

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. 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

PROMOTOR: KRISEILU, S.L.

APROBACIÓN PROVISIONAL
JULIO 2.017



ESTPROINGAR, S.L.P.

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

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. 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**

PROMOTOR: KRISEILU, S.L.

INDICE

PARTE I. MEMORIA

- 0.- TRAMITACIÓN
- 1.- PROMOTOR
- 2.- ANTECEDENTES, OBJETO Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION
- 3.- MARCO LEGAL
- 4.- ORDENACIÓN VIGENTE
- 5.- ORDENACIÓN PROPUESTA. JUSTIFICACIÓN
- 6.- ARTÍCULOS 103 Y 104 DE LA LEY 5/2006 LOTUR.
- 7.- EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA DE PLANES Y PROGRAMAS
- 8.- ARTÍCULO 70ter DE LA LEY 7/1985 BASES DE RÉGIMEN LOCAL
- 9.- LEY 37/2003 DEL RUIDO
- 10.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- 11.- CONCLUSIÓN

PARTE II. FICHAS DE ORDENACIÓN

VIGENTE

MEMORIA. CÁLCULO APROVECHAMIENTO MEDIO SECTOR 4 "VARIANTE NORTE II"
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR SECTOR 4 "VARIANTE NORTE II"
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR SECTOR 12 "VARIANTE NORTE I"
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR SISTEMA GENERAL DOTACIONAL S.G.D.-2

MODIFICADO

MEMORIA. CÁLCULO APROVECHAMIENTO MEDIO SECTOR 4 "VARIANTE NORTE II"
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR DEL SULO URBANIZABLE DELIMITADO
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR SECTOR 4 "VARIANTE NORTE II"
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR SECTOR 12 "VARIANTE NORTE I"
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR SISTEMA GENERAL DOTACIONAL S.G.D.-2

PARTE III. ANEXOS

- Nº 1 - MEMORIAS DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICAS
- Nº 2.- EXPEDIENTE DE AJUSTE DE PARCELAS 108 Y 227, POLÍGONO 38 DEL CATASTRO
- Nº 3.- INFORME DE CALIDAD AMBIENTAL
- Nº 4.- NOTAS SIMPLES INFORMATIVAS DE LA PROPIEDAD

PARTE IV. ESTUDIO ACÚSTICO

PARTE V. INTEGRACION DE INFORMES SECTORIALES Y OTRAS MODIFICACIONES

- A) INFORME PREVIO URBANÍSTICO – 12-09-2016
- B) AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA
- C) INFORME PREVIO 2 URBANÍSTICO – 23-05-2017

PARTE VI. PLANOS

- 0-1.1 VIGENTE .- ORDENACION -USOS PORMENORIZADOS.
- G-4.1 VIGENTE .- GESTION - CATEGORIZACIÓN Y DESAGREGACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANIZABLE.
- 0-1.1 MODIFICADO .- ORDENACION -USOS PORMENORIZADOS.
- G-4.1 MODIFICADO .- GESTION - CATEGORIZACIÓN Y DESAGREGACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANIZABLE.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. 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

PROMOTOR: KRISEILU, S.L.

PARTE I. MEMORIA

- 0.- TRAMITACIÓN
- 1.- PROMOTOR
- 2.- ANTECEDENTES, OBJETO Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION
- 3.- MARCO LEGAL
- 4.- ORDENACIÓN VIGENTE
- 5.- ORDENACIÓN PROPUESTA. JUSTIFICACIÓN
- 6.- ARTÍCULOS 103 Y 104 DE LA LEY 5/2006 LOTUR.
- 7.- EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA DE PLANES Y PROGRAMAS
- 8.- ARTÍCULO 70ter DE LA LEY 7/1985 BASES DE RÉGIMEN LOCAL
- 9.- LEY 37/2003 DEL RUIDO
- 10.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- 11.- CONCLUSIÓN

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. 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**

PROMOTOR: KRISEILU, S.A.

MEMORIA

0.- TRAMITACIÓN

En fecha 9 de septiembre de 2.016 se presento en el Ayuntamiento de Calahorra la solicitud de tramitación y aprobación de la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE CALAHORRA EN EL SECTOR S-12 "VARIANTE NORTE I". APROBACIÓN INICIAL JULIO 2016.

Dicho documento fue sometido a informe del Servicio de Urbanismo del Gobierno de La Rioja, de los Servicios Técnico y Jurídico del Ayuntamiento y a la propia corporación municipal.

El presente documento de la modificación de referencia, denominado MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. 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. APROBACIÓN PROVISIONAL JULIO 2017, es el APROBADO INICIALMENTE en el que se han introducido los cambios y subsanaciones que se han requerido durante su tramitación.

1.- PROMOTOR

El promotor del presente expediente es la mercantil KRISEILU, S.L., con domicilio social en Calahorra, Carretera de Logroño nº12, y CIF B31181415, como propietaria de los terrenos afectados.

A efectos de notificaciones el representante de la empresa es D. Pedro Vea Ortega, con DNI: 15.852.660W, en c/ Bretón de los Herreros nº8 bajo de Calahorra, La Rioja.

2.- ANTECEDENTES, OBJETO Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION

Debido a la necesidad de construcción de una nueva plaza de toros en Calahorra, el Ayuntamiento promovió una Modificación puntual del P.G.M. de Calahorra, aprobada definitivamente en fecha 6 de febrero de 2009 y publicada en el BOR en fecha 6 de marzo de 2009.

Dicha modificación alteró la ordenación prevista en el Sector 4 (S-4) "Variante Norte", dividiéndolo, delimitando un nuevo Sector 12 (S12) "Variante Norte I" para su pronto desarrollo urbanístico. A este nuevo Sector S-12 se le adscribe una zona destinada a Sistema General Dotacional S.G.D.-2, donde poder construir la nueva plaza de toros.

La actual coyuntura económica ha provocado que este Sector no se haya desarrollado urbanísticamente después de estos años, ya que no se ha construido la nueva plaza de toros prevista y tampoco se ha llegado a realizar ninguna nueva construcción de nuevas viviendas.

En este momento surge un proyecto empresarial comercial que posibilita el inmediato desarrollo urbanístico de los terrenos que conforman el Sector S-12 "Variante Norte I", y que además viene a confirmar la idoneidad de esta zona de la ciudad para el desarrollo de usos terciarios o comerciales, por lo que se propone esta modificación.

De forma previa a la presente Modificación Puntual se tramitó otra homónima, coincidente con la presente en algún contenido, que fue declarada finalizada por imposibilidad sobrevenida, por el Director General de Urbanismo y Vivienda por resolución de 30 de noviembre de 2015.

El objeto de la presente Modificación Puntual del P.G.M. de Calahorra en el Sector S-12 "Variante Norte I" es doble, por una parte modificar la delimitación del Sistema General Dotacional S.G.D.-2 y por otra realizar un cambio de uso característico y de algunas determinaciones particulares del Sector S-12 "Variante Norte I". Esto conlleva a realizar ajustes en algunas determinaciones particulares del Sector S-4 "Variante Norte II".

La conveniencia y oportunidad de la presente Modificación Puntual está motivada por las siguientes causas:

- El desarrollo urbano de los últimos tiempos, y la demanda social de establecimientos de uso terciario y dotacional en Calahorra, con una evolución favorable en la zona de la antigua carretera de Logroño. Estos factores llevan al convencimiento de que es deseable cambio del uso característico previsto en el P.G.M. para el Sector 12 "Variante Norte I", ajustándolo a un uso que se cree más conveniente para esta zona.

- El ajuste del planeamiento a los condicionantes físicos del terreno, siendo determinante en el caso que nos ocupa, el nivel de ruido generado por la Carretera LR-134 y la Carretera de Logroño.

Así conforme a los Mapas Estratégicos de Ruido del Gobierno de La Rioja, dentro de los cuales está la carretera LR-134, gran parte de los terrenos afectados por la presente modificación tienen un nivel de ruido existente superior al establecido como objetivo de calidad acústica para los sectores de uso residencial y en cambio es inferior al establecido para los sectores de uso terciario.

Además en relación al S.G.D.-2, en la nueva ubicación se aleja de las carreteras, y por tanto se sitúa en terrenos con un menor nivel sonoro existente, permitiendo su destino a usos de mayor exigencia acústica.

- El ajuste del planeamiento a la posibilidad de un proyecto empresarial que permita el inmediato desarrollo del Sector S-12 "Variante Norte I", con la inminente edificación de una superficie comercial. Con ello se consigue un beneficio general para la ciudad de Calahorra, creando nuevos puestos de trabajo y una mejora en cuanto a mayor oferta comercial.

- La obtención por parte del Ayuntamiento de Calahorra de los terrenos urbanizados del S.G.D.-2 para uso dotacional público. Con ello se consigue un beneficio general para la ciudad de Calahorra, posibilitando la realización de una dotación pública de gran entidad.

3.- 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

Autonómica:

Ley 5/2006 de Ordenación del Territorio y Urbanismo 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 4 (S-4) "Variante Norte". Aprobada definitivamente el día 6 de febrero de 2009 (BOR 6 marzo 2009)

4.- ORDENACIÓN VIGENTE

Los terrenos objeto de esta Modificación Puntual están clasificados como Suelo Urbanizable Delimitado, constituyendo el Sector S-12 "Variante Norte I" y el Sistema General Dotacional S.G.D.-2 adscrito.

Se adjuntan Planos de ordenación y gestión, y la Normativa urbanística particular vigente.

5.- ORDENACIÓN PROPUESTA. JUSTIFICACIÓN

Apartado a)

En relación a la nueva delimitación del Sistema General Dotacional S.G.D.-2 adscrito al Sector S-12 "Variante Norte I" se desplaza de la zona noroeste a la zona sur del mismo, manteniendo la superficie de 15.732m² prevista. Justificación:

- Con la nueva ubicación del Sistema General Dotacional S.G.D.-2 se consigue acercarlo al suelo urbano y adosarlo al uso dotacional existente (Iglesia Adventista). De esta forma con el futuro desarrollo del Sector S4 se podrá completar esta zona, creando un compacto y amplio complejo de uso dotacional.

De esta manera se contribuye al desarrollo de un eje de servicios dotacionales en la calle Bebricio y carretera de Logroño, con implantaciones actuales (Centro Joven, Aparcamiento, Plaza de Toros, Tanatorios, Iglesia, Hospital, ..) e implantaciones nuevas que demande la población de Calahorra.

Además, al liberar la esquina oeste del Sector S-12 "Variante Norte I", se posibilita la creación de una parcela donde ubicar la edificación comercial, acercándola al área comercial ya existente y consolidada (Eroski), creando un conjunto comercial de fácil accesibilidad, a través de la carretera de Logroño o de la calle Bebricio

- Con la nueva ubicación se aleja de las carreteras, y por tanto se sitúa en terrenos con un menor nivel sonoro existente, permitiendo su destino a usos de mayor exigencia acústica.

Apartado b)

En relación al uso característico del Sector S-12 "Variante Norte I", el P.G.M. vigente tiene asignado un uso característico residencial, y se propone su modificación a un uso característico terciario-servicios. Justificación:

- Estudiado el desarrollo urbano de esta zona de Calahorra en los últimos años se observa la existencia de establecimientos comerciales y dotacionales, lo que la ha convertido en un lugar idóneo para el desarrollo de estos usos. Además la población demanda la existencia de mayores establecimientos de uso terciario y de uso dotacional en Calahorra

Este análisis se ve reforzado por la existencia del proyecto empresarial de referencia, que pretende la implantación de un establecimiento comercial, permitiendo el desarrollo del Sector S-12 "Variante Norte I".

- Estudiados los Mapas Estratégicos de Ruido del Gobierno de La Rioja, dentro de los cuales está la carretera LR-134, se observa que gran parte de los terrenos afectados por la presente modificación tienen un nivel de ruido existente superior al establecido como objetivo de calidad acústica para los sectores de uso residencial. Lo que determina la necesidad de disponer de pantallas acústicas en su perímetro.

En cambio el nivel de ruido existente es inferior al establecido como objetivo de calidad acústica para los sectores de uso terciario, ajustando el planeamiento a los condicionantes físicos del terreno.

- Además el desarrollo del Sector S-12 "Variante Norte I" conlleva la obtención por parte del Ayuntamiento de Calahorra de los terrenos urbanizados del S.G.D.-2 para uso dotacional público.

- Con el fin de mantener intacto el aprovechamiento del Sector 12, se adoptan como coeficientes de homogenización los señalados en el art. 43.- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN. TABLAS de la Normativa Urbanística General del P.G.M., adoptando la tabla de Uso Vivienda Libre, que es la de aplicación en el vigente Sector 12. Donde:

Vivienda libre	1,00
Servicios terciarios	1,33

Por tanto el coeficiente de aprovechamiento medio del Sector 12, que en la actualidad es de 0,50000 Ua/m² referido a uso Vivienda libre, pasa a (0,50000/1,33) 0,375940 Ua/m² referido a uso Servicios terciarios.

Por tanto en el cuadro de las Normas urbanísticas particulares del suelo urbanizable delimitado se ha producido la siguiente modificación:

Normativa vigente:

Superficie Sector 12 con S.G.D.-2	...	27.982 m ²
Uso característico	...	Residencial/Dotacional
Aprovechamiento medio	...	0,50000 Ua/m ²
Aprovechamiento lucrativo	27.982 x 0,5000	...13.991 Uas
Superficie constr. uso característico vivienda libre	13.991x 1,00	...13.991 m ²

Normativa modificada:

Superficie Sector 12 con S.G.D.-2 (conforme a presente modificación)	... 27.651 m ²
Uso característico	... Servicios terciario
Aprovechamiento medio	... 0,375940 Ua/m ²
Aprovechamiento lucrativo 27.651 x 0,375940	... 10.395 Uas
Superficie constr. uso característico servicios terciario 10.395 x 1,00	... 10.395 m ²

- Se señalan los coeficientes de ponderación relativa de los usos pormenorizados principales. Para ello se utilizan los coeficientes de la tabla de uso vivienda libre del art. 43 del Coeficientes de Homogenización de la Normativa Urbanística General (que son los utilizados por el Plan General par las actuaciones sistemáticas), ajustándolos para los diferentes usos de acuerdo a su equivalencia matemática, señalando el coeficiente 1,00 para el uso característico Servicios Terciario. El Plan Parcial adoptará los coeficientes de ponderación que correspondan a otros usos pormenorizados no principales que pueda establecer.

Apartado c)

Estudiado en detalle el levantamiento topográfico de la zona, el plano catastral y demás documentación de la propiedad, se ha realizado una depuración física y jurídica con el deslinde. Por ello, dado que la delimitación del Sector S-12 la promovió el Ayuntamiento de Calahorra, con el objeto de que se tratase de una actuación de propietario único, no afectando a propiedades y naves existentes en uso, es necesario realizar modificar la delimitación del Sector S-12 "Variante Norte I", ajustándolo a la realidad física del deslinde.

Se adjunta Anexo con documentación del Expediente de ajuste de parcelas 108 y 227, del polígono 38 del catastro de rústica de Calahorra y su presentación en la Gerencia Territorial en La Rioja Catastro.

Con el ajuste en la delimitación del Sector S-12 "Variante Norte I" incluyendo el S.G.D.-2 adscrito, se modifica la actual superficie de 27.982 m², reduciéndola a 27.651 m².

Como consecuencia a la reducción de superficie del Sector S-12 "Variante Norte I" se produce un incremento equivalente en el Sector S-4 "Variante Norte II", lo que conlleva a la necesidad de ajustar sus determinaciones.

Se adjuntan hojas vigentes y modificadas de las Normas Urbanísticas Particulares y de la propuesta teórica para el cálculo de aprovechamiento medio del Sector S-4 "Variante Norte II".

Apartado d)

En relación a las determinaciones particulares del Sector S-12 "Variante Norte I", se introducen las siguientes modificaciones:

d.1)

Se realizan los ajustes derivados de la reducción de superficie en las Normas Urbanísticas Particulares.

d.2)

Se realiza el cambio de uso característico y en consecuencia se retiran las referencias a las viviendas.

d.3)

Se determina que será el Plan Parcial que desarrolle el Sector S-12 "Variante Norte I" el que determinará los recorridos peatonales y sus características.

Esta delegación en el Plan Parcial viene aconsejada por las especiales características del Sector S-12 "Variante Norte I" con escasa superficie para la ubicación del aprovechamiento, debido a la gran superficie del S.G.D.-2 adscrito (*) y el destino a uso terciario-comercial, que conlleva una gran necesidad de espacio libre destinado a aparcamiento (**). Estas especiales circunstancias aconsejan que sea el planeamiento de detalle, en este caso el Plan Parcial, quien determine los recorridos peatonales y sus características.

(*) El Sector S-12 "Variante Norte I" tiene adscrito un Sistema General Dotacional S.G.D.-2 de gran tamaño, cuya superficie significa el 57% de la total superficie del Sector S-12 "Variante Norte I" y el S.G.D.-2.

(**) Así, el P.G.M. de Calahorra en su artículo 41 de las Ordenanzas de edificación, en relación a los locales comerciales, señalan la obligación de una plaza de aparcamiento cada 30m² construidos.

d.4)

En el artículo 11 bis.- Sector S-12 "Variante Norte I" de la Normativa urbanística particular se introduce un apartado F. DETERMINACIONES CARRETERAS, cumpliendo con el contenido señalado por la Dirección General de Obras Públicas y Transporte en la tramitación de la precedente Modificación puntual.

d.5)

Queda sin efecto la propuesta teórica para el cálculo de aprovechamiento medio del Sector S-12 "Variante Norte I" de la Memoria, quedando definido el mismo con las determinaciones detalladas de la Normativa urbanística particular del Sector S-12.

d.6)

En el artículo 11 bis.- Sector S-12 "Variante Norte I" de la Normativa urbanística particular, se modifica el apartado C-2 Diseño arquitectónico, ajustando sus determinaciones al nuevo uso.

d.7)

En el artículo 11 bis.- Sector S-12 "Variante Norte I" de la Normativa urbanística particular, se modifica el apartado E Normas de actuación en cuanto al régimen de modificación de usos.

6.- ARTÍCULOS 103 Y 104 DE LA LEY 5/2006 LOTUR.

Artículo 103.- Revisión del Planeamiento

La alteración propuesta al ordenamiento del vigente P.G.M. de Calahorra, no tiene el carácter de Revisión del planeamiento, puesto que no supone la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo.

Es por tanto una modificación, que por su carácter de afección a un ámbito localizado, es una Modificación puntual del P.G.M. de Calahorra.

En relación al cambio de uso característico del Sector S-12 "Variante Norte I" hay que tener en cuenta dos circunstancias que lo sitúan lejos de una revisión de planeamiento y encuadrado en una Modificación puntual:

- El escaso tamaño del sector afectado, con una superficie de 11.919m², que en relación a los 2.915.011m² de superficie de la totalidad de los sectores del suelo urbanizable delimitado, representa menos del 0,5%.

- La determinación del uso característico terciario-servicios en esta zona, es consecuente con los criterios de ordenación estructurante existente en el P.G.M. dado que gran parte del entorno tiene asignados y desarrollados usos comerciales (Supermercado Eroski, Estación de servicio, Venta de vehículos,) y usos dotacionales y servicios (Iglesia, Tanatorios, Hospital,....).

Artículo 104.- Modificación del planeamiento

Punto 1.-

Las determinaciones afectadas por la presente Modificación puntual no altera el P.G.M. en cuanto a la identificación de los elementos de nivel de planeamiento general o de su desarrollo.

Punto 2.-

No se aumenta la densidad de población.

Punto 3.-

No se clasifica nuevo suelo urbano.

Punto 4.-

En la presente Modificación puntual se modifica la delimitación del Sistema General Dotacional S.G.D.-2 adscrito al Sector S-12 "Variante Norte I", con una nueva ubicación dentro del Sector, manteniendo su superficie y calidad.

Así en el vigente P.G.M. de Calahorra, el S.G.D.-2 tiene una superficie de 15.732m² y en su nueva delimitación mantiene su superficie en 15.732m².

Punto 5.-

En la presente Modificación puntual se afecta al uso residencial, sustituyéndolo por el uso terciario-comercial, y por tanto no se reduce el porcentaje de destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

Punto 6.-

No se delimitan sectores ni se modifica la clasificación de suelo.

7.- EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA DE PLANES Y PROGRAMAS

Consultada la Dirección General de Calidad Ambiental comunicó en fecha 3 de agosto de 2.016 la necesidad de someter la presente modificación, a procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

8.- ARTÍCULO 70ter DE LA LEY 7/1985 BASES DE RÉGIMEN LOCAL

Conforme a lo señalado en el apartado 3 del artículo 70ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de de las Bases del Régimen Local, y dado que la presente Modificación puntual afecta a los usos del suelo, se adjunta relación con la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas durante los cinco años anteriores a la iniciación del presente expediente.

Los terrenos incluidos en el Sector S-12 "Variante Norte I" y el Sistema General Dotacional S.G.D.-2 adscrito, son:

Conforme a datos catastrales: (2 parcelas)

Referencia catastral: 26036A038001080000AT
Localización: Polígono 38, parcela 108

Referencia catastral: 26036A038002270000AA
Localización: Polígono 38, parcela 227

Conforme a datos del Registro de la Propiedad: (5 fincas)

Finca nº 673.
Herencia en Sorban o Lombilla

Finca nº 2.557 quintuplicado.
Herencia a cereal regadío en Camino de Logroño, Sorban u Hoya Vedada.
Polígono 38, parcela 108

Finca nº 5.964 cuadruplicado.
Herencia en Sorban, Camino o carretera de Logroño y Valvedado.
Polígono 38, parcela 109

Finca nº 21.819 duplicado.
Herencia en Arbullones de la Peña y Hoya Vedada

Finca nº 1.110 cuadruplicado
Herencia a huerta en Sorban, Camino de Logroño o Valvedado
Polígono 38, parcela 110

La propiedad de los terrenos descritos, que conforman la totalidad de los terrenos incluidos en el Sector S-12 "Variante Norte I" y el Sistema General Dotacional S.G.D.-2 adscrito (excepto la parte de la Carretera de Logroño, de dominio público), son propiedad desde el año 1.987 de la sociedad mercantil KRISILU, S.L., con domicilio social en Calahorra, Carretera de Logroño nº12, y CIF B31181415. No existiendo ningún titular de otros derechos reales sobre dichas fincas.

La sociedad se constituyó como S.A y posteriormente, después de la adquisición de los terrenos, se transformo en S.L.

