

MODIFICACION PUNTUAL DEL PGM DE CALAHORRA (LA RIOJA), PARA LA APERTURA DE UNA TRAVESÍA DE LA CALLE TEATRO EN UNA PARCELA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC).

DOCUMENTO PARA TRAMITACIÓN SIMULTÁNEA A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGM PARA LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN UE-4/5 DEL AR-1 EN EL SUNC DE CALAHORRA (LA RIOJA).

TEXTO REFUNDIDO-ORDENADO OCTUBRE 2016

PROMOTOR.- HNOS. PIÑEIRO GIL

REDACTOR.- OFICINA DE PROYECTOS MENDEBALDEA, S.L.

PASEO PREMÍN DE IRUÑA Nº2, BAJO. 31008 PAMPLONA

INDICE DE LA MEMORIA

1.- OBJETO.....	3
2.- ENCARGO Y EQUIPO REDACTOR.....	3
3.- MARCO LEGAL	4
4.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.....	5
5.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS	5
6.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	6
6.1.- Descripción de la propuesta de ordenación	6
6.2.- Descripción de la propuesta de gestión	6
7.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	7
7.1.- Justificación de la propuesta de ordenación	7
7.2.- Justificación de la propuesta de gestión.....	7
8.- DETERMINACIONES NUMÉRICAS	7
9.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	8
10.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE DETERMINACIONES LEGALES	8
10.1 Artículo 80 de la LOTUR 5/06.....	8
10.2 Artículo 70 ter de la Ley 7/1985 LRBRL.....	9
10.3 Artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.....	9
10.4 Artículo 22.5 del TRLSRU.....	10
10.5 Orden Viv 561/2010.....	11
10.6 CTE DB-SI-5.....	11
11.- ASPECTOS AMBIENTALES.....	12
12.- EVALUACIÓN ECONÓMICA	12
13.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	13
14.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y TITULARES	13
15.- CONCLUSIÓN	13

ANEXOS

- SOLICITUD E INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CALIDAD AMBIENTAL Y AGUA
- CÉDULAS CATASTRALES Y PROPIETARIOS DEL SUELO
- NOTAS SIMPLES DEL SUELO APORTADO
- RELACIÓN DE PROPIETARIOS DEL SUELO EN LOS ÚLTIMOS 5 AÑOS
- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1.- OBJETO

La presente Modificación Puntual del PGM de Calahorra tiene por objeto la apertura de una travesía de la C/ Teatro en unas parcelas del suelo urbano consolidado (SUC), al objeto de establecer una comunicación rodada y peatonal entre esta calle y las unidades de Ejecución UE-4 y UE-5 linderas con el terreno, de tal manera que el acceso a estas unidades mejore sustancialmente respecto a la prevista por el PGM y permita la iluminación, ventilación, luces y vistas a calle de las edificaciones previstas por la ordenación urbanística en sendos edificios colindantes.



2.- ENCARGO Y EQUIPO REDACTOR

Los promotores de la Modificación son los hermanos José Luis, M^a Antonia y M^a Elena Piñeiro Gil, en su condición de propietarios exclusivos del terreno afectado, cuya superficie es de 665 m².

Este documento, ha sido redactado por los arquitectos D. Jesús M^a y Antonio Andía Ustarroz, colegiados número 633 y 634 respectivamente del COAVN en representación de la mercantil "Oficina de Proyectos Mendebaldea

S.L.P.” con registro de identificación colegial nº 950289 y domicilio en Pamplona, Paseo Premín de Iruña nº 2, bajo CP.- 31008 y teléfono 948-25 77 16.

3.- MARCO LEGAL

El documento se presenta como una Modificación Puntual del Plan General Municipal de Calahorra (PGM), al amparo de lo establecido en los artículos 80 y 104 de la Ley 5/2006 de 2 de Mayo de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja, que contempla la posibilidad de introducir cambios en el planeamiento municipal.

Por otra parte, el artículo 11 de la Normativa Urbanística General del PGM contempla la posibilidad de tramitar Modificaciones Puntuales de los elementos del Plan que deberán guardar relación con el motivo que las produce y, en este sentido, incluir las descripciones y justificaciones oportunas, no aceptándose ni pudiéndose incluir otras alteraciones que las relacionadas con el objeto de la modificación.

No se adoptan nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación o por el agotamiento de su capacidad. Se mantiene el modelo territorial y la estructura orgánica del territorio prevista en el PGM, limitándose la modificación a la apertura de la Calle Teatro, a través del terreno calificado como SUC y objeto de esta modificación, ocupando el citado vial una parte equivalente (aprox.) al 30% del ámbito.

4.- AMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

El ámbito de la modificación, se refleja en la documentación gráfica. En la misma, se puede comprobar que se trata de un terreno sobre el que hasta hace menos de un año, se ubicaba la casa nº 20-22 de la Calle Teatro, que fue demolida por su estado casi “ruinoso”.

Este terreno, cuya superficie es de 665 m² se ubica sobre las parcelas catastrales, se identifican con los números P-15, P-16 y P-17, de los cuales a su vez, parte de su superficie pertenece a las Unidades UE-4 y UE-5 del SUNC del PGM y la citada superficie del solar (665 m²), es la que pertenece al SUC que ocupaba la casa de la Calle Teatro.



5.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.

Simultáneamente a esta modificación puntual, los proponentes de la misma y propietarios únicos del terreno afectado, también han presentado otra modificación puntual del PGM para las unidades de Ejecución UE-4 y UE-5 del AR-1 del Suelo Urbano No Consolidado, que resulta ser lindera y colindante a este ámbito.

A tenor de la importancia, que en nuestra opinión tiene la travesía de la Calle Teatro a través del citado terreno para la conexión rodada y peatonal de la unidad UE-4/5 con el casco urbano, es por lo que proponemos el trámite simultáneo de ambas modificaciones del PGM propuestas por los mismos interesados y que están directamente vinculadas a un objetivo común de mejorar la ordenación de esa zona.

6.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

6.1.- Descripción de la propuesta de ordenación.

La modificación que proponemos consiste en dejar un solar edificable con una ocupación de suelo de 460 m² en PB+3 con alineación de alturas idéntica de la casa medianera y cuyos linderos serían; Norte con la Calle Teatro; Sur con la Unidad UE-4/5 ; Este con la UB-5 de la UE-4/5 y Oeste con la casa nº 18 de la C/ Teatro.

Los restantes 205 m² de la propiedad se destinan a la apertura de la Calle Teatro que se convierte en vial público adscrito al Sistema General del PGM y se ubica al Este de la parcela entre el solar resultante en esta parcela y la UB-5 de la UE-4/5.

La apertura de este tramo de la Calle Teatro, permitiría la sustitución de un patio de parcela que necesariamente debería conformarse para las luces interiores de las habitaciones del edificio, por fachada a calle con luces exteriores, por lo cual, la edificabilidad perdida sería irrelevante, y a su vez sustituye un pasaje previsto por el PGM en la Planta Baja del edificio por una calle abierta al tráfico rodado y peatonal.

6.2.- Descripción de la propuesta de gestión.

El ámbito de la Modificación se limita exclusivamente al terreno citado anteriormente, calificado como Suelo Urbano Consolidado (SUC) cuya superficie es de 665 m² de los cuales 460 m² serán ocupados por la edificación y los restantes 205 m² se destinan a la apertura de la travesía de la Calle Teatro.

7.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

7.1.- Justificación de la propuesta de ordenación.

Según hemos citado anteriormente, la mejora del acceso rodado y peatonal a la UE-4/5 a través de la apertura de la C/ Teatro y la sustitución del

pasaje y patio de parcela de la edificación por fachada con apertura de luces a calle, justifican plenamente esta propuesta de Modificación Puntual del PGM.

7.2.- Justificación de la propuesta de gestión.

Por tratarse de un solar edificable, calificado como Suelo Urbano Consolidado (SUC) y de un único propietario, que es el que propone la modificación, deberá entenderse que la propuesta de gestión no ofrece ningún problema ni modificación alguna respecto a su situación actual, por lo cual queda perfectamente justificada.



