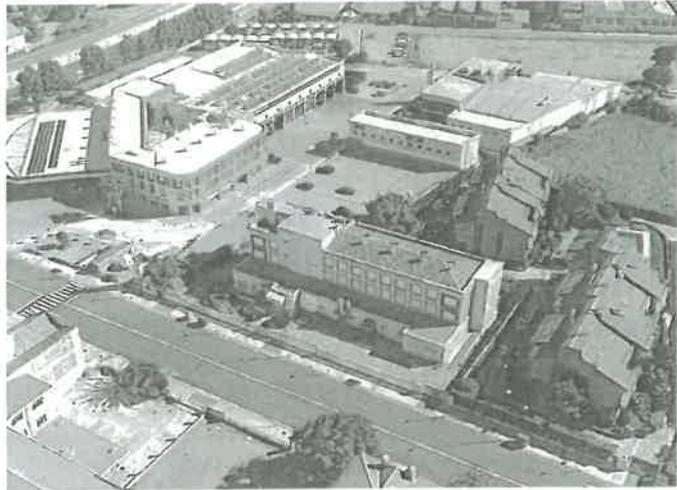


**MODIFICACIÓN PUNTUAL
DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE
LOGROÑO EN PARCELA SITUADA EN AV.
MADRID 39-45 LOGROÑO. LA RIOJA.**



Emplazamiento
AV. MADRID 39-45.
LOGROÑO (LA RIOJA).

Promotor
URBANIZADORA GLIM S.L.

Autor del proyecto
DAVID D. ELICES KOLMERSCHLAG
arquitecto

Fecha
Mayo 2024

Documentación aportada
Memoria
Anexos
Documentación gráfica

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... 31/05/2024

Logroño,.....

El Secretario General,

MEMORIA.-	2
1. ENCARGO.-	2
2. OBJETO.-	3
3. ANTECEDENTES Y ESTADO ACTUAL.-	3
4. LEGISLACIÓN VIGENTE.-	4
5. MOTIVACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.-	4
6. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.-	8
6.1. Ordenación actual.	8
6.2. Ordenación propuesta.	8
6.3. Ordenanza Especial Av. Madrid 39-45. MAD-39.	9
7. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 104 DE LA L.O.T.U.R.-	10
8. CUMPLIMIENTO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO.-	11
9. VIABILIDAD ECONÓMICA.-	11
10. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.-	11
11. TRAMITACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL.-	11
11.1. Tramitación urbanística.	11
11.2. Tramitación ambiental.	12
12. CONCLUSIÓN.-	12
ANEXO I. Viabilidad económica de la propuesta.	13
ANEXO II. Sostenibilidad económica de la propuesta.	16
ANEXO III. Análisis de la modificación desde la perspectiva de género.	18
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.	19



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día.....
Logroño, 3 JUL 2024
El Secretario General,



MEMORIA.-

1. ENCARGO.-

Le ha sido encomendado el presente documento a David D. Elices Kolmerschlag con NIF [REDACTED], colegiado con el número 00954 en el COAR (Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja) con domicilio fiscal en Miguel Villanueva nº 5, 6ª pl, oficina 2, CP 26001 Logroño (La Rioja), por medio de URBANIZADORA GLIM S.L., con CIF: B-20756722, y domicilio a efectos de notificación en Fincas El Ternero. Apartado de correos 09200. Miranda de Ebro. (Burgos).



2. OBJETO.-

El presente documento tiene como objeto definir la Modificación Puntual que se propone al Plan General Municipal de Logroño, justificando el cumplimiento de los aspectos urbanísticos que le son de aplicación.

El ámbito de la propuesta comprende la parcela con referencia catastral 5403408WN4050S, ubicado en Avenida Madrid nº39-45. Logroño , La Rioja. Modificando su calificación actual de "DOTACIONAL PRIVADO SANITARIO-ASISTENCIAL (SA) a uso "COMPLEMENTARIO DE LA VIVIENDA".

Todo ello manteniendo el aprovechamiento máximo permitido en la parcela por el Plan General Municipal de Logroño, lo que supone la reducción de la superficie máxima edificable por aplicación de los coeficientes de ponderación relativa del P.G.M. de Logroño (art. 3.9.2.) que pasaría de 2,00 a 1,6 m²t/m²s.

La propuesta mantiene la altura máxima de 9,00 metros, dominante en el entorno y plantea eliminar la tolerancia "*se tolera la altura del edificio existente*" que permite mantener la edificación existente con mayor altura (aprox. 12 metros).

Se propone completar el retranqueo actual (9,00 metros con Av. Madrid), con nuevos retranqueos en relación al entorno residencial próximo.

3. ANTECEDENTES Y ESTADO ACTUAL.-

El Plan General de Ordenación Urbana de Logroño, aprobado en 1985, es el documento de origen, con dos modificaciones de su programa de actuación producidas en 1992 y 1998, y las modificaciones puntuales efectuadas en diversos momentos de su existencia.

Posteriormente se produce la adaptación del Plan General a la Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, aprobada definitivamente por resolución de la Excm. Sra. Consejera de Obras Públicas, Transporte, Urbanismo y Vivienda de 15 de enero de 2002 y vigente desde su publicación en el BOR nº25.

En los datos obtenidos de consulta realizada a la Sede Electrónica del Catastro, la parcela con la referencia catastral 5403408WN4050S, tiene una superficie total de 2.378 m² y un edificio con una superficie construida total de 2.382 m², sin división horizontal.

La parcela se encuentra ocupado por una edificación construida con licencia del 17 de julio de 1970, concedida para el proyecto de obras de la Policlínica Riojana Ntra. Sra. De Valvanera.

En este edificio se desarrolló, hasta el año 2013, la actividad correspondiente al uso Dotacional Privado (SA), con carácter de clínica complementaria a la hospitalización general. Posteriormente se produce el traslado de la actividad a la calle Ramón y Cajal nº1, de Logroño.

En la aprobación del primer Plan General Municipal de Logroño, en 1985, quedaba recogida dicha actividad en la parcela bajo el uso Dotacional Privado



arquitect

(SA) como preexistente cuando todavía el entorno estaba por desarrollarse y apenas existían unas pocas viviendas en los alrededores.

Con el paso del tiempo, la zona en la que se ubica la parcela se ha ido colmatando de edificaciones, dentro del uso que establece el Plan General Municipal de Logroño para esta zona, transformándose poco a poco en una zona residencial de baja densidad, con viviendas unifamiliares agrupadas en urbanizaciones privadas.

El traslado de la actividad anteriormente descrito, ha permitido la ampliación de las instalaciones y los servicios ofrecidos por la clínica Valvanera respecto a su anterior ubicación, en Av. Madrid, en la que el edificio existente, sus instalaciones y zonas exteriores, eran insuficientes para cubrir la demanda del servicio que venía prestando, de apoyo como clínica asistencial.

Desde entonces, no ha registrado actividad alguna y actualmente es un edificio cerrado, creando un entorno urbano degradado, que no aporta ningún beneficio a la comunidad.

