



bergasa arquitectura

ESTUDIO DE DETALLE
ALINEACIONES MÁXIMAS EN PLANTA BAJA HOTEL PALACIOS
AVD ZARAGOZA 6 ALFARO (LA RIOJA)
David Bergasa Pascual, arquitecto

INDICE

1.- MEMORIA

- 1.1 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.2 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA
- 1.3 PLANEAMIENTO VIGENTE
- 1.4 PLANEAMIENTO PROPUESTO
- 1.5 MEMORIA E INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y SOSTENIBILIDAD
- 1.6 DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
- 1.7 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
 - 1.7.1 CATASTRO
 - 1.7.2 CARTOGRAFÍA
 - 1.7.3 EXTRACTO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 17

1.-MEMORIA

1.1 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto de este estudio de detalle es modificar las alineaciones máximas para la planta baja del HOTEL PALACIOS sin aumentar la edificabilidad y permitir así la cubrición de una pequeña terraza al aire libre que se pretende ejecutar junto a la entrada del complejo del HOTEL como sala de juegos de niños. Se trata de un pequeño espacio cubierto y cerrado con acceso exclusivo desde la terraza exterior, para que los niños puedan jugar de forma que estén controlados y no supongan molestias para el resto de usuarios de la cafetería ni del hotel.

Para ello se propone unas nuevas alineaciones máximas en planta baja y con el fin de no aumentar la edificabilidad se ha eliminado la misma superficie en la parte posterior del hotel.

Para la redacción se ha tenido en cuenta las determinaciones establecidas por la actual LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA, LOTUR 5/2006, DE 2 DE MAYO. Esta establece en su art. 80 Estudios de Detalle lo siguiente:

Artículo 80. Estudios de detalle.

1.- Los estudios de detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General Municipal para el suelo urbano y en los planes parciales y espaciales.

2.- Su contenido tendrá por finalidad:

- a) Prever, modificar o reajustar las rasantes o las alineaciones que tengan carácter interior siempre que no afecten a los sistemas generales
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.
- c) Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

3.- Los estudios de detalle no podrán:

- a) Alterar el destino del suelo.
- b) Modificar o reajustar las alineaciones exteriores
- c) Incrementar la edificabilidad y altura máxima que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito.
- d) Incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento.
- e) Ocasionar perjuicio o alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

4.- Cuando el planeamiento establezca límites cuantitativos y los criterios que deban observarse en cada caso, se podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación del volumen ordenado, siempre que no supriman ni reduzcan los fijados por el planeamiento.

5.- Los estudios de detalle comprenderán los documentos justificativos de su contenido con el grado de precisión adecuado a sus funciones.

Artículo 92. Tramitación de estudios de detalle.

1.- Los estudios de detalle serán aprobados inicialmente por el Ayuntamiento competente. Si el estudio de detalle fuese de iniciativa particular el plazo para acordar o denegar la aprobación inicial será de un mes desde la presentación de la documentación competente en el Registro municipal.

2.- Una vez aprobados inicialmente, se someterán a información pública durante veinte días mediante anuncio en el Boletín Oficial de La Rioja y, al menos, en un diario de difusión local.

3.- A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento los aprobará definitivamente con las modificaciones que resulten pertinentes.

4.- El plazo de aprobación definitiva será de dos meses desde su aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin comunicar la pertinente resolución, se entenderá otorgada la aprobación definitiva, siempre que dentro del mismo se haya concluido el trámite de información pública.

5.- Aprobados definitivamente por el Ayuntamiento, se remitirá una copia para su registro, archivo y publicidad a la Comunidad Autónoma de La Rioja.

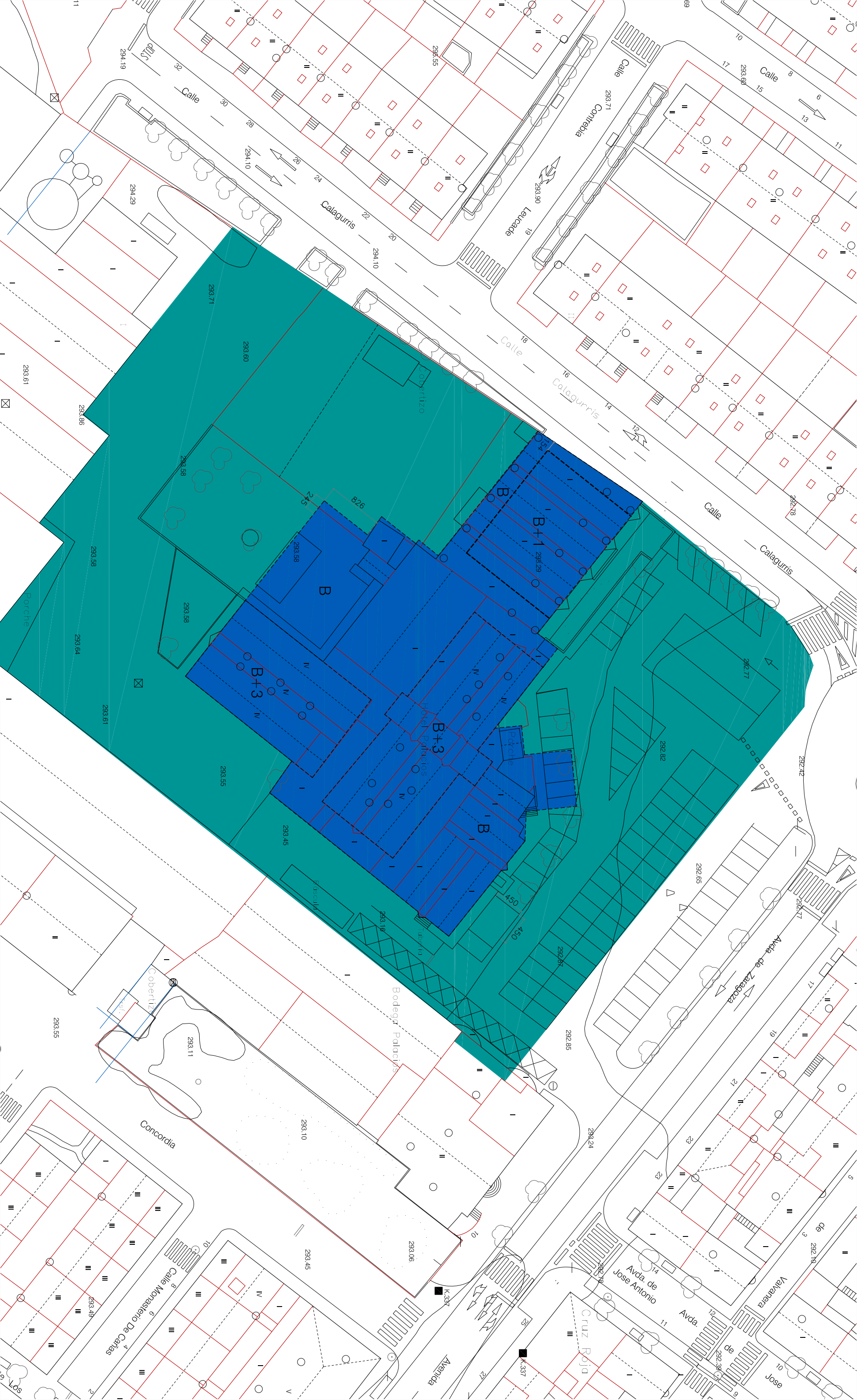
1.2 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

