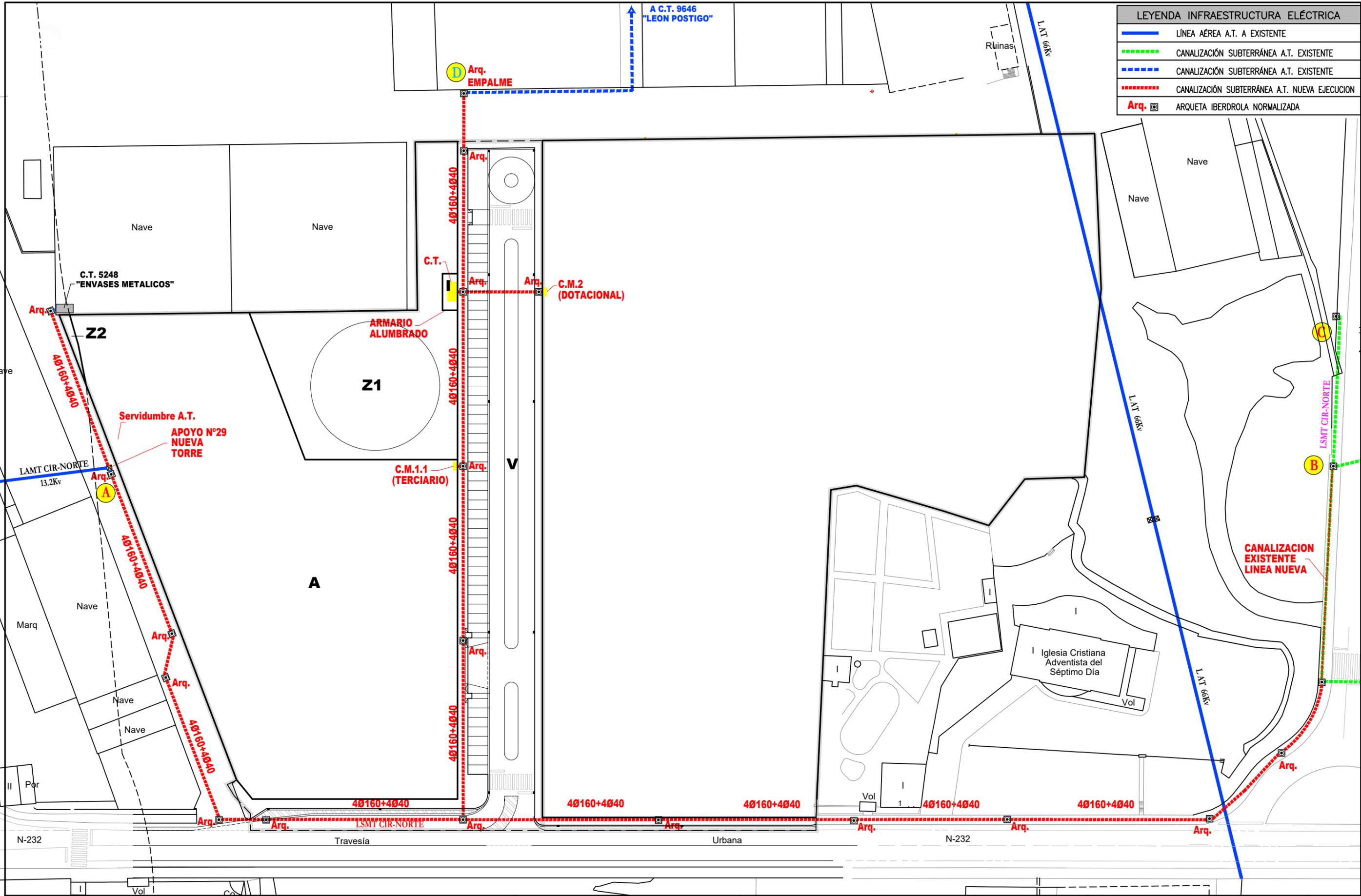
REVISADO
 JESUS M. GIL-ALIAS
 DIBUJADO
 J.L. Garcia Fdez.
 Revision nº