4. LEGISLACIÓN VIGENTE.-

- 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 (TRLRUR).
- Ley 5/2006, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR).
- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RD 2159/1978).
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental de planes y programas.
- Ley 1/2023 de 31 de enero de Accesibilidad Universal en La Rioja.
- Orden TMA/851/2021.

5. MOTIVACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.-

La modificación puntual que se propone está motivada por una serie de argumentos que se describen a continuación:

Evolución y revitalización del entorno.

Como se ha analizado anteriormente, cuando se construyó el edificio existente, en 1971, para albergar la Clínica Valvanera, el entorno estaba prácticamente deshabitado, y era una zona periférica de la ciudad, tal y como se ha analizado en el punto anterior.

Con la primera aprobación del Plan General Municipal de Logroño, en 1985, se establecen las directrices que marcarán el desarrollo del entorno próximo a la entonces Clínica Valvanera, optando por un desarrollo puramente residencial, de baja densidad con viviendas unifamiliares agrupadas en urbanizaciones privadas.



Desde entonces y hasta la actualidad, la zona ha experimentado un notable crecimiento, registrando un alto nivel de colmatación en vivienda unifamiliar y adosada y escasa oferta de parcelas con equipamientos complementarios propios de las viviendas (deportivos, comercio, oficinas, etc.). El área se encuentra prácticamente desarrollada, dentro de los límites urbanos del planeamiento.

Tanto la superficie de la parcela objeto, como su zona libre privada y edificabilidad disponibles actualmente, son insuficientes para el desarrollo de algunas de las actividades previstas dentro del uso Dotacional Privado (SA), que recoge el Plan General Municipal, como es el caso de los hospitales, limitando la implantación de nuevas actividades. Así mismo, la relación entre superficie de parcela y edificabilidad máxima, dificultan el desarrollo de otras actividades, propias del uso Dotacional Privado (SA), tales como las residencias, que requieren espacios comunitarios y abiertos en planta baja. Teniendo en cuenta además, que el Plan establece una superficie mínima de techo edificable del 85% de la máxima permitida, es necesario recurrir a desarrollos “en altura”, inadecuados a las características del entorno.

Mediante el cambio de uso propuesto se pretende dotar a la parcela de la capacidad necesaria para que se pueda reactivar y dar servicio al entorno, de acuerdo a sus características (superficie, edificabilidad, altura, etc.) facilitando la puesta en funcionamiento de una actividad que pueda optimizar las excelentes condiciones de ubicación y acceso, contribuyendo a mitigar las demandas reales existentes. El cambio y adecuación a las características físicas de la parcela del uso Dotacional Privado (SA) a un uso adecuado, pretende ampliar las actividades como complemento al uso dominante de la zona, Vivienda Residencial baja densidad, cubriendo las necesidades de la comunidad en el entorno de Av. Madrid.

El uso propuesto “Complementario de la Vivienda” es un uso que recoge el Plan General (artículo 2.2.43). Se propone ordenar en una de las situaciones que contempla el mismo, “en edificio exento”.

El uso Complementario de la Vivienda permite los usos posibles en el actual Dotacional Privado (SA), (ambulatorios, residencias de estudiantes, etc.) y excluye aquellos no adecuados a la superficie y configuración física de la parcela (hospitales, etc.).

Si analizamos en el entorno próximo los equipamientos, encontramos que existen varios solares destinados a uso Dotacional (SA), de carácter público y privado. En la siguiente imagen se muestran las distintas dotaciones existentes.



arquitect

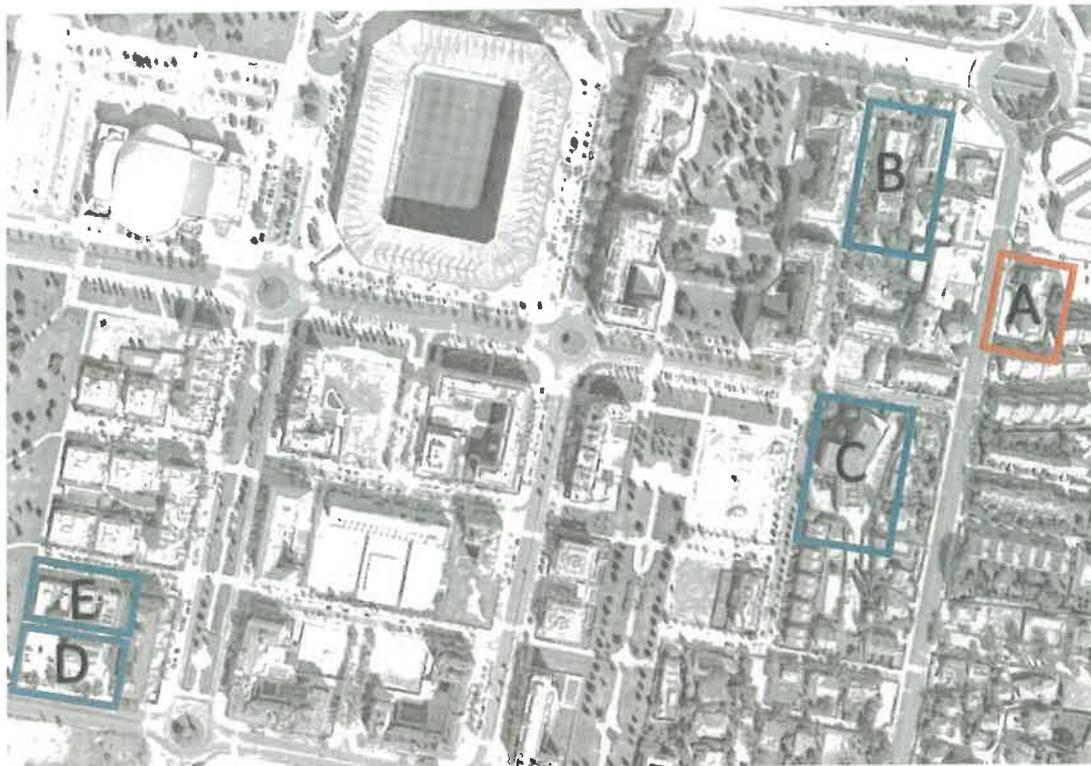


Imagen 1. Dotaciones sanitario-asistenciales existentes del entorno.

- A. Parcela objeto de la modificación puntual.
- B. Residencia de ancianos.
- C. Residencia de ancianos.
- D. Clínica privada.
- E. Centro de salud público.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... Logroño, 13 JUL 2024

El Secretario General

Como puede apreciarse existen numerosas parcelas con la calificación Dotacional (SA) en un entorno próximo a la parcela y una amplia oferta de centros públicos y privados para atender la demanda en ese uso, de modo que es beneficioso ampliar a otros usos el entorno de Av. Madrid.

Adecuación del uso Complementario de la Vivienda propuesto.