Se adjunta Anexo con nota simple informativa del Registro de la Propiedad de Calahorra del año 2.000 y nuevas notas simples informativas de septiembre de 2.015 donde se justifica la permanencia de la propiedad.

9.- LEY 37/2003 DEL RUIDO

En el ámbito de aplicación de la presente Modificación puntual, es necesario adaptar el planeamiento territorial a la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

Se adjunta Anexo con Estudio acústico, señalando la zonificación de las áreas afectadas por la presente modificación, con determinación de los OCA, y análisis de su cumplimiento conforme a los Mapas Estratégicos de Ruido de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

10.- CONCLUSIÓN

Este documento es la Memoria de la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. DE CALAHORRA EN EL SECTOR S-12 "VARIANTE NORTE I" - APROBACION INICIAL NOVIEMBRE 2016, donde se incluyen las descripciones y justificaciones del expediente.

Calahorra, julio de 2.017
El Arquitecto.

Jesús M^a Gil-Álías Madorrán

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. 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

PROMOTOR: KRISEILU, S.L.

PARTE II. FICHAS DE ORDENACIÓN

VIGENTE

MEMORIA. CÁLCULO APROVECHAMIENTO MEDIO SECTOR 4 "VARIANTE NORTE II"
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR DEL SULO URBANIZABLE DELIMITADO
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR SECTOR 4 "VARIANTE NORTE II"
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR SECTOR 12 "VARIANTE NORTE I"
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR SISTEMA GENERAL DOTACIONAL S.G.D.-2

MODIFICADO

MEMORIA. CÁLCULO APROVECHAMIENTO MEDIO SECTOR 4 "VARIANTE NORTE II"
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR SECTOR 4 "VARIANTE NORTE II"
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR SECTOR 12 "VARIANTE NORTE I"
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR SISTEMA GENERAL DOTACIONAL S.G.D.-2

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. 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

PROMOTOR: KRISEILU, S.L.

PARTE II. FICHAS DE ORDENACIÓN

VIGENTE

MEMORIA. CÁLCULO APROVECHAMIENTO MEDIO SECTOR 4 "VARIANTE NORTE II"
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR SECTOR 4 "VARIANTE NORTE II"
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR SECTOR 12 "VARIANTE NORTE I"
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR SISTEMA GENERAL DOTACIONAL S.G.D.-2

SECTOR 4 “ VARIANTE NORTE II”.

- Superficie Sector: 179.373 m²
- Superficie S. General: 36.718 m²
- Total..... 216.091 m²

Aprovechamiento de Proyecto (Propuesta teórica para el cálculo del Aprovechamiento Medio).

- 512 Viv de 120 m²/m²
- 105 Viv VPO de 110 m²/m²
- 50 Unif. < 300 m² de 150 m²/m²
- 25 Unif. de 400 m² de 180 m²/m²
- 7.500 m² Comerciales
- 2.336 m² Construcciones Especiales
- Número de Viviendas Tipo 692 viviendas
- 12.288 m² de suelo para la vivienda colectiva libre.
- 2.310 m² de suelo para la vivienda colectiva VPO.
- 15.000 m² de suelo para las viviendas unifamiliares de 300 m² de parcela.
- 10.000 m² de suelo para las viviendas unifamiliares de 400 m² de parcela.
- 1.000 m² de suelo para los usos comerciales.
- 300 m² de suelo para los usos especiales.

40.898 m² de suelo**Cálculo del Aprovechamiento Lucrativo**m² construidos x uso x tipología

- 512 Viv de 120 m²/m² x 1 UA/m² = 61.440 UAs
- 105 Viv VPO de 110 m²/m² x 0,77 UA/m² 8.894 UAs
- 50 Unif. < 300 m² de 150 m²/m² x 1,41 UA/m² . 10.575 UAs
- 25 Unif. de 400 m² de 180 m²/m² x 1,93 UA/m² 8.685 UAs
- 7.500 m² comerciales x 1,11 UA/m² 8.325 UAs
- 2.336 m² Cons. Especiales x 1,42 UA/m² 3.317 UAs

m² de suelo por uso y tipologías

- 12.288 m² suelo vivienda x 0,1 UA/m² 1.229 UAs
- 2.310 m² suelo vivienda x 0,1 UA/m² 231 UAs
- 15.000 m² suelo unifa < 300 m² x 0,15 UA/m² 2.250 UAs
- 10.000 m² suelo unifa de 400 m² x 0,30 UA/m² 3.000 UAs
- 1.000 m² suelo comercial x 0,1 UA/m² 100 UAs
- 300 m² suelo Usos Especiales x 0,1 UA/m 30 UAs

$$Am = \frac{108.046 \text{ UAs}}{179.373 \text{ m}^2 \text{ del S4} + 36.718 \text{ m}^2 \text{ del S.G.}} = 0,5 \text{ UAs/m}^2$$

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SUPERFICIE 2.915.011 M2

I. DETERMINACIONES GENERALES								
I.1. USOS GLOBALES "- Residencial 1.205.371 M2 "- Industrial 1.552.089 M2 "- Servicios, terciario 32.019 M2 "- Sistemas Generales 195.903 M2				I.2. CLASIFICACION DEL SUELO "Suelo Urbanizable Delimitado 1 2.915.011 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	179.373 36.718	Residencial Zona Verde	692	94.826	97.241	108.046	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	12.250 15.732	Residencial Dotacional	118	15.029	12.592	13.991	0,50000
Sistema General Espacios Libres		70.370,85						
TOTAL		2.915.011		4.301	402.616	898.228	993.007	

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

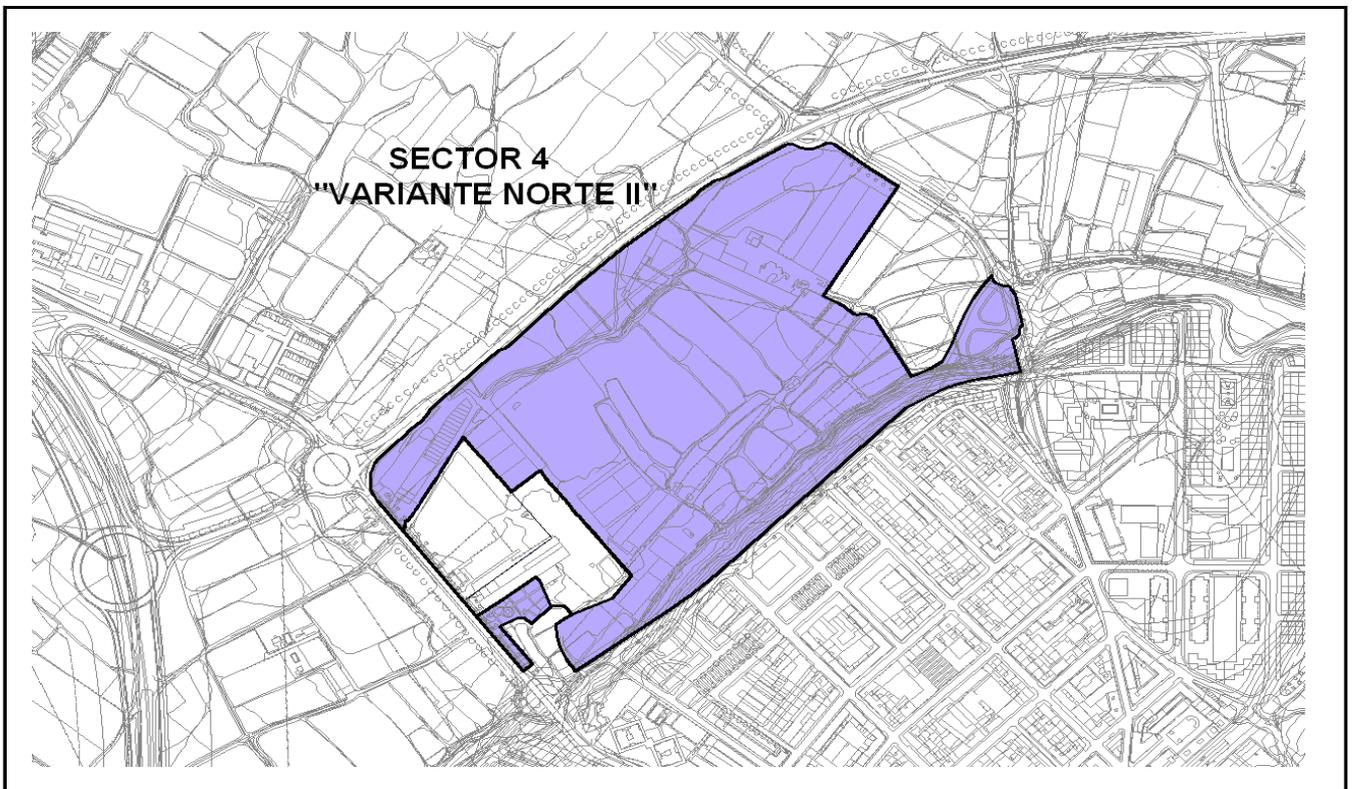
Suelo Urbanizable Delimitado

IDENTIFICACIÓN	S-4
-----------------------	------------

NOMBRE	Variante Norte II
---------------	--------------------------

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

Superficie	179.373 m ²
Uso característico	Residencial



NORMATIVA PARTICULAR

Viviendas Tipo	692 Viviendas
Superficie Construida	94.826 m ² construidos
Aprovechamiento Apropiable	97.241 ua
Aprovechamiento Lucrativo	108.046 ua
Aprovechamiento Medio	0,50000 ua/m ²
15% V.P.O.	105 viviendas V.P.O.
Sistemas Generales Asignados	S.G.Z.V. - 9 de 36.718 m ²

ARTÍCULO 11.- SECTOR 4 (S-4) "VARIANTE NORTE II"

DETERMINACIONES PARTICULARES

IDENTIFICACION.

- Suelo Urbanizable Delimitado Sector 4 (S-4)

DESCRIPCION.

- Son los suelos comprendidos entre la calle Santander, la Variante Norte, La carretera de Murillo, el Sector 12 y la trasera de la N- 232
- Tiene adscrito en su gestión suelo del Sistema General Zonas Verdes SGZV-S4 en la cantidad de 36.718 m².

A. RÉGIMEN GENERAL DEL S-4

- El Plan parcial que desarrolle el Sector, deberá prever la construcción de al menos el 15% de las viviendas resultantes, de Régimen de Protección Pública.
- 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.
- Se dispondrá de una zona verde de carácter visual y paisajístico en la parte Sur del Sector en talud junto a (la parte Baja de la prolongación de) la calle Santander de aproximadamente 14.000m².
- Igualmente se dispondrá una zona verde de separación de la variante norte, de 30mts de anchura para separación esta, con barrera de protección de sonido.
- El Sector deberá resolver por su cuenta, no solo la urbanización completa, sino incluso las conexiones necesarias para que puedan prestarse eficazmente los servicios urbanísticos básicos, hasta el punto de enlace con las redes exteriores existentes en funcionamiento, aunque se encuentren exteriores al ámbito del sector, utilizando para ello si fuese necesario la expropiación forzosa en la adquisición de terrenos necesarios para la obra.
- La red de alcantarillado se diseñará de forma separativa.

B.2. Calidad constructiva urbana

- El acondicionamiento de la zona sur del Sector en la ladera de la prolongación de la calle Santander, constará de una forestación de porte medios, arbustos, espacios de ladera con color, dispondrán de sistema de riego. La zona verde junto a la variante norte, sistema local, se realizará tipo parque urbano, con riego automático, de forma similar al resto del sector. 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. Se procurará que las dotaciones y zonas comerciales se sitúen en el entorno cercano a la carretera de Logroño.

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 la zona verde de carácter paisajístico que linda con la prolongación de la calle Santander, variante norte y recorridos peatonales en torno a la red viaria estructurante.

C-2. Diseño arquitectónico

- Edificación abierta y/o en manzana:
Los bloques de edificación abierta y los que conformen manzana que concrete el Plan Parcial tendrán un tratamiento estético compositivo y constructivo unitario por bloque. Se fijará mediante la tramitación de estudio de Detalle. Este tratamiento alcanzará como mínimo el material recubrimiento, tipo de carpintería, composición de las fachadas, etc. La altura máxima no superará las 7 plantas.

D. NORMAS DE ACTUACION

S-4. 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:
Se estará a lo determinado por los Artículos del Capítulo II, Título II, de las Normas Generales.

E. DETERMINACIONES NUMÉRICAS.

- Superficie del sector 4 179.373m².
- Uso característico Residencial
- Aprovechamiento Medio 0,50 UA/
- Sistemas generales Adscritos: 36.718m²

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

CUADROS DE DETERMINACIONES DETALLADAS

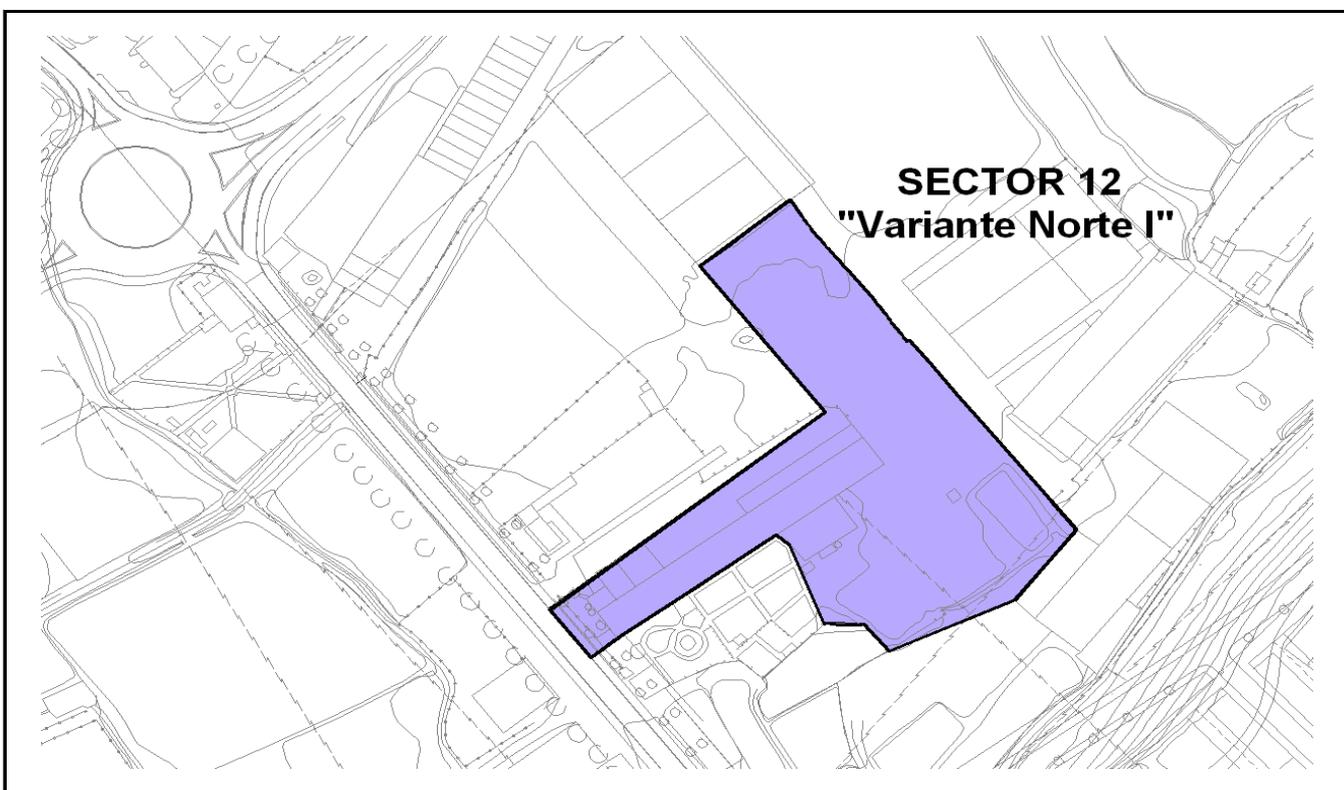
Suelo Urbanizable Delimitado

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

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

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

Superficie	12.250 m ²	
Uso característico	Residencial	



NORMATIVA PARTICULAR

Viviendas Tipo	118 Viviendas
Superficie Construida	15.029 m ² construidos
Aprovechamiento Apropiable	12.592 ua
Aprovechamiento Lucrativo	13.991 ua
Aprovechamiento Medio	0,50000 ua/m ²
50% V.P.O.	59 viviendas V.P.O.
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

- El Plan parcial que desarrolle el Sector, deberá prever la construcción de al menos el 50% de las viviendas resultantes, de Régimen de Protección Pública.
- 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 preverá 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 recorridos peatonales en torno a la red viaria estructurante y a unas alineaciones máximas de la edificación.

C-2. Diseño arquitectónico

Edificación abierta y/o en manzana:

Los bloques de edificación abierta y los que conformen manzana que concrete el Plan Parcial tendrán un tratamiento estético compositivo y constructivo unitario por bloque. Se fijará en el propio Plan Parcial. Este tratamiento alcanzará como mínimo el material recubrimiento, tipo de carpintería, composición de las fachadas, etc. La altura máxima no superará las 8 plantas.

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:

Se estará a lo determinado por los Artículos del Capítulo II, Título II, de las Normas Generales.

E. DETERMINACIONES NUMÉRICAS.

- Superficie del sector 12 12.250m².
- Uso característico Residencial
- Aprovechamiento Medio 0,50 UA/
- Sistemas generales Adscritos: 15.732m²

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

CUADROS DE DETERMINACIONES DETALLADAS

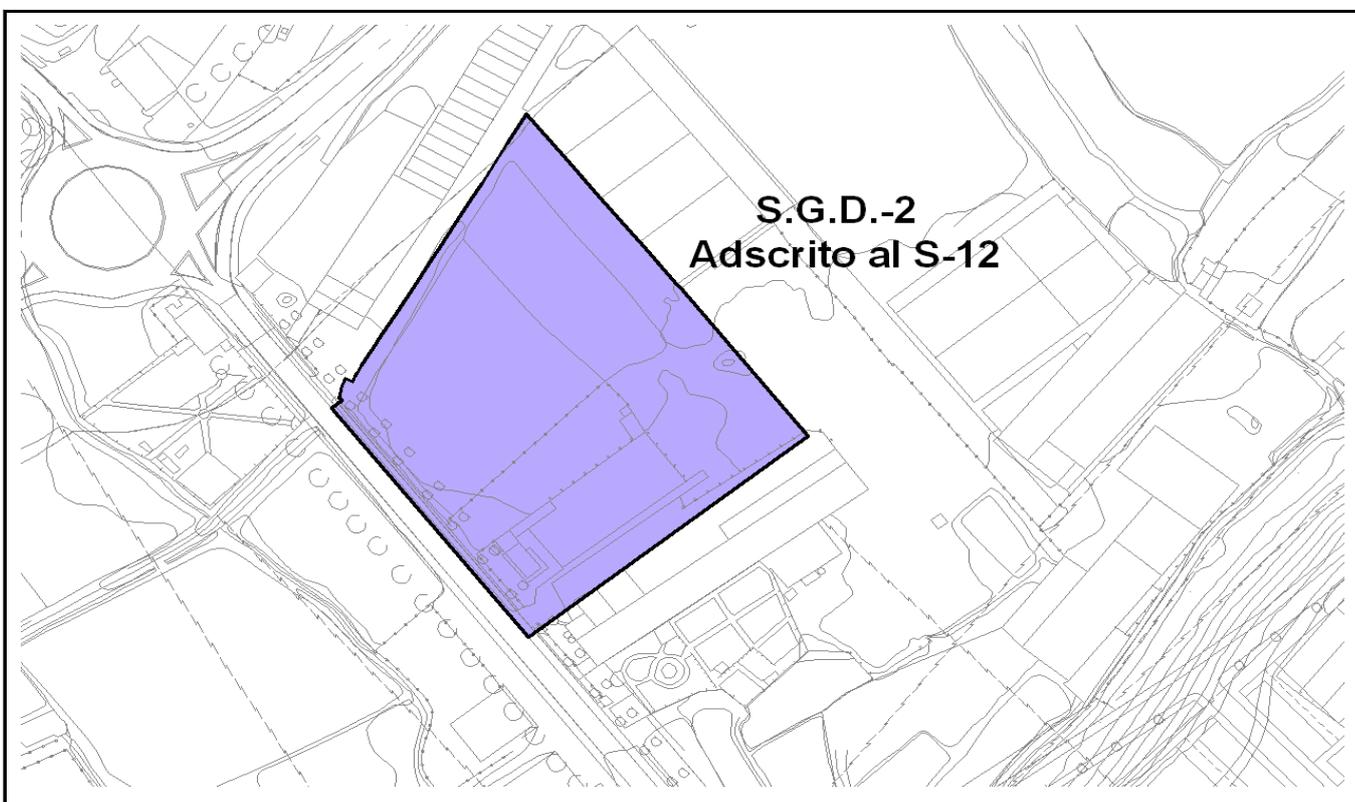
Suelo Urbanizable Delimitado

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

NOMBRE	
---------------	--

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

Superficie	15.732 m ²	
Uso característico	Dotacional	



NORMATIVA PARTICULAR

Art.11 bis bis, de la Normativa Urbanística Particular

ARTÍCULO 11 bis bis.- S.G.D.-2 Adscrito al S-12

DETERMINACIONES PARTICULARES

IDENTIFICACION.

- Suelo Urbanizable Delimitado, Sistema General Dotacional S.G.D.-2 adscrito al Sector 12 (S-12) "Variante Norte I"

DESCRIPCION.

- Son los suelos comprendidos entre el Sector 4 "Variante Norte II", el nuevo Sector 12 "Variante Norte I" y la Carretera de Logroño.

A. RÉGIMEN GENERAL

- El correspondiente a Sistema General Dotacional justificado por el interés social de dotar a Calahorra de una nueva Plaza de Toros (apta para otros espectáculos).

- Se permiten usos terciarios y comerciales, subsidiarios o complementarios del principal, tales como bares, restaurantes, tiendas, etc, hasta una superficie máxima del 15% de la total construida.

B. NORMAS DE CALIDAD.

B.1. Equipamientos, cesiones, servicios

- Se dotará de una plaza de aparcamiento cada 100m² construidos.

- El Sistema General Dotacional S.G.D.-2 deberá resolver su urbanización completa y, junto con el Sector 12, 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.

B.2. Calidad constructiva urbana

- Los espacios libres tendrán un carácter de tránsito y esparcimiento público. Su urbanización se realizará con pavimentos duros, dotados en su delimitación con barreras vegetales de árboles y jardinería.