15-0015-P.P.- IN.3
 FECHA FEBRERO 2020
 ESCALA - 1/800
 1 2 3 4 5 6 7

PLANO DE
 - INFRAESTRUCTURAS -
 RED ELECTRICA EXISTENTE
 A DESMANTELAR Y MANTENER

Nº
IN.3

LEYENDA INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA	
	LÍNEA AÉREA A.T. A EXISTENTE
	CANALIZACIÓN SUBTERRÁNEA A.T. EXISTENTE
	CANALIZACIÓN SUBTERRÁNEA A.T. EXISTENTE
	CANALIZACIÓN SUBTERRÁNEA A.T. NUEVA EJECUCION
	ARQUETA IBERDROLA NORMALIZADA



ESTPROINGAR, S.L.P.
 ESTUDIOS Y PROYECTOS
 INGENIERIA-ARQUITECTURA
 C/Paletillas, 5-2ª
 email: jesualias@esypro.net
 26.500 CALAHORRA (La Rioja)
 Tel. 941 134003
 Fax 941 133969

**PLAN PARCIAL
 DEL SECTOR 12
 (S12) "VARIANTE NORTE I"**

PROMOTOR
 CANTERAS DE EJE, S.L.
 SITUACION
 26.500 CALAHORRA (LA RIOJA)

EL ARQUITECTO

 JESÚS Mª GIL-ALÍAS MADORRAN

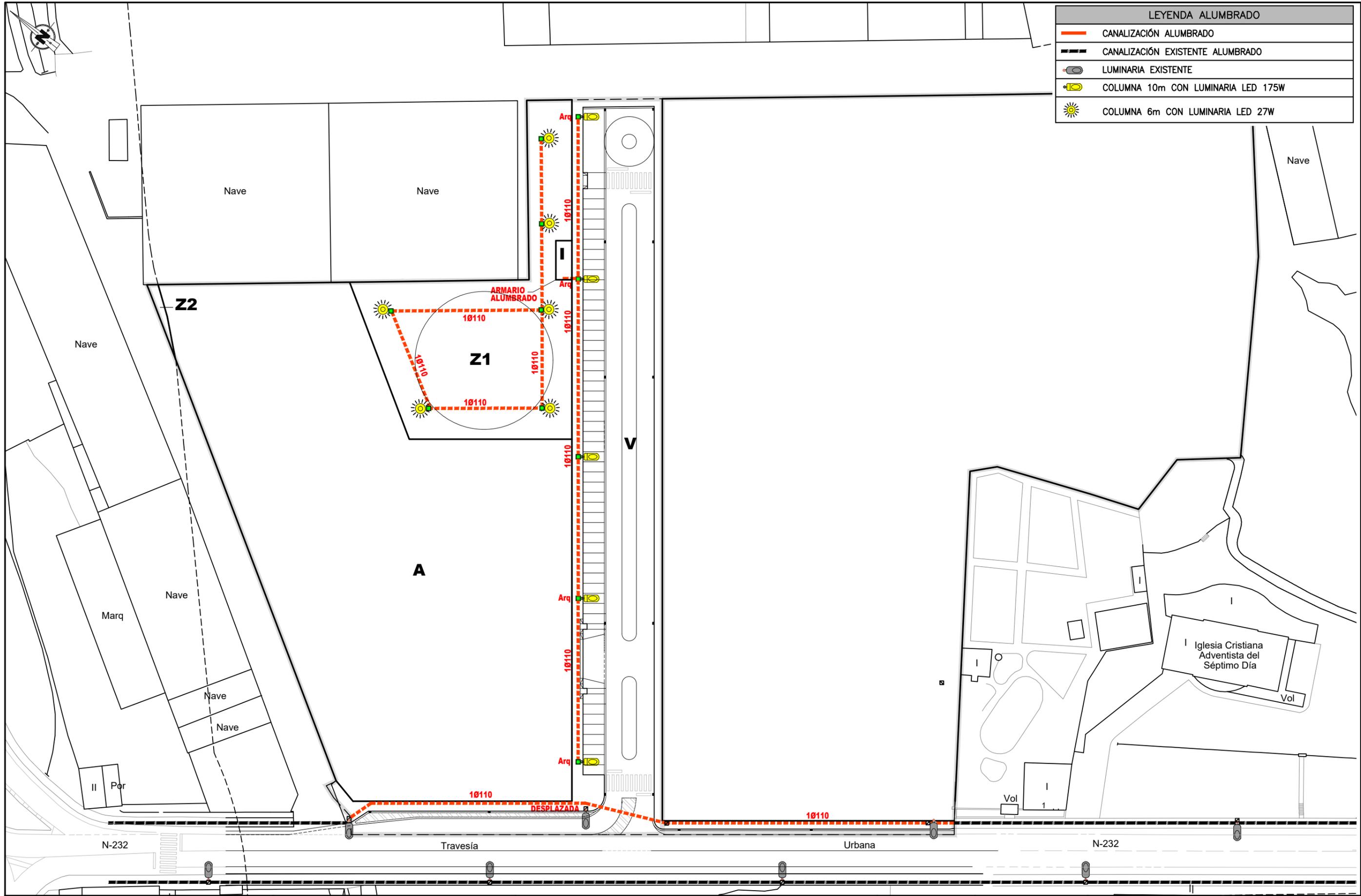
REVISADO
 JESUS M. GIL-ALIAS
 DIBUJADO
 J.L. Garcia Fdez.
 Revision nº