8.- DETERMINACIONES NUMÉRICAS.

Se adjuntan a continuación unos cuadros en los que se reflejan la ocupación de suelo del terreno y la superficie de suelo ocupada por la edificación tanto en el planeamiento vigente como en la modificación propuesta.

Planeamiento Vigente

C/Teatro 22	PB m ²	Nº Plantas	Pasaje	EDIFICABILIDAD m ²		
				PB	PE	TOTAL
Solar	665	PB+3	151	514	1.995	2.509

Modificación propuesta

C/Teatro 22	PB m ²	Nº Plantas	Vial	EDIFICABILIDAD m ²		
				PB	PE	TOTAL
Solar	460	PB+3	205	460	1.380	1.840

Del análisis de ambos cuadros, se puede concluir:

Se reduce la superficie de ocupación de la edificación en 205 m² que se destinan a vial público y la superficie construida o edificabilidad, aunque no esté limitada por tratarse de SUC, si que la podemos establecer en función de las alineaciones previstas para el nuevo solar, y es exactamente la misma.

9.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

Por tratarse de Suelo Urbano Consolidado (SUC) no tiene asignado un aprovechamiento concreto. Únicamente queda el solar sujeto a las alineaciones, rasantes y alturas establecidas por el PGM, de tal manera que la travesía tiene el mismo ancho que la Calle Teatro en su prolongación.

10.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE DETERMINACIONES LEGALES.

10.1.- Artículo 80 de la LOTUR.

Esta modificación puntual del PGM, se considera necesaria porque se altera el destino del suelo, se modifican las alineaciones exteriores de la edificación, así como la ordenación de los predios colindantes, por lo cual, no puede resolverse este asunto mediante un Estudio de Detalle, y además de esta modificación, se presentará un convenio urbanístico que determine los aspectos económicos relativos a la urbanización de la Travesía.

10.2.- Artículo 70 ter de la Ley 7/1985 RBRL.

En el artículo 70 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, se establece que *“Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que nos e efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas*

durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado, a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia”.

En el anexo de la presente Memoria se incluye la relación de propietarios, de propiedades y de los titulares de las mismas, así como las cédulas catastrales correspondientes a las fincas afectadas y las notas simples registrales de titularidad y cargas.

10.3.- Artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, que deroga el Decreto 20/2009, de 3 de Abril por el que se regulaba el procedimiento administrativo de evaluación ambiental de planes y programas en la Rioja establece las condiciones que deben cumplimentar las Modificaciones del planeamiento general.

En el apartado 11 de la presente Memoria se justifica el cumplimiento de las determinaciones establecidas en esta Ley en lo relativo a la afección ambiental de la presente Modificación, incorporándose el Informe elaborado por los técnicos de la Dirección General de Calidad Ambiental y Agua de fecha 27/06/2016, en el que textualmente se señala que *“Se considera que esta Modificación no se encuentra en el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica establecido en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, ya que no cumple con la definición de modificaciones menores recogida en su artículo 5. De este modo, no producirá diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia, por lo que no supondrá la aparición de efectos ambientales significativos que deban ser evaluados”.*

10.4.- Artículo 22.5 del TRLSRU.

En el punto 13 de la Memoria del documento de modificación puntual presentado anteriormente, se incorporaba como “Informe de Sostenibilidad

Económica” la justificación de la viabilidad económica de la actuación. Esta justificación se realizó con base al art. 15.4 del RDL 2/2008, de 20 de junio. Esta normativa ha sido derogada y sustituida recientemente por el art. 22.5 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, que determina las bases del régimen del suelo, entre las que se incluyen la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano y garantía de viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano. Esta norma establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán contener un informe o memoria de sostenibilidad económica.

Este artículo 22 del TRLS y RU determina en sus apartados 22.4 y 22.5:

22.4: *“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística, deben incluir un 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, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:*

- a) *Comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y los propuestos.*
- b) *Determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto.*
- c) *Análisis de la inversión y justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la actuación.*

- d) *Horizonte temporal para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*
- e) *Evaluación de la capacidad pública e impacto sobre la Hacienda Pública.*

Se adjunta corregido el punto 13 de la Memoria, justificando la Memoria de Viabilidad Económica de la actuación, y el Informe de Sostenibilidad Económica donde se recogen y desarrollan sus conclusiones.

10.5.- Orden viv. 561/2010.

La Orden VIV 561/2010 de 1 de Febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, establece las condiciones que deben contar a los espacios públicos disponen de dimensiones suficientes para permitir unos giros adecuados.

10.6.- CTE CB-SI-5.

Dentro del Código Técnico de la Edificación, se incluye el documento básico SI-5, "Intervención de los Bomberos, Seguridad en caso de incendio".

En el plano correspondiente a estos asuntos, se definen las anchuras de las calles y se identifican los radios de giro, pudiéndose comprobar que son suficientes para el cumplimiento de las determinaciones de esta disposición del Código Técnico de la Edificación.

11.- ASPECTOS AMBIENTALES.

En relación con la consulta efectuada ante la Dirección General de Calidad Ambiental y Agua en fecha 22 de junio de 2016 sobre el expediente de Modificación puntual del PGM para la apertura de la calle Teatro, se ha informado en fecha 27/06/2016 por el órgano ambiental competente que "*Se considera que esta Modificación no se encuentra en el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica establecido en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de*

diciembre, de evaluación ambiental, ya que no cumple con la definición de modificaciones menores recogida en su artículo 5. De este modo, no producirá diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia, por no que no supondrá la aparición de efectos ambientales significativos que deban ser evaluados". Se incorporan ambos documentos en el Anexo a la Memoria.

12.- EVALUACIÓN ECONÓMICA.

A tenor de las características de esta modificación, entendemos que la evaluación económica se reduce exclusivamente al coste de la ejecución de las obras correspondientes a la apertura de la Travesía de la Calle Teatro, el cual será imputable al edificio resultante de la construcción del solar edificable, y cuyo presupuesto de ejecución deberá incluirse en el propio proyecto de construcción como capítulo de obras de urbanización.

No obstante, el precio estimado de esta obra de pavimentación de la calle, puede estimarse que tendrá un coste aproximado a 20.000 €.

$$205 \text{ m}^2 \text{ de calle} \times 97,5609 \text{ €/m}^2 = 20.000 \text{ €}$$

13.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, determina las bases del régimen del suelo, entre las que se incluyen la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano y garantía de viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano. Esta norma establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán contener un informe o memoria de sostenibilidad económica. Se incorpora el documento en el Anexo a la Memoria.

14.- RELACIÓN DE PROPIEDADES Y TITULARES.

En el anexo del proyecto, incorporamos la información catastral del suelo aportado y la identificación del propietario y superficies afectadas por la actuación, así como certificación registral de los propietarios del suelo en los últimos cinco años, dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 70 ter de la LRBRL.

15.- CONCLUSION.

El presente documento compuesto de Memoria, Normativa y Planos contiene los aspectos necesarios para que pueda tramitarse como una Modificación Puntual del PGM de Calahorra. En el mismo se incluyen las descripciones y justificaciones oportunas.

En consecuencia, se firma el presente documento en Pamplona, octubre 2016.

Fdo. Jesús M^a y Antonio Andía Ustarroz
Colegiados 633 y 634 del C.O.A.V.N.

ANEXO AL PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.M. PARA LA APERTURA DE LA CALLE TEATRO EN EL SUC DEL PGM DE CALAHORRA.