La Modificación Puntual nº 17 del Plan General Municipal de Alfaro justifica la actual situación urbanística del HOTEL PALACIOS. En la actualidad el HOTEL se encuentra en situación de suelo urbano industrial de actuación directa con unas alineaciones máximas y alturas que vienen definidas en los planos de alineaciones. El HOTEL PALACIOS se encuentra dentro de la parcela con referencia catastral 2704866XM0720D0002LE y aquí el uso de hotel se encuentra como permitido.

La modificación de alineación máxima que permite la cubrición de la terraza existente junto a la entrada del HOTEL se encuentra dentro de los supuestos de estudio de detalle, ya que no cambia el destino del suelo, pues las alineaciones máximas están rodeadas de suelo libre privado en todo el perímetro.

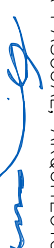
El estudio de detalle aumenta en 20,25 m². la planta baja junto al acceso principal y por otra parte elimina una zona de la misma superficie en la parte posterior del edificio. Puesto que esta modificación no aumenta edificabilidad, tampoco supone un aumento de capacidad residencial.

1.3 PLANEAMIENTO VIGENTE



HOTEL PALACIOS

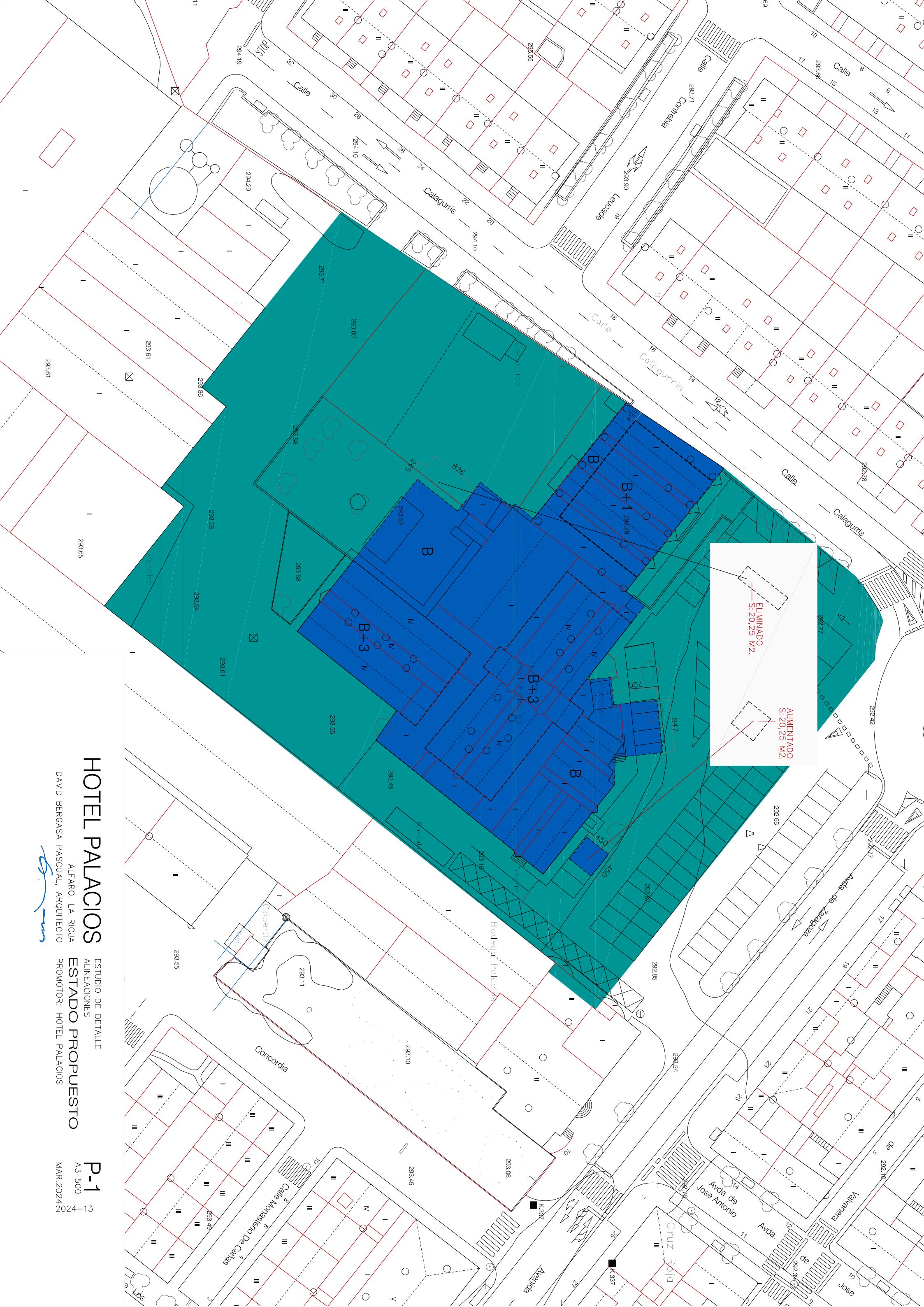
ALFARO, LA RIOJA
DAVID BERGASA PASQUAL, ARQUITECTO



ESTUDIO DE DETALLE
ALINEACIONES
ESTADO ACTUAL
PROMOTOR: HOTEL PALACIOS

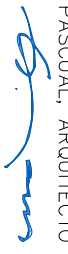
A-1
A3 500
MAR.2024-R

1.4 PLANEAMIENTO PROPUESTO



HOTEL PALACIOS

ALFARO, LA RIOJA
 DAVID BERGASA PASQUAL, ARQUITECTO



ESTUDIO DE DETALLE
 ALINEACIONES
ESTADO PROPUESTO
 PROMOTOR: HOTEL PALACIOS

P-1
 A3 500
 MAR.2024-R

1.5 MEMORIA E INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y SOSTENIBILIDAD

1.5.1 ANTECEDENTES LEGALES

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 (TRIS y RU), determina las bases del régimen del suelo, entre los que se incluyen la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad y 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. Así, el artículo 22 del TRLS y RU determina en sus apartados 22.4 y 22.5, lo siguiente:

Artículo 22.4: “ La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá 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.”