C. NORMAS DE DISEÑO:

C-1. Diseño urbano.

- Se concretará en el propio proyecto de obra y de urbanización, el cual deberá, al menos a nivel de proyecto Básico, abarcar la totalidad del área del S.G.D.

- En cualquier caso el Plan General obliga a unas alineaciones máximas de la edificación, con un área máxima de 11.741 m².

- En su diseño se tendrá en cuenta el correcto desarrollo de los sectores 12 y 4.

- Se resolverá la conexión del tráfico rodado con la Carretera de Logroño.

C-2. Diseño arquitectónico

- Ocupación máxima: No se limita.

- Situación de la edificación: Libre.

- Altura de la edificación: Plaza de toros según requisitos funcionales y de diseño. Otras edificaciones: 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

El Sistema General Dotacional S.G.D.-2, una vez obtenidos los terrenos por parte del Ayuntamiento de Calahorra, se desarrollará por ejecución directa

E. DETERMINACIONES NUMÉRICAS.

- Superficie del S.G.D.-2	15.732m ² .
- Edificabilidad	0,6m ² /m ²

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. 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

PROMOTOR: KRISEILU, S.L.

PARTE II. FICHAS DE ORDENACIÓN

MODIFICADO

MEMORIA. CÁLCULO APROVECHAMIENTO MEDIO SECTOR 4 "VARIANTE NORTE II"
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR SECTOR 4 "VARIANTE NORTE II"
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR SECTOR 12 "VARIANTE NORTE I"
NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR SISTEMA GENERAL DOTACIONAL S.G.D.-2

SECTOR 4 “ VARIANTE NORTE II”.

- Superficie Sector: 179.704m²
- Superficie S. General: 36.718 m²
- Total..... 216.422 m²

Aprovechamiento de Proyecto (Propuesta teórica para el cálculo del Aprovechamiento Medio).

- 512 Viv de 120 m²/m²
- 105 Viv VPO de 110 m²/m²
- 50 Unif. < 300 m² de 150 m²/m²
- 25 Unif. de 400 m² de 180 m²/m²
- 7.617 m² Comerciales
- 2.336 m² Construcciones Especiales
- Número de Viviendas Tipo 692 viviendas
- 12.288 m² de suelo para la vivienda colectiva libre.
- 2.310 m² de suelo para la vivienda colectiva VPO.
- 15.000 m² de suelo para las viviendas unifamiliares de 300 m² de parcela.
- 10.016 m² de suelo para las viviendas unifamiliares de 400 m² de parcela.
- 1.000 m² de suelo para los usos comerciales.
- 300 m² de suelo para los usos especiales.

40.914 m² de suelo**Cálculo del Aprovechamiento Lucrativo**m² construidos x uso x tipología

- 512 Viv de 120 m²/m² x 1 UA/m² = 61.440 UAs
- 105 Viv VPO de 110 m²/m² x 0,77 UA/m² 8.894 UAs
- 50 Unif. < 300 m² de 150 m²/m² x 1,41 UA/m² . 10.575 UAs
- 25 Unif. de 400 m² de 180 m²/m² x 1,93 UA/m² 8.685 UAs
- 7.617 m² comerciales x 1,11 UA/m² 8.455 UAs
- 2.336 m² Cons. Especiales x 1,42 UA/m² 3.317 UAs

m² de suelo por uso y tipologías

- 12.288 m² suelo vivienda x 0,1 UA/m² 1.229 UAs
- 2.310 m² suelo vivienda x 0,1 UA/m² 231 UAs
- 15.000 m² suelo unifa < 300 m² x 0,15 UA/m² 2.250 UAs
- 10.016 m² suelo unifa de 400 m² x 0,30 UA/m² 3.005 UAs
- 1.000 m² suelo comercial x 0,1 UA/m² 100 UAs
- 300 m² suelo Usos Especiales x 0,1 UA/m 30 UAs

$$Am = \frac{108.211 \text{ UAs}}{179.704 \text{ m}^2 \text{ del S4} + 36.718 \text{ m}^2 \text{ del S.G.}} = 0,5 \text{ UAs/m}^2$$

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

SUPERFICIE 2.915.011 M2

I. DETERMINACIONES GENERALES	
I.1. USOS GLOBALES "- Residencial 1.193.452 M2 "- Industrial 1.552.089 M2 "- Servicios, terciario 43.938 M2 "- Sistemas Generales 195.903 M2	I.2. CLASIFICACION DEL SUELO "Suelo Urbanizable Delimitado 1 2.915.011 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

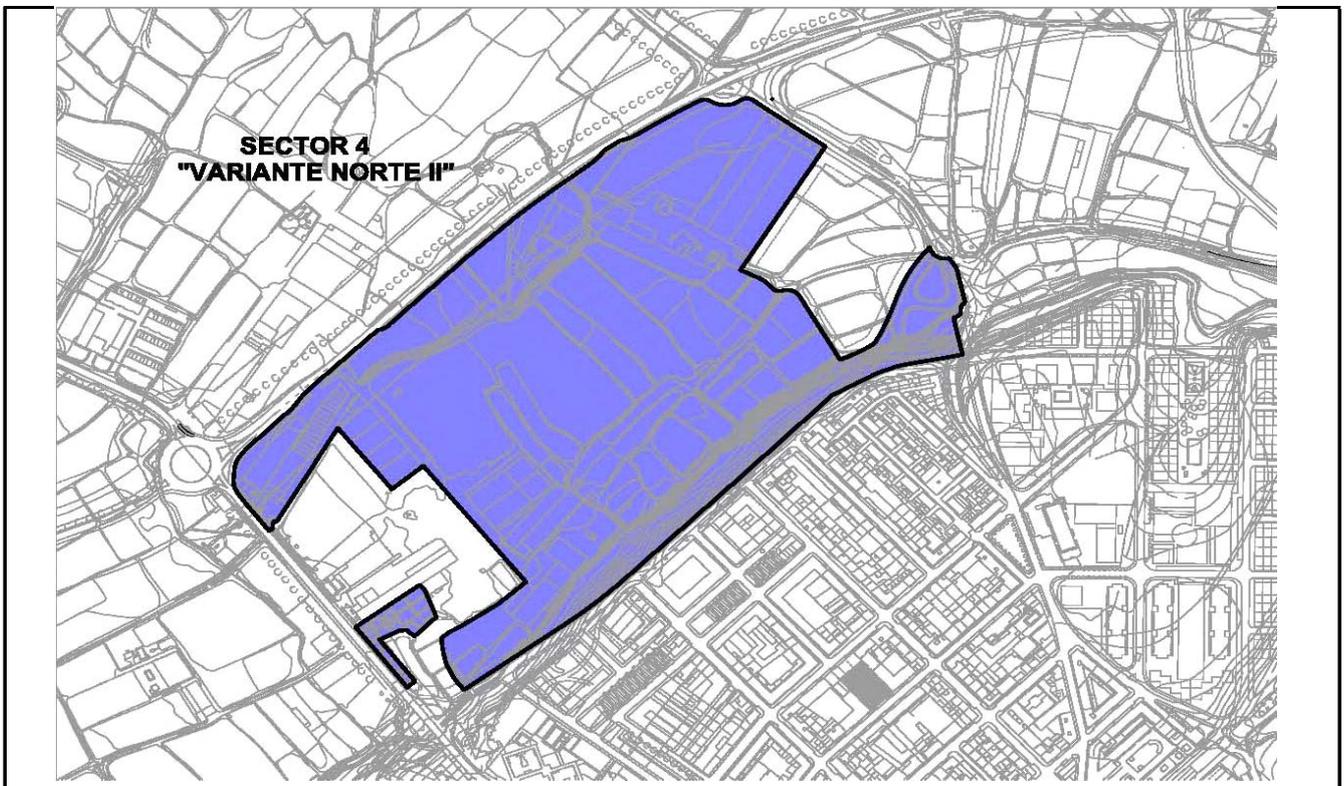
Suelo Urbanizable Delimitado

IDENTIFICACIÓN	S-4
-----------------------	------------

NOMBRE	Variante Norte II
---------------	--------------------------

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

Superficie	179.704 m ²
Uso característico	Residencial



NORMATIVA PARTICULAR

Viviendas Tipo	692 Viviendas
Superficie Construida	94.943 m ² construidos
Aprovechamiento Apropiable	97.390 ua
Aprovechamiento Lucrativo	108.211 ua
Aprovechamiento Medio	0,50000 ua/m ²
15% V.P.O.	105 viviendas V.P.O.
Sistemas Generales Asignados	S.G.Z.V. - 9 de 36.718 m ²

ARTÍCULO 11.- SECTOR 4 (S-4) "VARIANTE NORTE II"

DETERMINACIONES PARTICULARES

IDENTIFICACION.

- Suelo Urbanizable Delimitado Sector 4 (S-4)

DESCRIPCION.

- Son los suelos comprendidos entre la calle Santander, la Variante Norte, La carretera de Murillo, el Sector 12 y la trasera de la N- 232
- Tiene adscrito en su gestión suelo del Sistema General Zonas Verdes SGZV-S4 en la cantidad de 36.718 m².

A. RÉGIMEN GENERAL DEL S-4

- El Plan parcial que desarrolle el Sector, deberá prever la construcción de al menos el 15% de las viviendas resultantes, de Régimen de Protección Pública.
- 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.
- Se dispondrá de una zona verde de carácter visual y paisajístico en la parte Sur del Sector en talud junto a (la parte Baja de la prolongación de) la calle Santander de aproximadamente 14.000m².
- Igualmente se dispondrá una zona verde de separación de la variante norte, de 30mts de anchura para separación esta, con barrera de protección de sonido.
- El Sector deberá resolver por su cuenta, no solo la urbanización completa, sino incluso las conexiones necesarias para que puedan prestarse eficazmente los servicios urbanísticos básicos, hasta el punto de enlace con las redes exteriores existentes en funcionamiento, aunque se encuentren exteriores al ámbito del sector, utilizando para ello si fuese necesario la expropiación forzosa en la adquisición de terrenos necesarios para la obra.
- La red de alcantarillado se diseñará de forma separativa.

B.2. Calidad constructiva urbana

- El acondicionamiento de la zona sur del Sector en la ladera de la prolongación de la calle Santander, constará de una forestación de porte medios, arbustos, espacios de ladera con color, dispondrán de sistema de riego. La zona verde junto a la variante norte, sistema local, se realizará tipo parque urbano, con riego automático, de forma similar al resto del sector. 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. Se procurará que las dotaciones y zonas comerciales se sitúen en el entorno cercano a la carretera de Logroño.

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 la zona verde de carácter paisajístico que linda con la prolongación de la calle Santander, variante norte y recorridos peatonales en torno a la red viaria estructurante.

C-2. Diseño arquitectónico

- Edificación abierta y/o en manzana:
Los bloques de edificación abierta y los que conformen manzana que concrete el Plan Parcial tendrán un tratamiento estético compositivo y constructivo unitario por bloque. Se fijará mediante la tramitación de estudio de Detalle. Este tratamiento alcanzará como mínimo el material recubrimiento, tipo de carpintería, composición de las fachadas, etc. La altura máxima no superará las 7 plantas.

D. NORMAS DE ACTUACION

S-4. 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:
Se estará a lo determinado por los Artículos del Capítulo II, Título II, de las Normas Generales.

E. DETERMINACIONES NUMÉRICAS.

- Superficie del sector 4 179.704m².
- Uso característico Residencial
- Aprovechamiento Medio 0,50 UA/
- Sistemas generales Adscritos: 36.718m²

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

CUADROS DE DETERMINACIONES DETALLADAS

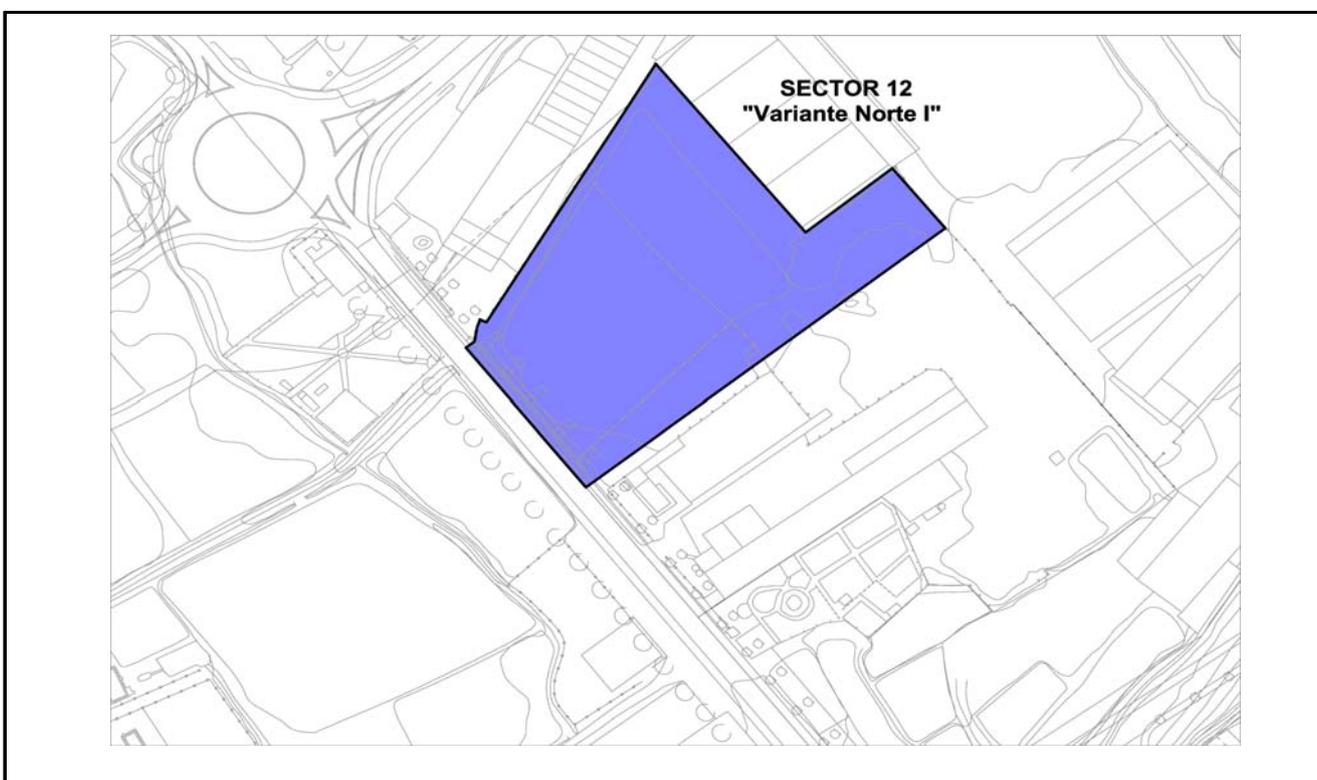
Suelo Urbanizable Delimitado

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.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA

CUADROS DE DETERMINACIONES DETALLADAS

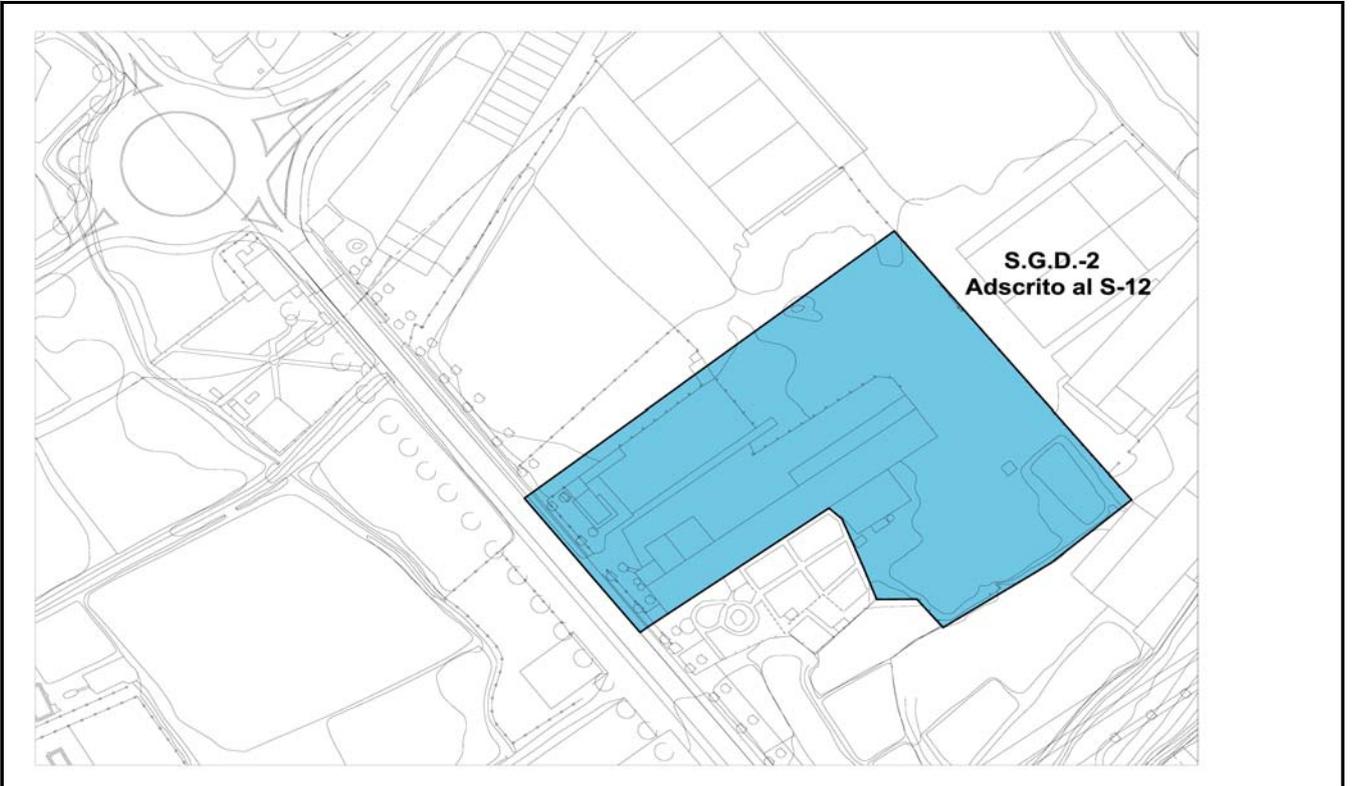
Suelo Urbanizable Delimitado

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

NOMBRE	
--------	--

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

Superficie	15.732 m ²	
Uso característico	Dotacional	



NORMATIVA PARTICULAR

Art.11 bis bis, de la Normativa Urbanística Particular

ARTÍCULO 11 bis bis.- S.G.D.-2 Adscrito al S-12

DETERMINACIONES PARTICULARES

IDENTIFICACION.

- Suelo Urbanizable Delimitado, Sistema General Dotacional S.G.D.-2 adscrito al Sector 12 (S-12) "Variante Norte I"

DESCRIPCION.

- Son los suelos comprendidos entre el Sector 4 "Variante Norte II", el nuevo Sector 12 "Variante Norte I" y la Carretera de Logroño.

A. RÉGIMEN GENERAL

- El correspondiente a Sistema General Dotacional.
- Se permiten usos terciarios y comerciales, subsidiarios o complementarios del principal, tales como bares, restaurantes, tiendas, etc, hasta una superficie máxima del 15% de la edificabilidad.

B. NORMAS DE CALIDAD.

B.1. Equipamientos, cesiones, servicios

- Se dotará de una plaza de aparcamiento cada 100m² construidos.
- El Sistema General Dotacional S.G.D.-2 deberá resolver su urbanización completa y, junto con el Sector 12, 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.

B.2. Calidad constructiva urbana

- Los espacios libres tendrán un carácter de tránsito y esparcimiento público. Su urbanización se realizará preferentemente con pavimentos duros, dotados en su delimitación con barreras vegetales de árboles y jardinería.

C. NORMAS DE DISEÑO:

C-1. Diseño urbano.

- Se concretará en el propio proyecto de obra y de urbanización, el cual deberá, al menos a nivel de proyecto Básico, abarcar la totalidad del área del S.G.D.
- En su diseño se tendrá en cuenta el correcto desarrollo de los sectores 12 y 4.
- Se resolverá la conexión del tráfico rodado con la Carretera de Logroño.

C-2. Diseño arquitectónico

- Ocupación máxima: No se limita.
- Situación de la edificación: Libre.
- Altura de la edificación:
Edificaciones dotacionales según requisitos funcionales y de diseño.
Otras edificaciones: P.Baja y dos alzadas con una altura máxima de 12m.
- Las edificaciones serán abiertas, con un tratamiento estético y compositivo unitario, tratando todos los paramentos como fachadas.

D. NORMAS DE ACTUACION

El Sistema General Dotacional S.G.D.-2, el Ayuntamiento lo desarrollará una vez obtenidos los terrenos.

E. DETERMINACIONES NUMÉRICAS.

- Superficie del S.G.D.-2	15.732m ² .
- Edificabilidad	0,6m ² /m ²

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. 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

PROMOTOR: KRISEILU, S.L.

PARTE III. ANEXOS

- Nº 1 - MEMORIAS DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICAS
- Nº 2.- EXPEDIENTE DE AJUSTE DE PARCELAS 108 Y 227, POLÍGONO 38 DEL CATASTRO
- Nº 3.- INFORME DE CALIDAD AMBIENTAL
- Nº 4.- NOTAS SIMPLES INFORMATIVAS DE LA PROPIEDAD

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. 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

PROMOTOR: KRISEILU, S.L.

PARTE III. ANEXOS

Nº 1

MEMORIAS DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICAS

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. 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

PROMOTOR: KRISEILU, 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 PÚBLICAS**
- 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.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA EN EL SECTOR S-12 "VARIANTE NORTE I"

PROMOTOR: KRISEILU, 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

El objeto de la presente Modificación Puntual del P.G.M. de Calahorra en el Sector S-12 "Variante Norte I" es doble, por una parte modificar la delimitación del Sistema General Dotacional S.G.D.-2 y por otra realizar un cambio de uso característico y de algunas determinaciones particulares del Sector S-12 "Variante Norte I". Esto conlleva a realizar ajustes en algunas determinaciones particulares del Sector S-4 "Variante Norte II".

a)

En relación a la nueva delimitación del Sistema General Dotacional S.G.D.-2 adscrito al Sector S-12 "Variante Norte I" se desplaza de la zona noroeste a la zona sur del mismo, manteniendo la superficie de 15.732m² prevista.

b)

En relación al uso característico del Sector S-12 "Variante Norte I", el P.G.M. vigente tiene asignado un uso característico residencial, y se propone su modificación a un uso característico Terciario-Servicios.