INDICE

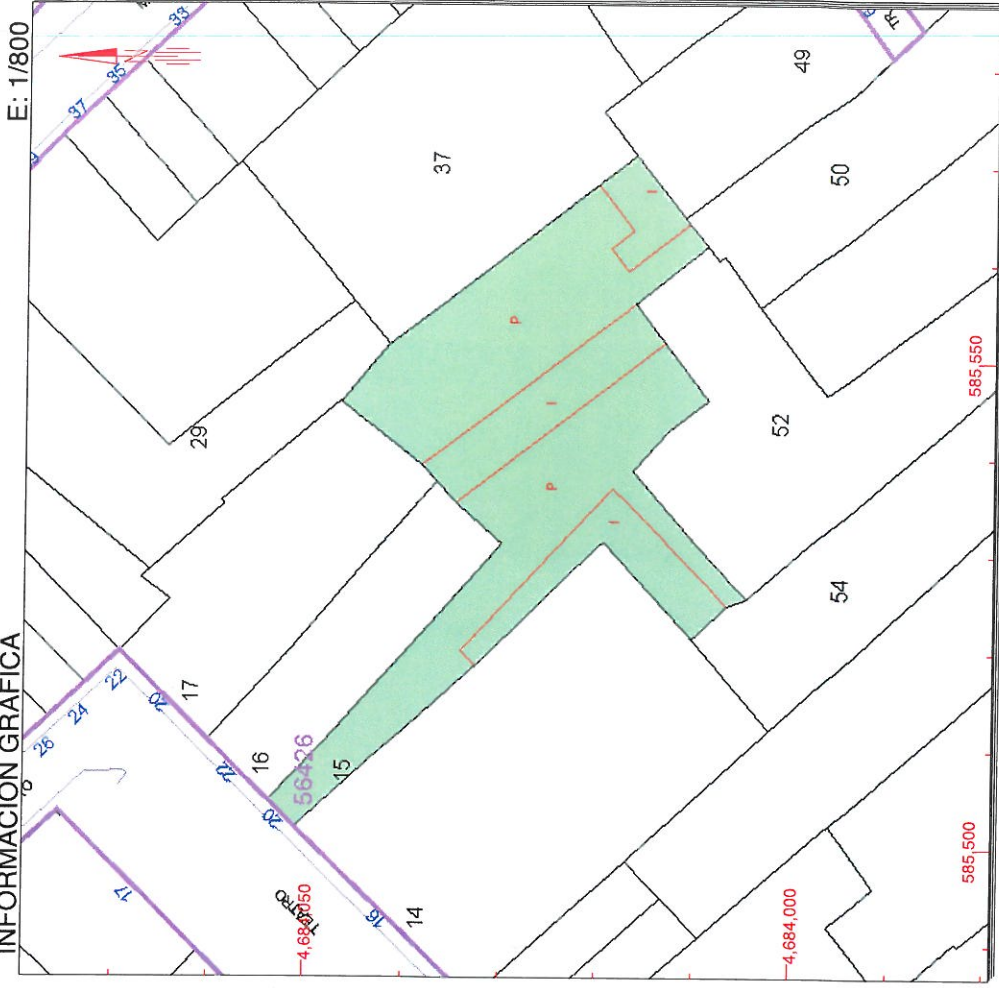
- 1.- CÉDULAS CATASTRALES DE LAS PARCELAS APORTADAS
- 2.- NOTAS SIMPLES DE LAS PARCELAS APORTADAS, TITULARES Y DIRECCIÓN POSTAL
- 3.- CERTIFICACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LOS TITULARES DEL SUELO AFECTADO DURANTE LOS ÚLTIMOS 5 AÑOS.
- 4.- INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE CALIDAD AMBIENTAL Y AGUA
- 5.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- 6.- AUTORIZACIÓN PARA LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA

CÉDULAS CATASTRALES DE LAS PARCELAS
APORTADAS

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de CALAHORRA Provincia de LA RIOJA

INFORMACIÓN GRÁFICA



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

585,550 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

Jueves, 20 de Marzo de 2014

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

Sede Electrónica
del Catastro

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

GOBIERNO
DE ESPAÑA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5642615WM8854S0001QG

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	CL TEATRO 20
	26500 CALAHORRA [LA RIOJA]
USO LOCAL PRINCIPAL	Almacén, Estac.
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000
AÑO CONSTRUCCIÓN	1902
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	325

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	CL TEATRO 20
	CALAHORRA [LA RIOJA]
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	325
SUPERFICIE SUELO [m ²]	1.174
TIPO DE FINCA	Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	E	01	123
ALMACEN	E	02	147
ALMACEN	E	03	55



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de CALAHORRA Provincia de LA RIOJA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5642616WM8854S0001PG

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	CL TEATRO 22		
	26500 CALAHORRA [LA RIOJA]		
USO LOCAL PRINCIPAL	Almacén, Estac.	AÑO CONSTRUCCIÓN	1902
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	317

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	CL TEATRO 22		
	CALAHORRA [LA RIOJA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	317	SUPERFICIE SUELO [m²]	317
TIPO DE FINCA	Parcela construida sin división horizontal		



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

- 585,540 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Jueves, 20 de Marzo de 2014



MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PUBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA



Sede Electrónica del Catastro

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
5642617WM8854S0001LG

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL TEATRO 20
26500 CALAHORRA [LA RIOJA]

USO LOCAL PRINCIPAL
Residencial

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

ANO CONSTRUCCIÓN
1902

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
672

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
CL TEATRO 20
CALAHORRA [LA RIOJA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
672

SUPERFICIE SUELO [m²]
507

TIPO DE FINCA
Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

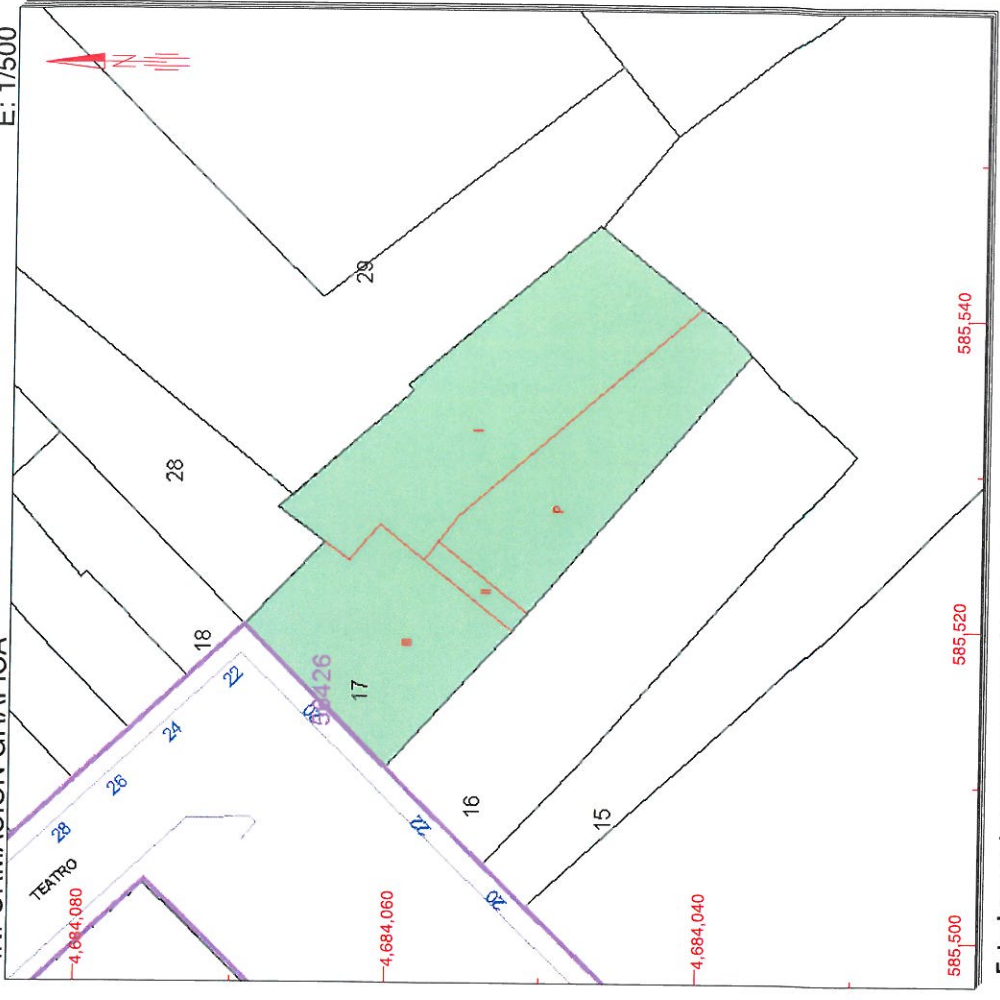
Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	E	00	01	380
VIVIENDA	E	01	01	150
VIVIENDA	E	02	01	142

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de CALAHORRA Provincia de LA RIOJA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



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

585,540 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

Jueves, 20 de Marzo de 2014

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

NOTAS SIMPLES DE LAS PARCELAS APORTADAS
TITULARES Y DIRECCIÓN POSTAL



Información Registral expedida por

MARIA DE LOS ANGELES RUIZ BLASCO

Registrador de la Propiedad de CALAHORRA
Avda. del Pilar nº2, 1ªF-G - CALAHORRA
tlfno: 0034 941 131098

correspondiente a la solicitud formulada por

JURISWEB INTERACTIVA SL

con DNI/CIF: B62187463



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: T34QZ95P

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.