Teniendo en cuenta que en el entorno considerado predomina el uso Residencial Aislada, con sus tipologías de vivienda aislada, adosada o en hilera, es muy complicado encontrar cualquier otro tipo de uso en el mismo ámbito, al no permitir edificios exclusivos en Av. Madrid.

La propuesta de modificación de la parcela a uso Complementario de la Vivienda, mejorará la variedad de usos y oferta de servicios en la zona. Siendo especialmente útil en un entorno con carencia de espacios polivalentes, sin renunciar a la posibilidad de implantar otras actividades de carácter dotacional, que siguen siendo compatibles con el principal.

Según la tabla de coexistencia de usos del artículo 2.2.43. de las NN.UU del Plan General Municipal, este uso es compatible con muchos otros, incluido el Sanitario Asistencial que actualmente tiene asignado, exceptuando las clínicas, hospitales y otros centros sanitarios.



arquitect

C/Miguel Villanueva nº 5, 6ª oficina 2, CP 26001, Logroño, T./Fax 941 244 638, arquitect@arquitect.info

El uso propuesto Complementario de la Vivienda, es un uso contemplado en el Plan General Municipal. Es un uso que actualmente se encuentra implantado en la Ciudad, acogiendo diversas actividades que complementan la vivienda, como los siguientes casos:

- Av. Madrid nº2. Centro asistencial (mutua) y almacén de productos de uso médico.
- Calle Siete infantes de Lara 39. Que alberga unas salas de cine en combinación con la actividad comercial y de cafetería en planta baja.
- Av. Solidaridad entre los números 66-72 y 51-55. Con diversos usos comerciales, oficinas y otros, agrupados en planta baja.

Todos ellos, acogen diversas actividades y dan servicio a la comunidad, permitiendo variedad de usos.

Teniendo en cuenta las características de la parcela (dimensiones, superficie, edificabilidad, etc.) y las carencias en el entorno de servicios complementarios al uso Residencial, el uso Complementario de la Vivienda puede ser el adecuado para responder a las necesidades del entorno, por su versatilidad y posibilidades de desarrollo.

Según lo anteriormente expuesto, el uso que se propone va a permitir un desarrollo urbano sostenible, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 3 del RD 7/2015. Del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en el que se describe que los poderes públicos desarrollarán en el medio urbano las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo a los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, combinando los usos de forma funcional, y más concretamente, integrarán en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión e integración social.

En este caso, la modificación de uso propone una mejora en la variedad de usos y funcionalidad del ámbito, con el objeto de que el entorno de Av. Madrid se ocupe de una manera eficiente, mejorando la movilidad en coste y tiempo razonable e integrando el uso propuesto en el tejido urbano del entorno.

La modificación de las características urbanísticas de la parcela, tales como la edificabilidad, retranqueos y altura máxima edificable, atienden a la motivación de adecuar la parcela volumétricamente al entorno. Para ello se mantienen la altura máxima permitida en 9,00 metros, dominante en la zona, eliminándose la tolerancia existente, *“se tolera la altura del edificio existente”*. Además se mantiene el retranqueo existente hacia Av. Madrid, estableciendo nuevos retranqueos actualmente inexistentes, con la parcela de uso Residencial Aislada, todo ello para mejorar su integración en el entorno.

Junto con la modificación de uso, se propone una Ordenanza Especial para la parcela, que regule, además de la relación con la parcela colindante de Uso Residencial Aislada, la relación con el tráfico de la vía principal de acceso, Av. Madrid. Estableciendo condiciones de circulación de vehículos y de cierres de la



propia parcela, así como condiciones estéticas en un ámbito de uso Residencial baja densidad.

Análisis de la modificación desde la perspectiva de género

La modificación puntual propuesta es acorde a los principios descritos en la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, y en la Ley 7/2023, de 20 de abril, de igualdad efectiva de hombres y mujeres de la Rioja, en el ámbito de las políticas urbanas de ordenación territorial. En el ANEXO III del presente documento se adjunta el desarrollo de este apartado.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....

Logroño, 3 JUL 2024

El Secretario General,

6. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.-

Atendiendo a las razones expuestas, la propuesta planteada consiste en un cambio de uso de *Dotacional Privado (SA)* a uso *Complementario de la Vivienda*, y ajustes en las condiciones volumétricas.

6.1. Ordenación actual.

Los parámetros actuales de la parcela son los siguientes:

Calificación (Uso):	Dotacional Privado- Sanitario Asistencial.
Intensidad neta de edificación:	2,00 m ² t/m ² s.
Altura máxima permitida:	9,00 m. (Se tolerará la altura del edificio existente).
Retranqueo frontal:	9,00 m. (Av. Madrid).

En el plano nº2 se adjunta el plano donde se recoge el estado actual del ámbito. Englobado dentro del uso Dotacional Privado (SA).

6.2. Ordenación propuesta.

Se propone un cambio en la calificación de la parcela que pasará de uso Dotacional Privado (SA) a uso Complementario de la Vivienda. Además, se completa el retranqueo obligatorio existente de 9,00 metros con un nuevo retranqueo, en el lindero sureste, con un mínimo de 2,50 metros y aplicando el criterio descrito en el artículo 3.3.2. punto 3, propio en entornos residenciales de baja densidad, garantizando su correcta integración en trama urbana residencial (soleamiento, luminosidad, etc.). Este criterio queda recogido en la nueva Ordenanza Especial MAD-39, descrita en el punto siguiente y que en definitiva establece un retranqueo a los linderos con el uso Residencial Aislada, en función de la altura que tenga la edificación resultante en la parcela objeto de la modificación conforme a la norma general.

El aprovechamiento de la parcela se mantiene, reduciéndose la intensidad neta en aplicación del artículo 3.9.2. *Coefficientes de ponderación relativa* del Plan General Municipal de Logroño. Este artículo establece un coeficiente para uso Complementario de la Vivienda de 1,00 y para uso Dotacional Privado de 0,8. Aplicando lo dispuesto en el P.G.M y manteniendo el aprovechamiento de la parcela, se reduce la intensidad neta de la edificación al nuevo uso Complementario de la Vivienda, que pasa de 2,00 m²t/m²s a 1,6 m²t/m²s. En cuanto a la altura máxima permitida, se elimina el texto "*se tolera la altura del edificio existente*".



arquitect

En el siguiente cuadro se muestran los parámetros urbanísticos propuestos:

Calificación (Uso):	Complementario de la Vivienda.
Intensidad neta de edificación:	1,6 m ² t/m ² s.
Altura máxima permitida:	9,00 m.
Retranqueo frontal:	9,00 m. (Av. Madrid).
Retranqueo sureste:	Según lo descrito en la Ordenanza Especial.

En el plano nº3 se recoge el estado modificado tal cual quedaría reflejado en los planos de ordenación del suelo Urbano del Plan General Municipal.

