

18/09/25
VRB 28-2024/0004
9/10/25

JAC20-2025-33491

25



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO EN EL PERI 22 "ÁLAMO Y CEBALLOS" Y SU ENTORNO

Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día 21 de ENERO de 2026
Logroño,
El Secretario General,

PROMOTOR: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS PERI 22

ÍNDICE

MEMORIA

1. AGENTES
 - 1.1. PROMOTOR
 - 1.2. REDACTOR
2. ANTECEDENTES
 - 2.1. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DEL PERI 22 EN LA ACTUALIDAD
 - 2.2. DIRECTRICES
3. OBJETO DE LA PROPUESTA
4. ÁMBITO
5. LEGISLACIÓN VIGENTE
6. PLANEAMIENTO VIGENTE
7. JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA
8. TRAMITACIÓN
9. INFORMACIÓN
 - 9.1. MEDIO FÍSICO
 - 9.2. PARCELAS APORTADAS
 - 9.3. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES
 - 9.4. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
 - 9.5. AFECCIONES AL TERRITORIO
10. MODIFICACIÓN PROPUESTA
 - 10.1. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN
 - 10.2. PROPUESTA DE ORDENACIÓN
 - 10.3. MANZANAS
 - 10.4. VIARIO
 - 10.4.1. Red viaria
 - 10.4.2. Aceras

DILIGENCIA:

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

El Secretario General,

- 10.4.3. Aparcamientos
- 10.5. USOS DEL SUELO
 - 10.5.1. Usos previstos
 - 10.5.2. Coeficientes de ponderación
 - 10.5.3. Suelo Urbano No Consolidado
- 10.6. VOLÚMENES
- 10.7. ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO
- 10.8. SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS
- 11. PARÁMETROS URBANÍSTICOS
- 12. DESARROLLO Y GESTIÓN
- 13. ORDENANZA ESPECIAL UE P12.16 "ANTONIO DE NEBRIJA"
- 14. JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN
 - 14.1. RDL 7/2015
 - 14.2. Ley 5/2006
 - 14.3. Plan General Municipal de Logroño
 - 14.4. CTE DB-SI 5: Intervención de los bomberos
- 15. CONCLUSIONES SOBRE LA INCIDENCIA DE LA DISCRIMINACIÓN DE GÉNERO EN EL PERI
- 16. EVALUACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
- 17. PLAN DE ETAPAS
- 18. FINAL

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día.....**21 ENE. 2020**.....
Logroño,.....
El Secretario General,

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I 1. Situación y relación con la ciudad
- I 2. Ordenación actual: Plan General Municipal
- I 3. Parcelario actual (Catastro)
- I 4. Parcelas afectadas catastrales.
- I 5. Ámbito
- I 6. Levantamiento topográfico (parcelario real 2023)
- I 7. Zonificación acústica
- I 8. Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Logroño-Agoncillo

PLANOS DE PROPUESTA

- P1. Ordenación propuesta: Plan General Municipal

IMAGEN NO VINCULANTE

- U1. Urbanización (no vinculante)

DILIGENCIA:

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

El Secretario General,

ANEXO 1. RELACIÓN DE PROPIETARIOS

ANEXO 2. FICHAS CATASTRALES PARCELAS AFECTADAS

ANEXO 3. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

ANEXO 4. ESTUDIO ACÚSTICO

ANEXO 5. INFORME IMPACTO DE GÉNERO

ANEXO 6. DIRECTRICES PARA LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO EN EL PERI 22 "ÁLAMO Y CEBALLOS" Y SU ENTORNO

1. AGENTES

1.1. PROMOTOR

Promueve esta redacción y su trámite ante el Excelentísimo Ayuntamiento de Logroño, a través de la presente iniciativa particular, la Comunidad de Propietarios promotores del PERI 22, que desembocará en la próxima Junta de Compensación del PERI 22 (Álamo y Ceballos). Así pues, esta comunidad, a los únicos efectos del trámite de la iniciativa particular para aprobar la presente modificación del Plan General Municipal (PGM) de Logroño en el ámbito del PERI 22, con carácter y rango de planeamiento derivado, actúa representada por D. Eduardo Blanco Pastor, Director General de COBLANSA, S.A. con CIF A26027342, según permiten los artículos 94,1ª y 2ª; y 106,1ª de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR) y según el acuerdo de la práctica totalidad de los propietarios del ámbito.

1.2. REDACTOR

El redactor del presente documento de Modificación Puntual del PGM es el arquitecto D. Jesús Marino Pascual Vicente, colegiado nº92 en el Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja. D. Fernando Rivarés Baches, colegiado nº118732 en el Ilustre Colegio de la Abogacía de Madrid, y Dña. Pilar Casero López, colegiada nº4888 en el Real e Ilustre Colegio de Abogados de Zaragoza han asumido el asesoramiento jurídico.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local en sesión celebrada el
día..... 21 ENE. 2026
Logroño,.....
El Secretario General,

2. ANTECEDENTES

Se trata de un ámbito remitido a Plan Especial de Reforma Interior que incide sobre lo que fue una zona de borde periférico de la ciudad, con usos asentados semiindustriales (concesionarios de coches, talleres auxiliares y comercios vinculados a estos usos y actividades), que coexisten con otros usos residenciales fruto de segregaciones anteriores del mismo PERI, dando cumplimiento a las previsiones del PGM de Logroño en su artículo 3.8.5.

El ámbito del PERI 22 se delimitó en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Logroño, aprobada por Resolución de la Consejería el 16 de junio de 1992 (BOR nº77 de 27 de junio de 1992).

El establecimiento del plazo de 24 años desde la fecha de su delimitación, según punto 2, del artículo 3.8.5. de las NNUU del PGM, para el desarrollo de los PERI de reconversión industrial constituye un proceso gradual y acompasado al ritmo temporal lento que requiere la amortización de las instalaciones existentes, respondiendo con ello a la necesidad de conciliar los objetivos urbanísticos con la imprescindible consideración hacia la situación que presenten las actividades industriales, con el objetivo de evitar la puesta en riesgo de las actividades empresariales existentes.

En nuestro caso, este plazo de 24 años venció el 16/06/2016, por lo que resulta conveniente proceder a la reconversión industrial a residencial con la ordenación pormenorizada del ámbito, en este caso por la iniciativa privada.

Así, en los últimos años, se han aprobado varias segregaciones del ámbito inicialmente previsto por el PGM, con su consiguiente calificación, que establecen el marco y punto de partida de esta nueva y complementaria ordenación ahora propuesta, cerrando definitivamente la estructura urbana del área enmarcada por C/Piqueras, C/Arquitectos Álamo y Ceballos y Avda.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....
Logroño, 2026

Lope de Vega, de forma sensiblemente triangular.

Las segregaciones referidas fueron las cuatro que siguen, cronológicamente enumeradas, según las fechas de la aprobación definitiva de sus correlativas modificaciones del Plan General Municipal:

S1 – 1ª Segregación del PERI 22 - UE P12.6 "ÁLAMO Y CEBALLOS"

Aprobado definitivamente por resolución de la Consejería de Obras Públicas, Transportes, Urbanismos y Vivienda el día 14 de enero de 1999.

Aprobación definitiva en el BOR del 28 de enero de 1999.

La recepción de las obras se produjo por acuerdo de fecha del 19 de marzo de 2003.

S2 – 2ª Segregación del PERI 22 - UE P12.7 "PUNTO RICHARD'S"

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en Pleno en sesión celebrada el día 25 de marzo de 2004.

Aprobación definitiva publicada en el BOR nº49 del 17 de abril de 2004.

La recepción de las obras se produjo por acuerdo de fecha del 14 de marzo de 2007.

S3 – 3ª Segregación del PERI 22 - UE P12.9 "SAPJE"

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio de 2007.

Aprobación definitiva en el BOR nº107 del 11 de agosto de 2007.

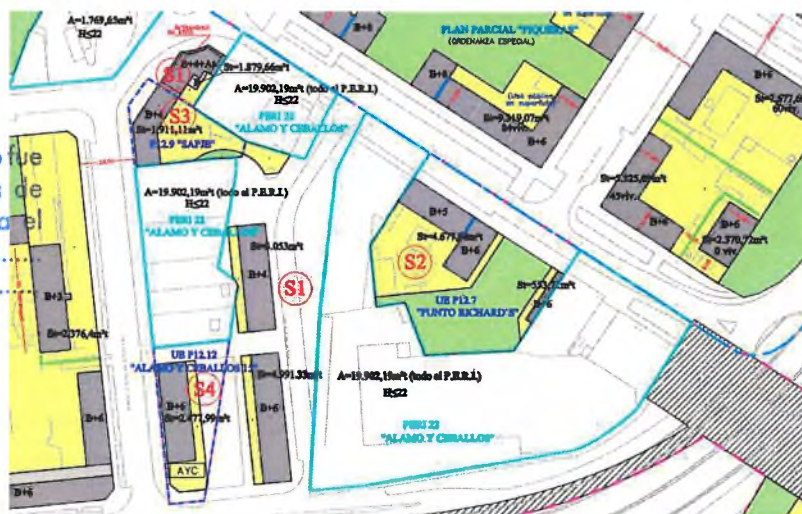
Pendiente de gestionar y urbanizar.

S4 – 4ª Segregación del PERI 22 - UE P12.12 "ÁLAMO Y CEBALLOS 15"

Aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 12 de enero de 2017.

Aprobación definitiva en el BOR nº11 del 27 de enero de 2017.

Pendiente de gestionar y urbanizar.



Ordenación actual. Delimitación del ámbito. Segregaciones previas.

ILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
probado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
21 ENE. 2026
El Secretario General,

Otro hito importante en los antecedentes del PERI 22 es la aprobación definitiva de la línea límite de edificación. Así, el 14 de mayo de 2025 se aprueba definitivamente el "Estudio de Delimitación de tramos urbanos y fijación de la línea límite de edificación en LO-20 y A-13, glorieta con calle Piqueras a paso superior calle Pedregales T.M. Logroño" por parte del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, P.D. en el Secretario de Estado de Transportes y Movilidad Sostenible (DA quinta RD 253/2024 y Orden TMA/1007/2021).

2.1. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DEL PERI 22 EN LA ACTUALIDAD

Los edificios levantados sobre las parcelas segregadas y las edificaciones preexistentes han convivido con naturalidad este periodo transitorio, aunque la visión del conjunto resulta desordenada y más propia de borde de ciudad. En parte, incluso podría apreciarse cierto carácter suburbial, pues las edificaciones recientes coexisten con otras diseminadas entre las naves industriales.

La antigüedad de algunas edificaciones preexistentes y la obsolescencia de las explotaciones mercantiles, que han de afrontar nuevos métodos de organización del trabajo empresarial, son factores que exigen el desmantelamiento relacionado con el uso industrial y su reconversión al ámbito residencial, que también se ha de renovar y ajustarse a estándares actuales de eficiencia energética.

Para una mejor comprensión, habida cuenta que la primera segregación generó un resto discontinuo de la Unidad de Ejecución que ahora se delimita y ordena por este PERI, denominaremos **Manzana (1)** a la situada al Oeste; y **Manzana (2)** a la situada al Este, ambas separadas por la C/ Antonio de

DILIGENCIA: Nebrija, que fue parcialmente urbanizada con ocasión de la primera segregación citada.
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Logroño, en sesión celebrada el día..... 2026
Logroño,..... 2026
El Secretario General,

La ordenación detallada aprobada respecto de las sucesivas segregaciones que ha sufrido el PERI desde 1.999 (UE P12.6), ha ido configurando y condicionando el diseño final del conjunto urbano que aquí se propone y ha dejado elementos "no funcionales", que deben ser objeto de integración uniforme, a través del presente instrumento.

- **1ª segregación en 1.999 (UE P12.6 "Álamo y Ceballos")**

De la 1ª Segregación quedó un pequeño trozo de suelo calificado como espacio libre privado que incluye un transformador.

- **2ª segregación en 2004 (UE P12.7 "Punto Richard's")**

En la 2ª Segregación se produce una singularidad en el diseño de ésta con el fin de dar coherencia y orden visual entre el futuro trazado del PERI 22 y el orden urbano del encuentro con C/ Tirso de Molina y C/Piqueras, quedando en el límite Este de la UE P12.7 una pequeña franja de suelo de 3 m de ancho calificada como espacio libre privado y otros 3 ml. edificables con PB+6 y una edificabilidad adjudicada de 553,71 m²t. Evidentemente, esta franja es inedificable de manera autónoma. Por esta razón la presente Propuesta de Ordenación le da continuidad urbanística en el ámbito.

2.2. DIRECTRICES

Por todo lo anterior la ordenación plantea la creación de este complejo residencial con sus espacios libres y dotaciones, para ejecutar las previsiones de calificación ahora expuestas; en coherencia y vertebrándose con su entorno inmediato. Así, el encuentro con la C/ Piqueras dota de continuidad visual a la C/ Antonio de Nebrija, al igual que desde el espacio libre de la Manzana (2) se establece la continuidad visual de la C/ Tirso de Molina y su larga perspectiva.

Son guía también las edificaciones que se han levantado con ocasión de las segregaciones habidas en el ámbito, que constituyen puntos de apoyo al diseño de la ordenación, integrando los nuevos edificios en el tejido urbano residencial, aspectos ya recogidos en las primeras Directrices de

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue

aprobado inicialmente por la Junta de

Gobierno Local, en sesión celebrada el

día..... de..... de.....

Logroño,.....

Planteamiento sobre el sector.