Artículo 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”

1.5.2 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El presente estudio de detalle tiene por objeto la modificación de las alineaciones interiores de las edificaciones dispuestas en la Modificación Puntual nº 17 del Plan General Municipal de Alfaro justifica la actual situación urbanística del HOTEL PALACIOS.

Este estudio de detalle NO pretende alterar con ello la edificabilidad y la superficie de dicha finca. Su único fin es conseguir un cambio de alineaciones interiores para reordenar volúmenes y poder de este modo cubrir una terraza de 20,25m² de superficie.

Esta actuación no supone obligaciones añadidas en la prestación de servicios por parte del Ayuntamiento de Alfaro ni ninguna otra Hacienda Pública por lo que su impacto es nulo.

La modificación de alineaciones interiores no supone cargas para los propietarios y se considera viable económicamente, adecuándose a los límites del deber legal de conservación.

1.6 DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

1.6.1 MOTIVACIONES DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

En el ámbito territorial donde se ubica la parcela, la tramitación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, y sus modificaciones, se rigen por los procedimientos establecidos en la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (L.O.T.U.R.) .

Los Estudios de Detalle son instrumentos de planeamiento de desarrollo en Suelo Urbano (S.U.), conforme a lo establecido en el artículo 74 de la L.O.T.U.R. y, para el caso que nos ocupa, es el que proceder realizar, como se justifica en dicho documento.

Por su parte, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental se aplica a todos los planes y programas, así como sus modificaciones, cuya Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) se inicia a partir de la entrada en vigor de la misma.

A su vez el decreto 29/2018 de 20 de septiembre por el que se aprueba el reglamento de desarrollo del Título I, cuyo capítulo II, artículo 10 establece que:

"(...) Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

(...) Los planes parciales y planes especiales, que establezcan el uso a nivel municipal de zonas de reducida extensión, así como los estudios de detalle.

Por lo tanto, considerando que el Estudio de Detalle tomado como referencia, es una modificación menor del PGMOU de Alfaro, procede someter este plan al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

El contenido del presente Documento Ambiental Estratégico (DAE) se ajusta a las especificidades del Anexo 11 del el Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo del Título I "Intervención Administrativa" de lo Ley 6/2017 de Protección de Medio Ambiente de La Rioja.

1.6.2 OBJETIVOS PRINCIPALES DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto de este estudio de detalle es modificar las alineaciones máximas para la planta baja del HOTEL PALACIOS sin aumentar la edificabilidad y permitir así la cubrición de una pequeña terraza al aire libre que se pretende ejecutar junto a la entrada del complejo del HOTEL como sala de juegos de niños.

Para ello se propone unas nuevas alineaciones máximas en planta baja y con el fin de no aumentar la edificabilidad se ha eliminado la misma superficie en la parte posterior del hotel.

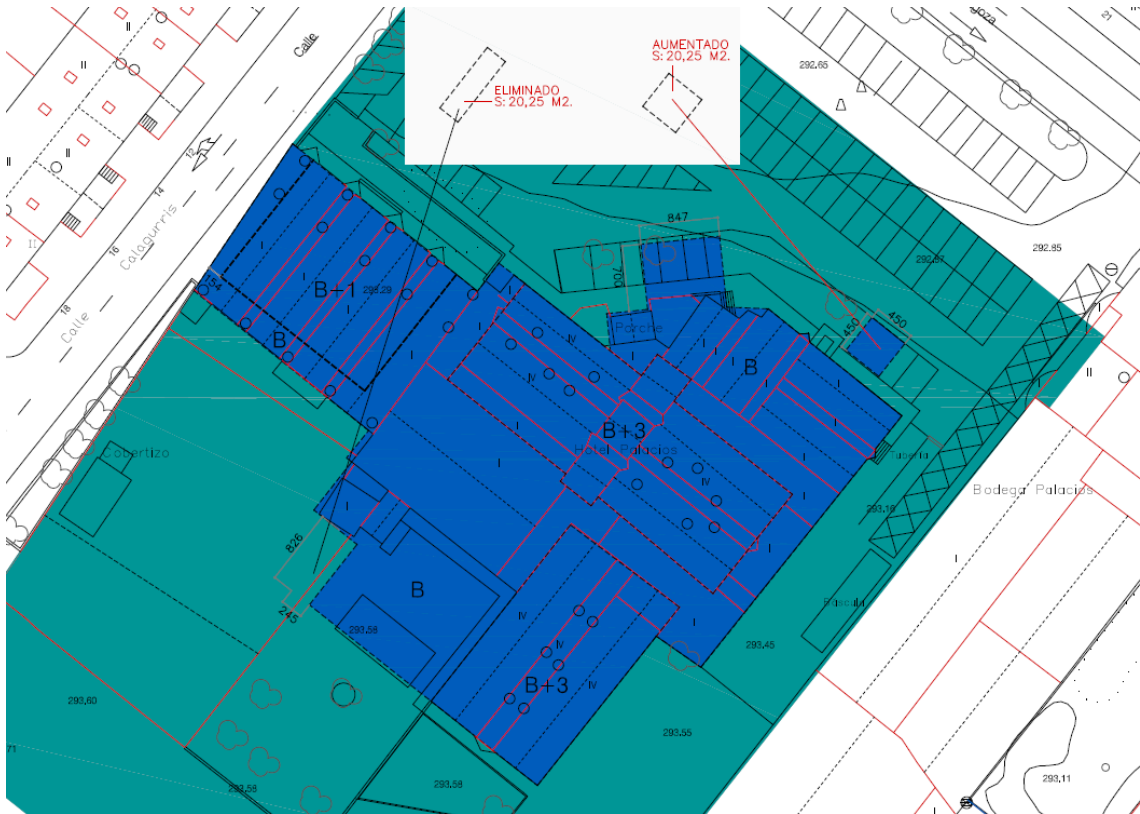
Este Documento Ambiental Estratégico tratará de identificar, valorar y, si procede, prevenir, corregir o compensar, los efectos ambientales negativos derivados de dicho Estudio de Detalle

1.6.3 ALCANCE Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito del estudio de detalle lo constituye una única parcela catastral con referencia 2704866XM0720D0002LE y situada en Avenida Zaragoza 6 de Alfaro (La Rioja).

Se trata de modificar las alineaciones interiores de manera que se pueda cubrir un espacio actualmente utilizado como terraza exterior. Para ello se elimina una superficie de 20,25m² sin edificar de la parte posterior del Hotel, para situar esa misma superficie en la parte frontal.