6.3. Ordenanza Especial Av. Madrid 39-45. MAD-39.

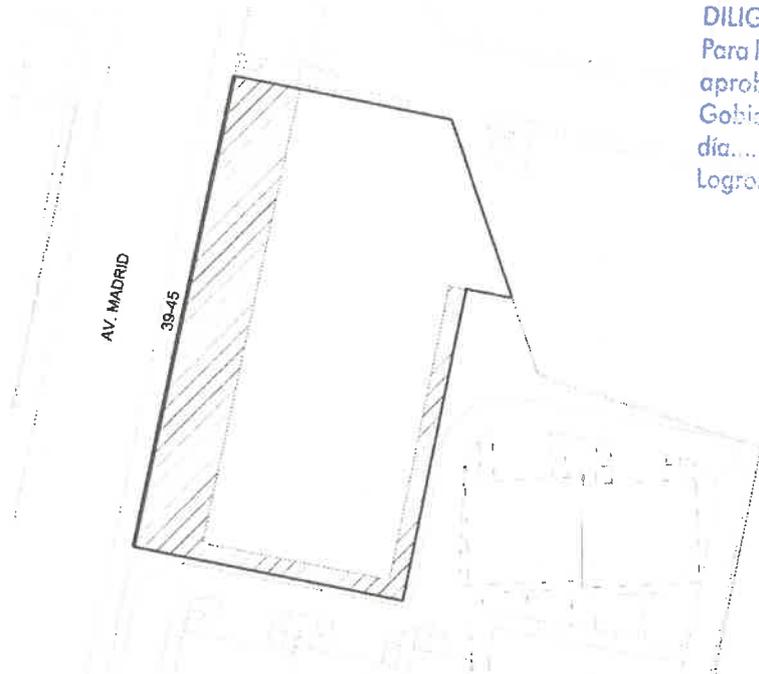
Con la aprobación definitiva de la presente modificación del Plan General Municipal la ordenanza que se detalla a continuación quedará incorporada al final del art. 3.4.16. de las normas Urbanísticas de dicho Plan.

Ordenanza Especial en Avenida Madrid 39-45 (en el plano de ordenación MAD-39).

- El aparcamiento de vehículos y, en su caso, las rampas de acceso, se resolverán en el interior del edificio o en la parte de la parcela colindante al uso Dotacional Polígono Industrial.
- Los accesos rodados de entrada y salida a la parcela se realizarán de forma independiente el uno del otro.
- El retranqueo al lindero sureste de la parcela con uso “Residencial Aislada” (zona rallada en el gráfico) será igual o superior a $(H-3)/2$, siendo H la altura comprendida entre la rasante y la cara inferior del último forjado de la futura edificación. Se fija un retranqueo mínimo en todo caso de 2,50 metros.
- Los ámbitos de retranqueo obligatorio tendrán un tratamiento de urbanización abierto, con soluciones blandas, de drenaje sostenible y permeabilidad del suelo.
- Los límites de la parcela al espacio público se formalizarán, preferentemente de forma diáfana, con setos, césped, arbolado, encintados diferenciados de aceras, etc. Permittedose cierres permeables (cerrajería, fábrica, prefabricados, etc.). Con una altura máxima de 2,00 metros, admitiéndose un basamento máximo de zócalo de 0,20 metros de alto y soportes verticales, en continuidad con los colindantes de la manzana.



arquitect

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....
Logroño..... 3 JUL. 2024

El Secretario General,

Gráfico complementario. Retranqueos.

7. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 104 DE LA L.O.T.U.R.-

La modificación puntual que se plantea cumple las condiciones descritas en el artículo 104 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja. Tal cual se ha planteado reúne las siguientes características:

- No supone un incremento en la densidad de población. Lo que no implica la necesidad de previsión de más espacios libres de uso y dominio público.
- No reduce en ningún caso, el estándar mínimo de sistemas generales destinado a espacios libres públicos, parques y zonas verdes.
- No tienen por objeto la clasificación de nuevo suelo urbano, actúa sobre el suelo urbano existente.
- No afecta a la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes, dotaciones públicas y espacios libres de dominio y uso público, existentes y previstos en el Plan General Municipal.
- No afecta a ningún uso residencial.
- No tiene por objeto la delimitación de sectores en suelo urbanizable no delimitado o la clasificación de suelo no urbanizable como urbanizable delimitado.



arquitect

8. CUMPLIMIENTO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO.-

La modificación puntual propone un uso contemplado en el Plan General Municipal y se ajusta a lo dispuesto en el artículo 3.9.1 y siguientes, referentes al aprovechamiento urbanístico del suelo. Se propone mantener el aprovechamiento y reducir la edificabilidad a 1,60 m²t/m²s, según los coeficientes de ponderación relativa del artículo 3.9.2. Tomando los siguientes valores:

USO	COEF. PONDERACIÓN
Dotacional Privado (Actual)	0,80
Complementario de Vivienda (Propuesto)	1,00

Además la altura propuesta se regula a lo que permite el Plan General Municipal para ese ámbito.

9. VIABILIDAD ECONÓMICA.-

Según lo dispuesto en el artículo 22. Punto 5 del 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, la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, requieren de la elaboración de una memoria que asegure la viabilidad económica de la propuesta. En el ANEXO I del presente documento se desarrolla esta memoria de viabilidad económica con una estimación de la rentabilidad de la propuesta urbanística para el cambio de uso y ajuste de las condiciones volumétricas en la parcela situada en Av. Madrid 39-45. Concluyendo que el cambio urbanístico propuesto arroja un saldo positivo, suficiente para el promotor.

10. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.-

Según lo dispuesto en el artículo 22. Punto 4 del 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, las actuaciones de transformación urbanística deben incluir la elaboración de una memoria de sostenibilidad económica que pondere el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas. En el ANEXO II del presente documento se adjunta el análisis que pone de manifiesto el impacto positivo de la actuación urbanística sobre las Haciendas Públicas afectadas.

11. TRAMITACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL.-

11.1. Tramitación urbanística.

La tramitación urbanística de la modificación puntual propuesta se hará de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 105 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, así como lo dispuesto en el artículo 1.1.4. del Plan General Municipal de Logroño.



11.2. Tramitación ambiental.

En diciembre de 2014 entró en vigor en la Comunidad Autónoma de La Rioja la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. La mencionada Ley 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 esta.

El 27 de septiembre de 2018 entra en vigor el Decreto 29/2018, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo del Título I "Intervención Administrativa" de la Ley 6/2017 de Protección de Medio Ambiente de La Rioja, en cuyo capítulo II, artículo 10 establece que:

- a. Estarán sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria las siguientes clases de instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico dispuesto en la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, así como sus modificaciones:
- La Estrategia Territorial de La Rioja.
 - Las directrices de actuación territorial.
 - Las zonas de interés regional.
 - Los planes generales municipales.
 - Los planes especiales y de conjunto que afecten a más de un municipio.
 - Los proyectos de interés supramunicipal.
- b. Serán objeto de una Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada:
- Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación y planes mencionados en el apartado anterior.
 - Los planes parciales y planes especiales, que establezcan el uso a nivel municipal de zonas de reducida extensión, así como los estudios de detalle.