En el cuadro de las Normas urbanísticas particulares del suelo urbanizable delimitado se ha producido la siguiente modificación:

Normativa vigente:

Superficie Sector 12 con S.G.D.-2	... 27.982 m ²
Uso característico	... Vivienda libre
Aprovechamiento medio	... 0,50000 Ua/m ²
Aprovechamiento apropiable 27.982 x 0,5000	...13.991 Uas
Superficie constr. uso característico vivienda libre 13.982x 1,00	...13.991 m ²

Normativa modificada:

Superficie Sector 12 con S.G.D.-2 (conforme a presente modificación)	... 27.651 m ²
Uso característico	...Servicios terciario
Aprovechamiento medio	... 0,375940 Ua/m ²
Aprovechamiento apropiable 27.651 x 0,375939	...10.395 Uas
Superficie constr. uso característico servicios terciario 10.395 x 1,00	...10.395 m ²

c)

Se realiza la modificación de la delimitación del Sector S-12 "Variante Norte I", ajustándolo a la realidad física del deslinde.

Con el ajuste en la delimitación del Sector S-12 "Variante Norte I" incluyendo el S.G.D.-2 adscrito, se modifica la actual superficie de 27.982 m², reduciéndola a 27.651 m².

d)

En relación a las determinaciones particulares del Sector S-12 "Variante Norte I", se introducen modificaciones con el fin de ajustar las mismas al nuevo uso característico.

Redes públicas a modificar:

No se prevé la modificación de las redes públicas existentes, y sí la conexión a las mismas.

2.2.- DETERMINACIONES ECONÓMICAS BÁSICAS

Finalidad del instrumento de 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.

La finalidad de la tramitación de la presente Modificación puntual es permitir las actuaciones para la transformación urbanística de la zona.

Así con la ordenación propuesta se dispone, la parcela S.G.D.-2 para uso de sistema general dotacional, y en el propio Sector 12 un ámbito donde disponer de parcelas para ubicar edificios para usos privados de terciario-servicios, y espacios públicos destinados a viales y espacios libres.

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 un valor de repercusión unitario de suelo (VRU) de 110€ por metro cuadrado de superficie construida de uso característico terciario-servicios, resultando:

El valor de repercusión total del suelo:

$$VRT = m^{2t} \text{ uso terciario-servicios} \times VRU = 10.395 m^{2t} \times 110€/m^{2t} = 1.143.450€$$

Por tanto el coste total del suelo asciende a la cantidad de 1.143.450€

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 y por tanto de la ejecución de las redes públicas.

Coste de urbanización:

Se realiza la estimación del coste de urbanización del Sector 12 conforme a precios medios por total superficie urbanizada, resultando:

CAPÍTULO		IMPORTE
Nº	RESUMEN	€
1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	93.000
2	RESIDUALES	42.000
3	PLUVIALES	49.000
4	ABASTECIMIENTO	51.000
5	INFRAESTRUCTURA ELECTRICA	153.000
6	TELECOMUNICACIONES O.C.	27.000
7	ALUMBRADO PUBLICO	29.000
8	PAVIMENTACION Y SEÑALIZACION	205.000
9	JARDINERIA Y RIEGO	8.000
10	VARIOS Y MOBILIARIO	12.000
11	GESTION DE RESIDUOS	4.000
12	CONTROL DE CALIDAD	3.000
13	MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SALUD	8.000
SUMA P.E.M.		684.000
15% G.G. Y B.I.		102.600
TOTAL CONTRATA		786.600

A este coste hay que añadir los honorarios profesionales y otros gastos de planeamiento, urbanización, notaría y registro, etc., que se estiman en el 12% sobre P.E.M. = 82.080€

Por tanto el coste de urbanización total asciende a la cantidad de 868.680€

Coste de construcción:

Se considera un coste de construcción unitario (CCU) de edificios destinados a servicios terciarios desarrollados en planta baja y dos alturas de 400€ por metro cuadrado de superficie construida, resultando:

El coste de construcción total de la edificación prevista es:

$$\text{CCT} = \text{m}^{2c} \text{ uso terciario-servicios} \times \text{CCU} = 10.395 \text{ m}^{2t} \times 400\text{€/m}^{2t} = 4.158.000\text{€}$$

A este coste hay que añadir los honorarios profesionales y otros gastos de notaría y registro, etc., que se estiman en el 8% sobre P.E.M. = 332.640€

Por tanto el coste de construcción total asciende a la cantidad de 4.490.640€

Total inversión:

Coste del suelo	:	1.143.450€
Coste de urbanización	:	868.680€
Coste de construcción	:	4.490.640€
Total inversión	:	<u>6.502.770€</u>

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 INVERSIÓNIngresos:

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

Se considera un precio de venta unitario (PVU) de edificios destinados a servicios terciarios de 700€ por metro cuadrado de superficie construida, resultando:

El precio de venta total de la edificación prevista es:

$$\text{PVT} = \text{m}^{2c} \text{ uso terciario-servicios} \times \text{PVU} = 10.395 \text{ m}^{2t} \times 700\text{€/m}^{2t} = 7.276.500\text{€}$$

Por tanto los ingresos totales de la promoción ascienden a la cantidad de 7.276.500€

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	:	6.502.770€
Total ingresos	:	7.276.500€
Beneficios	:	<u>773.730€</u>

Por tanto el resultado económico de la inversión privada es de un beneficio estimado de 773.730€

Análisis del resultado de la inversión:

Analizado el resultado se desprende que el beneficio estimado corresponde al 11,34% 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 PÚBLICAS

En el presente apartado se evalúa la capacidad pública necesaria para asegurar 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 públicas:

Como se ha indicado en apartados anteriores en la actuación solo está previsto la conexión a las redes públicas existentes, no su modificación, y las mismas se van a costear completamente por el promotor del presente expediente, propietario de los terrenos.

Por tanto, al no existir coste de la implantación de las redes públicas por parte de la Administración, no existe financiación pública para la ejecución de las mismas.

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	:	<u>0 €</u>

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 39.112,24€

- 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 construcciones, instalaciones y obras (ICIO):

De carácter extraordinario y único. Este ingreso está regulado en el 3,70% del presupuesto de ejecución material de las obras de construcción y se emite con la concesión de la licencia municipal.

Dado que el coste de construcción se ha fijado en 4.490.640€, si estimamos unos G.G. y B.I. del 15%, el presupuesto de ejecución material es de 3.904.904€, y por tanto:

$$\text{ICIO} = 3.904.904\text{€} \times 3,7\% = 144.481,45\text{€}$$

- 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 al menos 4 vados para 25 vehículos, que aplicando el coste actual de 405,51€/vado se obtienen unos ingresos de 2.027,55 €

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

Ingresos anuales	:	41.139,79€ + IAE + IVTM
Ingresos extraordinarios (único)	:	144.481,45€

Impacto para la Hacienda Pública General:

Como consecuencia de las estimaciones de nuevos 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	:	41.139,79€ + IAE + IVTM
Ingresos extraordinarios (único)	:	144.481,45€

Por tanto el balance es positivo y sostenible para la Hacienda Pública municipal de 27.339,79€ al año (+ IAE + IVTM), más un ingreso extraordinario de 144.481,45€

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 = $7.276.500€ \times 21\% = 1.528.065,00€$

- 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 = $7.276.500€ \times 1\% = 72.765,00€$

- 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) : 1.600.830,00€ + 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) : 1.600.830,00€ + 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 1.600.830,00€

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		39.112,24					
IAE		No valorado					
ICIO	144.481,45						
IVTM		No valorado					
Vados		2.027,55					
Mantenimiento infraestructuras				13.800,00			
SUMA LOCAL	144.481,45	41.139,79	-	13.800,00	144.481,45	27.339,79	
HACIENDA PÚBLICA GENERAL							
IVA	1.528.065,00						
AJDS	72.765,00						
IS	No valorado	No valorado					
IRPF	No valorado	No valorado					
Gastos varios			-	-			
SUMA GENERAL	1.600.830,00	-	-	-	1.600.830,00	-	
HACIENDA PÚBLICA	1.745.311,45	41.139,79	-	13.800,00	1.745.311,45	27.339,79	

Conclusión Memoria de Sostenibilidad Económica:

La Memoria de Sostenibilidad Económica de la Modificación Puntual del PGM de Calahorra en el 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 ingreso extraordinario único de 144.481,45€ y un balance positivo anual de 27.339,79€. 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 ingreso extraordinario único de 1.600.830,00€. 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 produce un cambio de uso característico en el Sector S-12 "Variante Norte I", que en el PGM vigente señala uso característico Residencial y en la presente modificación puntual se propone uso característico Terciario-Servicios. Este cambio de uso se adecua a la demanda del uso del suelo en el municipio, que reclama la existencia de más espacios destinados a usos comerciales y de servicios, a la vez que desciende la necesidad de espacios de uso residencial.

Calahorra, julio de 2.017
El Arquitecto.

Jesús M^a Gil-Alías Madorrán



MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ANEXO:**VALORACIÓN CATASTRAL Y
CÁLCULO DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA.****A.- 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 la presente Modificación Puntual, 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 a la presente Modificación Puntual.

B.- VALORACIÓN CATASTRALBienes inmuebles:

Las determinaciones del S-12 "Variante Norte I" conforme a la presente Modificación Puntual, señalan que los inmuebles que pueden resultar de su desarrollo son:

10.395 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: $(MBC \cdot \text{Coef. Valor construcción} \cdot m^2)$

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: $10.395 m^2 \cdot 160,00 \text{ €/m}^2 = 1.663.200,00 \text{ €}$

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

V_c : Terciario-Servicios: $550,00 m^2 \cdot 1,50 \cdot 10.395 m^2 = 8.575.875,00 \text{ €}$

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

V_{cat} Terciario-Servicios: $1,40 [1.663.200,00€+8.575.875,00€] 1,00 \cdot 0,50 = 7.167.352,50€$

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.) :

V_{cat} Servicios Terciarios: $7.167.352,50€ + 7\% = 7.669.067,17€$

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:

V_{cat} Terciario-Servicios: $7.669.067,17€ \cdot 0,85 = 6.518.707,10€$

C.- VALOR IBI EJERCICIO 2.016

El valor del IBI para 2.016, se calcula aplicando el tipo establecido por el Ayuntamiento para los bienes inmuebles de naturaleza urbana sobre la base imponible que, transcurridos 10 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: $V_{cat} 6.518.707,10€ \cdot 0,60\% = 39.112,24€$

Por tanto, el valor del IBI calculado para el ejercicio 2.016 de los inmuebles que pueden resultar del desarrollo del Sector S-12 "Variante Norte I" conforme a la presente Modificación Puntual, asciende a la cantidad de 39.112,24€.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. 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

PROMOTOR: KRISEILU, S.L.

PARTE III. ANEXOS

Nº2

EXPEDIENTE DE AJUSTE DE PARCELAS 108 Y 227, DEL POLÍGONO 38
DEL CATASTRO DE RÚSTICA DE CALAHORRA

**EXPEDIENTE DE AJUSTE DE PARCELAS 108 Y 227, DEL POLÍGONO 38
DEL CATASTRO DE RUSTICA DE CALAHORRA**

PROMOTOR : KRISEILU, S.L.
ARQUITECTO: JESÚS M^a GIL-ALÍAS MADORRÁN
FECHA : SEPTIEMBRE 2.015

EXPEDIENTE DE AJUSTE DE PARCELAS 108 Y 227, DEL POLÍGONO 38
DEL CATASTRO DE RUSTICA DE CALAHORRA

PROMOTOR : KRISEILU, S.L.
ARQUITECTO : JESÚS M^a GIL-ALÍAS MADORRÁN
FECHA : SEPTIEMBRE 2.015

INDICE

MEMORIA:

- 1.- OBJETO
- 2.- PROMOTOR
- 3.- DESLINDE DE PARCELAS
- 4.- DOCUMENTACIÓN

ANEXO:
CD CON ARCHIVOS DWG

PLANOS:

- 1.- LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO – PARCELAS PROPUESTAS
- 2.- CATASTRAL VIGENTE – PARCELAS PROPUESTAS

EXPEDIENTE DE AJUSTE DE PARCELAS 108 Y 227, DEL POLÍGONO 38
DEL CATASTRO DE RUSTICA DE CALAHORRA

PROMOTOR : KRISEILU, S.L.
ARQUITECTO : JESÚS M^a GIL-ALÍAS MADORRÁN
FECHA : SEPTIEMBRE 2.015

MEMORIA

1.- OBJETO

El objeto de la presente documentación es servir de base para solicitar a la Gerencia Territorial en La Rioja Catastro el ajuste de las parcelas catastrales 108 y 227 del polígono 38 del Catastro de Rústica de Calahorra, ambas propiedad del promotor.

2.- PROMOTOR

El promotor del presente expediente es la mercantil KRISEILU, S.L., con domicilio social en Calahorra, Carretera de Logroño nº12, y CIF B31181415, como propietaria de los terrenos afectados.

A efectos de notificaciones el representante de la empresa es D. Pedro Veja Ortega, con DNI: 15.852.660W, en c/ Bretón de los Herreros nº8 bajo de Calahorra, La Rioja.

3.- DESLINDE DE PARCELAS

El Sector S-12 "Variante Norte I" del Plan General Municipal de Calahorra comprende las parcelas catastrales 108 y 227 del polígono 38 del Catastro de Rústica de Calahorra.

Con el fin de realizar el desarrollo urbanístico de dicho Sector se ha realizado levantamiento topográfico de la zona afectad.

Sobre dicho plano topográfico, he realizando el deslinde de dichas parcelas atendiendo a la realidad física de los terrenos, con datos tomados "In Situ", conforme a los títulos de propiedad y al parcelario existente de catastro, resultando el adjunto plano nº1.

Con el deslinde realizado lo he superpuesto con el parcelario del catastro en el plano nº2, resultando una pequeñas diferencias.

El cuadro comparativo de las superficies de las parcelas tal como figura en la documentación existente en catastro y del deslinde realizado, es:

	Catastro	Deslinde realizado
Parcela 108	17.437,00 m ²	17.447,42 m ²
Parcela 227	9.508,00 m ²	9.482,13 m ²
Suma	<u>26.945,00 m²</u>	<u>26.929,55 m²</u>

4.- DOCUMENTACIÓN

Se adjuntan planos nº1 y nº2 en formato papel y CD conteniendo un archivo en dwg con el levantamiento topográfico, deslinde propuesto y plano catastral vigente.

Calahorra, septiembre de 2.015
El Arquitecto.

Jesús M^º Gil-Álías Madorrán

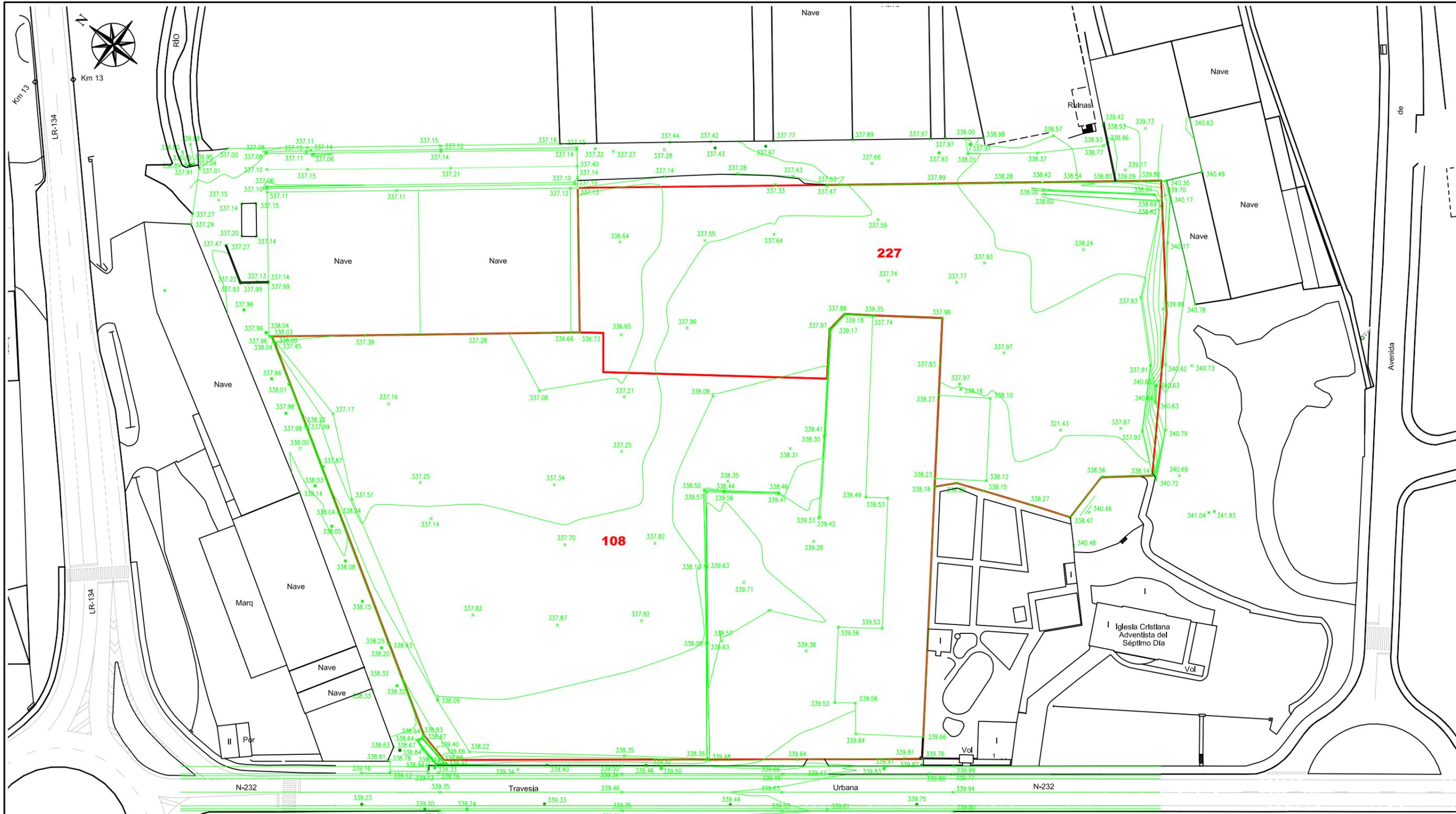
A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Jesús M. Gil-Álías Madorrán', written over the printed name.

EXPEDIENTE DE AJUSTE DE PARCELAS 108 Y 227, DEL POLÍGONO 38
DEL CATASTRO DE RUSTICA DE CALAHORRA

PROMOTOR : KRISEILU, S.L.
ARQUITECTO : JESÚS M^a GIL-ALÍAS MADORRÁN
FECHA : SEPTIEMBRE 2.015

PLANOS:

- 1.- LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO – PARCELAS PROPUESTAS
- 2.- CATASTRAL VIGENTE – PARCELAS PROPUESTAS



- 339.56 LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO
- PLAN GENERAL
- PARCELAS PROPUESTAS

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

**AJUSTE DE PARCELAS
 108-227 DEL POLIGONO-38
 DEL CATASTRO DE CALAHORRA**

PROMOTOR
 KRISEILU, S.L.
 SITUACION POLIGONO 38 Parc 108-227
 26.500 CALAHORRA (LA RIOJA)

EL ARQUITECTO

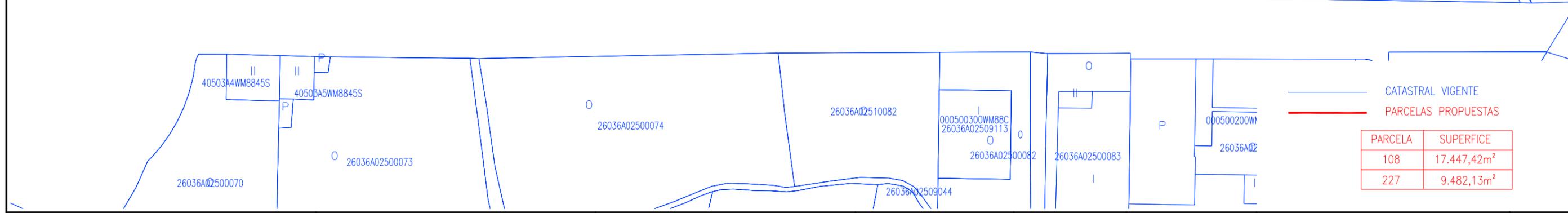
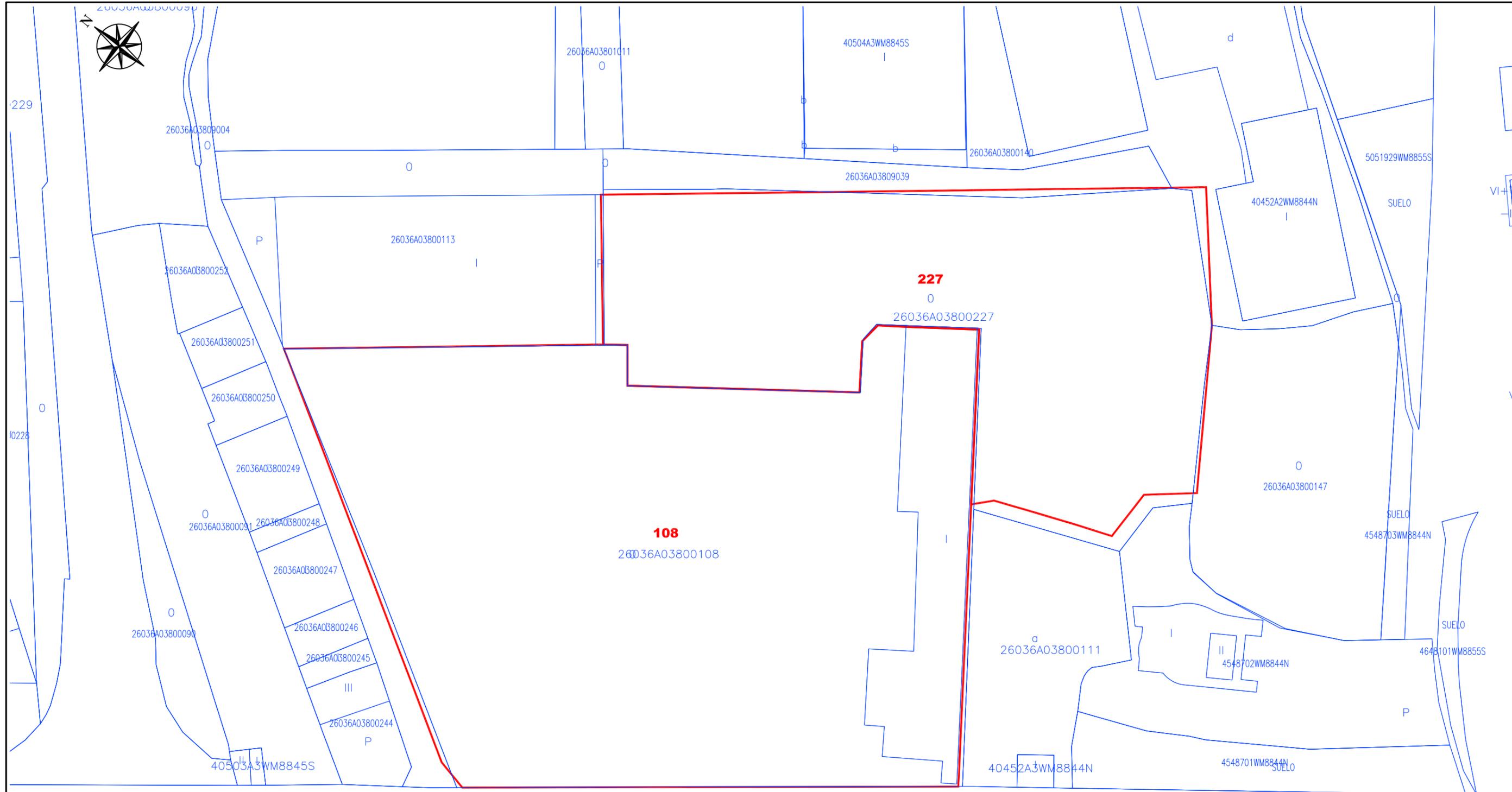
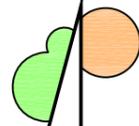
 JESÚS M. GIL-ALÍAS MADORRAN

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

09-0025-PLAN- 01
 FECHA SEPTIEMBRE
 2015
 ESCALA - 1/1.000
 1 2 3 4 5 6 7

PLANO DE
 LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO
 PARCELAS PROPUESTAS

Nº
 01

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

AJUSTE DE PARCELAS
108-227 DEL POLIGONO-38
DEL CATASTRO DE CALAHORRA

PROMOTOR
 KRISEILU, S.L.
 SITUACION POLIGONO 38 Parc 108-227
 26.500 CALAHORRA (LA RIOJA)

EL ARQUITECTO

 JESÚS M. GIL-ALÍAS MADORRAN

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

09-0025-PLAN- 02
 FECHA SEPTIEMBRE
 2015
 ESCALA - 1/1.000
 1 2 3 4 5 6 7

PLANO DE
 CATASTRAL VIGENTE
 PARCELAS PROPUESTAS

N°
02

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. 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

PROMOTOR: KRISEILU, S.L.