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

SOLICITANTE: D/Dña. JURISWEB INTERACTIVA SL C.I.F.: B62187463.

Número de Entrada: 2014/53885.

Fecha de Solicitud: veintiséis de agosto de dos mil catorce.

Número de Petición: 73469955.

Interés Legítimo: investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

1.-DATOS DE LA FINCA:

Municipio: Calahorra FINCA Nº: 17000 IDUFIR número 26003000600070

Naturaleza de la finca: Urbana Edificio Calle Teatro Nº 24 Calle José María Adán, Nºs 43 Y 45

Otra localización: Calle TEATRO Nº 24 26500

Otra localización: Calle TEATRO Nº 24 26500

Otra localización: Calle TEATRO Nº 24 26500

Otra localización: Calle TEATRO Nº 4 26500

2.-DESCRIPCION:

Area del Terreno: 3.891,5 m²

Linderos:

Frente: calle del Teatro

Fondo: o espalda, herederos de Carlos Garrido, hermanos Beriaín, Raimundo Díez, y Dominica y Artemía Hernández, antes herederos de Arenzana.

Izquierda: Martín Toledo, calle de José María Adán, y fincas de Antonio Bretón, Ricardo Continente y José Barco

Derecha: entrando, herederos de Ramón Ligorit.

Referencia Catastral: 5642616WM8854S0001PG

Referencia Catastral: 5642617WM8854S0001LG

Referencia Catastral: 5642628WM8854S0001XG

Referencia Catastral: 5642629WM8854S0001IG

Edificio, fábrica de conservas, con casa, almacenes, cubiertos y patios; tiene su perímetro irregular

3.-TITULARES:

MARIA ANTONIA PIÑEIRO GIL, N.I.F.: 16512522V 33,3333333% del Pleno dominio . por título de Herencia

Tomo 855, Libro 526 Folio 3 Inscripción 5ª

MARIA ELENA PIÑEIRO GIL, N.I.F.: 16525979L 33,3333333% del Pleno dominio . por título de Herencia

Tomo 855, Libro 526 Folio 3 Inscripción 5ª

JOSE LUIS PIÑEIRO GIL, N.I.F.: 72775962Y 33,3333333% del Pleno dominio . por título de Herencia

Tomo 855, Libro 526 Folio 3 Inscripción 5ª

4.-CARGAS DE LA FINCA:

Anotación preventiva a favor de AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA se sigue Procedimiento de Anotación Preventiva Expediente de Ruina número 000004/2013-UR+RUI/ABG en el Ayuntamiento De Calahorra anotación preventiva incoación expediente de ruina en Resolución de la Alcaldía de Calahorra de fecha 14 de Octubre de 2013 Anotado con la letra A de fecha martes, 24 de diciembre de 2013 . Expedida certificación de dominio y cargas de esta finca de conformidad con el artículo 58 del R.D. 1093/97 de 4 de Julio.-- Calahorra, 24 de Diciembre de 2013.





Sin otras cargas, salvo afecciones fiscales vigentes.

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

6.-OBSERVACIONES:

La expresada finca se halla inscrita en el folio 3 Libro 526 de Calahorra Tomo 855 del Archivo Inscripción/anotación 5ª.

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 veintiséis de agosto de dos mil catorce, 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 Orgánica 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 Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



CERTIFICACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE
LOS TITULARES DEL SUELO AFECTADO, DURANTE LOS
ÚLTIMOS CINCO AÑOS.



CERTIFICACIÓN



Doña María Del Pilar Oliva Brañas, Registradora de la Propiedad de Calahorra y su partido.

C E R T I F I C A D O

Que, revista la precedente instancia que motivó el asiento 975 D^o del Diario 86 de este Registro, de fecha veinte de mayo de dos mil dieciséis solicitado por Don Jesús María Andía Ustarroz N.I.F.: 15.767.195M; Que ateniéndome a lo solicitado en la instancia y, teniendo presente la finalidad manifestada en la misma, he examinado los libros del archivo a mi cargo, omitidos datos protegidos

RESULTA:

PRIMERO: Que para **Finca N°: 17000** 26003000600070 y CODIGO REGISTRAL UNICO 26003000600070 al folio 3 del Libro 526 de Calahorra, Tomo 855 del Archivo, inscripción 5ª se describe así:-----

"URBANA. Edificio, fábrica de conservas, con casa, almacenes, cubiertos y patios en calle Nueva o Pasaje del Teatro, señalada con el número veinticuatro de Calahorra, con salida a la calle José María Adán por sus números cuarenta y tres y cuarenta y cinco; tiene su perímetro irregular en el que se encierran tres mil ochocientos noventa y un metros cincuenta decímetros cuadrados de superficie. Linderos: Frente, calle del Teatro; fondo o espalda, herederos de Carlos Garrido, hermanos Beriain, Raimundo Diez, y Dominica y Artemia Hernández, antes herederos de Arenzana. Izquierda: Martín Toledo, calle de José María Adán y fincas de Antonio Breton, Ricardo Continente y José Barco. Derecha: entrando, herederos de Ramón Ligorit. Referencia catastral: 5642616WM8854S0001PG; 5642617WM8854S0001LG; 5642628WM8854S0001XG; 5642629WM8854S0001IG."

SEGUNDO: TITULAR REGISTRAL Y TITULO DE ADQUISICION:

Titulares que figuran en la inscripción 2ª:-----
DOÑA ANTONIA DIEZ ESCORZA a quien pertenece el pleno dominio de la participación indivisa del 16,852612 por ciento; y el usufructo vitalicio de una participación indivisa de un 83,147388 por ciento, por título de adjudicación y herencia testada.

DOÑA ELENA GIL DIEZ a quien pertenece la nuda propiedad correlativa a dicha participación, por título de herencia testada.

Ambas lo adquirieron en virtud de instancia privada de fecha veintiocho de diciembre de mil novecientos ochenta y dos, ratificada en escritura otorgada en igual fecha ante el notario de Calahorra don Antonio Alesanco Ortiz, que causó la inscripción 2ª de fecha seis de mayo de dos mil cinco.

Titular que figura en la inscripción 3ª:-----

DOÑA ELENA GIL DIEZ a quien pertenece el pleno dominio de una participación indivisa del 16,852612 por ciento, por título de adjudicación en herencia testada, en virtud de instancia privada suscrita el treinta de septiembre de mil novecientos noventa y cuatro.