Tratándose de una Modificación Puntual, procede someterla a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

12. CONCLUSIÓN.-

Con todo lo expuesto, el técnico que suscribe da por concluido el presente documento.

Logroño, a mayo de 2024.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 3 JUL 2024
Logroño,.....
El Secretario General,

El Secretario General,

Fdo: David D. Elices Kolmerschlag
ARQUITECTO. Col nº 00954 del
Colegio Oficial Arquitectos de La Rioja



arquitect

ANEXO I. Viabilidad económica de la propuesta.

Estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos.

En el siguiente cuadro se muestran los distintos parámetros urbanísticos tanto del estado actual como del propuesto.

	ESTADO INICIAL	ESTADO MODIFICADO
Calificación (Uso):	Dotacional Privado (SA)	Complementario de la Vivienda
Intensidad neta de edificación:	2,00 m ² t/m ² s.	1,6 m ² t/m ² s.
Altura máxima permitida:	9,00 m. (Se tolerará la altura del edificio existente).	9,00 metros.
Retranqueo frontal:	9,00 m. (Av. Madrid).	9,00 m. (Av. Madrid).
Retranqueos este y sureste	-	Según lo descrito en la Ordenanza Especial

Tal cual se ha comentado, como resultado de la modificación puntual propuesta se reducen los parámetros de edificabilidad y altura máxima permitida, fijándose nuevos retranqueos obligatorios con colindantes de uso residencial.

Determinaciones económicas básicas.

Para plantear la memoria de viabilidad económica es necesario establecer el hipotético proceso que se llevará a cabo sobre la parcela una vez se haya procedido a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual.

Previsiblemente, la actuación a desarrollar sobre la parcela, como consecuencia de la modificación puntual presentada, sea la demolición de la edificación actual y la ejecución de una nueva edificación acorde al nuevo uso Complementario de la Vivienda. Estimándose un horizonte temporal de cuatro años para garantizar la financiación y la amortización de las inversiones realizadas.

Dado que dentro del uso Complementario de la Vivienda, existe una amplia variedad de posibles actividades (residencia de ancianos, residencia de estudiante, Deportivo, Comercial, etc.) se ha tomado la de carácter Deportivo como modelo a efectos exclusivos de valoración de la viabilidad económica.

Cálculo del valor del suelo:

Primeramente, se va a calcular el valor del suelo por el método residual estático aplicando la siguiente fórmula:

$$V_{RS} = \frac{V_V}{K} - V_C$$

V_{RS}: valor de repercusión del suelo €/m² construido.

V_V: valor de venta €/m² construido.

K: coeficiente= 1,40.

V_C: valor de la construcción €/m² construido.



arquitect

MEMORIA

MODIFICACIÓN PUNTUAL P.G.M. DE LOGROÑO. AV. MADRID 39-45 DE LOGROÑO. LA RIOJA

14

Tomando como referencia los valores de mercado para la actividad Deportiva, se establece un $V_v = 2.450,00 \text{ €/m}^2 \text{ const.}$

El valor de construcción se ha calculado en base a otros edificios construidos de similares características y se estima en $990,00 \text{ €/m}^2 \text{ const.}$

En aplicación de la fórmula del método residual estático, El Valor de repercusión del suelo es:

$$\text{Vrs: } (2.450,00/1,40) - 990,00 = 760,00 \text{ €/m}^2 \text{ construido.}$$

Una vez estimado el valor de repercusión del Suelo, por el método residual, se establece la totalidad de los gastos derivados de la intervención prevista, según lo siguiente:

a. Adquisición suelo	760,00 €/m ² c
----------------------	----------------------------------

b. Demolición		
PEMdemol.	25,00	
GG+BI (16%)	4,00	
Cdemol	29,00	
Honorarios técnicos (8% PEM)	2,00	
IVA (21%)	6,51	
Licencia (3,07% PEM)	0,77	
	38,28	€/m ² c

c. Construcción		
PEMconst.	853,45	
GG+BI (16%)	136,55	
Cconst	990,00	
Honorarios técnicos (8% PEM)	68,28	
IVA (21%)	222,24	
Licencia (3,07% Cc)	26,20	
	1.306,72	€/m ² c

d. Otros gastos	(6% Cconst.)	59,40	59,40 €/m ² c
-----------------	--------------	-------	---------------------------------

(*): Administrativos, de gestión, comercialización, etc.

Teniendo en cuenta que el terreno tiene una superficie de 2.378 m², que tiene una edificación de 2.382 m² y que la nueva edificación tendrá una superficie construida total estimada de 3.804 m².

El importe total de la inversión es el que figura en el siguiente cuadro:

CUADRO DE GASTOS		
Valor del suelo	760 €/m ² c x 3.804 m ² c	2.891.040,00 €.
Coste total de restitución de la parcela (Demolición)	38,28 €/m ² c x 2.382 m ² c	91.182,96 €.
Coste total de construcción (nueva edificación)	1.306,72 €/m ² c x 3.804 m ² c	4.970.762,88 €.
Otros gastos	59,40 €/m ² c x 3.804 m ² c	225.957,60 €.
Total gastos		8.178.943,44 €.



arquitect

C/Miguel Villanueva nº 5, 6ª oficina 2, CP 26001, Logroño, T./Fax 941 244 638, arquitect@arquitect.info

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 3/11/2024 en Logroño.
El Secretario General,

Teniendo en cuenta el valor de venta estimado de 2.450,00 €/m² construido, y el cuadro de gastos descrito, en el siguiente cuadro se evalúa el beneficio de la intervención propuesta.

Total gastos	8.178.943,44 €.
Total Valor de venta (de mercado) 2.450 €/m ² x 3.804 m ²	9.319.800,00 €.
Beneficio	1.140.856,56 €.

Una vez evaluados los ingresos y los gastos, el balance final estimado de la operación asciende a la cantidad de 1.140.856,56 €. UN MILLÓN CIENTO CUARENTA MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS Y CINCUENTA Y SEIS CÉNTIMOS.

Evaluación de la capacidad pública.

La modificación propuesta no genera gasto adicional a la Hacienda Pública, no siendo necesaria la ejecución de nuevas infraestructuras o servicios. El abastecimiento de aguas, saneamiento y recogida de basuras se gestionan a través de los servicios municipales existentes.

La actuación sí que supone, al contrario, un incremento en los ingresos de la Hacienda Pública, a través del pago de los impuestos y las tasas correspondientes por el uso de las infraestructuras y servicios. Tal y como se describe en el ANEXO II. Sostenibilidad económica de la propuesta.



ANEXO II. Sostenibilidad económica de la propuesta.

A continuación se desarrolla la memoria de sostenibilidad económica de acuerdo a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 22 del 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.

- Impacto sobre la Hacienda Pública.

La modificación puntual propuesta supone el cambio en la calificación y condiciones urbanísticas (edificabilidad, altura y retranqueos) en una parcela en Suelo Urbano Consolidado.