ESTUDIO DE DETALLE HOTEL PALACIOS, ALFARO



1.6.4 DESARROLLO PREVISIBLE DEL ESTUDIO DE DETALLE

La tramitación, conforme al Art. 92 de la L.O.T.U.R se concreta en las siguientes fases:

- Aprobación Inicial por el Ayuntamiento.
- Información pública durante 20 días (ó 15días si procede) mediante anuncio en el B.O.R. y en uno de los diarios de difusión local de mayor circulación de la Comunidad Autónoma de La Rioja.
- A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento aprobará definitivamente el Estudio de Detalle con las modificaciones que resulten pertinentes, en un plazo de dos meses desde la aprobación inicial.
- Aprobados definitivamente por el Ayuntamiento, se remitirá una copia para su registro, archivo y publicidad a la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Por otro lado, el desarrollo del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, recogido en la Ley 21 /2013, es el siguiente:

- El promotor presenta ante el órgano sustantivo una solicitud de inicio del procedimiento, acompañada de un borrador del plan o programa y del documento del DAE. Una vez revisada la documentación presentada, el órgano consultivo la remite al órgano ambiental (art.29).
- El órgano ambiental somete la documentación recibida a consultas de las administraciones públicas afectadas y público interesado durante 45 días (art. 30).
- El órgano ambiental formula el informe ambiental estratégico en un plazo máximo de 4 meses. Se publicará en el BOR y en sede electrónica en un plazo de 15 días (art. 31). Dicho informe ambiental estratégico es recurrible y establecerá si:

a) El plan o programa debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria por tener efectos significativos sobre el medio ambiente. En este caso, el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico para que el promotor pueda continuar con el procedimiento.

b) El plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

1.6.5 CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL ANTES DEL ESTUDIO DE DETALLE EN LA ZONA AFECTADA

El ámbito de la actuación se emplaza en un entorno de características urbanas de carácter residencial, en una parcela con uso terciario.

El acceso a esta zona se lleva a cabo a través de la propia parcela desde la Avenida Zaragoza.

1.6.5.1 CLIMA

El clima en el término municipal es de tipo mediterráneo continental lo que implica notables diferencias de temperatura entre los meses más cálidos y fríos. Este clima se distingue también por las bajas precipitaciones y un gran déficit hídrico los meses estivales.

El factor clima no es un factor limitante que afecte significativamente a la zona del Estudio de Detalle.

El aumento de las precipitaciones y de la frecuencia de eventos meteorológicos extremos no afectan a la zona por encontrarse totalmente urbanizada y fuera de zonas inundables.

1.6.5.2 CONFORT SONORO

Se trata de una zona residencial tranquila con único foco a señalar y con influencia reducida, que es el tráfico rodado por la Avenida Zaragoza.

El Ayuntamiento de Alfaro no dispone de mapas de ruido, por lo que no disponemos de información para caracterizar la incidencia de este aspecto.

1.6.5.3 CALIDAD DEL AIRE

Alfaro cuenta con una estación de medición de la calidad del aire, integrada en la red de estación del Gobierno de La Rioja. Los datos de calidad del aire aportados por esta estación se encuentran integrados en los resultados presentados como Zona Rural, junto a los resultados de las estaciones de Galilea, Arrúbal y Pradejón.

Los parámetros analizados y los resultados obtenidos, según el Índice Nacional de Calidad del Aire son los siguientes:

- **OZONO.** La media de los tres últimos años no debe rebasar el valor límite establecido en la normativa (25 superaciones del valor 120 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, como media de tres años. Alfara marcó 13 eventos, siendo la estación que mayor incidencia tuvo en este parámetro entre los años 2016-2018, por lo que se mantiene por debajo del valor límite. En el año 2020 la categoría del índice fue BUENA el 313 del tiempo, RAZONABLEMENTE BUENA el 643 y REGULAR el 53

- **MONÓXIDO DE CARBONO:** Los niveles están muy por debajo del valor límite durante el periodo 2002-2018 del informe de calidad del aire de La Rioja.

- **PARTÍCULAS PM10 y PM 2,5:** Los valores medios anuales son más o menos estables, y se materializan en datos, que cumplen la normativa, referida a las superaciones del valor límite diario, para el periodo 2002-2018. En 2020 el índice fue BUENO el 523 del tiempo, RAZONABLEMENTE BUENO el 443, REGULAR el 33 y DESFAVORABLE el 33

- **ÓXIDOS DE NITRÓGENO:** Los niveles de óxidos de nitrógeno se mantienen muy bajos y con tendencia a la baja, que parece tender a estabilizarse, a lo largo de todo el periodo de estudio (2002-2018). En este último año los valores de NOx se mantienen estables. En todos los casos los valores están por debajo del límite de calidad del aire (200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$)

- **DIÓXIDO DE AZUFRE:** Los niveles de 502 se sitúan entre 5-10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ desde 2008, muy por debajo del límite fijado (125 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) continúan manteniéndose muy bajos en la zona urbana y en la zona rural.

1.6.5.4 CONDICIONES LUMÍNICAS Y ELECTROMAGNÉTICAS

Las condiciones de iluminación natural son adecuadas debido a la distribución urbanística circundante con orientación norte-sur y existencia de edificaciones próximas con buena separación o zonas libres, de por medio.

La iluminación artificial es la correspondiente a la zona urbanizada y que se encuentra adaptada a las exigencias del Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior (RO 1890/2008), el cual considera el aspecto de la contaminación lumínica.

Respecto a las condiciones electromagnéticas, no se aprecia incidencia relevante para el ámbito asociado al Estudio de Detalle.

1.6.5.5 GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

El municipio se asienta, indistintamente, sobre terraza fluvial y arcillas y areniscas rojas.

1.6.5.6 CALIDAD Y USOS DEL SUELO

El ámbito del estudio de detalle es una parcela destinada a uso terciario en una zona urbanizada y con todos los servicios disponibles.

Conforme a la Orden PRA/I 080/201 7, de 2 de noviembre, por la que se modifica el Anexo 1 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero. por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminadosL la actividad desarrollada en la zona no se encuentra dentro del listado de actividades potencialmente contaminadoras del suelo.

1.6.5.7 HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA

El municipio se localiza en la Cuenca hidrográfica del río Ebro, emplazado en un nivel de terraza fluvial de la margen derecha del río Alhama y del río Ebro. El primero discurre en dirección noreste hasta la desembocadura en el río Ebro, ocupando oeste y sur del municipio. Las terrazas fluviales definen la ocupación del acuífero existente en el municipio que se codifica con el número 091 .049_1 . Por su parte. la unidad geológica compuesta por arcillas y areniscas rojas carece de interés hidrológico y aquí es donde se ubica nuestra zona, si bien próxima a la zona ocupada por el citado acuífero (ver figura 5) . Por lo tanto, no se da ninguna afección sobre el ámbito del Estudio de Detalle, ni en lo relativo al Dominio Público Hidráulico, ni en cuanto al riesgo de inundación.