PARTE III. ANEXOS

Nº 3

INFORME DE CALIDAD AMBIENTAL



**Gobierno
de La Rioja**

Agricultura, Ganadería y
Medio Ambiente

Calidad Ambiental y
Agua

Resolución nº 103, por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico de la Modificación puntual del Plan General Municipal de Calahorra en el sector S- 12 "Variante Norte I", promovido por KRISEILU, S.L. en el T.M. de Calahorra (EAE Nº 03/2017)

Antecedentes de hecho

Primero.- Con fecha 19 de enero de 2017 el promotor remite a la Dirección General de Calidad Ambiental y Agua la documentación recogida en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental para el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada. En concreto, presenta un impreso de solicitud de inicio, el borrador de la Modificación prevista y el Documento Ambiental Estratégico.

Segundo.- Esta Modificación tiene por objeto realizar un cambio en la delimitación del Sistema General Dotacional SGD-2, así como en el uso característico y de algunas de las determinaciones particulares del Sector S-12 "Variante Norte I". Todo ello conlleva la necesidad de ajustar algunas de las características del Sector S-4 "Variante Norte II". El ámbito de actuación de esta Modificación se halla clasificado como Suelo Urbanizable delimitado por el Plan General Municipal de Calahorra y presenta una superficie total de 11.919 m².

CLASIFICACIÓN PLAN GENERAL MUNICIPAL	USO CARACTERÍSTICO VIGENTE	USO CARACTERÍSTICO MODIFICADO	SUPERFICIE VIGENTE	SUPERFICIE MODIFICADA
S- 4 "Variante Norte I"	Residencial 692 viviendas	Residencial 692 viviendas	179.373 m ²	179.704 m ²
S- 12 "Variante Norte II"	Residencial 118 viviendas	Terciario- servicios	27.982 m ²	27.651 m ²

A pesar de su cambio de localización, el SGD- 2 se mantiene adscrito al S- 12, con una superficie de 15.732 m² y uso característico dotacional.

Tercero.- Se trata de una modificación menor definida en el artículo 5 de la Ley 21/2013 anteriormente mencionada, por lo que, según se establece en el ámbito de aplicación recogido en su artículo 6, debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE			en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.	Pág. 1 5
Expediente	Tipo	Procedimiento	Nº Documento	
00860-2017/04530	Resolución	Solicitudes y remisiones generales	2017/0131434	
Cargo	Firmante / Observaciones	Fecha/hora		
1 Director General	Jose Maria Infante Olarte	04/04/2017 18:08:22		
2 SELLADO ELECTRÓNICAMENTE por Gobierno de La Rioja con CSV: 41RJL6OLWOOEYFS Dirección de verificación: http://www.larioja.org/verificacion			04/04/2017 18:08:29	



Gobierno de La Rioja

Cuarto.- Con fechas 24 de enero y 6 de febrero de 2017 se da inicio a la fase de consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas prevista en el citado artículo 30, respectivamente. Basándose en la información respecto a las características de esta Modificación y del ámbito territorial afectado, el órgano ambiental ha identificado como interesadas y ha consultado a las siguientes Administraciones y organizaciones:

Administración del Estado:

- Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente- Confederación Hidrográfica del Ebro.
- Ministerio de Fomento- Demarcación de Carreteras del Estado en La Rioja.

Administración de la Comunidad Autónoma de La Rioja:

- Dirección General de Medio Natural.
- Dirección General de Urbanismo y Vivienda.
- Dirección General de Cultura y Turismo.
- Dirección General de Salud Pública y Consumo.
- Dirección General de Obras Públicas y Transportes.
- Dirección General de Calidad Ambiental y Agua.
- Dirección General de Justicia e Interior (SOS- Rioja).
- Consorcio de Aguas y Residuos de La Rioja.

Administración municipal:

- Ayuntamientos de Andosilla, San Adrián y Azagra (Navarra) y Calahorra, Aldeanueva de Ebro, Autol, Quel y Pradejón (La Rioja).

Público interesado:

- Ecologistas en Acción.
- Amigos de la Tierra.

Así mismo, la documentación presentada por el promotor ha estado accesible para el público interesado en la página web www.larioja.org/medioambiente.

Finalizado el plazo de 45 días otorgado para estas consultas, se han recibido informes de las siguientes Administraciones públicas afectadas:

- Dirección General de Justicia e Interior (SOS Rioja): Con fecha 27 de enero de 2017 indica que no se plantean objeciones, por lo que se informa favorablemente.
- Consorcio de Aguas y Residuos de La Rioja: Con fecha 14 de febrero de 2017 comunica que no tiene nada que aportar.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE			en formato PDF/A 1.7 Firma PADES. Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.		Pag 2 5
Expediente	Tipo	Procedimiento	Nº Documento		
00860-2017/04530	Resolución	Solicitudes y remisiones generales	2017/0131434		
Cargo	Firmante / Observaciones		Fecha/hora		
1 Director General	Jose Maria Infante Olarte		04/04/2017 18:08:22		
2 SELLADO ELECTRÓNICAMENTE por Gobierno de La Rioja con CSV: 41RJL6OLW00EYFS Dirección de verificación: http://www.larioja.org/verificacion					
04/04/2017 18:08:29					



Gobierno de La Rioja

- Dirección General de Salud Pública y Consumo: Con fecha 14 de febrero de 2017 informa favorablemente esta Modificación, ya que no se prevén efectos ambientales significativos sobre la salud humana.
- Demarcación de Carreteras del Estado en La Rioja: Con fecha 21 de febrero de 2017 informa que las actuaciones propuestas no afectan a las vías de comunicación de su competencia ni en su trazado actual ni en obras o proyectos futuros.
- Dirección General de Obras Públicas y Transportes: Con fecha 23 de febrero de 2017 indica que se han llevado a cabo las correcciones señaladas en el informe emitido por los técnicos de esta Dirección General con fecha 26 de enero de 2017.
- Dirección General de Medio Natural: Con fecha 24 de febrero de 2017 considera que su impacto es compatible con la conservación del medio natural, por lo que informa favorablemente.
- Dirección General de Calidad Ambiental y Agua: Con fecha 6 de marzo de 2017 manifiesta que no se observan inconvenientes en el ámbito de las competencias atribuidas a esta Dirección General, sin perjuicio de cualesquiera otros trámites o autorizaciones ambientales que fueran necesarios con arreglo a la normativa sectorial correspondiente.
- Dirección General de Urbanismo y Vivienda: Con fecha 24 de marzo de 2017 indica que no considera necesario someter esta Modificación al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria. No obstante, su contenido deberá tenerse en cuenta en el Plan General Municipal de Calahorra, actualmente en tramitación.

Se adjuntan copias de estos informes a la presente Resolución para conocimiento del promotor y efectos oportunos. No se han recibido observaciones por parte del público interesado consultado.

Quinto.- De acuerdo con lo previsto en el artículo 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en su anexo V. El informe ambiental estratégico es el documento preceptivo y determinante emitido por el órgano ambiental con el que concluye la evaluación ambiental estratégica simplificada.

En este sentido, los terrenos afectados por esta Modificación están actualmente ocupados por eriales y una nave dentro del entorno periurbano de Calahorra, por lo que no se ven afectados valores ambientales de interés.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE			en formato PDF/A 1.2 Firma PADES. Creado y alojado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja.	Pag 3 5
Expediente	Tipo	Procedimiento		Nº Documento
00860-2017/04530	Resolución	Solicitudes y remisiones generales		2017/0131434
Carga		Firmante / Observaciones		Fecha/hora
1 Director General		Jose Maria Infante Olarte		04/04/2017 18:08:22
2 SELLADO ELECTRÓNICAMENTE por Gobierno de La Rioja con CSV: 41RJL60LWOOEYFS		Dirección de verificación: http://www.larioja.org/verificacion		04/04/2017 18:08:29



Gobierno de La Rioja

Con el establecimiento de las correspondientes medidas preventivas y correctoras incluidas en el Documento Ambiental Estratégico presentado, así como con el cumplimiento de la normativa vigente, no se prevé la existencia de problemas ambientales considerables, dado que no se espera la aparición de efectos acumulativos o sinérgicos, ni de riesgos para la salud humana o el medio ambiente que no puedan ser asumidos por el entorno. Los impactos potenciales de esta actuación afectarán a una pequeña área geográfica y a un reducido tamaño de población. Además, no se considera que se vayan a superar estándares de calidad ambiental o de valores límite.

A la vista de lo anterior, así como del contenido de los informes sectoriales aportados durante la fase de consultas y de los criterios recogidos en el anexo V anteriormente mencionado, se considera que la Modificación puntual del Plan General Municipal de Calahorra en el sector S- 12 "Variante Norte I" no supondrá la aparición de efectos ambientales significativos que requieran la tramitación de una evaluación ambiental estratégica ordinaria, siempre y cuando se adopten las medidas protectoras y correctoras que se estipulen en este Informe Ambiental Estratégico.

Fundamentos de derecho

Primero.- El expediente ha sido tramitado de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y demás normativa general de aplicación.

Segundo.- En la Comunidad Autónoma de La Rioja el órgano ambiental competente para la emisión de los informes ambientales estratégicos es la Dirección General de Calidad Ambiental y Agua, de acuerdo con lo previsto en el Decreto 28/2015, de 21 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente y sus funciones en desarrollo de la Ley 3/2003, de 3 de marzo de organización del Sector Público de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

A la vista de todo lo anterior, y según lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, este Director General de Calidad Ambiental y Agua

RESUELVE

Primero.- No someter la Modificación puntual del Plan General Municipal de Calahorra en el sector S- 12 "Variante Norte I" al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, de acuerdo con los resultados de las consultas efectuadas a las Administraciones públicas afectadas y público interesado, así como con los criterios establecidos a tal efecto en el anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Segundo.- Aplicar a las actuaciones derivadas de esta Modificación las siguientes consideraciones ambientales:

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE			Pág. 4 5
Expediente	Tipo	Procedimiento	Nº Documento
00860-2017/04530	Resolución	Solicitudes y remisiones generales	2017/0131434
Cargo	Firmante / Observaciones		Fecha/hora
1 Director General	Jose Maria Infante Olarte		04/04/2017 18:08:22
2 SELLADO ELECTRÓNICAMENTE por Gobierno de La Rioja con CSV: 41RJL6OLWOOEYFS Dirección de verificación: http://www.larioja.org/verificacion			04/04/2017 18:08:29



Gobierno de La Rioja

- Este Informe Ambiental Estratégico no exime al promotor de las actuaciones derivadas de esta Modificación de cualesquiera otros trámites o autorizaciones ambientales que fueran necesarios con arreglo a la normativa sectorial correspondiente y cuya obtención, cuando resulte pertinente, deberá ser gestionada por el interesado (evaluación de impacto ambiental, autorización ambiental integrada o licencia ambiental municipal; residuos; vertidos, etc.).
- El contenido de esta Modificación y de su Informe Ambiental Estratégico deberá tenerse en cuenta en el Plan General Municipal de Calahorra, actualmente en tramitación.

Tercero.- Recordar al promotor que este Informe Ambiental Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de La Rioja, no se hubiera procedido a la aprobación definitiva de esta Modificación en un plazo máximo de cuatro años.

Cuarto.- Hacer público este Informe Ambiental Estratégico en el Boletín Oficial de La Rioja y en la página web del Gobierno de La Rioja (www.larioja.org/medioambiente).

Quinto.- Trasladar la Resolución al promotor, al Ayuntamiento de Calahorra, a la Dirección General de Urbanismo y Vivienda y al Servicio de Integración Ambiental.

De conformidad con lo previsto en el artículo 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el Informe Ambiental Estratégico no será objeto de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado esta Modificación, o bien sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación de la misma.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE			en formato PDF/A 1.7 Firma PAdES	Custodiado en repositorio seguro del Gobierno de La Rioja	Pág 5 5
Expediente	Tipo	Procedimiento	Nº Documento		
00860-2017/04530	Resolución	Solicitudes y remisiones generales	2017/0131434		
Cargo	Firmante / Observaciones		Fecha hora		
1 Director General	Jose Maria Infante Olarte		04/04/2017 18:08:22		
2 SELLADO ELECTRÓNICAMENTE por Gobierno de La Rioja con CSV: 41RJL6OLWOOEYFS			Dirección de verificación: http://www.larioja.org/verificacion		04/04/2017 18:08:29

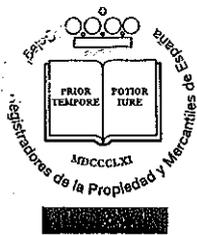
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. EN EL SECTOR S-12 "VARIANTE NORTE I",
AL OBJETO DE MODIFICAR LA DELIMITACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DOTACIONAL
S.G.D.-2, REALIZAR EL CAMBIO DE USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL
SUSTITUYÉNDOLO POR EL USO TERCIARIO-COMERCIAL Y REALIZANDO AJUSTES EN
LAS DETERMINACIONES PARTICULARES DEL SECTOR

PROMOTOR: KRISEILU, S.L.

PARTE III. ANEXOS

Nº 4

NOTAS SIMPLES INFORMATIVAS DE LA PROPIEDAD



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

B9277636

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.



A favor de KRISEILU, SOCIEDAD ANONIMA, aparecen inscritas las siguientes fincas en Calahorra:

1a.-Heredad regadío en SORBAN ó SALMILLA, de cabida 58 áreas. Linda Norte, río hondo; Sur, herederos de Fructuoso Cadiñanos; Este, Herederos de Mauricio Iriarte y Oeste, Aedium Sorban, S.A. Inscrita en el Tomo 491 del Archivo, Libro 300 de Calahorra, Folio 10, Finca 673 Duplicado, inscripción 7a.

2a.-Heredad a cereal regadío en CAMINO DE LOGROÑO, SORBAN u HOYA VEDADA, polígono 38, parcela 108, de cabida 48 áreas, 40 centiáreas. Linda Norte, río hondo; Sur, herederos de Tomas San Martín Sanchez; Este, Aedium Sorban, S.A. y Oeste Carretera de Logroño a Zaragoza. Inscrita en el Tomo 490 del Archivo, Libro 299 de Calahorra, Folio 249 vuelto, Finca 2.557 duplicado, inscripción 9a.

3a.-Heredad en ARBULLONES DE PEÑA u HOYA VEDADA. Mide 10.000 m2. Linda Norte, río Hondo; Sur, Herederos de Felisa Lopez de cadiñanos y otros; Este, Comercial de envases metálicos, S.A.; y Oeste, Finca de Caja Provincial de Ahorros de Logroño. Inscrita en el Tomo 491 del Archivo, Libro 300 de Calahorra, Folio 2, Finca 21.819 Duplicado, inscripción 3a.

4a.-Heredad a huerta en SORBAN ó CARRETERA DE LOGROÑO y VALVEDADO, polígono 38, parcela 109, de cabida 15 áreas. Linda Norte, Sur y Este, Aedium Sorban, S.A.; y Oeste, carretera. Inscrita en el Tomo 491 del Archivo, Libro 300 de Calahorra, Folio 6, Finca 5.964 cuadruplicado, inscripción 11a.

5a.-Heredad a huerta en SORBAN, CAMINO DE LOGROÑO o VALVEDADO, polígono 38, parcela 110, de cabida 42 áreas y 90 centiáreas. Linda Norte Tomás San Martín; Sur, Pelayo Díaz; Este, Juan Palación y Oeste hazal y Carretera de Logroño. Inscrita en el Tomo 491 del Archivo, Libro 330 de Calahorra, Folio 12, Finca 1.110, inscripción 12a.

CARGAS: las cinco fincas descritas, se hallan afectas a una hipoteca unilateral, aceptada, a favor de los señores que se diran, en garantía de la devolución de las cantidades adeudadas a dichos señores, es decir 8.000.000 Ptas., que devengará un interes del 12 por ciento anual, y en garantía de los avales prestados por dicha señores en favor de la Sociedad Aedium Sorban, S.A., hasta un máximo de 4.000.000 Ptas., que no devengará interes, o sea en garantía de una cantidad máxima de 12.000.000 Ptas., de los intereses de cinco años al 12 por ciento anual sobre las dos terceras partes -2/3- de la cantidad total, que suman 4.800.000 Ptas. y del 20 por ciento del principal para costas y gastos, por plazo de 12 años a contar de 22 de Abril de 1.983.

Los acreedores hipotecarios son los siguientes:

Don Antonio Cabañas Mecoleta, en la cantidad de 1.476.982,50 Ptas.; Don Antonio Cutillas Calleja, en la cantidad de 998.561 Ptas.; Don Salvador Cutillas Calleja, en la misma cantidad; Don Cayetano Luis Samaniego Gil en la cantidad de 996.311,50 Ptas.; Don Felipe Solana Palaciós en la cantidad de 255.744 Ptas.; Doña María Irene Ucha Marrodan, en la cantidad de 866.887 Ptas.; Don Mario Losantos del Campo, en la cantidad de 132.074 Ptas.; Don Pedro Vea Alcalde, en la cantidad de 795.647 Ptas.; Don Moises Zozaya Flores, en la cantidad de 1.479.232 Ptas.

De dichos acreedores hipotecarios, los créditos de Don Antonio Cabañas Mecoleta y Don Moises Zozaya Flores, que juntos suman la cantidad de 2.956.214,50 Ptas. se ceden quedando a favor de Construcciones Riopla, en la cantidad de 1.791.395 Ptas.; Cutillas Hermanos Constructores, S.A., en la cantidad de 589.921 Ptas.; y Don Fernando Saenz Gilsanz, en la cantidad de 574.898 Ptas.

El crédito de Don Felipe Solana Palacios, que fué adjudicado a sus herederos, queda actualmente cancelado en la cantidad de 256.744 Ptas., más los intereses que suben a 153.446 Ptas.

El crédito de Don Cayetano Luis Samaniego Gil, queda cancelado en la cantidad de 996.311 Ptas., más los intereses que suman 597.785 Ptas..

El crédito de Don Mario Losantos del Campo y Doña María Irene Ucha Madorran, queda cancelado en la cantidad de 132.074 Ptas. y 866.887 Ptas., respectivamente, más los intereses correspondientes y costas.

La distribución de la responsabilidad total hipotecaria en las cinco fincas descrita queda como sigue:

.-la primera finca responde de 1.200.000 Ptas. de principal, sus intereses correspondientes y de un 20 por ciento del principal para costas y gastos.

.-la segunda finca responde de 3.000.000 Ptas. de principal, intereses y costas correspondientes.

.-la tercera finca responde de 3.600.000 Ptas. de principal, mas los intereses y costas correspondientes.

.-la cuarta finca responde de 2.400.000 Ptas. de principal, más sus intereses y costas correspondientes.

.-y la quinta finca responde de 1.800.000 Ptas. de principal, más los intereses y costas correspondientes.

A los sólo efectos de **NOTA SIMPLE INFORMATIVA**.

Calahorra, a 28 de Julio del año 2.000.

HONORARIOS: 2.500 Ptas.

Arancel: 4,1, f, I.V.A. 16%: 400 Ptas.





NOTA SIMPLE INFORMATIVA M 0214556

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CALAHORRA NOTA SIMPLE INFORMATIVA



SOLICITANTE: D/Dña. JESUS MARIA GIL ALIAS MADORRAN N.I.F. 6523548-A
Fecha de Solicitud: once de septiembre de dos mil quince
Número de Entrada: 2015/53967
Interés Legítimo: investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

1.-DATOS DE LA FINCA:

Municipio: Calahorra Finca N°: 673 IDUFIR número 26003000180640
Naturaleza de la finca: Rústica Heredad al sitio de SORBÁN O SOLMILLA

2.-DESCRIPCION:

Area del Terreno: 58 áreas

Linderos:

Norte: RIO HONDO

Sur: HEREDEROS DE FRUCTUOSO CADIÑANOS

Oeste: A. SORBAN S.A.