Estas directrices del área de Cascajos – Pedregales – Avda. de Lobete, tienen un carácter orientativo, no vinculante, y aunque se han seguido en términos generales, debido al largo tiempo transcurrido desde su formulación (1.999), la evolución urbanística y edificatoria de su entorno, así como la afección de la línea límite de edificación, se han hecho necesarios pequeños ajustes como es el cuerpo que remata el vértice este, que absorbe el desnivel entre la C/Piqueras y Circunvalación, y al retranquear la edificación se ha

concentrado la edificabilidad hecho determinante para la puntual admisión de PB+8. Además, la carencia cercana de dotaciones y la proximidad a grandes espacios libres como son la plaza Luis de Góngora y el Parque Calderón de la Barca, en el colindante plan parcial "Piqueras", permite introducir en nuestro ámbito las parcelas dotacionales, tanto público como privado, generando así una mixtura de usos vinculados al espacio libre público de recreo y expansión en el corazón de la ordenación.



Directrices para la redacción de PERIS o modificaciones puntuales del PG en suelo urbano. Área de Cascajos – Pedregales – Avda. de Lobete.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....
Logroño,..... 21 ENE. 2026
El Secretario General,

3. OBJETO DE LA PROPUESTA

El PGM de Logroño delimita diversos PERIs para la sustitución del uso industrial original por el residencial genérico. Las condiciones específicas que regulan las modificaciones del Plan General Municipal de Logroño se hallan contenidas en art.1.1.4 de las Normas Urbanísticas "Modificaciones del Plan" del PGM.

En la actualidad es el artículo 3.8.5 del PGM de Logroño el que determina, con su jerarquía superior, la normativa de aplicación a respetar por el PERI previsto, siendo sus objetivos los siguientes:

- Conversión del uso industrial existente al uso residencial genérico, a fin de integrarlos adecuadamente en el tejido urbano residencial próximo.
- Estudio de la ordenación adecuada, y señalamiento, en su caso, de una única unidad de ejecución.

La propuesta tiene como objetivo la redacción de la Modificación Puntual del Plan General Municipal de Logroño en el Plan Especial de Reforma Interior 22 "Álamo y Ceballos" (en adelante el PERI), mediante su planeamiento pormenorizado de todo el PERI completo y la delimitación de la única Unidad de Ejecución. Con el firme propósito de crear un entorno de marcado carácter residencial, dar continuidad a la trama urbana consolidada, enriqueciendo con espacios libres y dotaciones el ámbito del PERI y su entorno inmediato, cuyas determinaciones integras quedan incorporadas al contenido de la presente Modificación.

Además, hay tres elementos del entorno coexistentes con el PERI que requieren cambios urbanísticos:

DILIGENCIA:

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

Logroño,.....

El Secretario General,

Por un lado, para dar continuidad a la trama urbana, se incorpora en la ordenación de detalle propuesta, una pequeña porción de suelo urbano consolidado resultante de la 1ª segregación del PERI (UE P12.6 "Álamo y Ceballos") que, por coherencia de ordenación y urbanización, se califica como espacio libre de uso y dominio público, variando la prevista de viario a zona de recreo y expansión. Este

espacio libre ya está urbanizado (recepción de las obras por acuerdo el 19/03/2003).

- Por otro lado, hay una zona colindante al ámbito que nos ocupa que se ordenó en la 3ª segregación (UE P12.9 "Sapje"), y que está pendiente de gestionar y urbanizar, en la que se ha detectado una errata en la documentación gráfica del PGM, figurando una edificabilidad de $S_t=1.911,11 \text{ m}^2$ en vez de $S_t=1.756,85 \text{ m}^2$. Tal aspecto se ha contrastado con el expediente de aprobación URB28-2007/0002 y los servicios técnicos del ayuntamiento, por lo que se procede a su rectificación en esta modificación.
- A su vez, la UE P12.12 "Álamo y Ceballos 15", resultado de la 4ª segregación, y pendiente de gestionar y urbanizar, está afectada por la línea límite de edificación fijada con carácter definitivo el 14/05/2025. Por ello, esta modificación puntual ajusta la ordenación de la zona libre privada afectada, manteniendo el aprovechamiento asignado de $2.569,79 \text{ m}^2$.

Por último, se procede a eliminar de la documentación gráfica del PGM la UE P12.7 "Punto Richard's" al encontrarse ya urbanizada, con recepción de las obras por acuerdo el 14/03/2007.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... 20 ENE. 2025
Logroño,.....
El Secretario General,

4. ÁMBITO

El ámbito del planeamiento es el delimitado por C/ Piqueras, C/Arquitectos Álamo y Ceballos y Avda. Lope de Vega.

Integra las siguientes parcelas catastrales.

Nº	PROP.	FINCA REGISTRAL	DIRECCIÓN	REF. CATASTRAL
PERI 22 "ÁLAMO Y CEBALLOS" – UE P12.16 "ANTONIO DE NEBRIJA"				
A1	1	6401	C/Arquitectos Álamo y Ceballos, 13	6906116WN4060N0001BI
A2	2	6391	C/Arquitectos Álamo y Ceballos, 11	6906117WN4060N0001YI
A3	3	4888	C/Arquitectos Álamo y Ceballos, 9	6906118WN4060N0001GI
A4	4	7398	C/Arquitectos Álamo y Ceballos, 7	6906119WN4060N0001QI
A5	5	6423	C/Arquitectos Álamo y Ceballos, 5	6906120WN4060N0001YI
A6	6	41333 trasladada de 51333	C/Piqueras, 20	6906102WN4060N0001DI
A7	7	31106	C/Piqueras, 22	6906103WN4060N0001XI
A8	8	26015 trasladada de 6621	C/Piqueras, 22 (B)	6906104WN4060N0001II
A9	9	8657 trasladada de 42078	C/Piqueras, 24	6906106WN4060N0001EI
A10	1	31212	C/Piqueras, 40 (I)	6906125WN4060N0001TI
A11	10	43751 trasladada de 4389 y 43773 trasladada de 49489	Av. Lope de Vega, 69	6906114WN4060N0001WI
A12	10	845	C/Piqueras, 54	6906112WN4060N0001UI
A13	11	4040	C/Piqueras, 52	6906111WN4070N0001ZS
		3624		6906111WN4070N0002XD
		4042		6906111WN4070N0003MF

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno y sus Superficies Catastrales (ver en el Anexo 1 se adjunta con más detalle la relación de propietarios, parcelas y sus superficies catastrales y levantamiento topográfico).

Logroño, 21 de Enero de 2020

El ámbito de la presente modificación puntual abarca un área según el PGM de 16.180,42 m² correspondiente al ámbito del PERI 22 pendiente de ordenación pormenorizada. Y el área de la única unidad de ejecución delimitada P12.16 "Antonio de Nebrija" ajustada al levantamiento topográfico es de 16.199,11 m².

Las superficies consideradas en el presente documento del levantamiento topográfico tienen carácter estimativo y deberán determinarse con exactitud en la fase de gestión urbanística, con la redacción del proyecto de compensación.

Además, el ámbito de la presente modificación se completa con 3 elementos del entorno coexistentes con el PERI 22, donde se introducen ajustes para su adecuación a la trama urbana:

- De la antigua UE P12.6 "Álamo y Ceballos", se califica una pequeña porción de 499,96 m²s, como espacio libre de uso y dominio público, variando la prevista de viario a zona de recreo y expansión, para dar continuidad a la trama urbana.
- UE P12.9 "Sapje", se rectifica edificabilidad.
- UE P12.12 "Álamo y Ceballos 15", se ajusta la ordenación de la zona libre privada afectada por la línea límite de edificación, manteniendo el aprovechamiento asignado.

Se incorpora plano "I.5 Ámbito" con su representación gráfica.

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

21 ENE. 2025

5. LEGISLACIÓN VIGENTE

Sin perjuicio de las citas en detalle que se puedan referir en cada uno de los elementos integrantes de este proyecto, es de aplicación la siguiente legislación:

- Plan General Municipal de Logroño.
- RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.
- RD 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- RD 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- RD 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Decreto 33/2013, de 11 de octubre, por el que se regula la vivienda de protección oficial en la Comunidad Autónoma de La Rioja.
- Resolución 41/2024, de 29 de enero, de la Consejería de Política Local, Infraestructuras y Lucha contra la Despoblación, por la que se actualizan los precios máximos de venta y renta de las viviendas de Protección Oficial en la Comunidad Autónoma de La Rioja.
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Ley 1/2023, de 31 de enero, de accesibilidad universal de La Rioja.
- Ley 24/2018, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Ley 6/2017, de 8 de mayo, de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de La Rioja
- Decreto 26/2024, de 3 de septiembre, por el que se modifica 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.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por el ~~24/2018~~
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día.....
Logroño,.....

21 ENE 2025
El Secretario General,

- Ordenanza de protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones en la ciudad de Logroño.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.
- Ley 7/2023, de 20 de abril, de igualdad efectiva de mujeres y hombres de La Rioja.
- RD 733/2015, de 24 de julio, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Logroño-Agoncillo.
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

DILIGENCIA:

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

23 ENE 2026

6. PLANEAMIENTO VIGENTE

Las determinaciones más pormenorizadas de aplicación se derivan de la aplicación de la normativa urbanística del Plan General de Logroño.

El ámbito se clasifica como suelo urbano no consolidado.

Las determinaciones principales de aplicación se sustancian en el ámbito del PERI 22:

Clasificación del suelo	Suelo urbano
Categoría del suelo	No consolidado
Uso	Residencial genérico (reconversión del uso industrial sin ordenación pormenorizada)
Altura	$H \leq 22$ m (altura equivalente $H \leq 23,5$ m según el art.3.2.2 de las NN.UU. del PGM)
Aprovechamiento	19.902,19 m ²

La regulación de las determinaciones de ordenación se encuentra en el artículo 3.8.5. de las NN.UU. del Plan General, siendo uno de los objetivos de la presente modificación puntual el análisis de la ordenación detallada del ámbito del PERI 22 y entorno.

Se incorpora el plano "I.2 Ordenación actual PGM" que recoge las determinaciones actuales en el ámbito de la modificación que nos ocupa PERI 22, así como los datos que se plantea modificar: la porción de espacio libre de uso y dominio público de la antigua UE P12.6 que varía de viario a zona de recreo y expansión; UE P12.9 "Sapje", rectificación edificabilidad; y UE P12.12 "Álamo y Ceballos 15", ajuste de la ordenación de la zona libre privada a la línea límite de edificación.

DILIGENCIA:

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

21 FNE 2026

7. JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA

La presente modificación se redacta al amparo del artículo 104 de la LOTUR, ya que en su contenido afecta la zonificación de usos prevista por el Plan General en el suelo urbano.

Se pretende la ordenación de un ámbito de la ciudad entre C/ Piqueras, C/Arquitectos Álamo y Ceballos y Avda. Lope de Vega, en solución de continuidad con los desarrollos ya aprobados de segregaciones previas, y dando coherencia y vertebrándose con su entorno inmediato.

El cambio de uso previsto, de Viario a Zona de Recreo y Expansión, en la porción de suelo urbano de la antigua UE P12.6 (ejecutada y urbanizada) se hace por coherencia de ordenación y urbanización, y para dar continuidad a la trama urbana, ya existente de la UE P12.9 "Sapje" y de la propuesta por esta UE P12.16 "Antonio de Nebrija". Todo ello ajustándose a lo dispuesto en el artículo 104 de la LOTUR, al no afectar a zonas verdes ya ordenadas.

Además, en la UE P12.9 "Sapje" se rectifica la errata en la documentación gráfica del PGM, en la que figura una edificabilidad de $St=1.911,11 \text{ m}^2$ en vez de $St=1.756,85 \text{ m}^2$.

A su vez, la UE P12.12 "Álamo y Ceballos 15" está afectada por la línea límite de edificación. Por ello, esta modificación puntual ajusta la ordenación de la zona libre privada afectada, ya que queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, como podrían ser las edificaciones auxiliares para vestuarios, guarda de herramientas, garaje... que permiten las NNUU del PGM, manteniendo el aprovechamiento asignado.

En consecuencia, procede la redacción de la presente modificación puntual, al amparo del artículo 104 de la LOTUR, y en relación a las NN.UU. del PGM se adapta a lo indicado en el art.3.8.5, manteniendo las previsiones de aprovechamiento residencial para la reconversión de ámbitos de uso industrial a residencial genérico.

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

21 ENE. 2026

8. TRAMITACIÓN

La Modificación Puntual del Plan General Municipal se tramitará según lo indicado en el art.105 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja. A todos los efectos, puede considerarse modificación puntual no esencial con rango de planeamiento derivado.

De acuerdo con el art.105.1 de la LOTUR esta modificación se tramitará según lo dispuesto en el artículo 90 de la misma. Corresponde al Ayuntamiento de Logroño las Aprobaciones Inicial y Provisional, así como la Definitiva, previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja. Al conllevar la modificación la delimitación de una unidad de ejecución, su aprobación inicial se notificará a todos los propietarios afectados para que en el plazo de 1 mes presenten las alegaciones que estimen oportunas.

La interpretación conjunta de los artículos 104.1 y 105.2 LOTUR 5/2006 -puestos en relación con el artículo 1.1.4º B.1 del PGM de Logroño- nos ha llevado a redactar una propuesta de modificación puntual del PGM con rango de planeamiento de desarrollo, para dotar al ámbito de su ordenación detallada, que se ha tenido en cuenta.