1.6.5.8 BIODIVERSIDAD (VEGETACIÓN Y FAUNA)

No existe vegetación natural de ningún tipo al tratarse de zona urbana.

La existencia de fauna está influenciada por los sistemas fluviales próximos y, principalmente, por la proximidad del entorno del suelo rústico. Las especies que aparecen son comunes a estos ámbitos.

1.6.5.9 HÁBITATS Y ESPACIOS PROTEGIDOS

El municipio de Alfaro cuenta con 7 km de ribera incluidos en la Red Natura 2000. Los Sotos de Alfaro recibieron la declaración de Reserva Natural en la primavera del año 2001 , asegurándose así la protección de este lugar y sus valores. La zona cuenta un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.

La zona afectada por el Estudio de Detalle se encuentra fuera de la zona protegida, siendo la distancia mínima de unos 2,5 km que coincide con el punto de la desembocadura del río Alhama. También está fuera del área de interés especial.

1.6.5.10 PAISAJE

El paisaje del entorno considerado, es de carácter urbano residencial, perteneciente al ensanche del núcleo de Alfaro, en la zona sur. zona de borde oeste.



La zona afectada no tiene valor ambiental

1.6.5.11 RIESGOS NATURALES

En el núcleo urbano no se han considerado riesgos naturales.

1.6.5.12 MOVILIDAD

El estudio de detalle no modifica las condiciones de movilidad asociadas al tráfico rodado.

1.6.5.13 SALUD HUMANA

En lo relativo a los aspectos ambientales relacionados con los residuos, el vertido de aguas residuales y el abastecimiento de agua, debemos considerar que la zona cuenta con todos los servicios disponibles y de fácil acceso ya que es una zona urbanizada.

En relación a la contaminación electromagnética no han identificado aspectos reseñables.

1.6.5.14 PATRIMONIO CULTURAL

La zona afectada por el Estudio de Detalle no tiene ninguna incidencia sobre el patrimonio cultural, cuyos principales puntos de interés se encuentran alejado de la misma.

1.6.5.15 VÍAS PECUARIAS

El municipio cuenta con tramos urbanos de la Cañada Real de Valdejimena y la Cañada del Ebro, todos ellos alejados de la zona afectada por el Estudio de Detalle.

1.6.6 EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

El impacto ambiental de la propuesta es inexistente puesto que no se modifica ni el uso ni las superficies por lo que no hay variación sobre la generación de residuos, el vertido de aguas residuales, el consumo de agua ni en el consumo de energía.

Respecto al resto de aspectos no mencionados aquí, y considerados en el apartado anterior podemos indicar que ante la escasa magnitud de las acciones previstas en el Estudio de Detalle no se prevé ningún impacto negativo

1.6.7 EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

Una vez explicado en los apartados anteriores el alcance del plan propuesto, que consiste en el cambio de alineaciones interiores y su impacto, no se considera que el Estudio de detalle afecten a los objetivos de ninguno de los planes, programas o estrategias considerados, cuáles son:

- Estrategia Regional frente al Cambio Climático 2008-2012
- Estrategia de Desarrollo Sostenible de La Rioja
- Decreto 39/2016, de 21 de octubre, por el que se aprueba el Plan Director de Residuos de La Rioja 2016-2026
- Plan Director de Abastecimiento de Agua de La Rioja
- Plan Director de Saneamiento y Depuración de La Rioja 2006-2015
- Plan Forestal de La Rioja
- Plan Territorial de Protección Civil de La Rioja
- Directriz de Protección de Suelo No Urbanizable de La Rioja (DPSNUR)
- Planes de Recuperación de fauna protegida en La Rioja
- Plan General Municipal de Alfaro

1.6.8 RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

La actuación prevista no incrementa el impacto ambiental inicialmente previsto en la Modificación Puntual que dio lugar al planeamiento existente. Así, podemos considerar que las propuestas del Estudio de Detalle, tal y como se justifica en el mismo

- Solamente afectan a las alineaciones interiores, sin alterar el resto de condiciones de edificabilidad (alturas, alineaciones exteriores, uso del suelo, condiciones de las parcelas colindantes, etc ...).

1.6.9 MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.

Como hemos visto, la aplicación del Estudio de Detalle no implica ningún efecto negativo en el medio ambiente.

A continuación, se proponen una serie de medidas, de carácter genérico, con el objetivo de mejorar las condiciones ambientales, y en particular aquellas que afectan negativamente al cambio climático.

Los edificios resultantes de la aplicación del Estudio de Detalle, proyectados bajo el marco normativo establecido por el CTE y sus documentos básicos, ya incorporan criterios de sostenibilidad, especialmente en lo relativo al consumo de energía y utilización de fuentes de energía renovable (DB-HE recientemente mejorado) y a los niveles de aislamiento al ruido de los materiales (DB-HR).

Aun así, los edificios deberían proyectarse:

- Bajo estándares del tipo "Passivhaus" o similares. Con ello se mejoran los requerimientos establecidos en el DB-HE y se minimiza el consumo de energía de los edificios.
- Considerando soluciones para el autoconsumo de energía mediante fuentes renovables.
- Considerando el empleo de elementos modulares prefabricados en la mayor medida posible. Con ello:

- Se optimiza el consumo de energía en las fases de construcción y fabricación.
- Se reduce la generación de residuos.
- Se acelera el tiempo de construcción y montaje, reduciendo el tránsito de maquinaria pesada a la obra, la generación de polvo
- Considerando el uso de materiales más ligeros para reducir la excavación y cimentación
- Considerando el uso de materiales reciclados, lo cual favorece el aprovechamiento y reutilización de residuos.

• Todo ello, entendemos que contribuye, no solo a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero y, por tanto, de la huella de carbono en el proceso de construcción y utilización de la zona, sino que permite una gestión responsable de los residuos, las materias primas y los recursos hídricos a emplear en la aplicación del Estudio de Detalle.

1.6.10 DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE HOTEL PALACIOS, ALFARO

La aplicación del Estudio de Detalle no requiere de la aplicación de medidas, por cuanto no existen impactos negativos en el ámbito zonal del mismo. Por lo tanto, no se requiere seguimiento de medida alguna.

Y para que conste a los efectos oportunos, se emite el presente informe. En Alfaro, a 4 de marzo de 2024.