Este: HEREDEROS DE MAURICIO IRIARTE

Rústica; Heredad en Sorbán o Solmilla, jurisdicción de Calahorra, de cabida cincuenta y ocho áreas. Linda Norte, río Hondo; Sur, herederos de Fructuoso Cadiñanos; Este, los de Mauricio Iriarte Oeste, Aedium Sorbán, Sociedad Anónima

3.-TITULARES:

KRISEILU SA, C.I.F.: A31181415 100% del Pleno dominio por título de Compraventa

Tomo 491, Libro 300 Folio 10 Inscripción 7ª

4.-CARGAS DE LA FINCA:

Autoliquidado como Transmisiones exenta la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 14ª, de fecha miércoles, 21 de marzo de 2007., que queda afectada 5 años al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Autoliquidado como Transmisiones exenta la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 15ª, de fecha lunes, 02 de abril de 2007., que queda afectada 5 años al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Autoliquidado como Transmisiones exenta la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 16ª, de fecha jueves, 19 de abril de 2007., que queda afectada 5 años al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Autoliquidado como Transmisiones exenta la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 17ª, de fecha lunes, 21 de mayo de 2007., que queda afectada 5 años al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Autoliquidado como Transmisiones exenta la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 18ª, de fecha lunes, 21 de mayo de 2007., que queda afectada 5 años al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Autoliquidado como Transmisiones exenta la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 19ª, de fecha martes, 22 de mayo de 2007., que queda afectada 5 años al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.



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

6.-OBSERVACIONES:

La expresada finca se halla inscrita en el folio 10 del Libro 300 de Calahorra Tomo 491 del Archivo, Inscripción/anotación 7^a.

La nota simple informativa sin garantía no acredita fehacientemente, a diferencia de la certificación, el contenido de los asientos del Registro (Arts. 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento).

Honorarios: 3,01 Euros + I.V.A. Arancel: 4.1.f

Calahorra, a once de septiembre de dos mil quince , antes de la apertura del Diario.

NOTA: Conforme de la dirección General de los Registros y del Notariado de diecisiete de Febrero de 1998, se prohíbe la incorporación de los datos que constan en la presente Nota Simple Informativa a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información. A los efectos de la Ley Organica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud, los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Organica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.



NOTA SIMPLE INFORMATIVA M. 0214542

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CALAHORRA NOTA SIMPLE INFORMATIVA

SOLICITANTE: D/Dña. JESUS MARIA GIL ALIAS MADORRAN N.I.F.: 16523548-A.
Fecha de Solicitud: once de septiembre de dos mil quince
Número de Entrada: 2015/53967
Interés Legítimo: investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

1.-DATOS DE LA FINCA:

Municipio: Calahorra Finca N°: 1110 IDUFIR número 26003000441895
Naturaleza de la finca: Rústica Rústica al sitio de SORBAN, CAMINO DE LOGROÑO O VALVEDADO

2.-DESCRIPCION:

Area del Terreno: 42,9 áreas

Linderos:

Norte: TOMAS SAN MARTIN

Sur: PELAYO DIAZ

Oeste: BRAZAL Y CARRETERA DE LOGROÑO

Este: JUAN PALACIOS

Referencia Catastral:

Polígono Catastral: 38

Parcela Catastral: 110

Rústica; Heredad a huerta en Sorbán, Camino de Logroño o Valvedado, jurisdicción de Calahorra, polígono 38, parcela 110, de cabida cuarenta y dos áreas, noventa centiáreas. Linda, Norte, Tomás San Martín; Sur, Pelayo Díaz; Este, Juan Palacios y Oeste, brazal y carretera de Logroño.

3.-TITULARES:

KRISEILU SA, C.I.F.: A31181415 100% del Pleno dominio por título de Compraventa

Tomo 491, Libro 300 Folio 12 Inscripción 12ª

4.-CARGAS DE LA FINCA:

Autoliquidado como Transmisiones exenta la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 19ª, de fecha miércoles, 21 de marzo de 2007., que queda afectada 5 años al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Autoliquidado como Transmisiones exenta la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 22ª, de fecha lunes, 21 de mayo de 2007., que queda afectada 5 años al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Autoliquidado como Transmisiones exenta la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 23ª, de fecha lunes, 21 de mayo de 2007., que queda afectada 5 años al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Autoliquidado como Transmisiones exenta la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 24ª, de fecha martes, 22 de mayo de 2007., que queda afectada 5 años al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

5.-ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO:

SIN PENDES



6.-OBSERVACIONES:

La expresada finca se halla inscrita en el folio 12 del Libro 300 de Calahorra Tomo 491 del Archivo, Inscripción/anotación 12^a.

La nota simple informativa sin garantía no acredita fehacientemente, a diferencia de la certificación, el contenido de los asientos del Registro (Arts. 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento).

Honorarios: 3,01 Euros + I.V.A. Arancel: 4.1.f

Calahorra, a once de septiembre de dos mil quince , antes de la apertura del Diario.

NOTA: Conforme de la dirección General de los Registros y del Notariado de diecisiete de Febrero de 1998, se prohíbe la incorporación de los datos que constan en la presente Nota Simple Informativa a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información. A los efectos de la Ley Organica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud, los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Organica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE CALAHORRA
NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

SOLICITANTE: D/Dña. JESUS MARIA GIL ALIAS MADORRAN N.I.F.: 16523548-A.
Fecha de Solicitud: once de septiembre de dos mil quince
Número de Entrada: 2015/53967
Interés Legítimo: investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

1.-DATOS DE LA FINCA:

Municipio: Calahorra Finca N°: 2557 IDUFIR número 26003000360011
Naturaleza de la finca: Rústica Rústica al sitio de CAMINO DE LOGROÑO, SORBÁN U HOYA VEDADA

2.-DESCRIPCION:

Area del Terreno: 48,4 áreas

Linderos:

Norte: RIO HONDO.

Sur: HEREDEROS DE TOMAS SAN MARTIN SANCHEZ.

Oeste: CARRETERA DE LOGROÑO A ZARAGOZA.

Este: Aedium Sorbán, Sociedad Anónima

Referencia Catastral:

Polígono Catastral: 38

Parcela Catastral: 108

Rústica; Heredad a cereal regadío, en Camino de Logroño, Sorbán u Hoya Vedada, jurisdicción de Calahorra, polígono 38, parcela 108, de cabida cuarenta y ocho áreas y cuarenta centiáreas. Linda Norte, río Hondo; Sur, herederos de Tomás San Martín Sánchez; Este, Aedium Sorbán, Sociedad Anónima y Oeste, Carretera de Logroño a Zaragoza.

3.-TITULARES:

KRISEILU SA, C.I.F.: A31181415 100% del Pleno dominio por título de Compraventa

Tomo 490, Libro 299 Folio 249 Inscripción 9ª

4.-CARGAS DE LA FINCA:

Autoliquidado como Transmisiones exenta la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 18ª, de fecha jueves, 19 de abril de 2007., que queda afectada 5 años al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Autoliquidado como Transmisiones exenta la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 19ª, de fecha lunes, 21 de mayo de 2007., que queda afectada 5 años al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Autoliquidado como Transmisiones exenta la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 20ª, de fecha lunes, 21 de mayo de 2007., que queda afectada 5 años al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Autoliquidado como Transmisiones exenta la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 21ª, de fecha martes, 22 de mayo de 2007., que queda afectada 5 años al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

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

6.-OBSERVACIONES:

La expresada finca se halla inscrita en el folio 249 del Libro 299 de Calahorra Tomo 490 del Archivo, Inscripción/anotación 9^a.

La nota simple informativa sin garantía no acredita fehacientemente, a diferencia de la certificación, el contenido de los asientos del Registro (Arts. 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento).

Honorarios: 3,01 Euros + I.V.A. Arancel: 4.1.f

Calahorra, a once de septiembre de dos mil quince , antes de la apertura del Diario.

NOTA: Conforme de la dirección General de los Registros y del Notariado de diecisiete de Febrero de 1998, se prohíbe la incorporación de los datos que constan en la presente Nota Simple Informativa a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información. A los efectos de la Ley Organica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud, los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Organica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.



NOTA SIMPLE INFORMATIVA M 0214553

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CALAHORRA NOTA SIMPLE INFORMATIVA

SOLICITANTE: D/Dña. JESUS MARIA GIL ALIAS MADORRAN N.I.F.: 16523548-A.
Fecha de Solicitud: once de septiembre de dos mil quince
Número de Entrada: 2015/53967
Interés Legítimo: investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

1.-DATOS DE LA FINCA:

Municipio: Calahorra Finca N°: 5964 IDUFIR número 26003000371567
Naturaleza de la finca: Rústica Huerta al sitio de SORBÁN, CAMINO O CARRETERA DE LOGROÑO Y VALVEDADO

Indivisible

2.-DESCRIPCION:

Area del Terreno: 15 áreas

Linderos:

Norte: Aedium Sorbán, Sociedad Anónima

Sur: Aedium Sorban, Sociedad Anónima

Oeste: Carretera

Este: Aedium Sorbán, Sociedad Anónima

Referencia Catastral:

Polígono Catastral: 38

Parcela Catastral: 109

Rústica; Heredad a huerta, indivisible en Sorbán, Camino de Logroño o Valvedado, jurisdicción de Calahorra, que hoy forma la parcela 109, del polígono 38, de cabida 15 áreas. Linda, Norte, Sur y Este, Aedium Sorbán, Sociedad Anónima, y Oeste, Carretera.

3.-TITULARES:

KRISEILU SA, C.I.F.: A31181415 100% del Pleno dominio por título de Compraventa

Tomo 491, Libro 300 Folio 6 Inscripción 11ª

4.-CARGAS DE LA FINCA:

Pagadas por autoliquidación la cantidad , correspondiente a la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 18ª de esta finca, queda afectada 5 años, a partir de la fecha miércoles, 21 de marzo de 2007. al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Autoliquidado como Transmisiones exenta la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 20ª, de fecha jueves, 19 de abril de 2007., que queda afectada 5 años al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Autoliquidado como Transmisiones exenta la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 21ª, de fecha lunes, 21 de mayo de 2007., que queda afectada 5 años al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Autoliquidada como Transmisiones no sujeta, la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 22ª, que queda afectada 5 años, a partir de la fecha lunes, 21 de mayo de 2007. al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Afección Fiscal de T.P. y A.J.D, de la finca 5964 por la inscripción/ anotación 23ª, inscrita en el folio 30 quedará afecta durante el plazo de 5 años por la cantidad de . Con fecha de martes, 22 de mayo de 2007.

5.-ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO:

SIN PENDES

6.-OBSERVACIONES:

La expresada finca se halla inscrita en el folio 6 del Libro 300 de Calahorra Tomo 491 del Archivo, Inscripción/anotación 11ª .

La nota simple informativa sin garantía no acredita fehacientemente, a diferencia de la certificación, el contenido de los asientos del Registro (Arts. 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento).

Honorarios: 3,01 Euros + I.V.A. Arancel: 4.1.f

Calahorra, a once de septiembre de dos mil quince , antes de la apertura del Diario.

NOTA: Conforme de la dirección General de los Registros y del Notariado de diecisiete de Febrero de 1998, se prohíbe la incorporación de los datos que constan en la presente Nota Simple Informativa a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información. A los efectos de la Ley Organica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a los dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud, los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Organica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.



NOTA SIMPLE INFORMATIVA M 0214543

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CALAHORRA NOTA SIMPLE INFORMATIVA

SOLICITANTE: D/Dña. JESUS MARIA GIL ALIAS MADORRAN N.I.F.: 16523548-A.
Fecha de Solicitud: once de septiembre de dos mil quince
Número de Entrada: 2015/53967
Interés Legítimo: investigación jurídico-económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad

1.-DATOS DE LA FINCA:

Municipio: Calahorra Finca N°: 21819 IDUFIR número 26003000431056
Naturaleza de la finca: Rústica Heredad al sitio de ARBULLONES DE PEÑA U HOYA VEDADA

2.-DESCRIPCION:

Area del Terreno: 10.000 m²

Linderos:

Norte: RIO HONDO, JULIO MARIN ZAPATERO Y COMERCIAL ENVASES METALICOS, SA.
Sur: HEREDEROS DE FELISA LOPEZ DE CADIÑANOS Y COMERCIAL DE ENVASES METALICOS, SA Y JESUS LORENTE.

Oeste: FINCA DE LA MISMA PROPIEDAD.

Este: COMERCIA DE ENVASES METALICOS, SA. Y ESTAQUITO SA.

Rústica; Heredad en Arbullones de Peña u Hoya Vedada, jurisdicción de Calahorra. Mide diez mil metros cuadrados de superficie. Linda Norte, río Hondo, Julio Marín Zapatero y Comercial de Envases Metálicos, Sociedad Anónima; Sur, herederos de Felisa López de Cadiñanos, Comercial de Envases Metálicos, Sociedad Anónima y Jesús Lorente; Este, Comercial de Envases Metálicos, Sociedad Anónima y Estaquito, Sociedad Anónima; y Oeste, finca de la misma propiedad.

3.-TITULARES:

KRISEILU SA, C.I.F.: A31181415 100% del Pleno dominio por título de Compraventa

Tomo 491, Libro 300 Folio 2 Inscripción 3^a

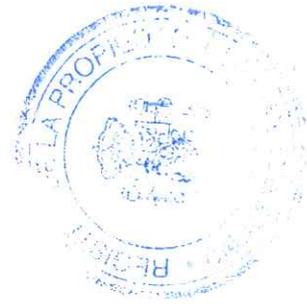
4.-CARGAS DE LA FINCA:

Autoliquidado como Transmisiones exenta la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 10^a, de fecha miércoles, 21 de marzo de 2007., que queda afectada 5 años al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Pagadas por autoliquidación la cantidad, correspondiente a la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 12^a de esta finca, queda afectada 5 años, a partir de la fecha jueves, 19 de abril de 2007. al pago de la liquidación complementaria que pueda girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Autoliquidado como Transmisiones exenta la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 13^a, de fecha lunes, 21 de mayo de 2007., que queda afectada 5 años al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Autoliquidado como Transmisiones exenta la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 14^a, de fecha lunes, 21 de mayo de 2007., que queda afectada 5 años al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.



Autoliquidado como Transmisiones exenta la Transmisión/Acto Jurídico de la inscripción 15^a, de fecha martes, 22 de mayo de 2007., que queda afectada 5 años al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

5.-ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO:

SIN PENDES

6.-OBSERVACIONES:

La expresada finca se halla inscrita en el folio 2 del Libro 300 de Calahorra Tomo 491 del Archivo, Inscripción/anotación 3^a.

La nota simple informativa sin garantía no acredita fehacientemente, a diferencia de la certificación, el contenido de los asientos del Registro (Arts. 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento).

Honorarios: 3,01 Euros + I.V.A. Arancel: 4.1.f

Calahorra, a once de septiembre de dos mil quince , antes de la apertura del Diario.

NOTA: Conforme de la dirección General de los Registros y del Notariado de diecisiete de Febrero de 1998, se prohíbe la incorporación de los datos que constan en la presente Nota Simple Informativa a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información. A los efectos de la Ley Organica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud, los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Organica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. 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

PROMOTOR: KRISEILU, S.L.

PARTE IV. ESTUDIO ACÚSTICO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. 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

PROMOTOR: KRISEILU, S.L.

ESTUDIO ACÚSTICO



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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. 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

PROMOTOR: KRISEILU, S.L.

ESTUDIO ACÚSTICO

INDICE

MEMORIA

PLANOS

- 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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. 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

PROMOTOR: KRISEILU, S.L.

ESTUDIO ACÚSTICO

MEMORIA

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. 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**

PROMOTOR: KRISEILU, S.L.

ESTUDIO ACÚSTICO

El presente estudio acústico se redacta con el fin de incorporarse a la Modificación puntual del Plan General Municipal de Calahorra en el Sector 12 "Variante Norte I", con el fin de dar cumplimiento a lo señalado en el Real Decreto 1367/2007, por el que se desarrolla la Ley del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Objetivos de calidad acústica y zonificación:

Los objetivos de calidad acústica quedan establecidos en el R.D. 1367/2007, determinándose para tres índices de ruido, que representan los niveles promedio anuales en los periodos día L_d , tarde L_t y noche L_n .

En el siguiente cuadro se muestran los objetivos de calidad aplicables a las zonas urbanizadas nuevas (Anexo II, tabla A, con valores disminuidos en 5 decibelios).

Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes			
TIPO DE ÁREA ACÚSTICA	Índices de ruido		
	L_d	L_e	L_n
E Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	55	55	45
A Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	60	60	50
D Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en C.	65	65	60
C Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	68	68	58
B Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	70	70	60
F Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	(2)	(2)	(2)

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

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

Las áreas afectadas por la presente modificación 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:

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 presente estudio, tras obtenerlos de la página web del Gobierno de La Rioja, de manera que se puede comprobar los niveles de ruido en el ámbito de estudio, según estos mapas de ruido.

En los planos 01, 02 y 03 se muestran 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:

TIPO DE ÁREA ACÚSTICA		Índices 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

Por tanto hay que concluir que tanto en el Sector 12 "Variante Norte I" como en el Sistema General S.G.D.-2 se cumple con los OCA establecidos.

Incidencia de la presente Modificación en relación al impacto acústico

La presente modificación tiene una doble componente, cada una con su correspondiente repercusión en el impacto acústico en las áreas afectadas.

- En relación al Sistema General S.G.D.-2, se desplaza, alejándolo del entorno de la carretera LR-134 y aproximándolo a la zona de uso dotacional y residencial del suelo urbano.

El impacto de este aspecto de la modificación es positivo, dado que el S.G.D.-2 en su nueva implantación se sitúa en una zona con un nivel de ruido inferior en unos 5dB respecto de la situación vigente.

- En relación al Sector 12 "Variante Norte I", se cambia el uso característico, del uso residencial vigente, al uso servicios-terciario modificado.

El nuevo uso servicios-terciario tiene unas OCA de menor exigencia que las del vigente uso residencial (en periodo noche pasa de 50 dB a 60 dB). Además el un nivel de ruido existente en la zona sobrepasa el nivel de las OCA del vigente uso residencial y, en cambio es inferior a las OCA del nuevo uso servicios-terciario.

El impacto de este aspecto de la modificación es positivo, dado que adapta los usos de las zonas afectadas por la presente modificación, a los niveles de ruido existentes.

Calahorra, abril de 2017
El Arquitecto.



Jesús M^a Gil-Alfás Madorrán

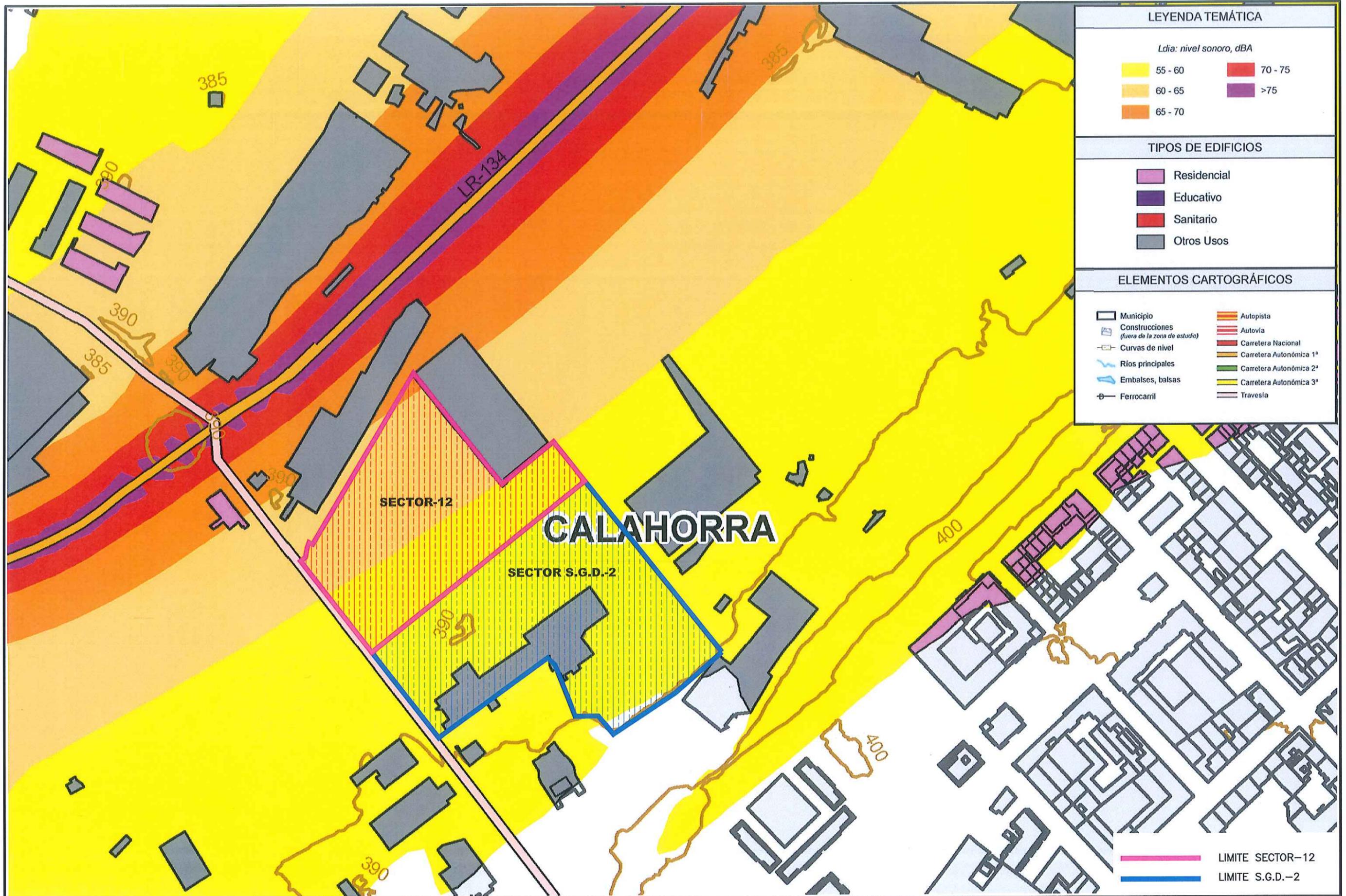
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. EN EL SECTOR S-12 "VARIANTE NORTE I",
AL OBJETO DE MODIFICAR LA DELIMITACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DOTACIONAL
S.G.D.-2, REALIZAR EL CAMBIO DE USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL
SUSTITUYÉNDOLO POR EL USO TERCIARIO-COMERCIAL Y REALIZANDO AJUSTES EN
LAS DETERMINACIONES PARTICULARES DEL SECTOR

PROMOTOR: KRISEILU, S.L.