DILIGENCIA:

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

Logroño, **29** **ENE.** **2025**

El Secretario General,

9. INFORMACIÓN

9.1. MEDIO FÍSICO

Se trata de un ámbito situado en suelo urbano de Logroño, que alberga usos semiindustriales (concesionarios de coches, talleres auxiliares y comercios vinculados a estos usos y actividades) en el que se han iniciado ya operaciones de transformación del uso a residencial, fruto de segregaciones anteriores.

El ámbito del planeamiento es el delimitado por C/ Piqueras, C/Arquitectos Álamo y Ceballos y Avda. Lope de Vega (Circunvalación).

9.2. PARCELAS APORTADAS

La superficie del PERI 22 delimitada por el PGM es 16.180,42 m², y la superficie de la única unidad de ejecución delimitada P12.16 "Antonio de Nebrija" ajustada al levantamiento topográfico es 16.199,11 m².

En el siguiente cuadro se recoge la relación de propietarios y la superficie de las parcelas aportadas tras el levantamiento topográfico (con carácter estimado), que hacen un total de 14.513,15 m².

Nº	PROP.	DIRECCIÓN	REF. CATASTRAL	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
A1	1	C/Arq. Álamo y Ceballos, 13	6906116WN4060N0001BI	478,99 m ²
A2	2	C/Arq. Álamo y Ceballos, 11	6906117WN4060N0001YI	372,13 m ²
A3	3	C/Arq. Álamo y Ceballos, 9	6906118WN4060N0001GI	394,53 m ²
A4	4	C/Arq. Álamo y Ceballos, 7	6906119WN4060N0001QI	600,95 m ²
A5	5	C/Arq. Álamo y Ceballos, 5	6906120WN4060N0001YI	1.000,38 m ²
A6	6	C/Piqueras, 20	6906102WN4060N0001DI	666,30 m ²
A7	7	C/Piqueras, 22	6906103WN4060N0001XI	457,00 m ²
A8	8	C/Piqueras, 22 (B)	6906104WN4060N0001II	173,58 m ²
A9	9	C/Piqueras, 24	6906106WN4060N0001EI	1.522,18 m ²
A10	1	C/Piqueras, 40 (I)	6906125WN4060N0001TI	107,88 m ²
A11	10	Av. Lope de Vega, 69	6906114WN4060N0001WI	7.040,06 m ²
A12	10	C/Piqueras, 54	6906112WN4060N0001UI	972,15 m ²
A13	11	C/Piqueras, 52	6906111WN4070N0001ZS 6906111WN4070N0002XD 6906111WN4070N0003MF	727,02 m ²
SUPERFICIE TOTAL (estimada)				14.513,15 m²

Se incorpora el plano "I.6 Levantamiento topográfico" que representa gráficamente los citados datos.

9.3. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

Son los siguientes, desagregados según las construcciones y usos actuales descritos en catastro. Además, se hace referencia a las licencias de obra/actividad y empadronamientos de personas que constan en el ayuntamiento de Logroño.

- **Parcela A1** - Referencia catastral: 6906116WN4060N0001BI - C/Arquitectos Álamo y Ceballos 13

A1.1	
Año de construcción	1991
Uso	Edificación actualmente en uso
Sup. Construida	365 m ²
Altura	Baja
Destino	Comercio

En el ayuntamiento figura una licencia de obra/actividad de exposición de vehículos (URB24-2024/0812).

- **Parcela A2** - Referencia catastral: 6906117WN4060N0001YI - C/Arquitectos Álamo y Ceballos 11

Año de construcción	1990
Uso	Edificación actualmente en uso

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 21 de febrero de 2025 en Logroño,...

El Secretario General

A2.1	A2.2
Sup. Construida	300 m ²
Altura	Baja
Destino	Comercio
	Oficina

En el ayuntamiento figura una licencia de obra/actividad para comercio, venta y exposición de automóviles usados (URB20-2010/0240).

- **Parcela A3** – Referencia catastral: 6906118WN4060N0001GI –
C/Arquitectos Álamo y Ceballos 9

Año de construcción	1990
Uso	Edificación actualmente en uso

	A3.1	A3.2	A3.3
Sup. Construida	302 m ²	70 m ²	99 m ²
Altura	Baja	Primera	Baja
Destino	Industrial	Oficina	Comercio

En el ayuntamiento figura una licencia de obra/actividad para venta y exposición de bicicletas (URB20-2014/0046 y URB26-2014/0145).

- **Parcela A4** – Referencia catastral: 6906119WN4060N0001QI –
C/Arquitectos Álamo y Ceballos 7

A4.1	
Año de construcción	1991
Uso	Edificación actualmente en uso
Sup. Construida	591 m ²
Altura	Baja
Destino	Industrial

En el ayuntamiento no figura licencia de obra/actividad.

- **Parcela A5** – Referencia catastral: 6906120WN4060N0001YI –
C/Arquitectos Álamo y Ceballos 5

Año de construcción	1989
Uso	Edificación actualmente en uso

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día.....2018.....
Logroño,.....
El Secretario General,

	A5.1	A5.2	A5.3
Sup. Construida	1.018 m ²	990 m ²	58 m ²
Altura	Sótano	Baja	Primera
Destino	Almacén	Almacén	Oficina

En el ayuntamiento figura una licencia de obra/actividad de almacén
exposición de maquinaria de carpintería (URB24-2004/0720).

- **Parcela A6** – Ref. catastral: 6906102WN4060N0001DI – C/ Piqueras 20

Año de construcción	1979
Uso	Edificación actualmente en uso

	A6.1	A6.2	A6.3	A6.4	A6.5
Sup. Construida	651 m ²	181 m ²	181 m ²	181 m ²	181 m ²
Altura	Baja	Primera	Primera	Segunda	Segunda
Destino	Comercio	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda

	A6.6	A6.7	A6.8	A6.9
Sup. Construida	181 m ²	181 m ²	57 m ²	187 m ²
Altura	Tercera	Tercera	Cuarta	Sótano
Destino	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Aparcamiento

En el ayuntamiento figuran personas empadronadas y ninguna licencia de obra/actividad. *→ VERBA - 2027/0828*

- **Parcela A7** – Ref. catastral: 6906103WN4060N0001XI – C/ Piqueras 22

Año de construcción	1980
Uso	Edificación actualmente en uso

	A7.1	A7.2	A7.3	A7.4	A7.5	A7.6
Sup. Construida	450 m ²	94 m ²	94 m ²	111 m ²	75 m ²	62 m ²
Altura	Baja	Primera	Primera	Segunda	Segunda	Sótano
Destino	Almacén	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Almacén

En el ayuntamiento figura una licencia de obra/actividad destinada al almacén de muebles (URB20-2013/0111) y ninguna persona empadronada.

- **Parcela A8** – Ref. catastral: 6906104WN4060N0001II – C/Piqueras 22 (B)

Año de construcción	1930
Uso	Sin uso (Ruina)

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día... **21 ENF 2026** Logroño,...

El Secretario General,

	A8.1	A8.2
Sup. Construida	62 m ²	62 m ²
Altura	Baja	Primera
Destino	Vivienda	Vivienda

En el ayuntamiento no figuran personas empadronadas ni licencia de obra/actividad.

- **Parcela A9** – Ref. catastral: 6906106WN4060N0001EI – C/Piqueras 24

Año de construcción	1975
Uso	Edificación actualmente en uso

	A9.1	A9.2	A9.3	A9.4	A9.5
Sup. Construida	1.095 m ²	628 m ²	229 m ²	415 m ²	190 m ²
Altura	Baja	Primera	Primera	Baja	Primera
Destino	Industrial	Industrial	Oficina	Oficina	Oficina

En el ayuntamiento figura una licencia de obra/actividad destinada a oficina técnica de diseño de página web (URB24-2012/0409).

- **Parcela A10** – Ref. catastral: 6906125WN4060N0001TI – C/Piqueras 40

Uso	Suelo sin edificar
-----	--------------------

En el ayuntamiento no figura ninguna licencia de obra/actividad.

- **Parcela A11** – Ref. catastral: 6906114WN4060N0001WI – Avda. Lope de Vega 69

Año de construcción	1982
Uso	Edificación actualmente en uso

	A11.1	A11.2	A11.3	A11.4	A11.5	A11.6
Sup. Construida	750 m ²	2.521 m ²	881 m ²	881 m ²	275 m ²	2.348 m ²
Altura	Baja	Baja	Baja	Primera	Baja	Baja
Destino	Comercio	Industrial	Industrial	Industrial	Aparcamiento	Otros usos

En el ayuntamiento figura una licencia de obra/actividad de exposición de vehículos (URB24-2024/0812).

- **Parcela A12** – Ref. catastral: 6906112WN4060N0001UI – C/Piqueras 54

A12.1	
Año de construcción	1995
Uso	Edificación actualmente en uso
Sup. Construida	728 m ²
Altura	Baja
Destino	Comercio

En el ayuntamiento figura una licencia de obra/actividad de exposición de vehículos (URB24-2024/0812).

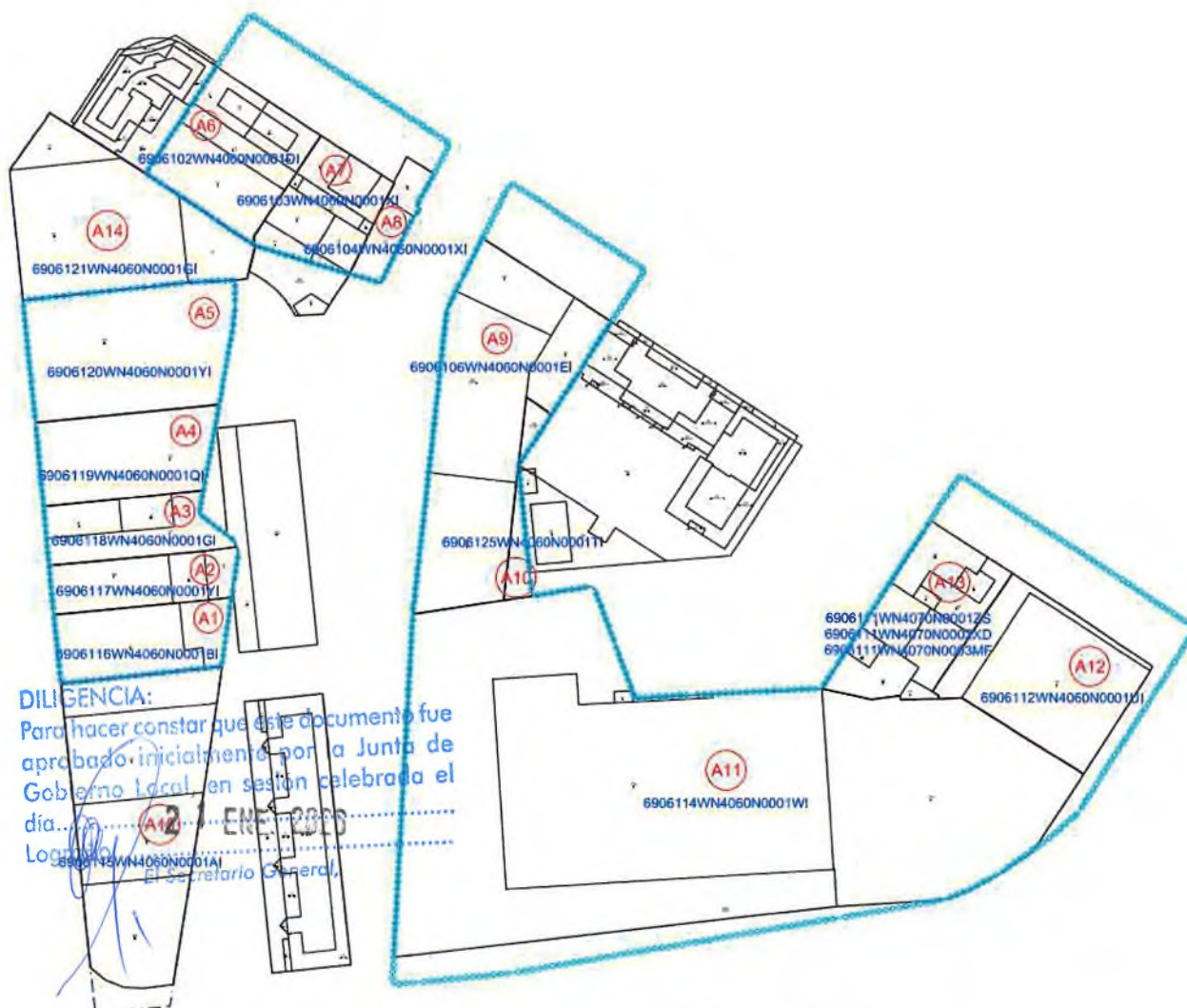
DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local en sesión celebrada el
día..... de..... de.....
Logroño,.....
El Secretario/a.....

- **Parcela A13** - Ref. catastral: 6906111WN4070N0001ZS /
6906111WN4070N0002XD / 6906111WN4070N0003MF - C/Piqueras 52

Año de construcción	1959
Uso	Edificación actualmente en uso

	A13.1	A13.2	A13.3	A13.4	A13.5
Sup. Construida	78 m ²	115 m ²	303 m ²	168 m ²	150 m ²
Altura	Baja	Baja	Baja	Primera	Primera
Destino	Almacén	Almacén	Almacén	Almacén	Vivienda

En el ayuntamiento figura una licencia de obra/actividad de comercio textil (URB24-2012/0319) y hay personas empadronadas.



Parcelas afectadas. Parcelario Catastral.