La modificación puntual planteada no afecta a las alineaciones exteriores, ni a los espacios libres de uso y dominio público, ni a dotaciones públicas. Este cambio de uso previsto de Dotacional Privado a Complementario de Vivienda no implica la necesidad de implantar o modificar las infraestructuras y servicios públicos existentes, sin afectar al uso y mantenimiento de estos, ya que el nuevo uso podrá utilizar las infraestructuras actualmente existentes.

En consecuencia, la actividad no tendrá impacto directo en los gastos previstos de la Hacienda Pública, dado que no se va a generar ningún coste de implantación de nuevos servicios. Tampoco implica la inversión en nuevas infraestructuras, ni gastos de adecuación de las existentes. Los gastos de conexión a las infraestructuras existentes correrán a cargo del propietario de la parcela.

La puesta en uso de la parcela, generará ingresos en la Hacienda Pública, en aplicación de los diversos impuestos y tasas, tanto al proceso de modificación del uso como en la implantación de la nueva actividad.

Teniendo en cuenta que se construye agotando la edificabilidad disponible, la superficie construida ascendería a 3.804 m². Estimando los siguientes valores:

Valor catastral del inmueble (Cconst + Valor Suelo) $(990,00+760,00) \times 3.804$	6.657.000,00 €.
P.E.M. (Cdemol+Cconst) $(25,00 \times 2.382) + (853,44 \times 3.804)$	3.306.035,76 €.
Base imponible para I.V.A. (Valor de venta - Valor suelo) $(2.450-760) \times 3.804$	6.428.760,00 €.

En este caso la Hacienda Pública obtendrá los siguientes ingresos:

Impuesto de bienes inmuebles. IBI.

Estimando el valor catastral del futuro inmueble en 6.657.000,00 €. Y aplicando el tipo actual de Logroño del 0,58%. Resulta un ingreso de 38.610,60 €.

Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO).

Este impuesto supone un 3,07%, aplicado sobre el presupuesto de ejecución material, estimado en 3.306.035,76 €. Resulta un ingreso puntual de 101.495,30 €.

Impuesto sobre el valor añadido:

En la actualidad fijado en un 21%, con carácter general, del valor de venta menos el valor del suelo. Tomando como base impositiva 6.428.760,00 €. Resulta un ingreso puntual de 1.350.039,60 €.



DILIGENCIA
Parte hoy ratificada el Real Decreto
que habilita el texto refundido de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... 3 JUL 2024

Logroño,.....
El Secretario General,

Según lo expuesto la actuación prevista generara en la Hacienda Pública:

- a. Un ingreso puntual de **1.451.534,90 €**. UN MILLÓN CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS Y NOVENTA CÉNTIMOS.
 - b. Un ingreso anual de **38.610,60 €**. TREINTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS DIEZ EUROS Y SESENTA CÉNTIMOS.
- **Suficiencia y adecuación del suelo productivo.**

La modificación propuesta supone un cambio de uso de un Dotacional Privado (SA) que se ha trasladado a otra zona del municipio, a un uso Complementario de la Vivienda, mucho más versátil. Fruto de la modificación, se conseguirá dinamizar una parcela en desuso, aumentado los terrenos destinados a actividades económicas y generando más tejido productivo y beneficios para la comunidad.



MEMORIA

MODIFICACIÓN PUNTUAL P.G.M. DE LOGROÑO. AV. MADRID 39-45 DE LOGROÑO. LA RIOJA

DILIGENCIA:

18

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 3 JUL. 2024 Logroño,

El Secretario General,

ANEXO III. Análisis de la modificación desde la perspectiva de género.

La Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres en el ámbito de las políticas urbanas de ordenación territorial, considera que las administraciones públicas deben tener en cuenta la perspectiva de género en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas y en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico.

En su art. 31 dispone: Las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.

Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

Ley 7/2023, de 20 de abril, de igualdad efectiva de hombres y mujeres de la Rioja, también recoge la necesidad de realizar informes de impacto de género.

Por su parte, el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015, también recoge en sus artículos 3 y 20, los principios de cohesión social, igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres como rectores de las políticas públicas que afectan a la ordenación del territorio.

Art. 3.2: En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente.

Art. 20.c): Atender, teniendo en cuenta la perspectiva de género, en la ordenación de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente.

El buen diseño, planificación y urbanización del espacio urbano entraña beneficios para las mujeres, los niños, las personas mayores y con necesidades especiales y, en general, facilita la vida cotidiana y la autonomía de cualquier persona.

El modelo de ciudad que se desprende de la integración de la perspectiva de género, en general y de esta modificación, en particular, es fundamentalmente un modelo guiado por los principios de proximidad y de distancias cortas, de mezcla de usos en la trama urbana, con suficiencia y diversidad de dotaciones donde las construcciones tengan actividad y sirvan a un fin de manera efectiva.

La seguridad real y percibida en el espacio público, es un aspecto muy importante desde la perspectiva de género aplicada a cuestiones relacionadas



arquitect

C/Miguel Villanueva nº 5, 6ª oficina 2, CP 26001, Logroño, T./Fax 941 244 638, arquitect@arquitect.info

con el entorno construido y actividad a nivel de calle. Por ello, la ordenación urbana propuesta en esta modificación fomenta también, la creación de entornos habitados y con actividad.