Titular que figura en la inscripción 4ª:-----

DOÑA ELENA GIL DIEZ a quien pertenece pleno dominio de una



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

participación indivisa del 83,147388 por ciento de esta finca, por título de cancelación de usufructo, en virtud de instancia privada suscrita el tres de mayo de dos mil cinco.-----

Titular que figura en la inscripción 5ª:-----

DOÑA MARIA ANTONIA PIÑEIRO GIL con D.N.I. 16.512.522V a quien pertenece el pleno dominio de una tercera parte indivisa de esta finca por título de herencia testada.-----

DON JOSE LUIS PIÑEIRO GIL con D.N.I. 72.775.962Y a quien pertenece el pleno dominio de una tercera parte indivisa de esta finca por título de herencia testada.-----

DOÑA MARIA ELENA PIÑEIRO GIL con D.N.I. 16.525.979L, a quien pertenece el pleno dominio de una tercera parte indivisa de esta finca por título de herencia testada.-----

Los tres en virtud de Acta de protocolización del anexo al cuaderno particional de la herencia de la causante, acta de fecha dieciocho de abril de dos mil siete, autorizada por el notario de Pamplona don José Miguel Peñas Martín, número de protocolo 1333/2007.-----

Los titulares VIGENTES de la finca son:-----

DOÑA MARIA ANTONIA PIÑEIRO GIL con D.N.I. 16.512.522V a quien pertenece el 33,3333333 % del pleno dominio por título de herencia tomo 855, libro 526, folio 3, inscripción 5ª.-----

DON JOSE LUIS PIÑEIRO GIL con D.N.I. 72.775.962Y a quien pertenece el 33,3333333 % del pleno dominio por título de herencia tomo 855, libro 526, folio 3, inscripción 5ª.-----

DOÑA MARIA ELENA PIÑEIRO GIL con D.N.I. 16.525.979L, a quien pertenece el 33,3333333 % del pleno dominio por título de herencia tomo 855, libro 526, folio 3, inscripción 5ª.-----

TERCERO.-CARGAS DE LA FINCA.-----

1.-Anotación preventiva incoación expediente de ruina en Resolución de la Alcaldía de Calahorra de fecha catorce de octubre de dos mil trece, anotado con la letra A de fecha veinticuatro de diciembre de dos mil trece. Expedida certificación de dominio y cargas de esta finca de conformidad con el artículo 58 del R.D. 1093/97 de 4 de Julio. Calahorra, veinticuatro de diciembre de dos mil trece.-----

2.-AFECCION FISCAL AL MARGEN DE LA INSCRIPCION 5ª.-----

ESTAS NOTA DE AFECCIÓN FISCAL SE ENCUENTRA CADUCADA Y PENDIENTE DE CANCELACIÓN FORMAL.-----

Así resulta del Registro y, no existiendo ningún otro asiento vigente que se refiere a la finca de la que se certifica en los Libros de Inscripciones ni en el Libro Diario, expido la presente en estos folios -n°C15A14218247-n°C15A14218248- del Colegio Oficial de Registradores, que firmo y sello en Calahorra a veintitres de mayo de dos mil dieciséis.-



A los efectos de la Ley Orgánica 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 inscripción de 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



CERTIFICACIÓN



derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta certificación a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, o incluso expresando la fuente de información. (BOE. 27/02/1998).

INFORMACION CATASTRAL DEL SUELO APORTADO

CÉDULAS CATASTRALES Y SEGREGACIÓN DE PARCELAS

Referencia Catastral de las parcelas afectadas que conforman el solar con identificación de propietarios, superficies y segregación para la UE-4/5.

PARCELA Nº	PROPIETARIO	SUP. CATASTRAL	SEGREGACIÓN PARA UE-4/5	RESTOS DE LA PARCELA
15	Hnos. Piñeiro Gil	1.174	1.048	126
16	Hnos. Piñeiro Gil	317	87	230
17	Hnos. Piñeiro Gil	507	198	309
SUMA		1.998	1.333	665

INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE
CALIDAD AMBIENTAL Y AGUA

A LA DIRECCIÓN GENERAL DE CALIDAD AMBIENTAL Y AGUA
Sección de Evaluación de Planes y Programas
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y MEDIO AMBIENTE
GOBIERNO DE LA RIOJA

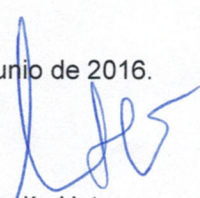
D. Jesús M^a Andía Ustarroz, Arquitecto, DNI 15.767.195-M, con domicilio a efecto de notificaciones en c/ Vara de Rey 9, 1º L. 26002 Logroño (La Rioja), como miembro del Equipo Redactor de la Modificación para la apertura de la c/ Teatro en SUC del PGM de Calahorra, ante esa Dirección General de Calidad Ambiental y Agua y

EXPONE

1. Que se ha redactado el documento de modificación del PGM de Calahorra para la apertura de la c/ Teatro en SUC, para su tramitación municipal. Se acompañan planos de situación, planeamiento vigente y propuesta de modificación.
2. El planeamiento en vigor, no ha sido sometido a Evaluación Ambiental Estratégica, dado que la obligatoriedad de este sometimiento viene impuesto por la entrada en vigor de la derogada Ley 9/2006, de 28 de abril de 2006, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y actual Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
3. A la vista de lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación sobre los planes y sus modificaciones que deban ser objeto de evaluación ambiental estratégica

SOLICITO de esa DIRECCIÓN GENERAL de CALIDAD AMBIENTAL y AGUA, que tenga por presentada CONSULTA PREVIA a los efectos previstos en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, sobre la necesidad de someter a evaluación ambiental estratégica la modificación para la apertura de la c/ Teatro en SUC del PGM de Calahorra.

En Logroño, a 22 de junio de 2016.



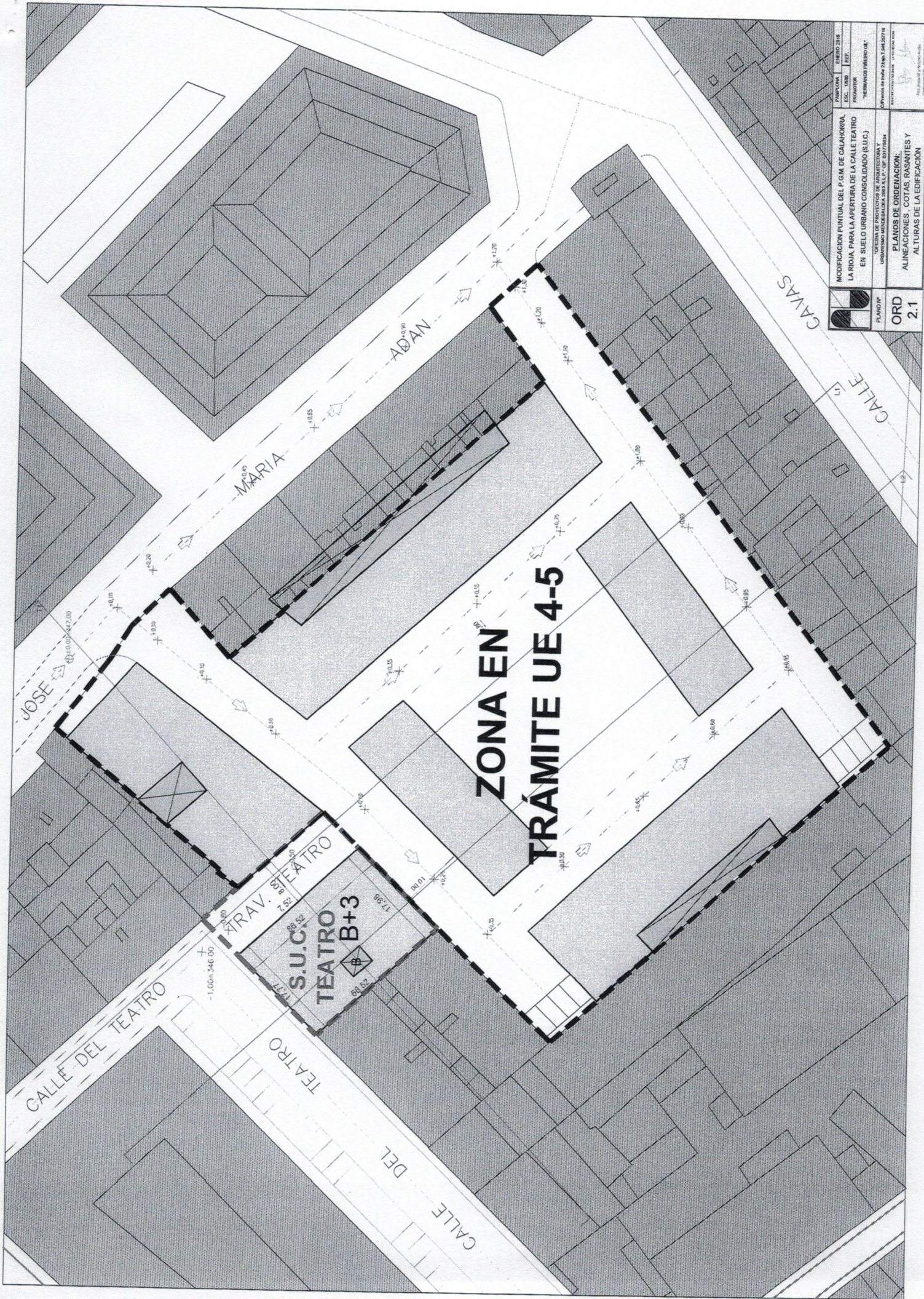
Fdo.: Jesús M^a Andía Ustarroz, como miembro del Equipo Redactor.