9.4. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

- Saneamiento

Se dispone de red separativa en C/Piqueras y C/Antonio de Nebrija; C/Arquitectos Álamo y Ceballos dispone de colector unitario, y en Avda. Lope de Vega en el tramo afectado del PERI no dispone de colectores.

- Abastecimiento

Se dispone de red de abastecimiento en C/Piqueras, C/Antonio de Nebrija, C/Arquitectos Álamo y Ceballos y Avda. Lope de Vega.

- Electricidad

Existen líneas de media tensión que discurren de manera subterránea por C/Piqueras, C/Antonio de Nebrija y C/Arquitectos Álamo y Ceballos. Avda. Lope de Vega en el tramo afectado del PERI no dispone de esta instalación.

- Telecomunicaciones

Varios operadores disponen de cableado enterrado y por fachada en el ámbito. Pero canalizado sólo en C/Piqueras, C/Antonio de Nebrija y Avda. Lope de Vega.

- Gas

Existe suministro de gas natural en C/Piqueras, C/Antonio de Nebrija y C/Arquitectos Álamo y Ceballos. Avda. Lope de Vega en el tramo afectado del PERI no dispone de esta instalación.

- Alumbrado

Existe red de alumbrado público en C/Piqueras y C/Antonio de Nebrija. La acera este de C/Arquitectos Álamo y Ceballos y Avda. Lope de Vega en el tramo afectado del PERI no dispone de esta instalación.

En el "Anexo 6. Directrices para las obras de urbanización" se hace un estudio más pormenorizado de la intervención a llevar a cabo.

9.5. AFECCIONES AL TERRITORIO

- Servidumbres aeronáuticas

En el plano de servidumbres aeronáuticas, adjunto al presente documento "1.7. Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Logroño-Agoncillo", se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Logroño-Agoncillo que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción o instalación (incluidos todos

DILIGENCIA:

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

21 FEB 2025

sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.) así como el gálibo de las infraestructuras viarias.

- Línea Límite de Edificación

El ámbito del PERI 22, que se sitúa a la altura del enlace de la carretera LO-20 con la carretera A-13 y con la calle Piqueras, se encuentra dentro de la zona de protección de las carreteras definidas en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, e incluido en la Red de Carreteras del Estado.

Con fecha 14 de mayo de 2025 se aprueba definitivamente el "Estudio de Delimitación de tramos urbanos y fijación de la línea límite de edificación en LO-20 y A-13, glorieta con calle Piqueras a paso superior calle Pedregales T.M. Logroño" por parte del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, P.D. en el Secretario de Estado de Transportes y Movilidad Sostenible (DA quinta RD 253/2024 y Orden TMA/1007/2021).

Por todo ello, la presente modificación puntual del PGM del PERI 22 introduce en la documentación gráfica la citada línea límite de edificación, y la propuesta de ordenación pormenorizada se ajusta a la misma.

Además, la parte sur de la UE P12.12 "Álamo y Ceballos 15", resultado de la 4ª segregación del PERI 22 mediante modificación puntual del PGM, pendiente de gestionar y urbanizar, está afectada por la misma línea límite de edificación.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día **21 ENE. 2025**

Logroño,
El Secretario General,

10. MODIFICACIÓN PROPUESTA

10.1. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Los objetivos de la presente modificación puntual responden a lo indicado en el PGM de Logroño en cuanto a la reconversión de zonas industriales en zonas de carácter y uso residencial:

- Conversión del uso industrial existente al uso residencial genérico en el ámbito de la UE P12.16 "Antonio de Nebrija", a fin de integrarlo adecuadamente en el tejido urbano residencial próximo.
- Incorporación del uso residencial de vivienda protegida.
- Estudio de la ordenación adecuada, y señalamiento, en su caso, de una única unidad de ejecución.
- Ordenación y zonificación detallada del ámbito.
- Adaptar la UE P12.12 "Álamo y Ceballos 15", a la afección de la línea límite de edificación aprobada el 14 de mayo de 2025, de acuerdo a la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.
- Dar solución de coherencia y continuidad al espacio libre público de la Manzana 1, que la UE 12.9 "Sapje" clasificó como zona de recreo y expansión, y las UE P12.6 "Álamo y Ceballos" como viario. Para dar esa continuidad, la presente modificación de PGM plantea que una pequeña porción de suelo urbano consolidado de la anterior UE P12.6 (ejecutada y urbanizada) cambie su uso de viario por el de Zona de recreo y expansión.

10.2. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La ordenación resultante trata de cerrar el PERI, integrando la volumetría de todo su conjunto residencial con las diferentes zonas de calificación. Así, los espacios libres quedan definidos por los límites que les establecen las edificaciones y sus zonas privadas. A la vez se vertebra un sistema de interconexión de sus recorridos y de la vialidad pública afectada, implementando la fluidez de tránsito peatonal. Los espacios públicos se complementan, a su vez, con dotaciones tanto pública como privada.

La ordenación volumétrica prevista se recoge en el plano "P.1 Ordenación propuesta", y plantea la ubicación del uso característico, el residencial, en la totalidad de las submanzanas del ámbito.

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

2025

Además del residencial, se ha propuesto la implantación de otros usos lucrativos, como es el dotacional privado.

El uso residencial con la condición de "construcción obligatoria en planta baja no vivienda", que se grafía en los planos, se ubica en las plantas bajas de las submanzanas 2 y 3 con frente a C/Piqueras y en la submanzana 4 con frente a Avda. Lope de Vega. Así, se pretende fomentar la vida urbana, dando continuidad a la actividad comercial de esas calles y generar actividades que complementan el uso residencial.

Por otro lado, la reserva de vivienda de protección pública de promoción privada es superior al 20% de la reserva legal exigible por la Ley del Suelo vigente (artículo 20,1º,b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre).

- El encuentro de C/Piqueras con Avda. Lope de Vega

Este punto del PERI es especialmente singular al confluir dos vías de tráfico rodado (C/ Piqueras y Avda. Lope de Vega) cuya intersección está resuelta con una rotonda, dejando bajo ella un segundo nivel de tráfico más rápido, que acoge el tráfico rápido de la vía actual de circunvalación que accede o cruza Logroño de Norte y Este (Francia-Navarra-Aragón-Cataluña), en dirección al Sur y Oeste (Soria-Madrid y Cantábrico) y viceversa.

Su configuración de conexión con el barrio de La Estrella, en cota superior, y el citado nivel inferior de tráfico rápido conlleva que en este vértice del PERI se presenta una elevación aproximada de 3,00 m. con respecto a la sensible horizontalidad de la C/ Piqueras y el grueso del PERI. Así, la ubicación actual del concesionario se sitúa a una cota notablemente inferior con una trinchera topográfica en su frente.

La obligada y destacada altura con respecto al resto del volumen del cuerpo planteado en ese vértice, nos lleva de acuerdo con la normativa, y la

necesidad de cerrar esa trinchera a una tímida elevación en el cuerpo situado en el citado vértice, si mantenemos las alturas establecidas de PB+6.

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

2

ENE. 2026

La solución que se adopte debe ser coherente con el entorno, lo que aconseja aplicar el mismo criterio seguido en la ordenanza especial del Sector "Piqueras", que estableció PB+8 alturas en la embocadura o puerta al espacio libre. Esta singular posición y la dificultad para hacer viable la actividad comercial en una zona límite, de inevitable densidad de tráfico, nos demanda, por un lado, el destino de PB para servicios a la comunidad y, como consecuencia, el establecimiento de PB+8 alturas, siguiendo el mismo criterio de la vigente Ordenación del Sector "Piqueras".

Además, al estar este bloque afectado por la línea límite de la edificación nos obliga a retranquear y concentrar la edificabilidad, hecho también determinante en la puntual admisión de PB+8, para poder materializar el aprovechamiento del ámbito.

- Encuentro de edificios tras el cambio de normativa de alturas de planta con edificios construidos con anterioridad a la nueva norma.

La redacción vigente del artículo 3.2.2 de las NN.UU. del PGM de Logroño establece una altura entre forjados para las plantas alzadas de 3,25 m. Sin embargo, en los ámbitos colindantes nos encontramos con edificios construidos al amparo de la versión anterior que establecía una altura máxima entre forjados de solo 3 m. Por ello, han de conjugarse estas dos formas diferentes de contemplar las mediciones de altura entre los distintos planos de los forjados.

La aplicación de la nueva redacción de la norma a los solares resultantes de la UE P12.16 que sean colindantes con otros ya construidos con arreglo a la anterior norma, provocaría encuentros no deseables para el ornato público y para la funcionalidad, mantenimiento y conservación de los edificios.

Para evitarlo, se prevé la aplicación del art.2.5.2 "Composición arquitectónica" de las NN.UU. del PGM, respondiendo a criterios de integración y siendo los correspondientes proyectos de edificación los encargados de aportar soluciones que eviten la distorsión evidente en el plano de fachada y remate de cornisa.

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

21 FEN. 2020

- **Unidad de Ejecución P12.12 "Álamo y Ceballos 15"**

Esta Unidad de Ejecución resultado de la 4ª segregación del PERI 22 mediante modificación puntual del PGM, pendiente de gestionar y urbanizar, está afectada por la línea límite de edificación.

Ya que queda prohibido en la zona libre privada cualquier tipo de obra de construcción, como podrían ser las edificaciones auxiliares para vestuarios, guarda de herramientas, garaje... que permiten las NN.UU. del PGM, procedemos a ajustar la ordenación de la zona libre privada de la UE P12.12 en esta modificación, manteniendo el aprovechamiento asignado de 2.569,79 m²t.

Como resultado, aumenta el viario o espacio libre público a 726,86 m² y se reduce la zona libre privada pasando a ser de 357,81 m² (357,81 m² x 0,25 = 89,45 m²t), aumentando la edificabilidad a 2.480,34 m²t.

	VIGENTE	PROPUESTA MODIFICACIÓN
Residencial	509,77 m ²	509,77 m ²
Zona Libre Privada	367,19 m ²	357,81 m ²
Edificabilidad	2.477,99 m ² t	2.480,34 m ² t
Aprovechamiento asignado	2.569,79 m ² t	2.569,79 m ² t

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día...
Logroño, 21 FEB 2025
10.3. MANZANAS
El Secretario General,

La ordenación propuesta, que cose y sutura los diferentes cuerpos aparecidos como consecuencia de las construcciones derivadas de las segregaciones practicadas con anterioridad, acomete la ordenación pensando en facilitar su ejecución.

Así, el aprovechamiento urbanístico asociado al PERI 22 se materializa en las siguientes manzanas. Para un mejor entendimiento, denominamos Manzana M1 a la situada al Oeste y Manzana M2 a la situada al Este; y dentro de éstas distinguimos submanzanas de suelo a ordenar.

MANZANA M1

- SUBMANZANA 1

Los cuerpos de edificación dan frente con su fachada oeste a la C/Arquitectos Álamo y Ceballos, y al este con la zona libre privada al bulevar interior.

Se ordenan dos volúmenes independientes, bloques 1 y 2, ambos B+4:

- o el del sur, bloque 1, como edificio exento, confrontará a modo de cuerpo gemelo, con el edificio ya construido tras la primera segregación UE P12.6 "Álamo y Ceballos";
- o el del norte, bloque 2, es continuación al bloque ordenado en la UE P12.9 "Sapje".

Usos del suelo:

- o Residencial
- o Zona libre privada

- SUBMANZANA 2

Conforma frente la fachada norte a C/Piqueras, la esquina este a C/Antonio de Nebrija y la zona libre privada del sur al bulevar interior.

Se ordenan dos bloques resultados de una calificación independiente, ambos B+4+At, dando continuidad al cuerpo del chaflán resultante de la 1ª segregación que se constituyó discontinua, y que ya ordenó con retranqueo en el ático. Quedando:

- o al oeste, bloque 3, como vivienda protegida de promoción privada,
- o al este, bloque 4, en forma de vivienda libre

Ambos bloques tienen la condición de "construcción obligatoria en planta baja no vivienda". Y la resolución del sótano se propiciará de forma mancomunada en toda la submanzana.

Usos del suelo:

- o Residencial
- o Residencial protegida
- o Zona libre privada

DILIGENCIA:

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

21 ENE 2025

MANZANA M2

- SUBMANZANA 3

Se ordenan dos volúmenes independientes:

- o al norte, el bloque 5 de uso residencial en esquina con C/Piqueras y C/Antonio de Nebrija, en continuación al bloque construido de la 2ª Segregación UE P12.7 "Punto Richard's". Se configura en B+5, y tiene la condición de "construcción obligatoria en planta baja no vivienda".
- o al sur, el bloque 6 independiente, de uso dotacional privado con H<11, vinculado al espacio libre público.

Usos del suelo:

- o Residencial
- o Zona libre privada
- o Dotacional privado

- SUBMANZANA 4

Se ordenan dos volúmenes independientes:

- o al norte, el bloque 7 independiente, de uso dotacional público con H<8. Al oeste con frente a la C/Antonio de Nebrija, y al este y este al gran espacio libre público.
- o al sur, el bloque 8 independiente, de uso residencial vivienda de protección pública de promoción privada en un volumen B+6+At. Al oeste con frente a la C/Antonio de Nebrija, al sur a Avda. Lope de Vega y al este al gran espacio libre público. Tiene la condición de "construcción obligatoria en planta baja no vivienda".