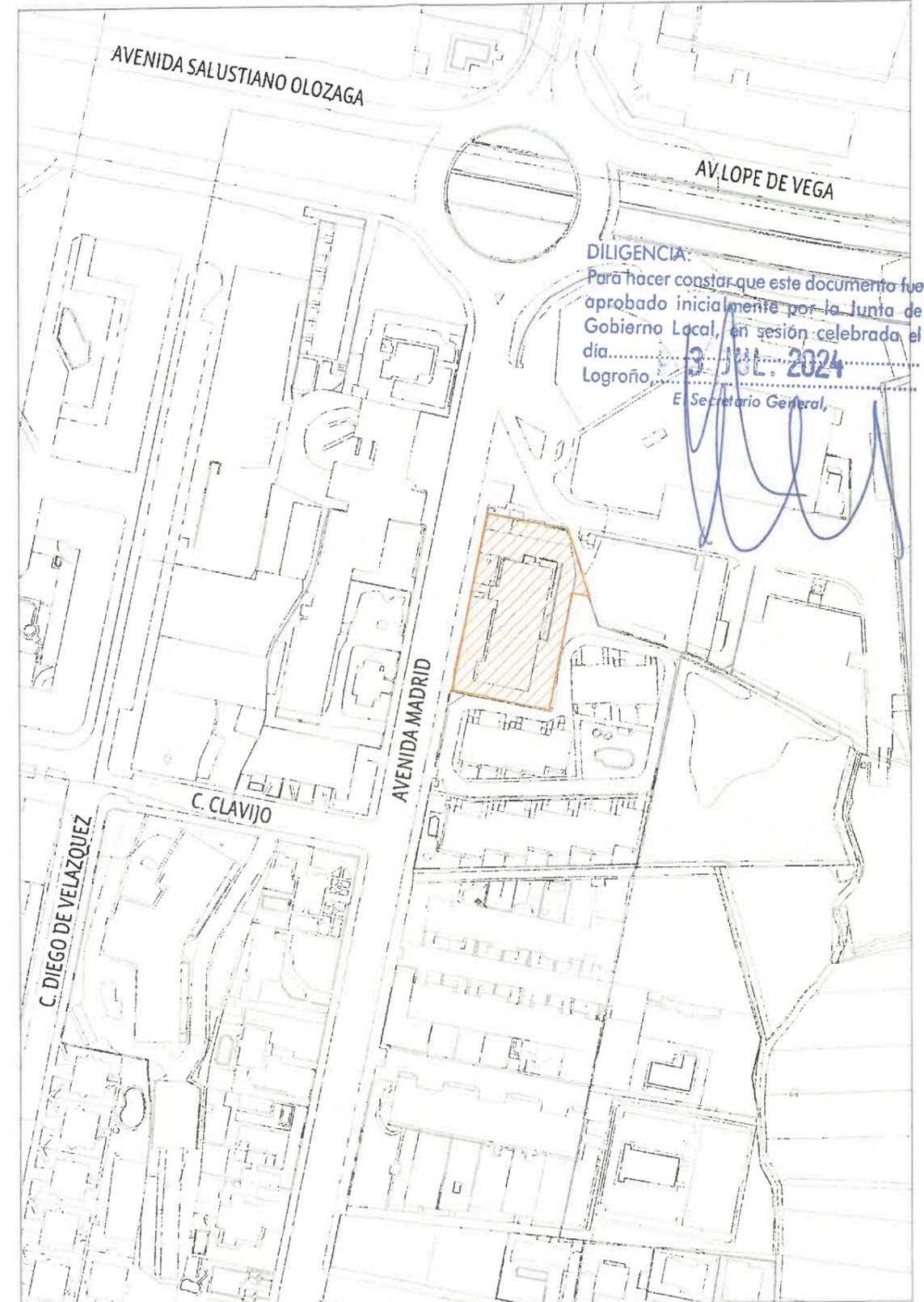
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

PLANO Nº	DESCRIPCIÓN	ESCALA
01	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	1/ 10.000 1/2000
02	ORDENACIÓN ACTUAL	1/ 500
03	ORDENACIÓN PROPUESTA	1/ 500
04	REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE ZONIFICACIÓN ACUSTICA	-/-
05	REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA PARCELA CATASTRAL	-/-





ESC: 1/10.000



ESC: 1/2.000

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue
 aprobado inicialmente por la Junta de
 Gobierno Local, en sesión celebrada el
 día..... 3 JUL. 2024
 Logroño,

E. Secretario General,



N
 arquitect
 arquitectura · ingeniería · interiorismo

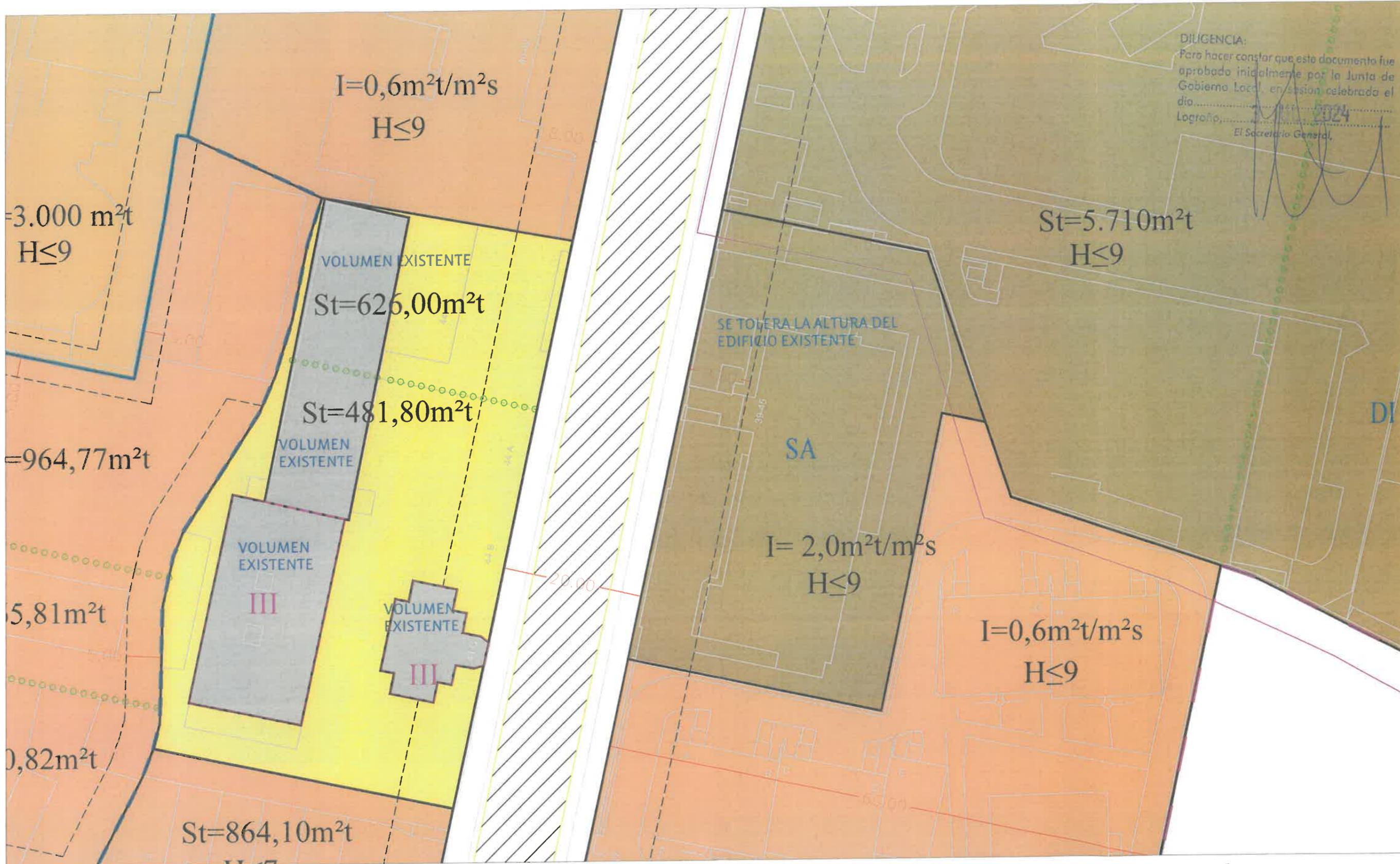
MODIFICACIÓN PUNTUAL

Modificación puntual del PGM de Logroño para cambio de
 uso en Avenida de Madrid nº39-45 Logroño (La Rioja)
 PLANO DE: Situación y emplazamiento

Logroño, mayo 2024 ESC: 1/10.000 - 1/2.000

ARQUITECTO David D. Elices Kolmerschlag Col.954 C.O.A.R.