ESTUDIO ACÚSTICO

PLANOS

- 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



LEYENDA TEMÁTICA

Ldia: nivel sonoro, dBA

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

TIPOS DE EDIFICIOS

- Residencial
- Educativo
- Sanitario
- Otros Usos

ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

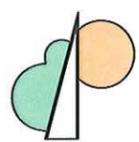
- Municipio
- Construcciones (fuera de la zona de estudio)
- Curvas de nivel
- Ríos principales
- Embalses, balsas
- Ferrocarril
- Autopista
- Autovía
- Carretera Nacional
- Carretera Autonómica 1ª
- Carretera Autonómica 2ª
- Carretera Autonómica 3ª
- Travesía

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, 5-2ª
 Tel. 941 134003 email: jesusalias@esypro.net
 Fax 941 133969 26.500 CALAHORRA (La Rioja)

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

PROMOTOR
 KRISEILU, S.L.
 SITUACION
 26.500 CALAHORRA (LA RIOJA)

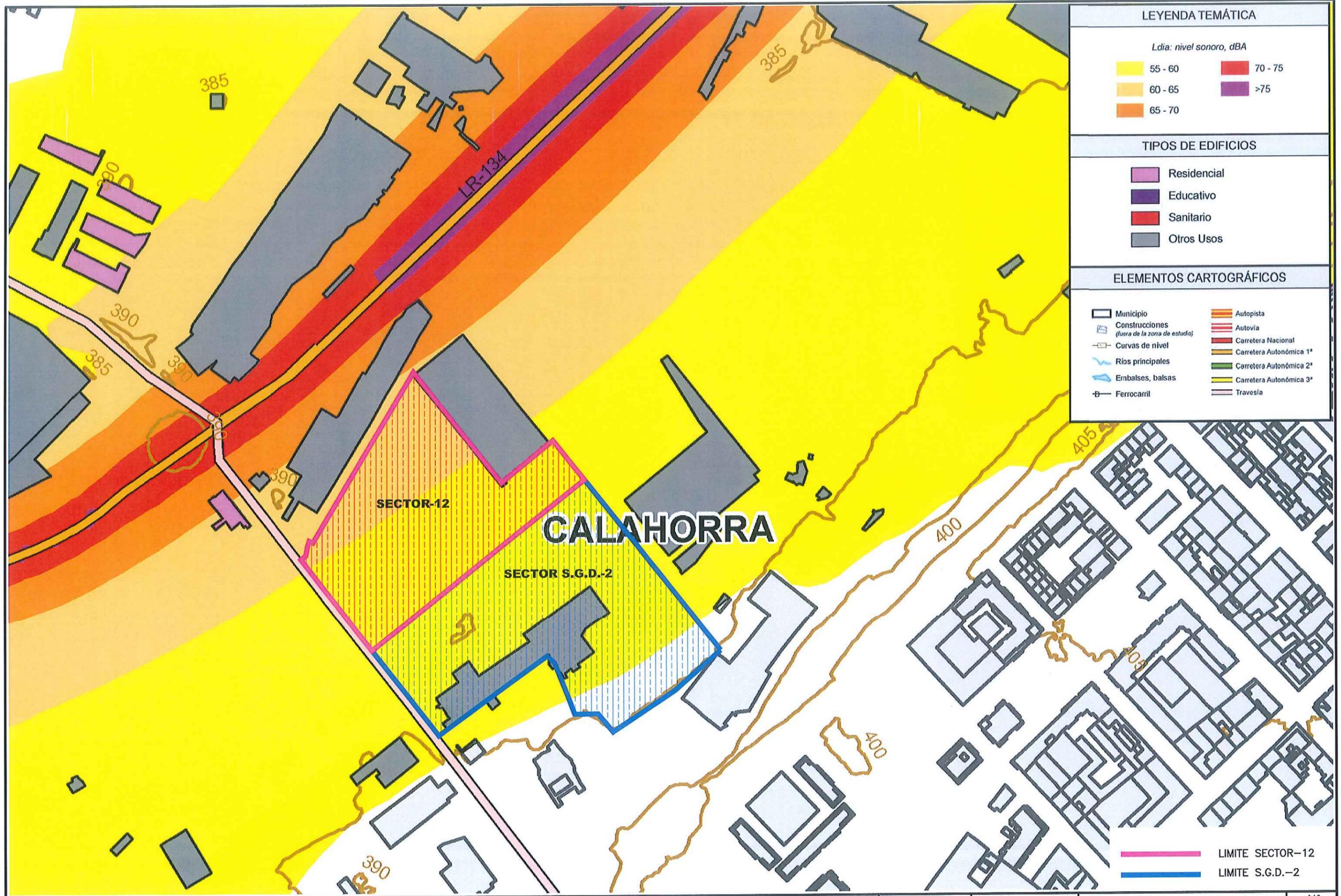
EL ARQUITECTO

 JESUS M. GIL-ALIAS MADORRAN

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

PLANO DE
 MAPA ESTRATEGICO DEL RUIDO
 PERIODO DIA Ld

Nº
 1



LEYENDA TEMÁTICA

Ldía: nivel sonoro, dBA

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

TIPOS DE EDIFICIOS

- Residencial
- Educativo
- Sanitario
- Otros Usos

ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

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

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

ESTPROINGAR, S.L.P.
 ESTUDIOS Y PROYECTOS
 INGENIERIA-ARQUITECTURA
 C/Paletillas, 5-2ª
 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
 KRISEILU, S.L.
 SITUACION
 26.500 CALAHORRA (LA RIOJA)

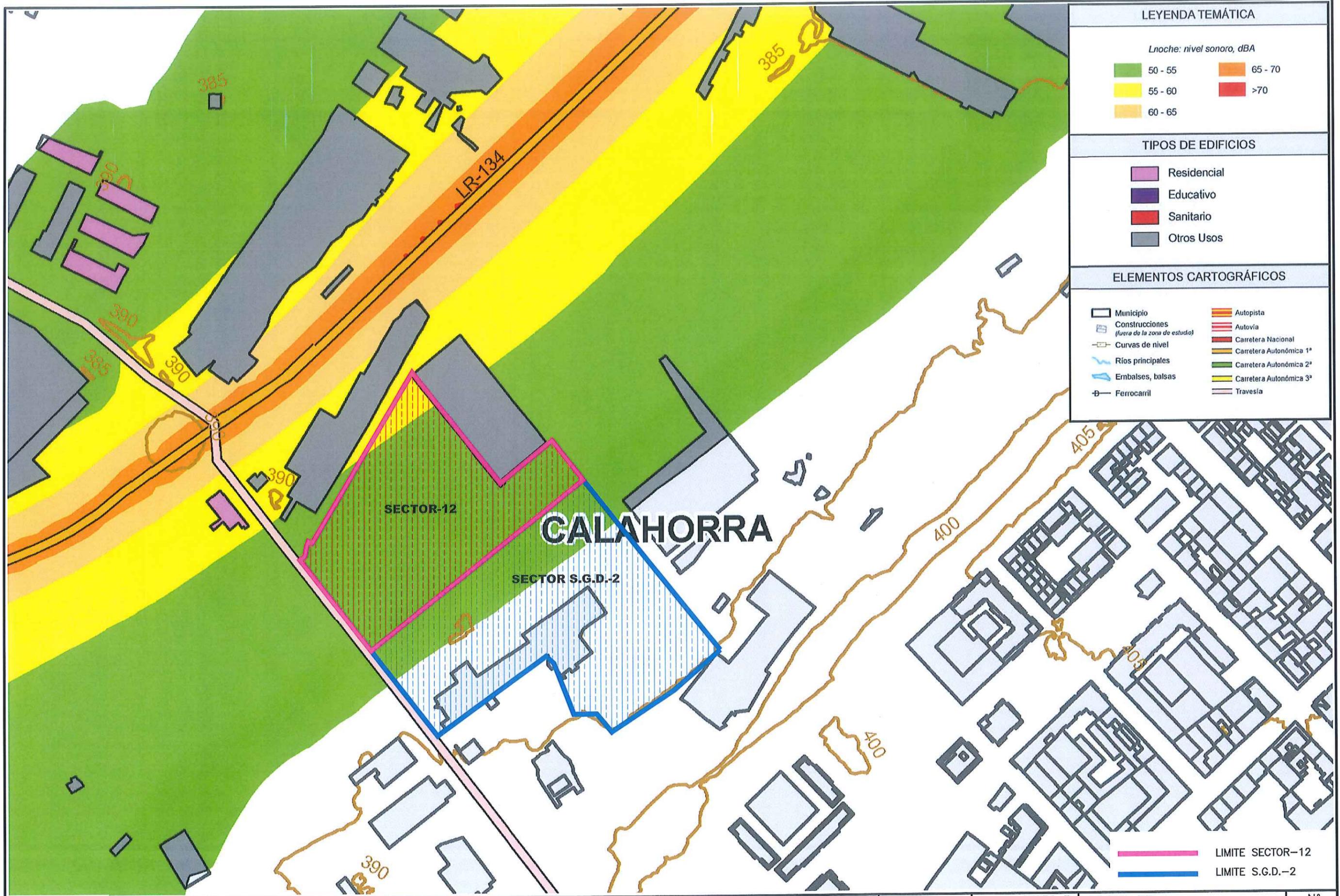
EL ARQUITECTO

 JESUS M. GIL-ALIAS MADORRAN

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

PLANO DE
 MAPA ESTRATEGICO DEL RUIDO
 PERIODO TARDE Le

Nº
 2



LEYENDA TEMÁTICA

Noche: nivel sonoro, dBA

- 50 - 55
- 65 - 70
- 55 - 60
- >70
- 60 - 65

TIPOS DE EDIFICIOS

- Residencial
- Educativo
- Sanitario
- Otros Usos

ELEMENTOS CARTOGRÁFICOS

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

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

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

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

PROMOTOR
 KRISEILU, S.L.
 SITUACION
 26.500 CALAHORRA (LA RIOJA)

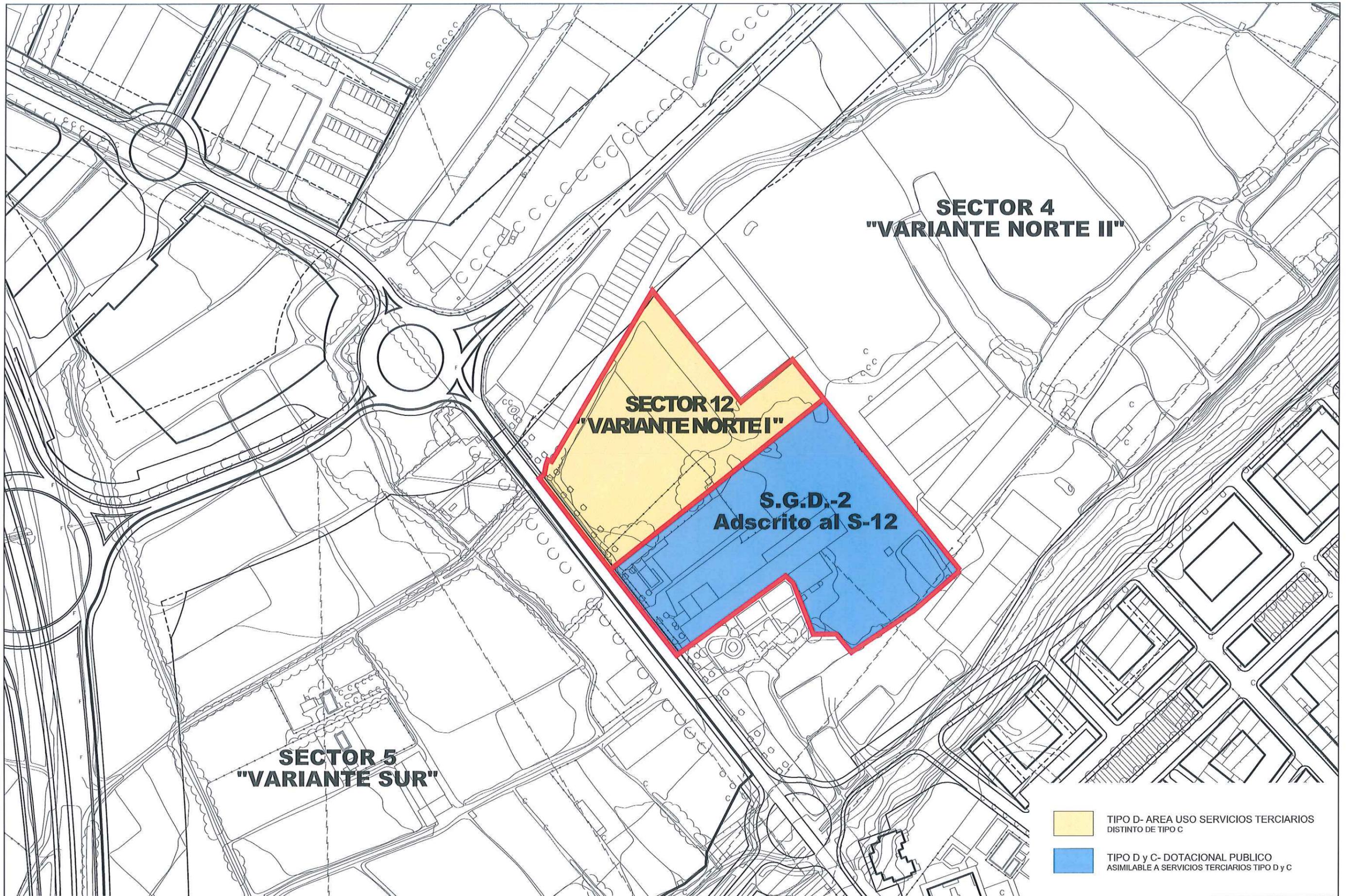
EL ARQUITECTO

 JESUS M. GIL-ALIAS MADORRAN

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

PLANO DE
 MAPA ESTRATEGICO DEL RUIDO
 PERIODO NOCHE Ln

Nº
 3



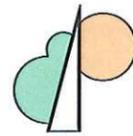
**SECTOR 4
"VARIANTE NORTE II"**

**SECTOR 12
"VARIANTE NORTE I"**

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

**SECTOR 5
"VARIANTE SUR"**

- 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.	ESTUDIO ACUSTICO DEL SECTOR S-12 "VARIANTE NORTE I "	PROMOTOR KRISEILU, S.L.	EL ARQUITECTO  JESUS M. GIL-ALIAS MADORRAN	REVISADO J.Mª GIL-ALIAS	15-0015-MODF.2-04	PLANO DE ZONIFICACION ACUSTICA	Nº 4
	ESTUDIOS Y PROYECTOS INGENIERIA-ARQUITECTURA C/Paletillas, 5-2º email: jesualias@esypro.net 26.500 CALAHORRA (La Rioja)	Tel. 941 134003 Fax 941 133969	SITUACION 26.500 CALAHORRA (LA RIOJA)	REVISADO J.L. GARCIA FDEZ. Revision nº	FECHA JULIO 2016 ESCALA - 1/2.000	1 2 3 4 5 6 7		

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. 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

PROMOTOR: KRISEILU, S.L.

PARTE V. INTEGRACION DE INFORMES SECTORIALES Y OTRAS MODIFICACIONES

- A) INFORME PREVIO URBANÍSTICO – 12-09-2016
- B) AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA
- C) INFORME PREVIO 2 URBANÍSTICO – 23-05-2017

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. 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

PROMOTOR: KRISEILU, S.L.

INTEGRACION DE INFORMES SECTORIALES Y OTRAS MODIFICACIONES

- A). INFORME PREVIO URBANISTICO 12-09-2016
- B). AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA
- C). INFORME PREVIO 2 URBANISTICO 23-05-2017

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. 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

PROMOTOR: KRISEILU, S.L.

INTEGRACION DE INFORMES SECTORIALES Y OTRAS MODIFICACIONES

A). INFORME PREVIO URBANISTICO 12-09-2016

INFORME PREVIO URBANISTICO, del Servicio de Urbanismo
(Fecha 12 de septiembre de 2016)

1.-

En el apartado 3.- Marco legal, se corrige la referencia a la norma estatal.

2.-

- Se corrige la ficha del suelo urbanizable delimitado señalando 94.943m² de superficie construible en el Sector 4

- En la propuesta teórica del Sector 4, se señala correctamente la suma de la superficie del suelo, que es de 40.914m². Esta superficie proviene de los 40.898m² previstos inicialmente, incrementados con 16m² en el suelo de viviendas unifamiliares de 400m² de parcela.

- En la propuesta teórica del Sector 4, se señala correctamente la suma de los aprovechamientos, que es de 108.211. Esta cuantía proviene de los 108.206 previstos inicialmente, incrementados con 5 del suelo de viviendas unifamiliares de 400m² de parcela.

- Con los ajustes realizados no se precisa el cambio en la ficha de suelo urbanizable delimitado.

- En la ficha modificada del Sector 4 se denomina correctamente el Sector 4 "Variante Norte II", y se representa correctamente la delimitación del sector, con la parte eliminada erróneamente. Con los ajustes realizados no se precisa el cambio de aprovechamientos.

3.-

Se completa el sexto párrafo del apartado 2, dejando claro el objeto de la modificación.

4.-

Se aporta el Anexo nº1 con las Memorias de viabilidad y de sostenibilidad económicas conforme al artículo 22 del RDL 7/2015 del 30 de octubre.

5.-

Se corrige el redondeo del aprovechamiento medio del Sector 12. Así conforme al apartado b) del punto 5.- Ordenación propuesta. Justificación, el Aprovechamiento medio es de $0,500000/1,33 = 0,375939849$, que redondeado a 6 decimales es 0,375940.

Esta cifra se recoge correctamente en todos los apartados donde aparece.

6.-

En el artículo 11 bis de la normativa modificada del Sector 12 se realizan cambios en el apartado C-2 Diseño arquitectónico, ajustando sus determinaciones al nuevo uso. Entre los cambios figura la reducción de alturas a P.B. +2 alturas, la eliminación de tipologías residenciales, etc...

7.-

En el artículo 11 bis de la normativa modificada del Sector 12 se corrigen los distintos epígrafes.

8.-

En el artículo 11 bis bis de la normativa modificada del S.G.D.-2 se elimina la referencia al PGM en relación a alineaciones máximas.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. 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

PROMOTOR: KRISEILU, S.L.

INTEGRACION DE INFORMES SECTORIALES Y OTRAS MODIFICACIONES

B). AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA

REQUERIMIENTOS AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA

1.-

En el punto 2.- Antecedentes, objeto y conveniencia de la modificación, se completa el apartado de conveniencia y oportunidad de la modificación.

2.-

En el artículo 11 bis de la normativa modificada del Sector 12 se realizan cambios en el apartado C-2 Diseño arquitectónico, ajustando sus determinaciones al nuevo uso, muy similar al diseño del S.G.D.-2.

Entre los cambios figura la reducción de alturas a P.B. +2 alturas, la eliminación de tipologías residenciales, edificación abierta con tratamiento de todos los paramentos como fachadas, etc...

3.-

En el artículo 11 bis de la normativa modificada del Sector 12 se realizan cambios en el apartado D Normas de actuación, en el régimen de modificación de usos. Así se crea un cuadro propio de compatibilidad de usos, siendo más restrictivo que las normas generales.

4.-

En el artículo 11 bis de la normativa modificada del Sector 12 se realizan cambios en el apartado E Determinaciones numéricas, incluyendo los coeficientes de ponderación relativa de los usos principales.

Para ello se utilizan los coeficientes de la tabla de uso vivienda libre del art. 43 del Coeficientes de Homogenización de la Normativa Urbanística General (que son los utilizados por el Plan General par las actuaciones sistemáticas), ajustándolos para los diferentes usos de acuerdo a su equivalencia matemática, señalando el coeficiente 1,00 para el uso característico Servicios Terciario.

5.-

Se aporta el Anexo nº1 con las Memorias de viabilidad y de sostenibilidad económicas conforme al artículo 22 del RDL 7/2015 del 30 de octubre.

6.-

Se corrigen errores materiales.

7.-

Se recoge el comunicado de Calidad Ambiental en cuanto a la necesidad de someter la modificación al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

8.-

Se modifica el título de la modificación, reflejando el objeto y situación de la misma.

9.-

En el cuadro modificado del Suelo Urbanizable Delimitado se ajustan las superficies de usos globales.

10.-

En el cuadro vigente del Sector 4 se corrige el error material de la superficie total de suelo con aprovechamiento.

11.-

En el anexo de Memorias de Viabilidad económica y de sostenibilidad económica se corrigen pequeños errores materiales.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. 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

PROMOTOR: KRISEILU, S.L.

INTEGRACION DE INFORMES SECTORIALES Y OTRAS MODIFICACIONES

C). INFORME PREVIO 2 URBANISTICO 23-05-2017

INFORME PREVIO 2 URBANISTICO, del Servicio de Urbanismo
(Fecha 23 de mayo de 2.017)

1.- a 8.-

Sin requerimientos.

9.-

En el apartado b) del punto 5 de la memoria se realizan las siguientes correcciones:

En la normativa vigente se hacen coincidir con los datos de la tabla de las Normas Urbanísticas Particulares: Superficie del sector 27.982m²; Uso característico Residencial/Dotacional; Referencia al aprovechamiento lucrativo y su cifra de 27.982x0,5000 = 13.991.

En el apartado de Normativa modificada la referencia al aprovechamiento lucrativo y el redondeo del aprovechamiento medio a 0,375940.

Este es el Informe de INTEGRACION DE INFORMES SECTORIALES Y OTRAS MODIFICACIONES de la

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. 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**

Calahorra, Julio de 2.017
El Arquitecto.

Jesús M^a Gil-Alías Madorrán



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. 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

PROMOTOR: KRISEILU, S.L.