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 21 ENE. 2026 en Logroño,

El Secretario General,

Usos del suelo:

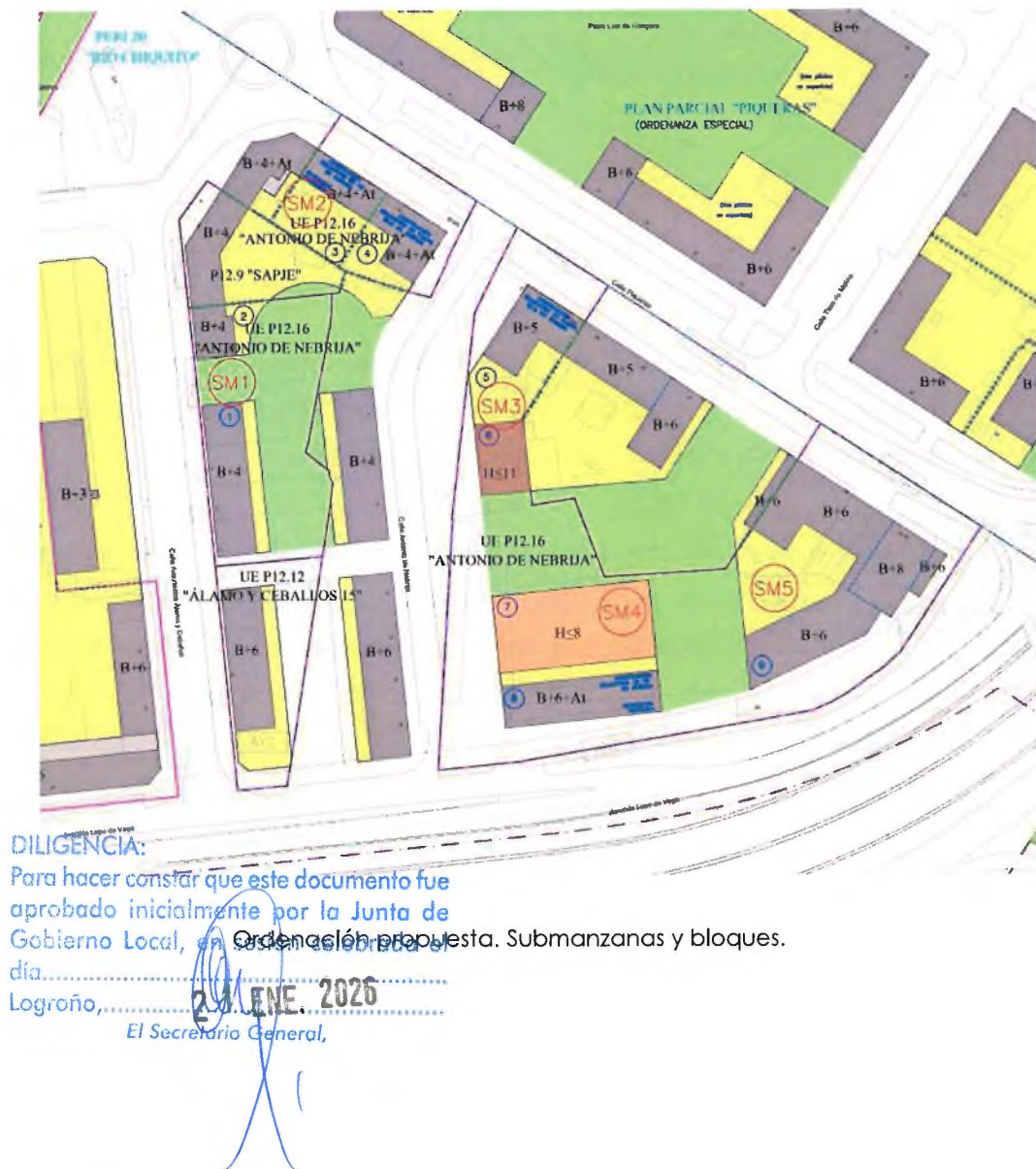
- o Residencial
- o Residencial protegida
- o Zona libre privada
- o Dotacional público

- SUBMANZANA 5

Se ordena el bloque 9 en esquina C/Piqueras con Avenida Lope de Vega. Este cuerpo, que remata el vértice Este de la manzana, se configura en planta como un gemelo del conformado en el Oeste de la misma manzana, y absorbe el desnivel que se produce en la C/Piqueras al ascender para encontrarse con la Circunvalación, hecho determinante de la puntual admisión de la altura máxima de PB+8.

Usos del suelo:

- Residencial
- Zona libre privada



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en Ordenación propuesta. Submanzanas y bloques.
Logroño, 20 ENE. 2020
El Secretario General,

10.4. VIARIO

10.4.1. Red viaria

El PERI está bien integrado dentro de la malla urbana de la ciudad y conectado con el sistema general de comunicaciones.

Se trata de terminar de urbanizar las calles que lo delimitan (C/Piqueras, C/Arquitectos Álamo y Ceballos y Avda. Lope de Vega); así como la C/Antonio de Nebrija, que se propone una nueva sección de calle acorde a la nueva ordenación.

10.4.2. Aceras

Las aceras se proyectan de acuerdo con la normativa urbanística del PGM, art.1.1.16, según las indicaciones de los técnicos municipales y considerando los siguientes condicionantes:

- C/Piqueras. La acera de esta vía está parcialmente urbanizada, por lo que en los tramos pendientes se continuará con ese trazado, que cumple la normativa.
 - Anchura de calle: 33 m
 - Anchura mínima de acera: $1/3 \text{ calle} = 11 \text{ m}$
- C/Antonio de Nebrija. Calle parcialmente urbanizada por la UE P12.6, en la que se propone una nueva urbanización completa y coherente con el nuevo desarrollo urbanístico. Se plantea una plataforma única que mantenga el arbolado de porte existente ("acer platanoides") y mejore el espacio público haciendo las dos manzanas originales, de forma que se lea todo el ámbito del PERI como una gran manzana.
 - Anchura de calle: 29 m
 - Anchura mínima de acera: $2/5 \text{ calle} = 11,60 \text{ m}$
- C/Arquitectos Álamo y Ceballos. Falta de urbanizar la acera de nuestro ámbito, que será mínimo de 4,70 m, igual que la acera ejecutada para cumplir la normativa.
 - Anchura de calle: 23,5 m
 - Anchura mínima de acera: $2/5 \text{ calle} = 9,40 \text{ m}$
- Avda. Lope de Vega. Hay solo un pequeño tramo urbanizado en la M1 correspondiente a la UE P12.6 que se mantiene. Y para la M2 se proyecta una acera de 8 m.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 21 ENE 2023

Logroño,
El Secretario General,

Los itinerarios peatonales cumplirán las determinaciones de la Ley 1/2023 de accesibilidad universal en La Rioja (art.10 y 11), y la Orden TMA/851/2021 de 23 de julio.

Además, según el art.9 de la ley 1/2023 de accesibilidad universal en La Rioja, las vías públicas, parques y demás espacios públicos se proyectan de forma que resulten accesibles para todas las personas.

En el plano "U.1. Urbanización (no vinculante)" se define una posible solución para la urbanización, de carácter estimativo y no vinculante, y que acredita la posibilidad del cumplimiento de las determinaciones del plan general.

10.4.3. **Aparcamientos**

Las plazas de aparcamiento se diseñan en base a los siguientes requisitos:

- Plaza de aparcamiento: 5,00 x 2,20 metros
- Plaza de aparcamiento reservada para personas con movilidad reducida: 5,00 m x 2,20 m, añadiendo zona de aproximación y transferencia lateral de 5,00 x 1,50 m, y transferencia posterior de 2,20 x 3,00 m.

	Plazas de aparcamiento	Plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida
C/Piqueras	0	2
C/Antonio de Nebrija	17	2
C/Arquitectos Álamo y Ceballos	28	1
Avda. Lope de Vega	4	0
TOTAL	49	5

El Plan General ya prevé la dotación de aparcamientos en el interior de las parcelas, debiendo justificarse el cumplimiento de la normativa dentro de las parcelas privadas.

Aun así, se han previsto de manera orientativa que una serie de plazas de aparcamiento se ubiquen en espacio público en línea en la C/Antonio de Nebrija, C/Arquitectos Álamo y Ceballos y Avda. Lope de Vega, cómo se indica en el plano "U.1. Urbanización (no vinculante)", de carácter estimativo y no vinculante. En total, se estiman 49 plazas de aparcamiento y 5 plazas

reservadas para personas con movilidad reducida. El proyecto de urbanización determinará la posición definitiva de los aparcamientos exteriores. El resto de las plazas, se sitúan en el interior de las parcelas de acuerdo a la reserva indicada en el Plan General.

La reserva de plazas para personas con movilidad reducida se hará de acuerdo a lo indicado en el art.13 de la Ley 1/2023 de 31 de enero de Accesibilidad Universal en La Rioja y la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio.

10.5. USOS DEL SUELO

10.5.1. Usos previstos

Usos lucrativos	Residencial
	Residencial protegida
	Zona libre privada
	Dotacional privado

Usos no lucrativos	Zona de recreo y expansión
	Viario o Espacio libre público
	Dotacional público

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 21 de ENE. 2026, en Logroño, El Secretario General.

10.5.2. Coeficientes de ponderación

Se toman los indicados en el art.3.9.2. de las NN.UU. del PGM de Logroño "Coeficientes de ponderación relativa".

Residencial	1
Dotacional privado	0,8
Zona libre privada	0,25

El único coeficiente, de los usos previstos en la presente Modificación de PGM, que no figura recogido en el propio PGM es el de uso "residencial protegido". A continuación, se procede a justificar su valor.

La vivienda de protección oficial en la Comunidad Autónoma de La Rioja se regula en el Decreto 33/2013. Y en la Resolución 41/2024, de 29 de enero, se actualizaron los precios máximos de venta y renta de las viviendas de Protección Oficial en la Comunidad Autónoma de La Rioja. Para el ámbito de

Logroño, el precio máximo de venta de la vivienda de Protección Oficial de promoción privada es de 1.718,00 €/m² útil.

En el "Anexo 3. Memoria de viabilidad económica. Informe de sostenibilidad económica." que se aporta se obtienen los valores de repercusión del suelo V_{RSI} para los diferentes usos del ámbito siendo el valor característico el residencial.

Así tenemos:

V_{RSI} , residencial: 549,75 €/m²t

V_{RSI} , residencial protegido: 274,89 €/m²t

El coeficiente de ponderación de uso a aplicar a la vivienda protegida de promoción privada se deduce de relacionar la repercusión del suelo para vivienda libre y vivienda protegida, obteniendo un valor de 0,50.

C. ponderación = $V_{RSI, \text{residencial protegido}} / V_{RSI, \text{residencial}} = 274,89 / 549,75 \approx 0,50$

10.5.3. Suelo Urbano No Consolidado

A continuación, se desagregan las superficies por usos pormenorizados en base a la ordenación propuesta del suelo urbano no consolidado en la unidad de ejecución delimitada UE P12.16 "Antonio de Nebrija".

Las superficies consideradas derivan del levantamiento topográfico con carácter estimativo y deberán determinarse con exactitud en la fase de gestión urbanística.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Gobierno Local en sesión celebrada el día...
Logroño, 28 de FEB. 2026
El Secretario General.

PERI 22 "ÁLAMO Y CEBALLOS" – UE P12.16 "ANTONIO DE NEBRIJA"			
	SUPERFICIE m ²	EDIFICABILIDAD m ² t	APROVECHAMIENTO m ² t u.t.c.
USOS LUCRATIVOS			
Residencial	3.122,99	16.138,21	16.138,21
Residencial protegida	832,65	5.214,16	2.607,08
Zona libre privada	2.204,75	-	551,19
Dotacional privado	316,75	757,14	605,71
USOS NO LUCRATIVOS			
Zonas de recreo y expansión	3.641,82	-	-
Viario o Espacio libre público	4.987,39	-	-
Dotacional público	1.092,76	2.185,52	-
TOTALES	16.199,11	24.295,03	19.902,19

10.6. VOLÚMENES

Los volúmenes edificatorios definidos en el plano "P.1 – Ordenación propuesta PGM" responden a las siguientes premisas:

- Garantizar el cumplimiento de los objetivos de la ordenación.
- Garantizar una cierta continuidad con las edificaciones de las calles Piqueras y Arquitectos Álamo y Ceballos; así como cerrar las parcelas residenciales de las anteriores segregaciones.
- Generar sólidos capaces que permitan la materialización del aprovechamiento urbanístico.

10.7. ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO

La ordenación consolida los dos espacios libres previstos, completándolos para su definitiva urbanización.

Su tratamiento ha de estar al servicio del paseo, del recreo y del juego, excluyéndolos del tráfico, de forma que se vele por la seguridad del paseo peatonal. La pavimentación vendrá acompañada de recorridos combinados con las áreas blandas y verdes; incorporándose la jardinería y arbolado para generar las sombras adecuadas.

En relación con los espacios libres privados, éstos podrán ser accesibles desde las zonas verdes públicas y también desde los espacios de la misma naturaleza pertenecientes a segregaciones anteriores.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este proyecto fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 2 de ENE 2016 en Logroño, El Secretario General,

se proyecta extender este espacio en el suelo urbano consolidado, alterando la zonificación prevista para éste por el plan general.

La superficie destinada a dotaciones y espacio libre de uso y dominio público de la UE P12.16 "Antonio de Nebrija" es:

Usos no lucrativos	Zona de recreo y expansión	3.641,82 m ²
	Viario o Espacio libre público	4.987,39 m ²
	Dotacional público	1.092,76 m ²
	TOTAL	9.721,97 m²

La superficie de espacios libres de uso y dominio público y dotaciones públicas es de **9.721,97 m²s**, supera los 20 m² de suelo por cada 100 m²t de edificación privada, equivalentes a 4.421,90 m²s, en relación a lo dispuesto en el art.3.8.5. del PGM.