15-0015-P.P.- IN.4
 FECHA FEBRERO 2020
 ESCALA - 1/800
 1 2 3 4 5 6 7

PLANO DE
 - INFRAESTRUCTURAS -
 RED ELECTRICA A.T. Y B.T.

Nº
IN.4

LEYENDA ALUMBRADO	
	CANALIZACIÓN ALUMBRADO
	CANALIZACIÓN EXISTENTE ALUMBRADO
	LUMINARIA EXISTENTE
	COLUMNA 10m CON LUMINARIA LED 175W
	COLUMNA 6m CON LUMINARIA LED 27W



ESTPROINGAR, S.L.P.
 ESTUDIOS Y PROYECTOS
 INGENIERIA-ARQUITECTURA
 C/Paletillas, 5-2ª
 email: jesualias@esypro.net
 Tel. 941 134003 Fax 941 133969 26.500 CALAHORRA (La Rioja)

**PLAN PARCIAL
 DEL SECTOR 12
 (S12) "VARIANTE NORTE I"**

PROMOTOR
 CANTERAS DE EJE, S.L.
 SITUACION
 26.500 CALAHORRA (LA RIOJA)

EL ARQUITECTO

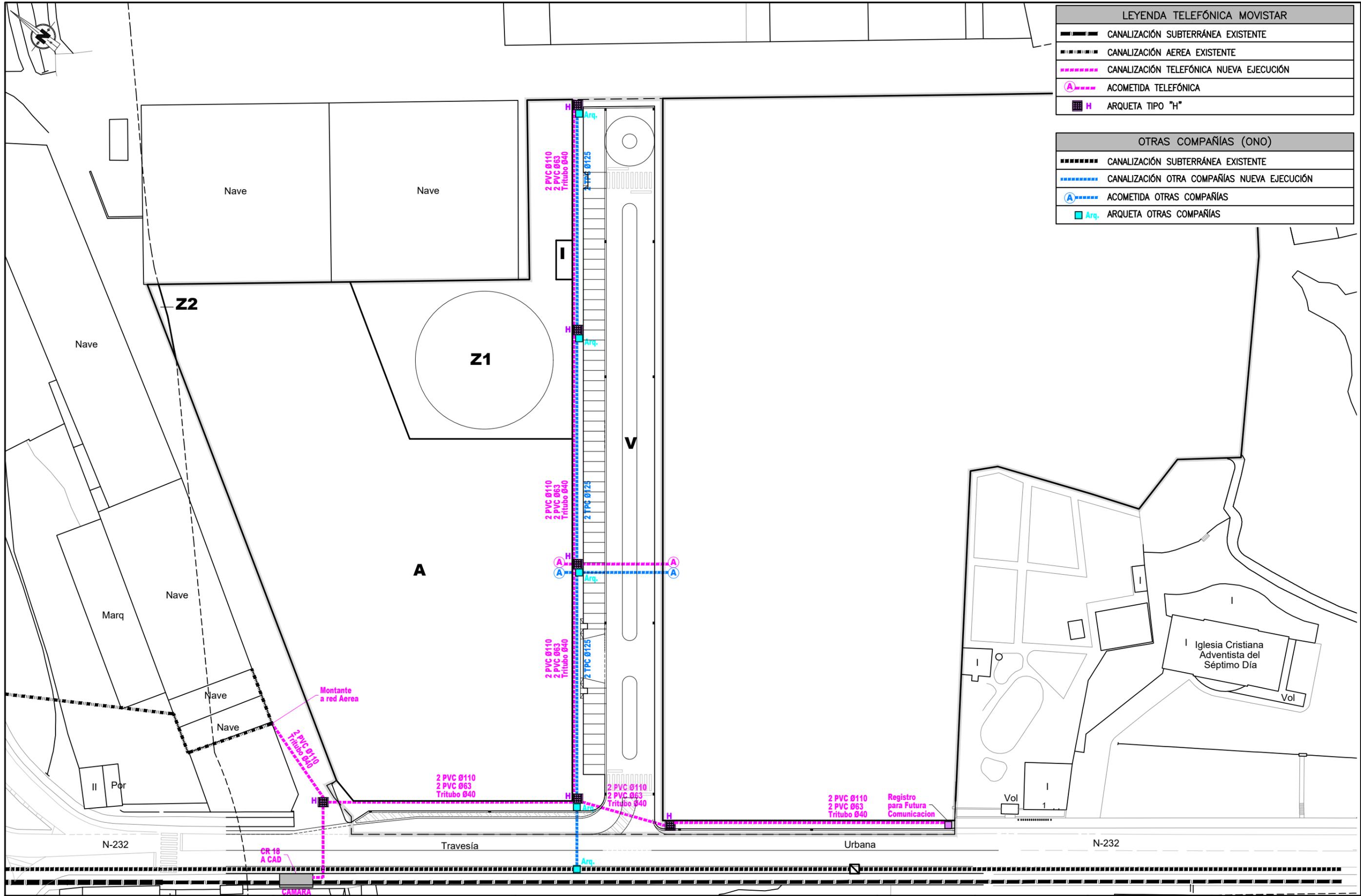
 JESÚS Mª GIL-ALÍAS MADORRAN

REVISADO
 JESUS M. GIL-ALÍAS
 DIBUJADO
 J.L. Garcia Fdez.
 Revisión n°

15-0015-P.P.-IN.5
 FECHA FEBRERO 2020
 ESCALA - 1/750
 1 2 3 4 5 6 7

PLANO DE
 - INFRAESTRUCTURAS -
 ALUMBRADO

N°
IN.5



LEYENDA TELEFÓNICA MOVISTAR	
	CANALIZACIÓN SUBTERRÁNEA EXISTENTE
	CANALIZACIÓN AEREA EXISTENTE
	CANALIZACIÓN TELEFÓNICA NUEVA EJECUCIÓN
	ACOMETIDA TELEFÓNICA
	ARQUETA TIPO "H"