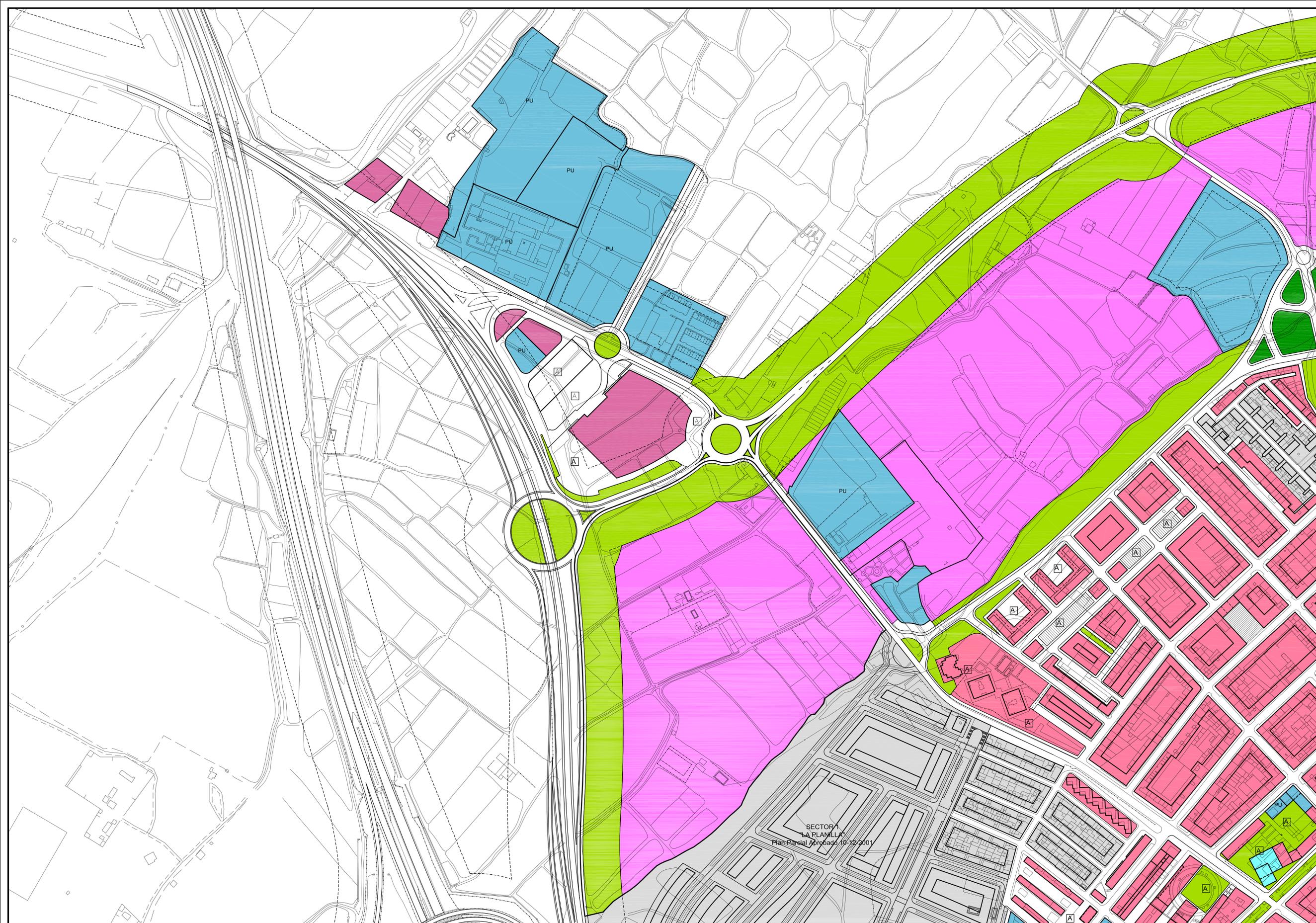
PARTE VI. PLANOS

0-1.1 VIGENTE .- ORDENACION -USOS PORMENORIZADOS.

G-4.1 VIGENTE .- GESTION - CATEGORIZACIÓN Y DESAGREGACIÓN PORMENORIZADA
DEL SUELO URBANIZABLE.

0-1.1 MODIFICADO .- ORDENACION -USOS PORMENORIZADOS.

G-4.1 MODIFICADO .- GESTION - CATEGORIZACIÓN Y DESAGREGACIÓN PORMENORIZADA
DEL SUELO URBANIZABLE.



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

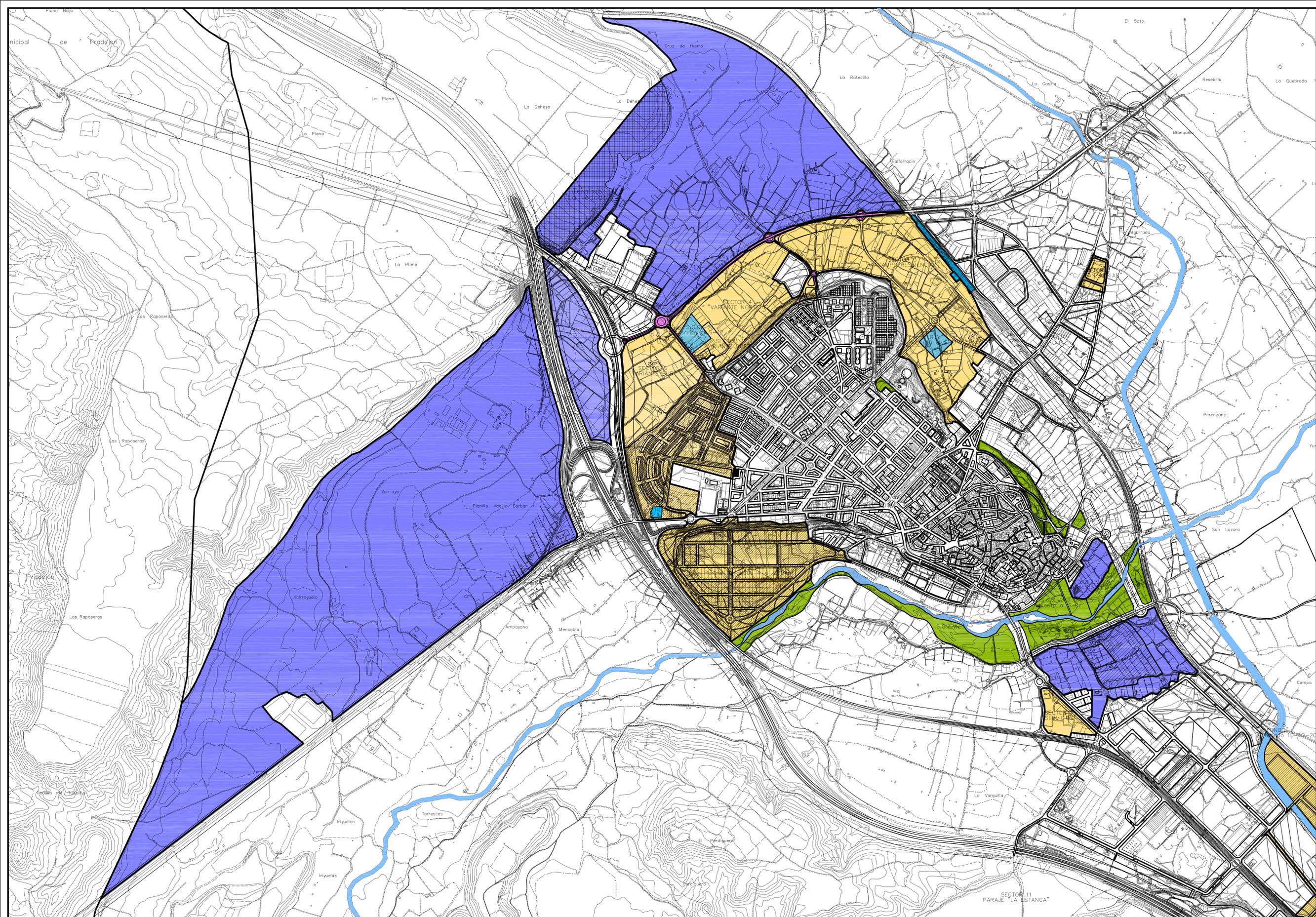


SECTOR 1
LA PLANILLA
Plan Parcial Aprobado 10-12-2001

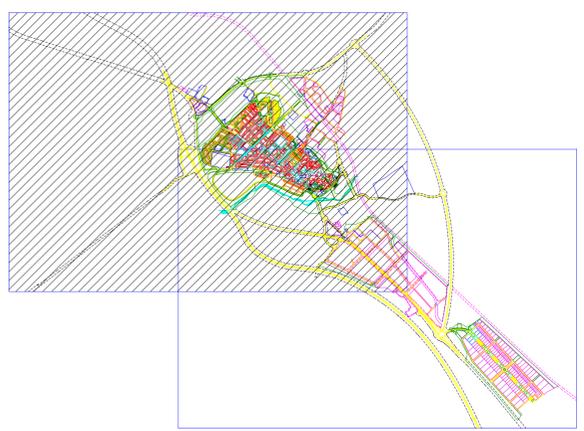
MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.M. EN EL SECTOR S-12 "VARIANTE NORTE I" AL OBJETO DE MODIFICAR LA DELIMITACION DEL SISTEMA GENERAL DOTACIONAL S.G.D.-2. REALIZAR EL CAMBIO DE USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL SUSTITUYENDOLO POR EL USO TERCIARIO-COMERCIAL Y REALIZANDO AJUSTES EN LAS DETERMINACIONES PARTICULARES DEL SECTOR

USOS PORMENORIZADOS

<p>ESTPROINGAR, S.L.P. ESTUDIOS Y PROYECTOS INGENIERIA-ARQUITECTURA</p> <p>Tel. 941 13403 Fax. 941 13399</p>	<p>EL ARQUITECTO</p> <p></p> <p>JESUS M. GIL-ALLAS MADORRAN</p>	<p>FECHA: JULIO-2017</p> <p>ESCALA: 1/2.000</p>	<p>PLANO DE ORDENACION VIGENTE</p> <p>PLANO Nº: O - 1.1 VIGENTE</p>
---	---	---	---



	SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.....	2.915.011 m2
	Sectores	
	Sectores con P.P. Aprobado	
	SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.....	3.634.567 m2
	Con uso característico de dotacional asistencial. Término "La Vedada"	
	Con uso permitido de tanatorio	
	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS.....	61.883 m2
	SISTEMA GENERAL DOTACIONAL (S.G.D.).....	12.524 m2
	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS DE CARRETERAS.....	111.577 m2
	SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES (S.G.Z.V.).....	251.353 m2
	TOTAL.....	6.986.915 m2
	CAUCES FLUVIALES	




ESTPROINGAR, S.L.P.
 ESTUDIOS Y PROYECTOS
 INGENIERIA-ARQUITECTURA
 C/Pedro de Valdivia, 5-7
 25.500 CALANCHOA (LA PEÑA)

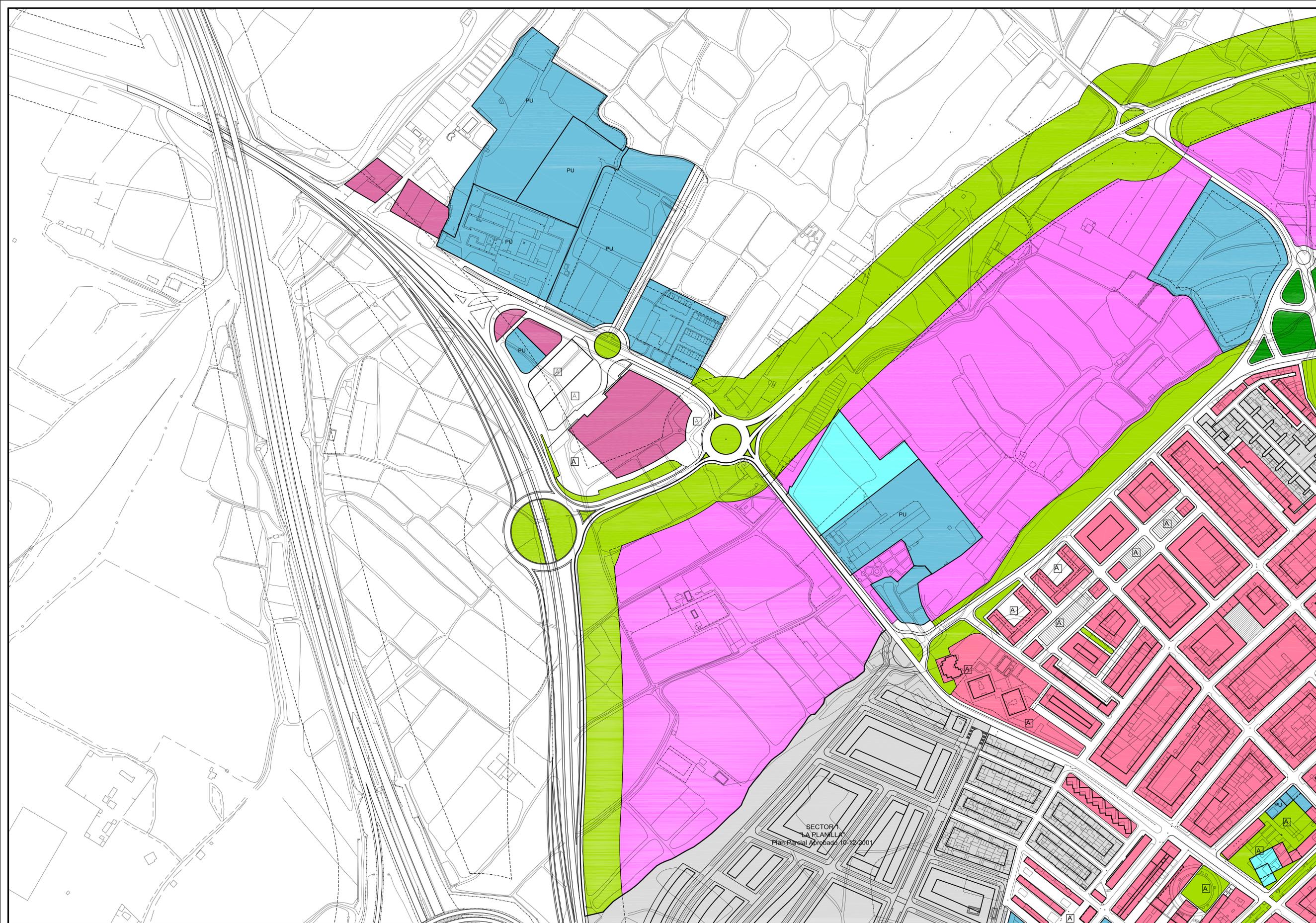
EL ARQUITECTO

JESUS M. GIL-ALAS MADORRAN

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.M. EN EL SECTOR S-12 "VARIANTE NORTE I" AL OBJETO DE MODIFICAR LA DELIMITACION DEL SISTEMA GENERAL DOTACIONAL S.G.D.-2. REALIZAR EL CAMBIO DE USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL SUSTITUYENDOLO POR EL USO TERCARIO-COMERCIAL Y REALIZANDO AJUSTES EN LAS DETERMINACIONES PARTICULARES DEL SECTOR

PLANO DE: CATEGORIZACION Y DESAGREGACION PORMENORIZADA DEL SUELO URBANIZABLE.

FECHA:	JULIO-2017	ESCALA:	1/7.500
PLANO DE:	GESTION VIGENTE	PLANO Nº:	G - 4.1



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

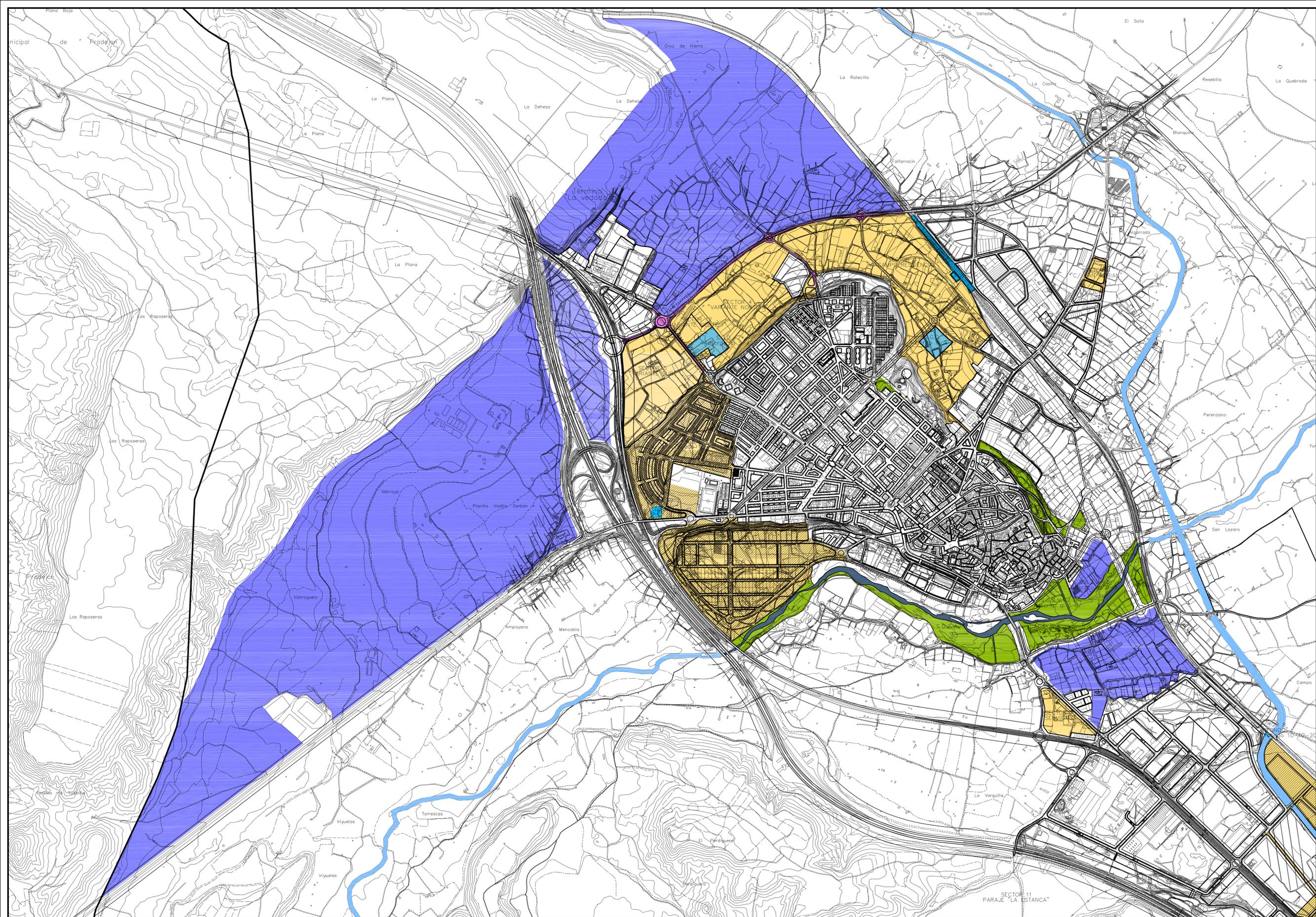


SECTOR 1
LA PLANILLA
Plan Parcial Aprobado 10-12-2001

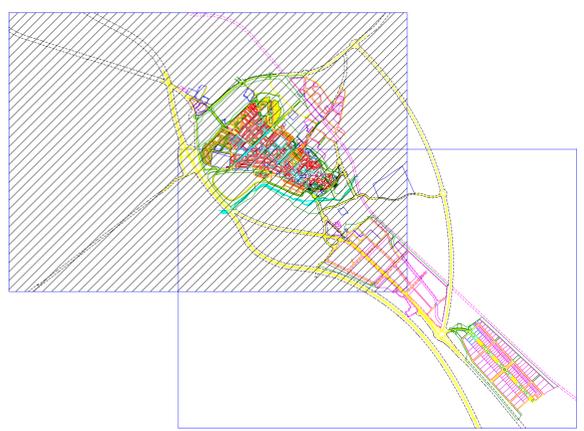
MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.M. EN EL SECTOR S-12 "VARIANTE NORTE I" AL OBJETO DE MODIFICAR LA DELIMITACION DEL SISTEMA GENERAL DOTACIONAL S.G.D.-2. REALIZAR EL CAMBIO DE USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL SUSTITUYENDOLO POR EL USO TERCIARIO-COMERCIAL Y REALIZANDO AJUSTES EN LAS DETERMINACIONES PARTICULARES DEL SECTOR

USOS PORMENORIZADOS

 ESTUDIOS Y PROYECTOS INGENIERIA-ARQUITECTURA <small>Ciudad de México, S.C. de C.V. Tel. 041 13403 Fax. 041 13399</small>	EL ARQUITECTO	FECHA:	ESCALA:
	 JESUS M. GIL-ALIAS MADORRAN	JULIO-2017	1/2.000
<small>PLANO DE:</small> ESTUDIOS Y PROYECTOS INGENIERIA-ARQUITECTURA <small>Ciudad de México, S.C. de C.V. Tel. 041 13403 Fax. 041 13399</small>	<small>PLANO DE:</small> ORDENACION MODIFICADO	<small>PLANO N°:</small> O - 1.1 MODIFICADO	



	SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.....	2.915.011 m2
	Sectores	
	Sectores con P.P. Aprobado	
	SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO.....	3.634.567 m2
	Con uso característico de dotacional asistencial. Término "La Vedada"	
	Con uso permitido de tanatorio	
	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS.....	61.883 m2
	SISTEMA GENERAL DOTACIONAL (S.G.D.).....	12.524 m2
	SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS DE CARRETERAS.....	111.577 m2
	SISTEMA GENERAL DE ZONAS VERDES (S.G.Z.V.).....	251.353 m2
	TOTAL.....	6.986.915 m2
	CAUCES FLUVIALES	




ESTPROINGAR, S.L.P.
 ESTUDIOS Y PROYECTOS
 INGENIERIA-ARQUITECTURA
 C/Pedregales, 547
 25.500 CALANÇOSA (LA RIOJA)

EL ARQUITECTO

JESUS M. GIL-ALAS MADORRAN

FECHA: **JULIO-2017**
 ESCALA: **1/7.500**

PLANO DE: **GESTION MODIFICADO**
 PLANO Nº: **G - 4.1 MODIFICADO**

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.M. EN EL SECTOR S-12 "VARIANTE NORTE I" AL OBJETO DE MODIFICAR LA DELIMITACION DEL SISTEMA GENERAL DOTACIONAL S.G.D.-2. REALIZAR EL CAMBIO DE USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL SUSTITUYENDOLO POR EL USO TERCARIO-COMERCIAL Y REALIZANDO AJUSTES EN LAS DETERMINACIONES PARTICULARES DEL SECTOR

PLANO DE: CATEGORIZACION Y DESAGREGACION PORMENORIZADA DEL SUELO URBANIZABLE.

SECTOR 11 PARAJE "LA ESTANCA"