Edificación privada = Residencial + Residencial protegida + Dotación privada
= 16.138,21 + 5.214,16 + 757,14 = 22.109,51 m²t

Reserva = 22.109,51 x 0,2 = **4.421,90 m²**

9.721,97 m² s > 4.421,90 m²s

Las vías públicas, parques y demás espacios de uso público son proyectados de forma que sean accesibles para todas las personas, siguiendo los criterios de la Ley 1/2023, de 31 de enero, de accesibilidad universal de La Rioja y la Orden TMA/851/2021.

10.8. SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS

En el "Anexo 6. Directrices para las obras de urbanización" de la presente memoria se recoge una posible solución para las infraestructuras de la urbanización, de carácter estimativo y no vinculante, que acredita la viabilidad de su ejecución.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
.....
Logroño,
El Secretario General
21 ENE. 2026

11. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Como resumen, los parámetros urbanísticos para el ámbito de la presente modificación del Plan General Municipal son:

PERI 22 "ÁLAMO Y CEBALLOS" – UE P12.16 "ANTONIO DE NEBRIJA"			
	SUPERFICIE m ²	EDIFICABILIDAD m ² t	APROVECHAMIENTO m ² t u.t.c.
USOS LUCRATIVOS			
Residencial	3.122,99	16.138,21	16.138,21
Residencial protegida	832,65	5.214,16	2.607,08
Zona libre privada	2.204,75	-	551,19
Dotacional privado	316,75	757,14	605,71
USOS NO LUCRATIVOS			
Zonas de recreo y expansión	3.641,82	-	-
Viario o Espacio libre público	4.987,39	-	-
Dotacional público	1.092,76	2.185,52	-
TOTALES	16.199,11	24.295,03	19.902,19

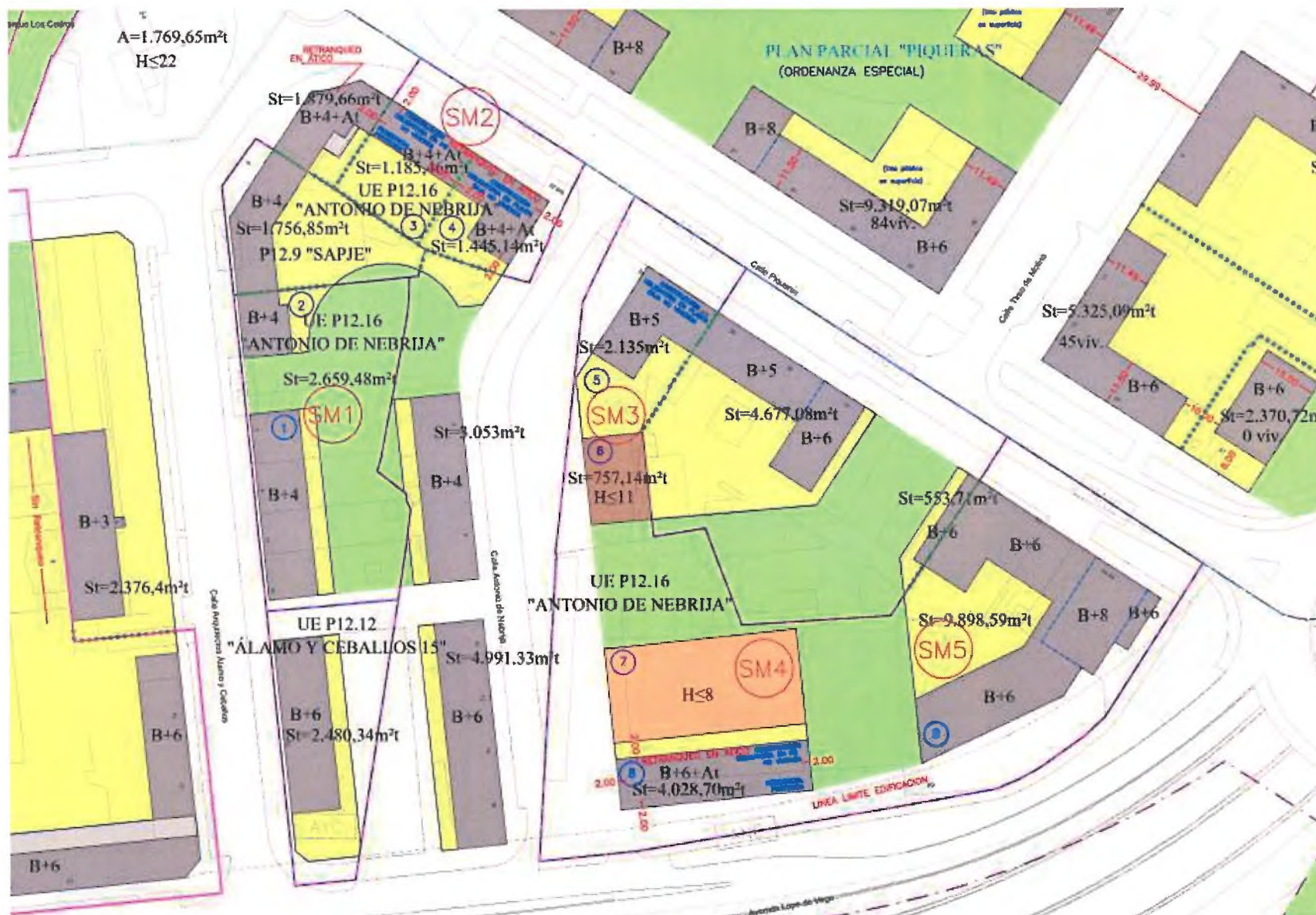
DILIGENCIA:

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

21 ENE. 2026

El Secretario General,

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue
 aprobado inicialmente por la Junta de
 Gobierno Local, en sesión celebrada el
 día 21 de mayo de 2025
 Logroño, 21 de mayo de 2025
 El Secretario General,



Ordenación Propuesta.

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue
 aprobado inicialmente por la Junta de
 Gobierno Local en sesión celebrada el
 día 21 de ENERO de 2026
 Logroño, El Secretario General,

Se desglosan en la siguiente tabla las edificabilidades y aprovechamientos por bloques:

ÁMBITO	MANZANA	SUBMANZANA	BLOQUES	USOS PGM	Superficie m²	Edificabilidad m²t	Aprovechamiento Total c. homog. m²t u.c.		Alturas
PERI 22 "ÁLAMO Y CEBALLOS" UE P12.16 " ANTONIO DE NEBRIJA"	1	1	1 Y 2	Residencial	727,44	2.659,48	1	2.659,48	B+4
				Zona libre privada	288,29	0,00	0,25	72,07	
		2	3	Residencial protegida	243,76	1.185,46	0,50	592,73	B+4+At
				Zona libre privada	394,18	0,00	0,25	98,55	
			4	Residencial	314,54	1.445,14	1	1.445,14	
				Zona libre privada	203,39	0,00	0,25	50,85	
	2	3	5	Residencial	401,83	2.135,00	1	2.135,00	B+5
				Zona libre privada	400,91	0,00	0,25	100,23	
			6	Dotacional privado	316,75	757,14	0,80	605,71	H<11
		4	7	Dotacional público	1.092,76	2.185,52	0,00	0,00	H<8
			8	Residencial protegida	588,89	4.028,70	0,50	2.014,35	B+6+At
				Zona libre privada	188,51	0,00	0,25	47,13	
		5	9	Residencial	1.679,18	9.898,59	1	9.898,59	B+6
				Zona libre privada	729,47	0,00	0,25	182,37	B+8
	TOTAL					7.569,90	24.295,03		19.902,19

12. DESARROLLO Y GESTIÓN

Para el desarrollo, se prevé la delimitación de una única unidad de ejecución UE P12.16 "Antonio de Nebrija", que coincide con el ámbito del PERI 22 "Álamo y Ceballos" como suelo urbano no consolidado. Se sienta el sistema de compensación como sistema de actuación para el desarrollo (77, 3º b) LOTUR).

Los parámetros de la citada unidad P12.16 "Antonio de Nebrija" de acuerdo con la realidad física del ámbito que se ha comprobado en base al planeamiento general, documentación catastral y levantamiento topográfico son:

Aprovechamiento: 19.902,19 m²t

Superficie: 16.199,11 m²s

Superficie Neta, con carácter estimativo hasta la redacción del instrumento de gestión: 14.513,15 m²s

Aprovechamiento medio del PERI: 1,2817 m²t/m²s

Con la aprobación definitiva de la presente modificación se incorporará en el apartado 3.7.2 de las NNUU del PG la definición de la UE P12.16 "ANTONIO DE NEBRIJA", en el orden a la relación exigida de los siguientes datos:

P12.16 Antonio de Nebrija.*

Se determina el sistema de compensación, con un plazo máximo de ocho años para su ejecución según las fases previstas en el plan de etapas, a contar desde la fecha de la publicación en el BOR de la aprobación definitiva de la siguiente modificación.

Aprovechamiento: 19.902,19 m²t

Superficie: 16.199,11 m²

Superficie neta estimada: 14.513,15 m²

Aprovechamiento medio del PERI: 1,2817 m²t/m²s

(*) Suelo urbano no consolidado

Tal y como se establece en el artículo 3.7.2, el cálculo exacto de los distintos parámetros se ajustará en el documento de gestión correspondiente en función de datos más precisos, sin considerarse modificación del Plan.

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

13. ORDENANZA ESPECIAL UE P12.16 "ANTONIO DE NEBRIJA"

Con la aprobación definitiva de la presente modificación del Plan General Municipal de Logroño en el PERI 22 "Álamo y Ceballos" y su entorno, 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 "ANTONIO DE NEBRIJA". (EN PLANO DE ORDENACIÓN "ANE")

13.1. Garajes

Siempre que resulte posible los garajes serán mancomunados para toda las submanzanas que se generan en el ámbito bajo el mismo uso urbanístico.

13.2. Condiciones de edificación

En el ámbito que figura en el plano de ordenación como "CONSTRUCCIÓN OBLIGATORIA EN PLANTA BAJA NO VIVIENDA" (P.1), la construcción obligatoria corresponderá al ámbito señalado en el plano de ordenación, donde se permitirán los usos referidos en el art.2.2.43 de las NN.UU., excepto la vivienda, garajes, trasteros, merenderos o similares.

En el uso libre privado, se garantizará la accesibilidad de los vehículos de emergencia cuando sea necesario.

DILIGENCIA:

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

13.3. Composición arquitectónica

La solución de cubierta, los materiales de acabado de la envolvente (fachadas, cubierta y carpinterías) y la composición de los huecos serán homogéneos en cada bloque formando una misma unidad edificatoria.

En este sentido, las fachadas de un mismo bloque, deberán tener un tratamiento homogéneo en cuanto al material predominante (aquel que ocupa más del 50% de la superficie de la fachada); en relación al tipo, color, tono y textura del material.

La cubierta de un mismo bloque deberá tener, igualmente, un tratamiento homogéneo en cuanto a material, pendiente y, en el ámbito que resulte de la aplicación del artículo 1.1.8., coincidirá la situación de cumbrera y alero.

- **Encuentro de edificios tras el cambio de normativa de alturas de planta con edificios construidos con anterioridad a la nueva norma.**

Para evitar encuentros no deseables con edificios construidos con la anterior norma, para el ornato público y para la funcionalidad, mantenimiento y conservación de los edificios, debido al cambio de altura entre plantas alzadas de 3 a 3,25 m se prevé la aplicación del art.2.5.2 "Composición arquitectónica" de las NN.UU. del PGM, respondiendo a criterios de integración y siendo los correspondientes proyectos de edificación los encargados de aportar soluciones que eviten la distorsión evidente en el plano de fachada y remate de cornisa.

13.4. Vallado y cierres de parcela

Los límites de parcela se formalizarán preferentemente de forma diáfana, con setos, césped, arbolado, encintados diferenciados de acera, etc., permitiéndose cierres con cerrajería transparente de altura máxima 2,00 m.

Se plantearán soluciones permeables y naturalizadas en los espacios libres privados, en una superficie no inferior al 30% de la superficie calificada como libre privada.

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

2026

14. JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN

14.1. RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Art.20.1

"Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 40 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 20 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización."

Edificabilidad residencial prevista del ámbito: 21.352,37 m²

20% s/ 21.352,37 = 4.270,47 m²

Edificabilidad residencial protegida del ámbito: 5.214,16 m²

El porcentaje de residencial protegida con respecto al total es el **24,42%**.

DILIGENCIA:

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

Art.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."

Se aporta en detalle el Anexo 3. Estudio de viabilidad económica e informe de sostenibilidad económica.

La Memoria de Viabilidad Económica y el Informe de Sostenibilidad Económica se realizan a los efectos del art.22 del RDL 7/2015, de 30 de octubre (TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana), sin perjuicio de las posteriores valoraciones de verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas en las posteriores fases de gestión urbanística y ejecución de la urbanización.

Se analiza el impacto de la actuación en las haciendas públicas como resultado de los ingresos (aprovechamiento urbanístico, impuestos y tasas) y los gastos de mantenimiento.

Así, concluimos en el Informe de Sostenibilidad Económica que es FAVORABLE tanto para las haciendas generales (Estado y Comunidad Autónoma de La Rioja) como para la hacienda local (Ayuntamiento de Logroño).