OTRAS COMPAÑÍAS (ONO)	
	CANALIZACIÓN SUBTERRÁNEA EXISTENTE
	CANALIZACIÓN OTRA COMPAÑÍAS NUEVA EJECUCIÓN
	ACOMETIDA OTRAS COMPAÑÍAS
	ARQUETA OTRAS COMPAÑÍAS

ESTPROINGAR, S.L.P.
 ESTUDIOS Y PROYECTOS
 INGENIERIA-ARQUITECTURA
 C/Paletillas, 5-2*
 email: jesualias@esypro.net
 Tel. 941 134003
 Fax 941 133969
 26.500 CALAHORRA (La Rioja)

**PLAN PARCIAL
 DEL SECTOR 12
 (S12) "VARIANTE NORTE I"**

PROMOTOR
 CANTERAS DE EJE, S.L.
 SITUACION
 26.500 CALAHORRA (LA RIOJA)

EL ARQUITECTO

 JESÚS M. GIL-ALÍAS MADORRAN

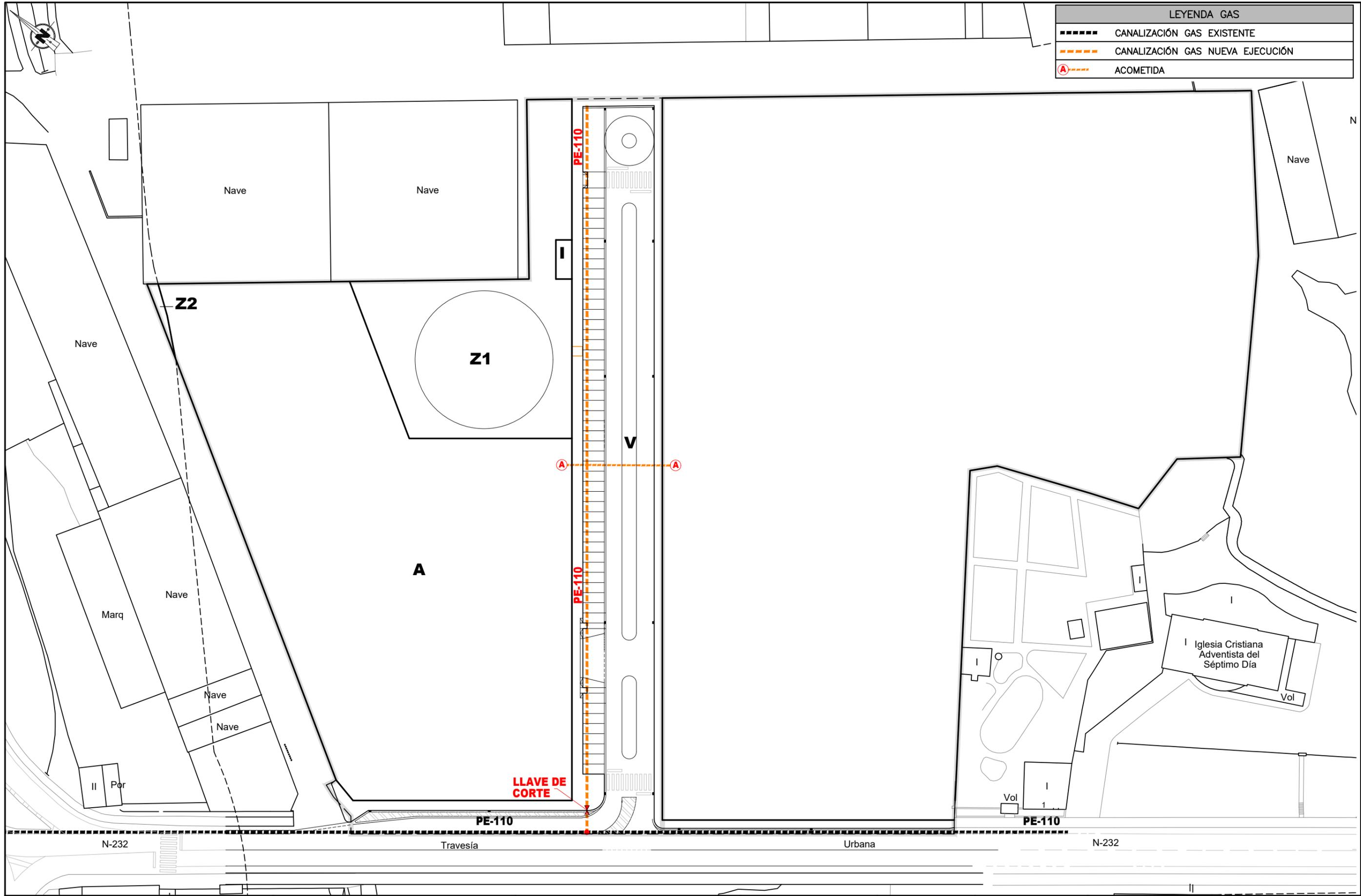
REVISADO
 JESUS M. GIL-ALÍAS
 DIBUJADO
 J.L. Garcia Fdez.
 Revision nº