David Bergasa Pascual. Arquitecto

1.7 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2704866XM0720D0002LE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

AV ZARAGOZA 6[B] Es:1 Pl:00 Pt:B2
26540 ALFARO [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Ocio,Hostelería

Superficie construida: 4.301 m2

Año construcción: 1970

Construcción

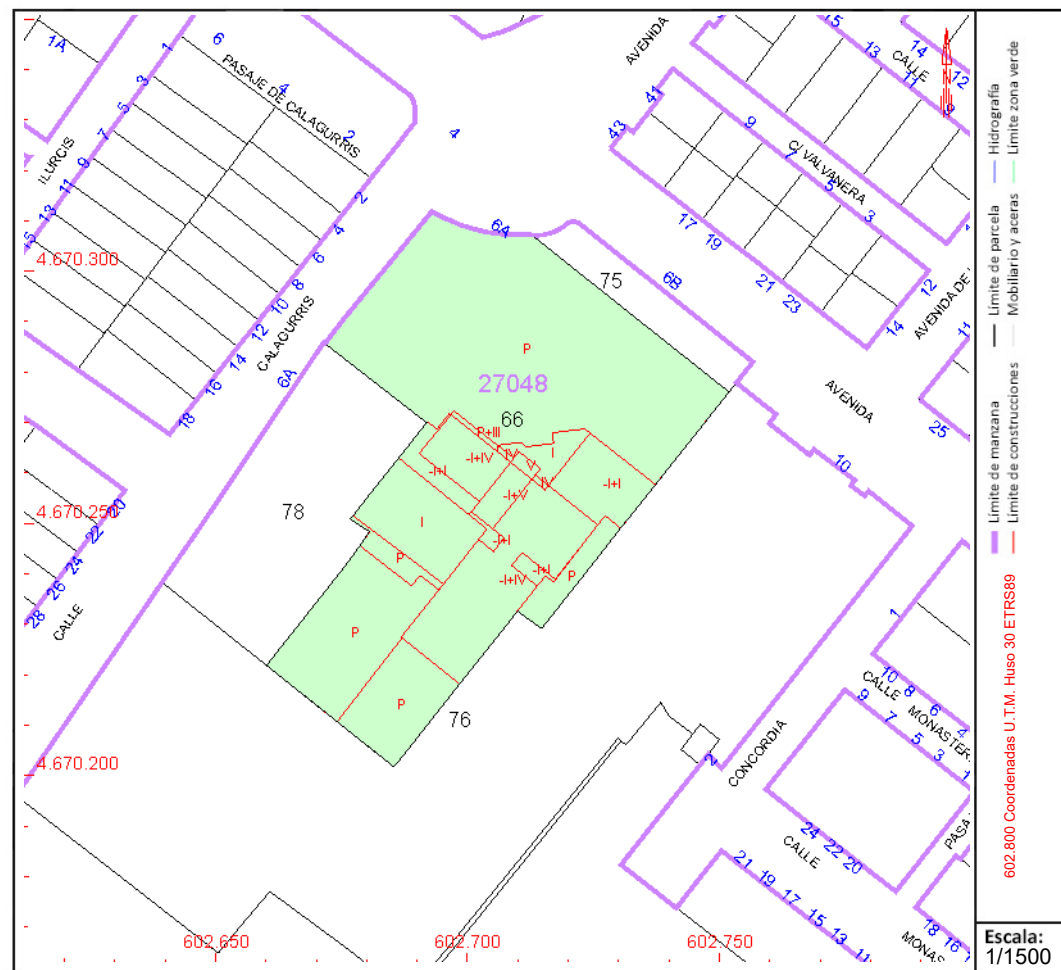
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
HOTELERO	1/-1/B2	728
HOTELERO	1/00/B2	1.263
HOTELERO	1/01/B2	531
HOTELERO	1/02/B2	845
HOTELERO	1/03/B2	845
HOTELERO	1/04/B2	89

PARCELA

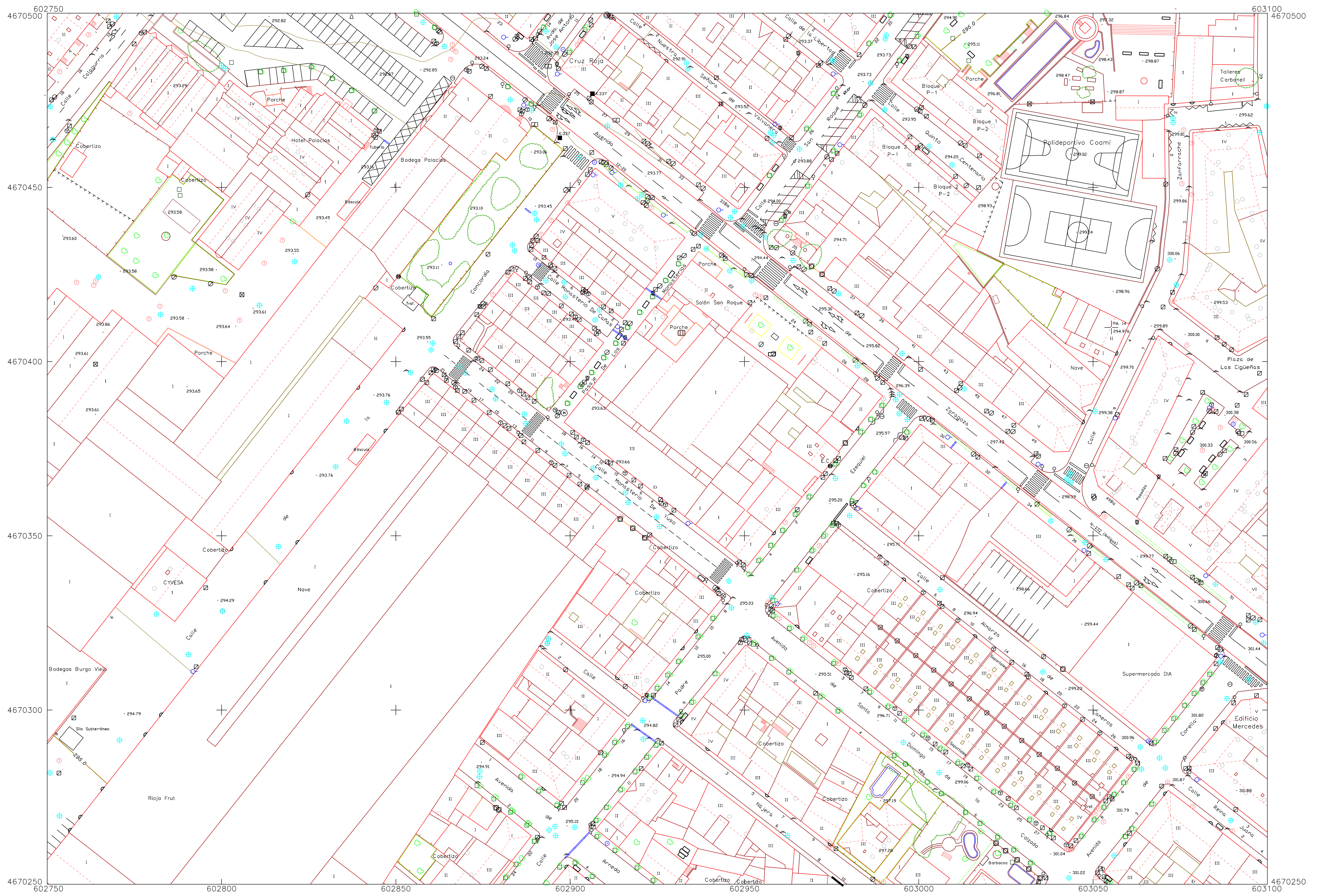
Superficie gráfica: 4.866 m2

Participación del inmueble: 80,00 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division 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"