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA - PERI 22		
	Puntual	Anual
INGRESOS		
HACIENDA LOCAL		
Aprovechamiento urbanístico	1.710.804,65 €	
ICIO (3,07%)	485.868,68 €	
IBI (0,58%)		115.524,69 €
IAE		5.000,00 €
IVTM		-
VADOS		3.406,76 €
TOTAL INGRESOS ANUALES		123.931,45 €
TOTAL INGRESOS PUNTUALES	2.196.673,33 €	
HACIENDA GENERAL		
IVA	8.454.253,75 €	
AJD	598.318,92 €	
TOTAL INGRESOS PUNTUALES	9.052.572,67 €	
GASTOS		
HACIENDA LOCAL		
Vial y zonas de recreo y expansión		15.912,85 €
Abastecimiento		-
Saneamiento		-
Suministro eléctrico		-
Redes electrónicas		-
Alumbrado público		11.152,50 €
Residuos urbanos		-
TOTAL GASTOS		27.065,35 €
BALANCE ECONÓMICO		
Hacienda General	9.052.572,67 €	-
Hacienda Local	2.196.673,33 €	96.866,10 €

DILIGENCIA:

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

21/11/2025

Art.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.”

Incorporamos un pequeño resumen de la viabilidad económica que se desarrolla con más detalle en el “Anexo 3. Estudio de viabilidad económica e informe de sostenibilidad económica”, de carácter estimativo, y que se definirá con el correspondiente detalle y rigor en el momento en el que se proceda a la gestión urbanística del ámbito.

Como se detalla a continuación, la actuación da un beneficio previsto de 5.190.749,16 €, un saldo POSITIVO para los propietarios que acredita la viabilidad económica de la transformación urbanística.

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA - PERI 22 "ÁLAMO Y CEBALLOS"			
INGRESOS	sup (m²)	índice (€/m²)	
Residencial	16.138,21	2.040,00	32.921.948,40
Residencial protegida	5.214,16	1.374,40	7.166.341,50
Zona libre privada	2.204,75	400,00	881.900,00
Dotacional privado	757,14	1.500,00	1.135.710,00
TOTAL INGRESOS DE LA ACTUACIÓN			42.105.899,90
<u>TOTAL INGRESOS PATRIMONIALIZABLE</u>			<u>35.419.483,00</u>
GASTOS			
Coste adquisición suelo			3.733.943,23
Coste de urbanización			5.327.255,88
Coste de construcción			17.725.991,75
Coste de honorarios técnicos/jurídicos			1.668.943,81
Coste de promoción			1.772.599,17
<u>TOTAL COSTES ACTUACIÓN:</u>			<u>30.228.733,84</u>
<u>BENEFICIO PREVISTO DE LA ACTUACIÓN:</u>			<u>5.190.749,16</u>

DILIGENCIA:

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

Logroño, 21 ENE. 2026

El Secretario General,

14.2. LEY 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR)

Art.63. Determinaciones generales.

Clasificación del suelo, categorías y calificación urbanística.

No modifica la clasificación del suelo vigente.

No modifica las categorías asignadas por el plan general.

Se establece de forma pormenorizada en el plano de ordenación propuesta la calificación y asignación de usos.

Carácter público o privado de las dotaciones.

Se establece en el plano de ordenación.

Estudio del suelo no urbanizable

No procede por el alcance de la modificación.

Plazos para la aprobación del planeamiento de desarrollo y para el cumplimiento de deberes urbanísticos

Se establece plazo para el desarrollo del suelo urbano no consolidado.

Circunstancias para revisión del plan

No es objeto de la presente modificación.

Integración ambiental y para la protección de la salud pública

Según el art.10.3 del Decreto 26/2024, de 3 de septiembre, por el que se modifica 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 8 de mayo, de Protección del Medio Ambiente de La Rioja, no se someterán a evaluación ambiental estratégica los planes especiales de reforma interior ni los estudios de detalle, cuando así lo haya determinado el órgano ambiental en el informe de determinaciones de afecciones ambientales.

Con fecha 17 de enero de 2025 se ha emitido informe por la Dirección General de Calidad Ambiental, Cambio Climático y Agua, en el que informan que esta Modificación no debe someterse al procedimiento de Evaluación

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local en sesión celebrada el
día..... 21 ENE. 2025
Logroño,.....
El Secretario General,

Art.64. Determinaciones en suelo urbano consolidado y no consolidado.

Perímetro

Como se ha indicado en la memoria en relación a las superficies cabe decir que la superficie del PERI conforme al PGM es de 16.180,42 m², mientras que la superficie de la única unidad de ejecución delimitada P12.16 "Antonio de Nebrija" ajustada al levantamiento topográfico es de 16.199,11 m².

Delimitación de espacios libres

Se indica en el plano de ordenación.

Emplazamiento para dotaciones

Se indica en el plano de ordenación.

Reglamentación detallada del uso pormenorizado

Según articulado del plan general.

Trazado y características de la red viaria

El trazado de las vías de comunicación y sus dimensiones se definen gráficamente en el plano "U1. Urbanización (no vinculante)" con carácter orientativo.

Las características del viario quedan definidas en el apartado 10.4. de la presente memoria.

Características y trazado de la red de infraestructuras

En el "Anexo 6. Directrices para las obras de urbanización" de la presente memoria se recogen las características y trazados de las infraestructuras.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 21 de mayo de 2026.
Lañoño, El Secretario General,

Art.65. Determinaciones en suelo urbano no consolidado.

La presente modificación prevé actuar en suelo urbano no consolidado a través de la unidad de ejecución UE P12.16 "Antonio de Nebrija".

UE P12.16 "ANTONIO DE NEBRIJA"	
Sistema de actuación	Compensación
Superficie Total	16.199,11 m ²
Superficie Neta (estimada)	14.513,15 m ²
Aprovechamiento	19.902,19 m ² t
Aprovechamiento medio del PERI	1,2817 m ² t/m ² s
Plazo	8 años (A partir de la publicación de la aprobación definitiva de la presente modificación)

En el apartado 6 de la presente memoria se recogen las determinaciones mínimas que justifican el cumplimiento de este artículo.

Art.95. Contenido mínimo de los planes de iniciativa particular

Necesidad o conveniencia de la urbanización

La necesidad del presente plan la encontramos en el cumplimiento de las previsiones de desarrollo del Plan General.

Relación de los propietarios afectados

Se adjunta al final de la memoria como Anexo 1. Relación de propietarios.

Ejecución de obras de urbanización y conservación

Conforme a los criterios consensuados con la Dirección General de Espacio Público, sección Proyectos de urbanizaciones, la propuesta de urbanización con carácter estimativo y no vinculante que se recoge en el "Anexo 6. Directrices para las obras de urbanización" contempla todo el ámbito del PERI 22 y su entorno inmediato, como es la totalidad de la calle Antonio de Nebrija, así como las conexiones de infraestructuras fuera del ámbito del PERI 22, con separatas en su presupuesto de las obras exteriores no necesarias para la conexión de infraestructuras, y se podrán establecer acuerdos o convenios para su ejecución simultánea o paralela con el Ayuntamiento de Logroño, a fin de completar con estas obras toda la urbanización propuesta más coherente con el crecimiento de la ciudad actual y su entorno inmediato.

En cualquier caso, la urbanización incluirá la conexión con la trama urbana del entorno y con los servicios e instalaciones que sean necesarios para la edificación prevista.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, el día 2 de Abril de 2025
Logroño, El Secretario General

La urbanización se realizará mediante una contrata a partir del presupuesto y las mediciones recogidas en el proyecto de urbanización y bajo las instrucciones de la Dirección Facultativa.

Una vez recibidas las obras, la conservación de estas será a cargo del Ayuntamiento de Logroño, así como la prestación de los servicios necesarios, algunos de los cuales se realizarán por parte de empresas suministradoras.

La urbanización se desarrollará según proyecto unitario y una única fase de ejecución.

Hasta ese momento, la obligatoriedad de conservación correrá a cargo de la iniciativa particular.

Compromisos por contraer entre el promotor y el ayuntamiento y entre aquel y los futuros propietarios

- Compromisos entre el promotor y el ayuntamiento

Los derivados de la clasificación del suelo y la aplicación de la legislación vigente. Con la presentación que ahora se efectúa y los estudios integrales de los costes de urbanización, que comportan la vinculación al sistema de compensación y al cumplimiento de los deberes urbanísticos de incorporación al proceso de urbanización, constitución de la Junta de Compensación con los trámites inherentes, ejecución de la distribución de los beneficios y cargas entre los propietarios; cumplimiento de las obligaciones de aprobación del proyecto de compensación y de cesiones obligatorias que fueren legales; ejecución de las obras de urbanización en los términos que recoja el proyecto que a tal efecto habrá de redactarse y tramitarse ante el Ayuntamiento; y costear cuantas obligaciones comporte el desarrollo del ámbito en dicho concepto de gastos de urbanización. Además, las obras de urbanización que sea necesario realizar para ajustes en el entorno de la UE, serán ejecutadas a cargo de los propietarios de ésta.

- Compromisos entre el promotor y los futuros propietarios

DILIGENCIA: Los derivados de la aplicación de la legislación vigente.

Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día 21 de FEBRERO de 2023
Logroño, **Ga**

Con carácter previo a la aprobación definitiva del plan se depositará garantía del cumplimiento de los compromisos de los propietarios por importe del 3% del coste de implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización según la evaluación económica que contiene el propio plan.

Dicha garantía se cuantifica computando los costes de urbanización (obras de vialidad, demoliciones, indemnizaciones) y los honorarios técnicos/jurídicos de desarrollo del ámbito (IVA incluido).

		IMPORTE	IVA (21%)	IMPORTE TOTAL
Coste de Urbanización	Obras viabilidad, pavimentación, instalaciones...	2.365.259,22 €	496.704,44 €	2.861.963,66 €
	Indemnizaciones	1.854.642,16 €	0,00 €	1.854.642,16 €
	Demoliciones	1.107.354,50 €	232.544,45 €	1.339.898,95 €
Coste Honorarios (desarrollo ámbito)		477.280,50 €	100.228,91 €	577.509,41 €
TOTAL		5.804.536,38 €	829.477,80 €	6.634.014,18 €

El valor de garantía será: 6.634.014,18 € x 3% = **199.020,42 €**

Medios económicos

La propiedad del suelo, libre de cargas, acredita capacidad económica suficiente para llevar a cabo la actuación.

La misma actividad empresarial que desarrollan los promotores que suscriben esta iniciativa, notoriamente conocida en Logroño, es un hecho determinante de la viabilidad y garantía de la próxima ejecución del ámbito.

Art.104. Modificación de planeamiento.

Alcance de la modificación

En base a lo indicado en el art.1.1.4 de la normativa del Plan General la presente modificación afecta a las determinaciones del planeamiento de desarrollo.

Clasificación de nuevo suelo urbano

No supone clasificación de nuevo suelo urbano

Modificación de la zonificación de zonas verdes y dotaciones

En suelo urbano consolidado, la modificación incrementa la superficie de zonas verdes con respecto a los considerado en el plan general.

En suelo urbano no consolidado, la modificación aplica las determinaciones contenidas en el propio planeamiento, que cumplen lo previsto en el artículo 104 LOTUR.

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

14.3. PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO

Art. 1.1.4. Modificaciones de Plan

La presente modificación se redacta al amparo del art.1.1.4 de las NNUU del PGM de Logroño.

Se modifican las determinaciones del suelo urbano consolidado, afectando a las determinaciones del planeamiento de desarrollo.

Art. 3.8.5. Planes especiales de reforma interior de reconversión industrial

Se deberán prever, además de los señalados en el Plan, espacios libres de uso y dominio públicos y dotaciones públicas necesarios, no siendo su superficie inferior a 20 m². de suelo por cada 100 m²t. de edificación privada.

La modificación aplica las determinaciones contenidas en el art.3.8.5. del PGM, en relación a la reserva de espacios libres de uso y dominio público y dotaciones públicas, como se recoge en el apartado 10.7 "Espacios libres de uso público" de la presente memoria.

14.4. CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN. EXIGENCIA CTE DB-SI 5:

INTERVENCIÓN DE LOS BOMBEROS.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 21 de Enero de 2025 en Logroño, El Secretario General,

Aproximación a los edificios

Los viales previstos para la aproximación de los vehículos de bomberos cumplen las siguientes condiciones, dispuestas en el punto 1.1 (CTE SB SI 5):

- anchura mínima libre de 3,5 m. La calle Antonio de Nebrija dispone de una anchura de calzada de 7,35 metros, y 10 m la zona peatonal de la zona de recreo y expansión con acceso restringido a vehículos de emergencia.
- altura mínima libre o gálibo de 4,5 m. Ninguna de las calles o espacio de recreo o expansión se encuentra limitada en altura.
- capacidad portante del vial de 20 kN/m².
- en los tramos curvos el carril de rodadura queda delimitado por la traza de una corona circular con radios mínimos de 5,30 m y 12,50 m, con una anchura libre para circulación de 7,20 m. El caso más desfavorable, calle Piqueras con Avenida Lope de Vega, se prevén sus accesos rectos.