Gobierno de La Rioja Oficina General de Registro	
Fecha	22 JUN. 2016
Hora:	B.55
Número:	E-216362

DIRECCIÓN GENERAL DE CALIDAD AMBIENTAL y AGUA
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y MEDIO AMBIENTE
Prado Viejo 62 bis
26071 LOGROÑO (LA RIOJA)



	PROYECTO	PROYECTO
	PROYECTO	PROYECTO
MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.M. DE CALAHORRA. LA RIOJA PARA LA APERTURA DE LA CALLE TEATRO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO (S.U.C.)		
OFICINA DE PROYECTOS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO MUNICIPAL, S.O.A. S.L. DE RESPONSABILIDAD LIMITADA		
C/Príncipe de Viana 12, 4º, 48001 CALAHORRA (ALAVA)		
PROYECTO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO		
PLANOS DE INFORMACION: SITUACION Y EMPLAZAMIENTO		
PLANO N°	INF-1	



ZONA EN TRÁMITE UE 4-5

S.U.C. TEATRO B+3

	MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.M. DE CALAHORRA. LA ROTA PARA LA APERTURA DE LA CALLE TEATRO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO (S.U.C.) OFICINA DE PRODUCTOS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO MENENDEZ S.A.S. - C.P. 03172504 Calle de la Industria, 14 - 03000 CALAHORRA (CIUDAD) - CIUDAD DE CALAHORRA (CIUDAD) - CIUDAD DE CALAHORRA (CIUDAD)
ORD 2.1	PLANOS DE ORDENACION: ALINEACIONES, COTAS RASANTES Y ALTURAS DE LA EDIFICACION
PARRA/COMA ENRIQUE 2018 ESC. 1000 PROYECTOR "HERNANDEZ FERRER DE"	ENERO 2018 REF.



**Gobierno
de La Rioja**

Agricultura, Ganadería y
Medio Ambiente

Calidad Ambiental y
Agua

Prado Viejo, 62 bis
26071-Logroño. La Rioja.
Teléfono: 941 291 100
Fax: 941 291 705

Jesús M^a Andía Ustarroz
C/ Vara de Rey, 9 1º L
26002 – Logroño

Expediente: Modificación puntual del Plan General Municipal para la apertura de la calle Teatro

Promotor: Hermanos Piñeiro Gil

Referencia: E- 216367/ E.C.F.

Fecha: 27/06/16

En relación con la consulta efectuada a esta Dirección General con fecha 22 de junio de 2016 acerca del expediente de referencia, adjunto remito el informe elaborado por los técnicos de esta Dirección General.

En Logroño, a 28 de junio de 2016

José M^a Infante Olarte
Director General de Calidad Ambiental y Agua

**Gobierno
de La Rioja**
Agricultura, Ganadería y
Medio Ambiente
Dirección General de
Calidad Ambiental y Agua

Gobierno de La Rioja
Oficina Auxiliar de Registro
Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente

Fecha: **28 JUN. 2016**

Hora:

Número: **5-135961**



Expediente: Modificación puntual del Plan General Municipal para la apertura de la calle Teatro

Promotor: Hermanos Piñeiro Gil

Referencia: E- 216367/ E.C.F.

Fecha: 27/06/16

ASUNTO: INFORME SOBRE LA NECESIDAD DE SOMETER A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CALAHORRA PARA LA APERTURA DE LA CALLE TEATRO

En relación con la consulta efectuada a esta Dirección General con fecha 22 de junio de 2016 acerca de la Modificación de referencia, se informa de lo siguiente:

- El objeto de este documento es la apertura de la calle Teatro en suelo urbano consolidado.
- Se considera que esta Modificación no se encuentra en el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica establecido en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, ya que no cumple con la definición de modificaciones menores recogida en su artículo 5. De este modo, no producirá diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia, por lo que no supondrá la aparición de efectos ambientales significativos que deban ser evaluados.

En Logroño, a 27 de junio de 2016

Estela Carnero Fuente

Jefa de Sección de Evaluación de Planes y Programas

Vº Bº- **Jesús Ruiz Tutor**

Jefe de Servicio de Integración Ambiental

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA E INFORME DE
SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PARA LA APERTURA DE LA CALLE TEATRO EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL PGM DE CALAHORRA

1- OBJETO Y CONTENIDO

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRURJ y RU), determina las bases del régimen del suelo, entre los que se incluyen la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano y garantía de viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

Esta norma establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán contener un informe o memoria de sostenibilidad económica.

Este artículo 22 del TRLRURJ y RU determina en sus apartados 22.4 y 22.5:

22.4: “La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística, deben incluir un 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”.

Se incluyen a continuación la Memoria de Viabilidad Económica de la actuación, y el Informe de Sostenibilidad Económica donde se recogen y desarrollan sus conclusiones.

2 - MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Se desarrolla a continuación el análisis de viabilidad económica de la actuación.

A) ESTUDIO COMPARATIVO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES Y PROPUESTAS:

El objeto de la Modificación Puntual es la apertura de la Calle Teatro a través del solar que ocupaba la casa nº 20-22 de esa calle (actualmente derribada) al objeto de establecer una comunicación rodada y peatonal entre esta calle y las unidades de Ejecución UE-4 y UE-5 linderas con el solar, de tal manera que el acceso a estas unidades mejore sustancialmente respecto a la prevista por el PGM.

El ámbito objeto de análisis económico es el correspondiente a una parte del espacio que ocupaba esa casa, sobre parte de las parcelas catastrales P-15, P.16 y P-17, ya que el resto se encuentra incluido en las Unidades de Ejecución UE 4 y 5 del Suelo Urbano No Consolidado del Plan General Municipal de Calahorra. La superficie delimitada asciende a 665 m², ubicados en la Calle Teatro.

De esa superficie total señalada (665 m²), la superficie destinada a la apertura del nuevo vial público es de 205 m², quedando el resto (460 m²) destinados a solar edificable para uso residencial (viviendas).

Se trata de un ámbito, ubicado dentro de un entorno ya urbanizado y edificado, y ocupado actualmente por edificaciones de uso residencial.

Se ordena el ámbito afectado, manteniendo la red viaria perimetral, ya urbanizada, en su estado actual, al margen de las ampliaciones de aceras e implantación o renovación de servicios que exija su urbanización.

Tras la modificación resultan las siguientes superficies:

- Red viaria =	205 m ²
- Ocupación de edificaciones =	460 m ²
- TOTAL ÁMBITO	665 m ²

No se afectan las redes públicas existentes, y las cesiones se ajustan en superficie a las exigidas en el plan vigente, por lo que no se superan las mínimas actuaciones en usos públicos que impliquen deberes y gastos de conservación.