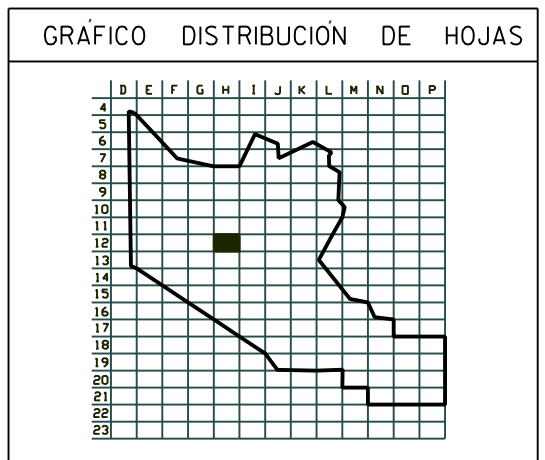
SIGNOS CONVENCIONALES	
	Autopista
	Carretera-Hito kilométrico
	Camino
	Senda
	Ferrocarril
	Edificio Público
	Edificio Privado
	Ruinas
	Muro
	Tapia
	Cerca
	Seto
	Límite de Cultivo
	Piscina, Fuente
	Acequia, Canal
	Río-Arraño
	Tendido Eléctrico Alto Tensión
	Tendido Eléctrico Bajo Tensión
	Tendido Telefónico
	Vertice geod. de 1ª Orden y orden inferior
	Estación de Polígono, Estación de Reteno
	Vertice Topográfico, Punto de Apoyo
	Curvas de Nivel
	Curvas de Depresión
	Registros Electr., Gas y Agua
	Señales de Tráfico, Señalero
	Armario de luz, Banco
	Torre metálica, Poste, Forjado
	Sumidero, Reg. Alcantarillado
	Buzón, Cabina Telefónica
	Masa de Árboles
	Alcorque, Arbolado


USOS DEL SUELO
Ma Monte alto
Mb Monte bajo
S Secano
R Regadío
V Vino
Fr Frutales
E Erial
Hr Huerta

INFORMACIÓN TOPOGRÁFICA			
PROYECTADO	X	Y	Z
Pa. 14	6030527	46740981	294.98

INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA
 Proyección UTM H30D30-1
 Sistema de referencia ETRS-89
 Altitudes referidas al nivel del mar en Alicante
 Coordenadas rectangulares UTM
 Fuente fotogramétrica realizada por SPASA
 en julio de 2008
 Apoyo de campo realizado por VENTURO
 en julio de 2008
 Restricción realizada por VENTURO
 en agosto de 2008

INFORMACIÓN DE CARRETERAS Y FERROCARRILES
 N-232 (Antigua) De Logroño a Zaragoza





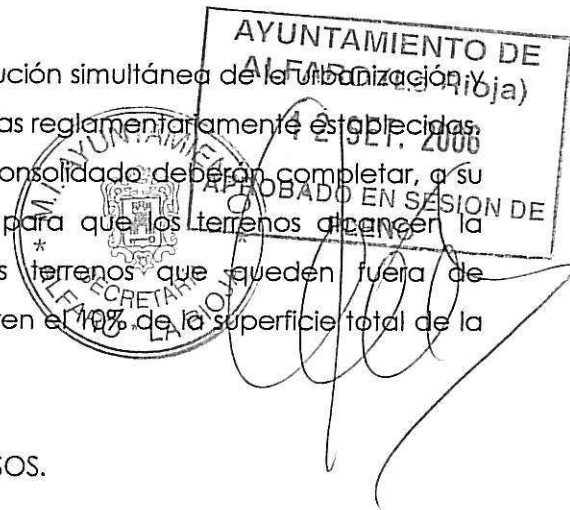
M.I. AYUNTAMIENTO DE ALFARO
(LA RIOJA)

E : 1:500

HOJA: H-12

VENTURO S.A. La Hueria Carrocera. El Entrego. 33945-Asturias. Telf.: 985 675467

- solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante las garantías reglamentariamente establecidas.
- b. Los propietarios de suelo urbano consolidado deberán completar, a su costa, la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar y ceder los terrenos que queden fuera de alineaciones siempre que no superen el 10% de la superficie total de la finca.



5.2. CUADRO DE EDIFICABILIDADES POR USOS.

El cálculo de la edificabilidad se establece a partir de los criterios que el Plan indica en su Artículo 1 de las Ordenanzas de Edificación.

CUADRO RESUMEN EDIFICABILIDAD

ÁMBITO Y SUPERFICIES AFECTADAS POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN

UE7	SUPERFICIE DE LA UNIDAD (m2) (100% de la UE 7)	5067,81
UE8	SUPERFICIE DE LA UNIDAD (m2) (100% de la UE 8)	11788,76
UE 11	SUPERFICIE AFECTADA (m2) (1,78 %de la UE 11)	188,88
	SUPERFICIE TOTAL (m2)	17045,45

EDIFICABILIDAD PREVISTA POR EL PGOU SEGÚN USOS (m2)

UE7	RESIDENCIAL	6644,99
	COMERCIO	260,24
UE8	TERCIARIO (incluido hotel existente)	6268,00
UE11	ESPACIO DE DOMINIO Y USO PÚBLICO	188,88
		6644,99 RESIDENCIAL
		6528,24 TERCIARIO
EDIFICABILIDAD TOTAL		13173.23 M2

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:

10 NOV. 2006

12 SET. 2006

APROBADO EN SESION DE PLENO



ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN 17.045,45 m²



EDIFICACIÓN CONSOLIDADA VOLUMENES 1.1+1.2+1.3 = 11.068,24 m²

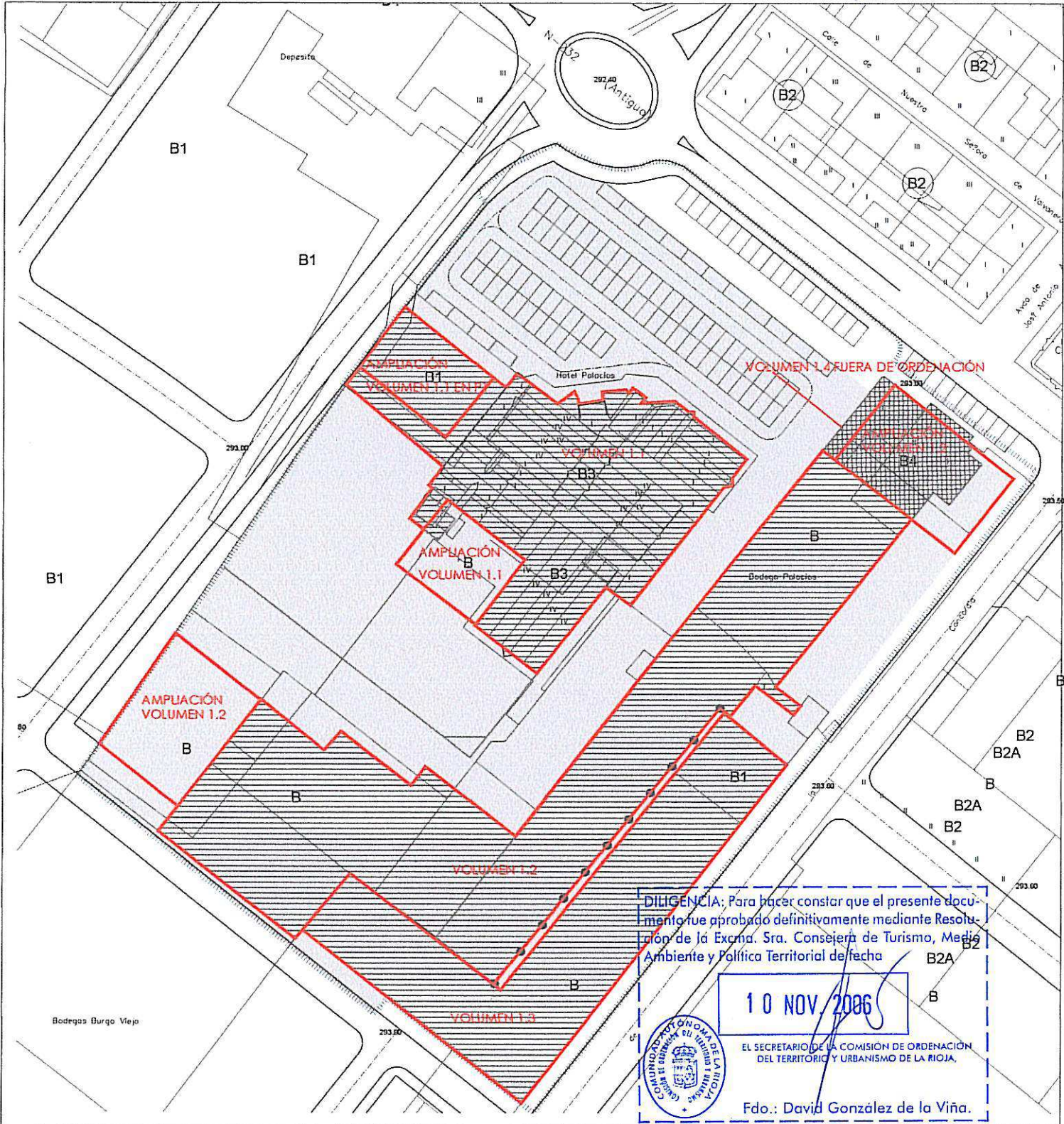


EDIFICACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN VOLUMEN 1.4 = 633,04 m²

EDIFICACIÓN PROPUESTA AMPLIACIÓN VOLUMENES 1.1 Y 1.2 = 2.738,03 m²

EDIFICACIÓN TOTAL 13.173,23 m²

ALINEACIÓN OFICIAL



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado definitivamente mediante Resolución de J^a Excm^a. Sra. Consejera de Turismo, Medio Ambiente y Política Territorial de fecha

10 NOV. 2006



EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA,

Fdo.: David González de la Viña.

AYUNTAMIENTO DE
ALFARO (La Rioja)

12 SET. 2006

SITUACIÓN ACTUAL - EDIFICABILIDADES CONSUMIDAS POR LA EDIFICACIÓN CONSOLIDADA EXISTENTE

APROBADO EN SESION DE PLENO	
edificabilidad consumida hotel existente	
Volumen 1.1	
edificabilidad consumida por la consolidación y ampliación de la bodega	
Volumen 1.2	
edificabilidad consumida por la industria existente	
Volumen 1.3	
Edificabilidad consumida TOTAL	
	+11068,24

Frente de la bodega fuera de ordenación

Volumen 1.4	Planta baja terciario -	381,11
	vivienda -	251,93
	Edif. Fuera de ordenación TOTAL	-633,04

EDIFICABILIDAD CORRESPONIENTE A VOLUMENES PROPUESTOS POR LA MODIFICACIÓN (m2)

Ampliación Volumen 1.1	TERCIARIO ampliación de hotel en planta baja	+	225,00
	RESIDENCIAL al frente del hotel en una planta	+	250,00
Ampliación Volumen 1.2	RESIDENCIAL en 4 plantas al frente de la bodega	+	1450,00
	TERCIARIO planta baja al frente de la bodega	+	500,00
	AMPLIACIÓN INDUSTRIAL _almacén e instalaciones	+	313,03
TOTAL PROPUESTO			2738,03

COMPROBACIÓN DE EDIFICABILIDADES PROPUESTAS POR LA MODIFICACIÓN CON RESPECTO A LAS PROPUESTAS POR EL PLAN GENERAL MUNICIPAL

	VOLUMENES EXISTENTES + VOLUMENES PROPUESTO POR LA MODIFICACIÓN (m2)	= ó <	EDIFICABILIDAD TOTAL PROPUESTA PLAN GENERAL MUNICIPAL PARA LAS UE7 Y UE 8 (m2)
CONSOLIDACIÓN DE EDIFICACION EXISTENTE	+11068,24		
EDIFICABILIDAD PROPUESTA POR LA MODIFICACIÓN	+2738,03		
EDIFICACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN	-633,04		
TOTAL	13173,23	=	13173,23

CONSEJERÍA DE TURISMO, MEDIO
AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
Aprobado definitivamente en fecha:

10 NOV. 2006

Alfaro, 2024

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'D. Bergasa Pascual', written in a cursive style.

David Bergasa Pascual. Arquitecto