15-0015-P.P.-IN.6
 FECHA FEBRERO 2020
 ESCALA - 1/750
 1 2 3 4 5 6 7

PLANO DE
 - INFRAESTRUCTURAS -
 TELECOMUNICACIONES
 TELEFONICA Y OTRAS COMPAÑÍAS

Nº
IN.6

LEYENDA GAS	
-----	CANALIZACIÓN GAS EXISTENTE
-----	CANALIZACIÓN GAS NUEVA EJECUCIÓN
Ⓐ-----	ACOMETIDA



ESTPROINGAR, S.L.P.
 ESTUDIOS Y PROYECTOS
 INGENIERIA-ARQUITECTURA
 C/Paletillas, 5-2*
 email: jesualias@esypro.net
 Tel. 941 134003
 Fax 941 133969
 26.500 CALAHORRA (La Rioja)

**PLAN PARCIAL
 DEL SECTOR 12
 (S12) "VARIANTE NORTE I"**

PROMOTOR
 CANTERAS DE EJE, S.L.
 SITUACION
 26.500 CALAHORRA (LA RIOJA)

EL ARQUITECTO

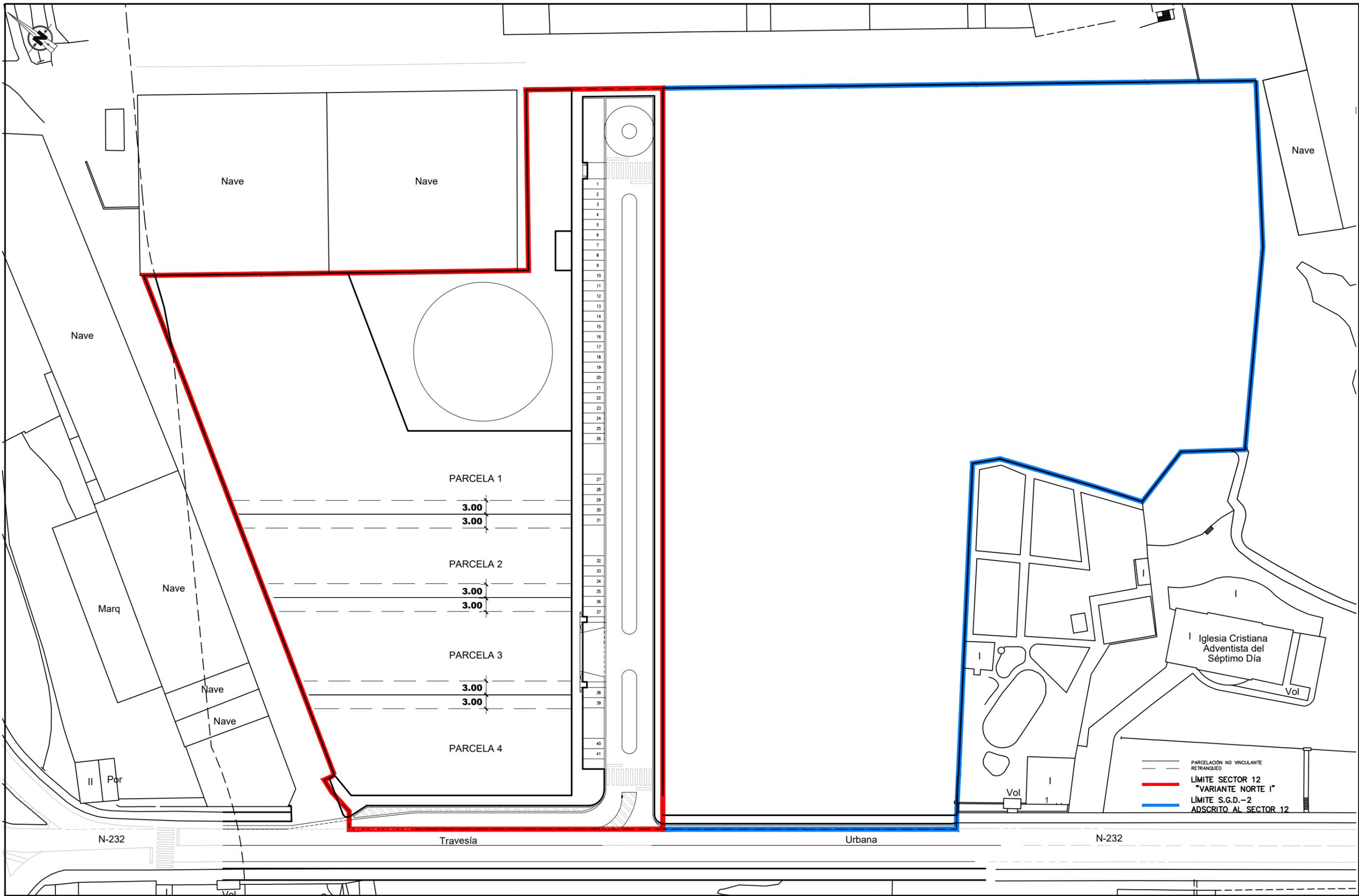
 JESÚS Mª GIL-ALÍAS MADORRAN

REVISADO
 JESUS Mª. GIL-ALÍAS