Se incluye a continuación un cuadro comparativo entre los parámetros urbanísticos existentes y propuestos:

PARAMETRO COMPARADO	ESTADO ACTUAL	PROPUESTA ORDENACIÓN
Superficie afectada	665 m ²	665 m ²
Suelo público afectado viales	0 m ²	205 m ²
Uso característico	residencial	residencial
Altura reguladora	PB+3	PB+3
Edificabilidad PB	514 m ²	460 m ²
Edificabilidad P 1 a 3	1.995 m ²	1.380 m ²
Vuelos previsibles	0	60 m ²
Edificabilidad Total con vuelos	2.509 m ²	1.900 m ²

En conclusión, la ordenación propuesta No aumenta los parámetros máximos fijados respecto a ámbito y su edificabilidad total, pero, además, incrementa el suelo público destinado a viales, manteniendo el uso residencial y manteniendo el número de plantas en las edificaciones en planta baja más tres alturas.

B) DETERMINACIONES ECONÓMICAS BÁSICAS:

Estado actual y objeto de la actuación.

Actualmente el ámbito está liberado de la edificación que existía, ya demolida.

El objeto de la ordenación es la creación de un nuevo vial público y un edificio residencial para viviendas.

Se trata de una 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 la venta del producto resultante y, en su caso, mediante préstamos de entidades de crédito inmobiliario.

Coste de repercusión de suelo:

Se considera un valor de repercusión de suelo de 300 € por metro cuadrado edificable, resultando un valor total:

$$VR_{\text{total}} = A_{\text{rea}} \times 300 \text{ €/m}^2 = 665\text{m}^2 \times 300 \text{ €/m}^2 = 199.500 \text{ €}$$

Coste de urbanización:

A. OBRAS DE URBANIZACION	COSTE (€)
Movimiento de Tierras	6.200,00
Pavimentación	21.110,80
Abastecimiento	5.700,00
Saneamiento de Fecales	5.800,00
Saneamiento de Pluviales	6.730,40
Energía Eléctrica	8.621,20
Alumbrado Público	3.970,00
Gas	3.365,00
Telecomunicaciones	2.839,60
Seguridad y Salud	2.000,00
Gestión de Residuos	2.200,00
Total	68.537,00
15 % GG y BI	10.280,55
TOTAL	78.817,55

Coste de construcción:

Se considera un coste de construcción de locales en PB de 292 €/m² y un coste de construcción de viviendas de 550 €/m². Según esta estimación el coste de construcción del edificio es:

$$VE_{\text{total}} = \text{Area}_{\text{viviendas}} \times 550 \text{ €/m}^2 + \text{Area}_{\text{locales}} \times 292 \text{ €/m}^2 =$$

$$= 1.900 \text{ m}^2 \times 550 \text{ €/m}^2 + 460 \text{ m}^2 \times 292 \text{ €/m}^2 = 1.045.000 \text{ €} + 134.320 \text{ €} = 1.179.320 \text{ €}$$

Coste de honorarios de notaría, registro, planeamiento, urbanización y edificación:

C. HONORARIOS	
Modificación PGM	5.870
Proyecto de Reparcelación	5.298
Proyecto de Urbanización	6.390
Dirección de Obras Urbanización	3.310
Proyecto de Edificación	25.158
Dirección de Obras de Edificación	25.158
Gestión Urbanística	5.565
Notaría y Registro	3.087
TOTAL	79.836

Importe de la Inversión privada:

Se estima en los siguientes costes:

- Suelo	199.500,00 €
- Urbanización	78.817,55 €
- Edificación	1.179.320,00 €
- Honorarios	79.836,00€
- TOTAL	1.537.473,50 €

Ayudas públicas directas o indirectas:

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

Ejecución de la urbanización y sujeto responsable de costear la misma:

Las actuaciones de urbanización comprenden las obras de formación del nuevo vial, según el detalle indicado.

Construcción de equipamientos públicos:

No se plantean cesiones de suelo para equipamientos públicos, por lo que la inversión no está afectada por el coste de su ejecución y mantenimiento.

C) ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN

Análisis de Ingresos y Gastos:

Se consideran unos ingresos de venta del producto inmobiliario construible de 1.460 € por metro cuadrado edificable, resultando:

$$\begin{aligned} \text{Ingresos} &= 1.900 \text{ m}^2_{\text{viviendas}} \times 1.460 \text{ €/m}^2 + 460 \text{ m}^2_{\text{locales}} \times 750 \text{ €/m}^2 = \\ &= 2.774.000 \text{ €} + 345.000 \text{ €} = 3.119.000 \text{ €} \end{aligned}$$

Resulta el siguiente resumen de Ingresos y Gastos:

TOTAL INGRESOS	3.119.000,00 €
- Gastos solar, urbanización y construcción	1.537.473,50 €
- Gastos indirectos = 20% s/ 1.537.473,50€=	307.494,70€
- TOTAL GASTOS	1.844.968,20 €
- BENEFICIOS ESTIMADOS	1.274.031,80 €

La ordenación propuesta busca la promoción del producto inmobiliario más atractivo en base a la demanda de suelo para la implantación de viviendas de tamaño medio. De este análisis de la inversión se deduce la viabilidad económica de la misma y la consecución de una rentabilidad adecuada.

No se prevé la participación, integrándose en su gestión y la financiación, de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, abastecimiento de agua o telecomunicaciones.

D) HORIZONTE TEMPORAL PARA GARANTIZAR LA AMORTIZACIÓN DE LAS INVERSIONES Y FUNCIONAMIENTO DE LA OPERACIÓN

A efectos de garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación, se considera un horizonte temporal para la operación, de dos años en el caso de construcción y venta y de 25 años en el caso de construcción y alquiler.

E) EVALUACIÓN DE LA CAPACIDAD PÚBLICA NECESARIA PARA ASEGURAR LA FINANCIACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS REDES PÚBLICAS

Se analizan los gastos que va a suponer para la administración local, la ejecución y el mantenimiento de la actuación y la prestación de servicios. En el Informe de Sostenibilidad se comparan estos gastos con los ingresos que se van a obtener, para deducir si es una actuación sostenible a lo largo del tiempo o si hay que introducir factores de corrección.

Se procede a realizar un cálculo de los costes atribuidos al sostenimiento de las infraestructuras o elementos urbanos implantados, como el mantenimiento de la red viaria, servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, alumbrado público, recogida

de basura y limpieza viaria y, en su caso, de los servicios resultantes de las zonas de equipamiento público. (No existentes en esta actuación).

IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

Como se ha explicado anteriormente en esta memoria, la implantación y ejecución de las infraestructuras necesarias para el desarrollo del ámbito, no supone gasto para la administración, al costearse por los particulares.

MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS

Infraestructuras viarias

En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumpla correctamente sus funciones.

Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y aceras, el conjunto de la red de evacuación de aguas pluviales (cunetas, bordillos, desagües, arquetas, etc.), y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado.

Se considera un valor de 1,00 €/m² anuales de mantenimiento del viario.

Por tanto el coste anual de este mantenimiento aplicando el valor anterior al dato de la superficie de red viaria estimada en 205 m² asciende a: 205,00 €/año.

Infraestructuras de abastecimiento de agua potable

Mediante la imposición de tasas de abastecimiento, se sufraga el coste de puesta en marcha y mantenimiento del servicio por tanto no supone carga para el Ayuntamiento.

EDAR e infraestructuras de saneamiento

El coste de mantenimiento de la red de saneamiento y el coste del tratado de las aguas negras a depurar lo paga el usuario a través de las tasas de servicio (mantenimiento) y consumo de uso de la depuradora, por esta razón no le supone carga alguna al Ayuntamiento.

Infraestructuras suministro eléctrico

Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia.

El coste de mantenimiento de estas infraestructuras eléctricas se les carga directamente a los usuarios.

Infraestructuras telefonía

Las infraestructuras de la red de telefonía, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia.

El coste de mantenimiento de estas infraestructuras se le carga directamente a los usuarios.

PRESTACIÓN DE SERVICIOS

Recogida de residuos sólidos urbanos

Mediante la imposición de la tasa de recogida de basuras correspondiente, se sufraga el coste de la prestación del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos y por tanto no supone carga para el Ayuntamiento.