01



DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 14 de mayo de 2024.
 Logroño, 14 de mayo de 2024.
 El Secretario General,

USOS PRIVADOS		USOS PUBLICOS		ALINEACIONES Y VOLUMENES		ORDENANZAS Y GESTIÓN	
Vivienda		Dotacional		Límites		Ordenanzas Especiales	
Residencial	Residencial aislado	Polivalente	Escuela infantil	Alineación	Planta baja H=0	Suelo urbano	Ordenanzas de Edificios de Interés
Residencial abierta	Dotacional residencial	Cultural	Religiosa	División de altura	Planta baja ajena	Sector	Edificios Situidos en Áreas o Tramos de Interés
Asociados a Vivienda		Escuela	Comunidad religiosa	División de parcela o efectos de edificabilidad	Alto máximo de cornisa	Limitación de ejecución	Edificios de Interés
Zona libre privada	Comercial	Sanitaria asistencial	Espectáculos públicos	Ocupación	Superficie máxima edificable en m²	Acciones Específicas	Edificios de Interés
Complementario de la vivienda	Comercial (zonas superpuestas)	Deportivo	Elaboración transformadora	Vuelo máximo	Superficie máxima edificable en m²/m²	Plan especial de reforma interior	Salida edificio en un tramo o área de interés
Industria y Otros		Servicios	Plaza feros	Retroajuste mínimo obligatorio	Superficie máxima edificable en m²/m²	Actividades intensivas	Edificio sin interés especial situado en casco histórico
Industrial	Bohíos	Dotación libre pública	Escuela infantil	Soportal obligatorio	Superficie máxima edificable en m²/m²	Dotaciones Públicas	Edificios de nueva construcción
Almacén especial	Industrial parque		Escuela infantil	Paseo obligatorio	Numero máximo de viviendas		Construcción inadecuada en casco histórico
Industrial extensiva	Industrial extensiva		Deportivo				



MODIFICACIÓN PUNTUAL
 Modificación puntual del PGM de Logroño para cambio de uso en Avenida de Madrid nº39-45 Logroño (La Rioja)
 PLANO DE: Ordenación actual
 Logroño, mayo 2024 ESC: 1/500
 ARQUITECTO David D. Elices Kolmerschlag Col.954 C.O.A.R.

02

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 03.01.2024.....
 Logroño.....
 El Secretario General.....



USOS PRIVADOS				USOS PUBLICOS				ALINEACIONES Y VOLUMENES				ORDENANZAS Y GESTIÓN															
Vivienda Residencial abierto Asociados a Vivienda Zona libre privado Complementario de la vivienda Industria y Otros Industrial Almacén exposición Bodegas Industria-paquete Industria exterior Industrial interior				Dotacional Polivalente Cultural Escolar Sanitario asistencial Deportivo Servicios Dotación polígono industrial				Dotacional Estable público Religioso Comunidad religiosa Espectáculos públicos Estación tranvía/ferrocarril Plaza toros Polivalente Cultural Escolar Sanitario asistencial Escuela infantil Deportivo Ferrocarril				Límites Alineación Divisorio de altura División de parcela o efectos de edificabilidad Ocupación Vuelo máximo Retranqueo mínimo obligatorio Señal obligatoria Pasaje obligatorio				Volumen y Alturas B Planta bajo H=4,00 (B) Planta bajo cubierta E Entrepiso (E) Entrepiso diáfano SS Semisótano At Alico H ≤ Altura máxima de cornisa St = Superficie máxima edificable en m² I ≤ Superficie máxima edificable en m²/m²s S6 viv Número mínimo de viviendas				Límites Sello urbano Sector Unidad de ejecución Acciones Específicas Franja especial de reforma interior Actividades intensivas Dotaciones Públicas Sistemas generales				Ordenanzas de Edificios de Interés Edificios Sitados en Avenidas o Tramos de Interés Edificios de Interés Salar o edificio en un tramo de Avenidas de Interés Edificio en interés especial situado en Casco Histórico Edificios de nueva construcción Construcción inadecuada en Casco Histórico			



MODIFICACIÓN PUNTUAL
 Modificación puntual del PGM de Logroño para cambio de uso en Avenida de Madrid nº39-45 Logroño (La Rioja)
 PLANO DE: Ordenación propuesta
 Logroño, mayo 2024 ESC: 1/500
 ARQUITECTO David D. Elices Kolmerschlag Col.954 C.O.A.R.

03

LEYENDA

Área Acústica

- Tipo a. Residencial
- Tipo b. Industrial
- Tipo c. Recreativo
- Tipo d. Terciario
- Tipo e. Sanitario, docente o cultural
- Tipo f. Sistemas generales de Infraestructuras

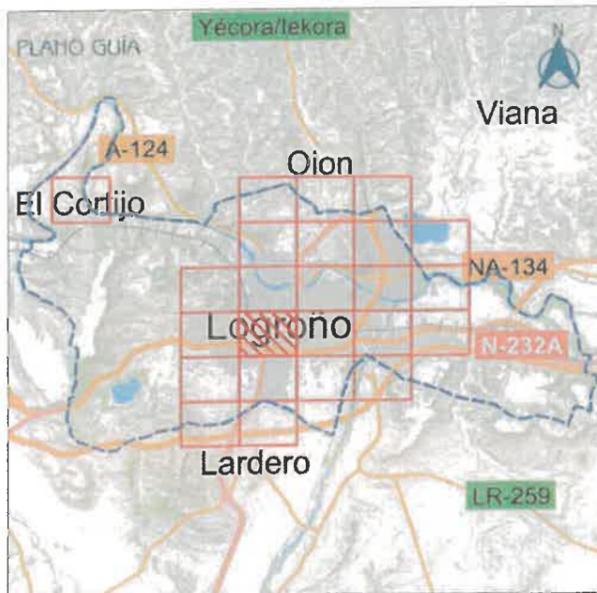
Línea FF.CC.

Viarío

Edificaciones

Término municipal de Logroño

Término municipal limítrofe



MODIFICACIÓN PUNTUAL

Modificación puntual del PGM de Logroño para cambio de uso en Avenida de Madrid nº39-45 Logroño (La Rioja)
Representación gráfica de zonificación acústica

Logroño, mayo 2024 ESC: -/-

ARQUITECTO David D. Elices Kolmerschlag Col.954 C.O.A.R.

04



Representación gráfica de la parcela catastral. Referencia: 5403408WN4050S



arquitect
arquitectura • ingeniería • interiorismo

MODIFICACIÓN PUNTUAL

Modificación puntual del PGM de Logroño para cambio de uso en Avenida de Madrid n°39-45 Logroño (La Rioja)
Representación gráfica de la parcela catastral

Logroño, mayo 2024 ESC: -/-

ARQUITECTO David D. Elices Kolmerschlag Col.954 C.O.A.R.

05