 DIBUJADO
 J.L. Garcia Fdez.
 Revision nº

15-0015-P.P.-IN.7
 FECHA FEBRERO 2020
 ESCALA - 1/750
 1 2 3 4 5 6 7

PLANO DE
 - INFRAESTRUCTURAS -
 RED GAS

Nº
IN.7



ESTPROINGAR, S.L.P.
 ESTUDIOS Y PROYECTOS
 INGENIERIA-ARQUITECTURA
 C/Paletillas, 5-2*
 email: jesualias@esypro.net
 Tel. 941 134003
 Fax 941 133969
 26.500 CALAHORRA (La Rioja)

**PLAN PARCIAL
 DEL SECTOR 12
 (S12) "VARIANTE NORTE I"**

PROMOTOR
 CANTERAS DE EJE, S.L.
 SITUACION
 26.500 CALAHORRA (LA RIOJA)

EL ARQUITECTO

 JESÚS Mª GIL-ALÍAS MADORRAN

REVISADO
 JESUS M. GIL-ALIAS
 DIBUJADO
 J.L. Garcia Fdez.
 Revision nº

15-0015-P.P.-0.1
 FECHA FEBRERO 2020
 ESCALA -1/750
 1 2 3 4 5 6 7

PLANO DE
 PARCELACIÓN NO VINCULANTE

Nº
R1