RESUMEN DE GASTOS:

- Mantenimiento infraestructuras viarias	205,00 €/año
- TOTAL	205,00 €/año

INGRESOS DE LA ACTUACIÓN PARA LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Ingresos que va a percibir la administración a través de impuestos:

Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

Impuesto de actividades económicas (IAE).

Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO).

Impuesto de vados.

Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

Se estima considerando unos valores de suelo y edificación, según valoración catastral estimada, de 913.540,54 €. Aplicando un tipo del 0,60 % resulta:

$$\text{IBI} = 913.540,54 \times 0,60\% = 5.481,24 \text{ €}.$$

Impuesto de actividades económicas (IAE)

Como se trata de edificios residenciales con garajes en la planta baja y en los que no está prevista la actividad comercial ni otro tipo de actividades productivas, no se percibirán ingresos por IAE.

Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

Este ingreso supone una cantidad importante al estar regulado en el 3,07% del Presupuesto de Ejecución Material de las obras sometidas a licencia de construcción. Se estima que el beneficio industrial del constructor y sus gastos generales serán del 15% por lo que de la estimación del coste de construcción y demoliciones se deduce el coste de la ejecución material sobre la que se aplica el ICIO más las tasas de licencia

- Edificación	1.179.320 € / 1,15 =	1.025.495,60 €
- TOTAL ejecución material		1.025.495,60 €

$$\text{ICIO} = 1.025.495,60 \text{ €} \times 3,7 \% = 37.943,34 \text{ €}$$

Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM)

No se considera debido al desconocimiento, a priori, de la posible existencia de vehículos ligados a la actividad y al CIF en este domicilio.

Impuesto de vados

Se considera la necesidad de al menos un vado para acceso de once a veinticinco vehículos al aparcamiento.

Considerando el coste actual de 405,51 €/vado, los ingresos obtenidos a través de ese servicio asciende a 405,51€/año.

RESUMEN DE INGRESOS:

- IBI suelo y edificación	5.481,24€/año	
- IAE actividad	0 €/año	
- ICIO		37.943,34€
- Vados	405,51 €/año	
TOTAL ANUAL	5.886,75€/año	
TOTAL extraordinario		37.943,34 €

BALANCE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN

Como resultado de las estimaciones de los nuevos gastos e ingresos que producirán las nuevas actuaciones urbanizadoras, vemos el impacto sobre la Hacienda Local, obteniendo el saldo resultante de la diferencia entre el incremento de los gastos y los ingresos.

GASTOS	205,00 €/año
INGRESOS (anuales)	5.886,75 €/año
INGRESOS (extraordinarios)	37.943,34€

El balance es de 5.681,75 €/año, más un ingreso único extraordinario de 37.943,34€, POSITIVO PARA LA HACIENDA PÚBLICA.

3- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Impacto de la actuación en las Haciendas Públicas

Como se ha desarrollado en la Memoria de Viabilidad Económica, se trata de una actuación en el ámbito privado donde se ordena el mismo y se crean y urbanizan los espacios libres públicos que exigen la legislación de afección y el Plan General Municipal de Calahorra.

Todos los gastos de ejecución y puesta en funcionamiento de las infraestructuras se costean por los propietarios del suelo afectado, no suponiendo más gasto a las administraciones que el mantenimiento de las mismas.

En consecuencia, el análisis del impacto de la actuación en las Haciendas Públicas resulta de la comparación entre los ingresos que genera en impuestos directos y tasas, y los gastos de mantenimiento de las nuevas infraestructuras y redes.

Ingresos por Impuestos Directos – Haciendas Generales

IVA, Sociedades, IRPF (de la actividad constructiva y los agentes relacionados).

AJDS (obra nueva).

Ingresos por Impuestos y Tasas – Hacienda Local

IBI – sobre bienes inmuebles resultantes.

IAE – sobre la actividad económica si su volumen supera 1.000.000 € anuales

ICIO – de la actividad constructiva (demolición y nueva construcción).

Vados – sobre vados de aparcamiento y carga y descarga.

Gastos de mantenimiento

Mantenimiento de infraestructuras viarias.

Mantenimiento de zonas verdes públicas.

Balance de Ingresos y Gastos

En la Memoria de Viabilidad Económica se analizan y estiman los ingresos y gastos que se producirán debido a la nueva actividad urbanizadora y de edificación.

Se incluye a continuación la estimación de todos estos ingresos y gastos, desglosando los que se generan en una sola operación, de los que se repiten con periodicidad, así como los correspondientes a la Hacienda General (Estado y Comunidad Autónoma) y la Hacienda Local (Ayuntamiento de Calahorra).

INGRESOS – (I)	PUNTUAL	ANUAL
2.774.000 € + 345.000 € = 3.119.000 €		

HACIENDA GENERAL

IVA 10% s/ 2.774.000€	277.400,00 €	0,00 €
IVA 21% s/345.000 €	72.450,00 €	0,00 €
AJDS construcción 1% s/ 1.025.495,60€	10.254,95 €	0,00 €
TOTAL HACIENDA GENERAL	360.104,95 €	0,00 €

HACIENDA LOCAL

IBI 0,60 % s/ 913.540,54	0,00 €	5.481,24€
IAE	0,00 €	0,00 €
ICIO 3,70 % s/1.025.495,60€	37.943,34€	0,00€
VADOS	0,00 €	405,51 €
TOTAL HACIENDA LOCAL	37.943,34€	5.886,75€

TOTAL INGRESOS	398.048,29 €	5.886,75 €
-----------------------	---------------------	-------------------

GASTOS - (G)	PUNTUAL	ANUAL
---------------------	----------------	--------------

HACIENDA LOCAL

Mantenimiento Infraestructuras Viarias	0,00 €	205,00 €
TOTAL HACIENDA LOCAL	0,00 €	205,00 €

BALANCE - (I-G)	PUNTUAL	ANUAL
------------------------	----------------	--------------

Hacienda General (Puntual)	360.104,95€	
Hacienda Local (Puntual)	37.943,43€	
Hacienda Local (Anual)		5.681,75€
TOTAL	398.048,29€	5.681,75€

Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Dentro de los contenidos del informe de sostenibilidad económica, no sólo debe valorarse el nivel de afectación a la Administración Local, sino también evaluar si los cambios en los usos productivos que generarán las actuaciones planteadas en el Plan Especial, están orientados a adecuar el uso del suelo a las necesidades del municipio.

En este caso, no se producen cambios en los usos establecidos por el Plan General, planteándose un uso residencial ya previsto en él para esa zona. Sin embargo si aparece un nuevo uso de espacio viario en parte del ámbito que facilita la comunicación de la calle teatro con la nueva actuación del a Unidad de Ejecución vecina, facilitando así las comunicaciones y conexiones dentro del área.

CONCLUSIÓN

El Informe sobre sostenibilidad económica de la Modificación Puntual del PGM de Calahorra para la apertura de la Calle Teatro es **FAVORABLE**, tanto para las haciendas generales (Estado y Comunidad Autónoma de La Rioja) como para la hacienda local (Ayuntamiento de Calahorra).

En el caso de las haciendas generales se estiman unos ingresos puntuales a través de impuestos de 360.104,95€.

En el caso de la hacienda local del Ayuntamiento de Calahorra, se estima un ingreso puntual extraordinario del impuesto ICIO de 37.943,34€ y un balance positivo anual, entre los ingresos a obtener vía impuestos y tasas, y los gastos, de 5.681,75€/año.

Por lo tanto se estima que la actuación generará unos ingresos extraordinarios puntuales vía impuestos de 398.048,29€, de los cuales 37.943,34€ serán para la hacienda local, y unos ingresos netos anuales de 5.681,75€ para la hacienda local, correspondientes a la diferencia entre los nuevos ingresos por impuestos y tasas y los gastos de conservación y mantenimiento de la urbanización.

Este ahorro bruto podrá destinarse, en el caso de Calahorra, a otros gastos de inversión real para el conjunto de la ciudad.

Por lo tanto, la modificación presentada para la apertura de la Calle Teatro es económicamente sostenible en las hipótesis y estimaciones económicas consideradas en esta memoria.