- Entorno de los edificios

Al tener las edificaciones previstas una altura de evacuación descendente mayor que 9 m, se ha previsto un espacio de maniobra para los bomberos que cumple las siguientes condiciones en las fachadas en las que estén situados los accesos:

- anchura mínima libre de 5 m. Esta anchura se garantiza con la disposición de aparcamientos a ambos lados de la calzada; y en las zonas que no existen se genera ese paso libre mínimo alrededor de las edificaciones.
- Queda libre en una altura igual a la del edificio.
- separación máxima del vehículo de bomberos a la fachada del edificio es menor de:
 - o 23 m para edificios de hasta 15 m de altura de evacuación
 - o 18 m para edificios de más de 15 m y hasta 20 m de altura de evacuación
 - o 10 m para edificios de más de 20 m de altura de evacuación
- distancia máxima hasta los accesos al edificio no es mayor que 30 m
- pendiente máxima en estos viales inferior al 10%
- resistencia al punzonamiento del suelo, incluyendo las tapas de registro de las canalizaciones de servicios públicos mayores de 0,15m x 0,15m, es superior a 100 kN sobre 20 cm ϕ
- se mantiene libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones u otros obstáculos que pudieran interferir en la maniobra de los vehículos de bomberos, incluyendo elementos tales como cables eléctricos aéreos o ramas de árboles que dificulten el acceso a la fachada con escaleras o plataformas hidráulicas por parte de los bomberos.
- En el caso de que un edificio esté equipado con columna seca debe hacer acceso para un equipo de bombeo a menos de 18 m de cada punto de conexión a ella. El punto de conexión será visible desde el camión de bombeo.
- Las áreas de acceso a los edificios disponen de entrada y salida.
- Los edificios no se encuentran próximos o en el interior de áreas forestales.

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

21 ENE. 2026

15. CONCLUSIONES SOBRE LA INCIDENCIA DEL IMPACTO DE GÉNERO EN EL PERI

El PERI no establece ninguna disposición que produzca o pueda producir discriminación directa o indirecta en relación con la orientación sexual, expresión o identidad de género o pertenencia a grupo familiar.

El diseño proyectado para el PERI-22 es coherente con la integración desde la perspectiva de género pues el mismo es coherente y de densidad suficiente que propicia el principio de proximidad y de distancias cortas. La presente ordenación incorpora la diversidad de usos en el ámbito.

Se garantiza la seguridad al no existir espacios vacíos. La ordenación propuesta fomenta la libertad de movimiento de las personas a través de espacios interconectados con la trama urbana de la ciudad.

En la ordenación se ha puesto especial atención en que las edificaciones y los espacios públicos favorezcan la vida y la actividad de los ciudadanos de la zona, haciendo pivotar el cumplimiento del principio de igualdad y no discriminación, planteando distribuciones urbanas que concentren diversidad de usos y que estén suficientemente dotadas de espacios libres de recreo y expansión, así como equipamientos públicos y privados en el corazón del PERI.

Se analiza con más detalle en el "Anexo 5. Informe Impacto de Género".

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... 21 ENE. 2020
Logroño,.....
El Secretario General,

16. EVALUACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

La urbanización del conjunto del PERI 22 se llevará a cabo mediante el correspondiente proyecto de urbanización redactado por técnico competente.

La urbanización atenderá y evaluará las urbanizaciones parciales realizadas como consecuencia de las sucesivas segregaciones, que anteriormente, a lo largo de los años se han producido, pero con el objetivo de dotar a todo el ámbito de unidad de tratamiento y coherencia en sus espacios tanto en pavimentos como tratamientos verdes y jardinería.

El coste del proyecto y las obras de urbanización serán aportadas por los propietarios de suelo conforme a su derecho que se determina en la gestión urbanística.

El presupuesto estimado de las obras de urbanización de acuerdo con la ordenación prevista se estima como sigue:

RESUMEN GENERAL DEL PRESUPUESTO		
Capítulo	Importe	%
1 DEMOLICIONES, EXPLANACIONES	97.300,00	4,90%
2 SANEAMIENTO	102.482,00	5,16%
3 ABASTECIMIENTO	113.804,00	5,73%
4 FIRMES Y PAVIMENTOS	478.309,50	24,06%
5 ELECTRICIDAD	416.715,29	20,97%
6 ALUMBRADO PÚBLICO	398.340,00	20,04%
7 TELECOMUNICACIONES Y GAS	109.100,00	5,49%
8 RIEGO Y JARDINERÍA	173.772,00	8,74%
9 SEÑALIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO	48.440,00	2,44%
10 GESTION DE RESIDUOS	27.500,00	1,38%
11 SEGURIDAD Y SALUD	21.850,00	1,10%
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	1.987.612,79	
Gastos generales	258.389,66	
Beneficio industrial	119.256,77	
Suma	2.365.259,22	
	496.704,44	
		21,00%
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN		2.861.963,66

Conforme a los criterios consensuados con la Dirección General de Espacio Público, sección Proyectos de urbanizaciones, la propuesta de urbanización contempla todo el ámbito del PERI 22 y su entorno inmediato, como es la totalidad de la calle Antonio de Nebrija, así como las conexiones de

infraestructuras fuera del ámbito del PERI 22, con separatas en su presupuesto de las obras exteriores no necesarias para la conexión de infraestructuras, y se podrán establecer acuerdos o convenios para su ejecución simultánea o paralela con el Ayuntamiento de Logroño, a fin de completar con estas obras toda la urbanización propuesta más coherente con el crecimiento de la ciudad actual y su entorno inmediato.

En cualquier caso, la urbanización incluirá la conexión con la trama urbana del entorno y con los servicios e instalaciones que sean necesarios para la edificación prevista.

Se analiza con más detalle y con carácter estimativo y no vinculante en el "Anexo 6. Directrices para las obras de urbanización" y el proyecto de urbanización será el encargado de desarrollarlo.

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

21 ENE. 2020

17. PLAN DE ETAPAS

La aprobación del PERI requiere de garantías reales para la urbanización completa de todo el ámbito, de tal manera que el uso de viales, espacios públicos peatonales, etc. sea una realidad previa a la primera ocupación del primer edificio. Por ello, se establece **una única etapa** para todo el ámbito del PERI.

En cumplimiento del art.1.1.15 de las NN.UU. del PGM, el Plan de etapas de los PERI fijará los plazos para la ejecución de la urbanización en cada unidad de ejecución, dentro de la previsión temporal del propio Plan General (24 años contados a partir de su fecha de delimitación, según indica el art.3.8.5).

El Plan General Municipal estima en el art.1.3.4. de las NN.UU. unos plazos generales para la solicitud de la licencia de edificación. Sin embargo, los PERI y unidades de ejecución, podrán proponer justificadamente plazos distintos a los establecidos de manera general en este punto. De esta manera, fijamos los siguientes plazos:

Plazo para la aprobación de los Estatutos y Bases de actuación: 1 año a partir de la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución (art.136 LOTUR)

Plazo para la presentación del Proyecto de Compensación: 2 años a partir de la aprobación definitiva de la presente modificación puntual, que establece la ordenación detallada del ámbito.

Plazo para la presentación del Proyecto de Urbanización: 2 años a partir de la aprobación del proyecto de compensación. El proyecto de urbanización deberá ser único.

Plazo para la finalización de las obras de urbanización: 4 años a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

DILIGENCIA:

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

Plazo para solicitar licencia: Conforme al Plan General

21 ENE. 2026

Plazo total para la ejecución de la unidad de ejecución: 8 años desde la fecha de publicación en el BOR de la aprobación definitiva de la modificación.

Todos estos plazos se han estimado considerando las condiciones singulares de este PERI (muchos propietarios, demoliciones, segregaciones previas pendientes de gestionar y urbanizar), teniendo en cuenta las complicaciones que acarreará la ejecución de las obras con parte de la estructura ya urbanizada, unido a que hay bloques de viviendas diseminados en el entorno inmediato.

Tramitación de un único proyecto de urbanización en una única fase.

El incumplimiento de los plazos propuestos habilitará al ayuntamiento para hacer efectiva la garantía depositada.

DILIGENCIA:

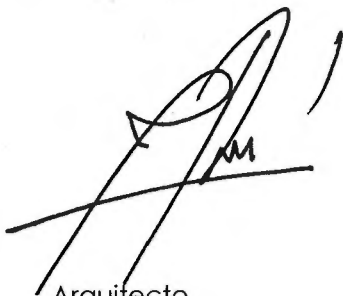
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local en sesión celebrada el
día.....
Logroño,.....

El Secretario General,

18. FINAL

La documentación que compone el presente expediente se adapta a las exigencias de la comunidad en materia de modificaciones puntuales del Plan General Municipal de Logroño y se estima apropiada y suficiente para la tramitación de la presente Modificación Puntual.

Logroño, Septiembre de 2025



Arquitecto

J. Marino Pascual Vicente

COAR 92

Los letrados:

FERNANDO
RIVARES
BACHES - DNI
18019172Y (SIG)
Firmado digitalmente
por FERNANDO RIVARES
BACHES - DNI
18019172Y (SIG)
Fecha: 2025.09.18
13:43:43 +02'00'

Fernando Rivarés Baches

ICAM 118732

MARIA
PILAR
CASERO
LOPEZ

Firmado
digitalmente por
MARIA PILAR
CASERO LOPEZ
Fecha: 2025.09.18
14:00:48 +02'00'

Mª Pilar Casero López

REICAZ 4888

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

21 ENE 2026

PLANOS

DILIGENCIA:

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

21 ENE. 2026

El Secretario General,



GOBIERNO
DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

Provincia de LA RIOJA

Municipio de LOGROÑO

Coordenadas U.T.M. Huso: 30 ETRS89

ESCALA 1:1,750

20m 0 20 40m



CARTOGRAFÍA CATASTRAL



Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 21 de Feb. 2026 Logroño, El Secretario General

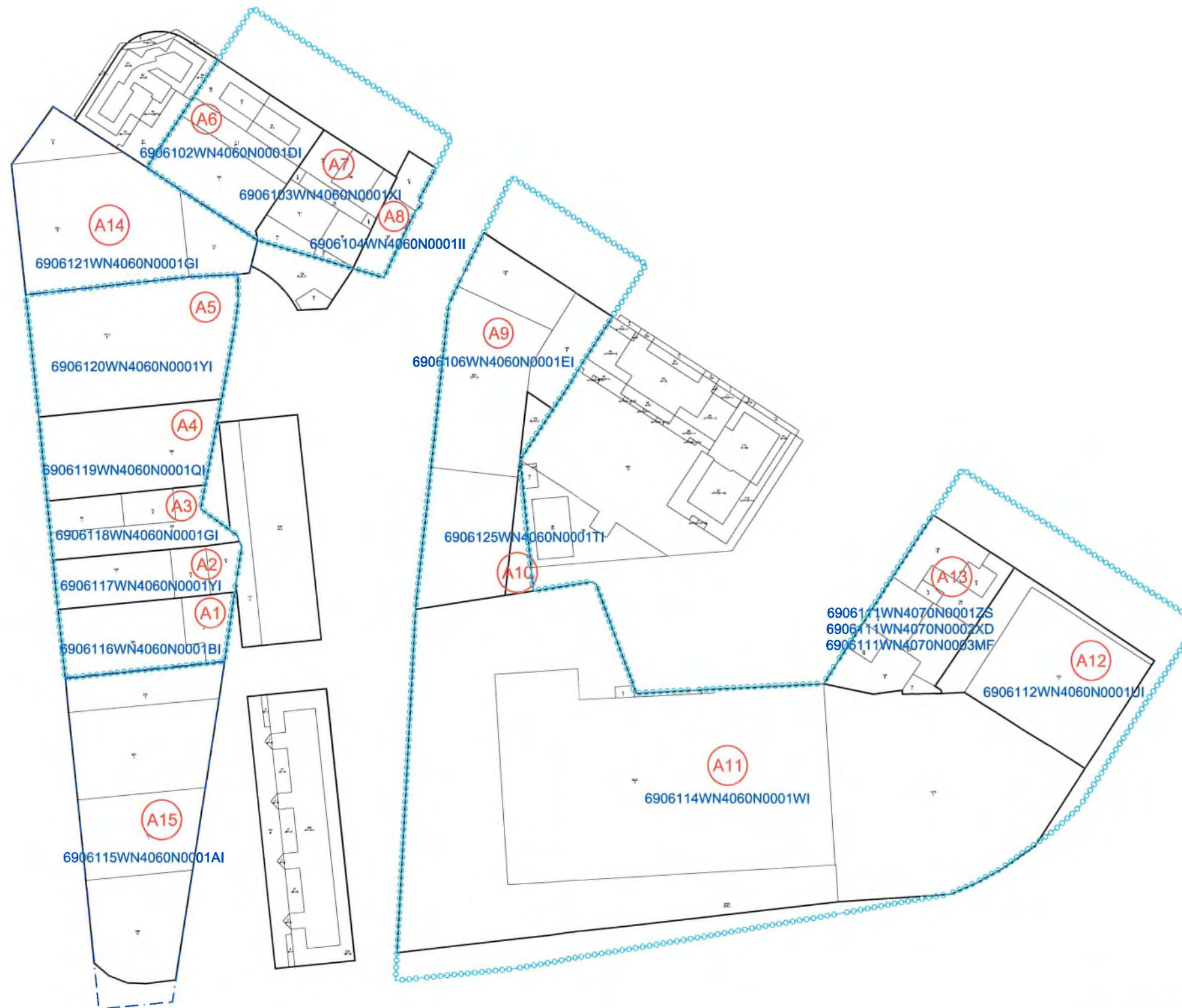
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO EN EL PERI 22 "ÁLAMO Y CEBALLOS" Y SU ENTORNO.

PROMOTOR: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS PERI 22
ARQUITECTO: J. MARINO PASCUAL

Plano	Nº Plano	Escala	Fecha
PARCELARIO	1.3	1/1750	SEPTIEMBRE 2025
ESTADO ACTUAL (CATASTRO)			

Este documento no es una certificación catastral

Coordenadas del centro: X = 546,799 Y = 4,700,505

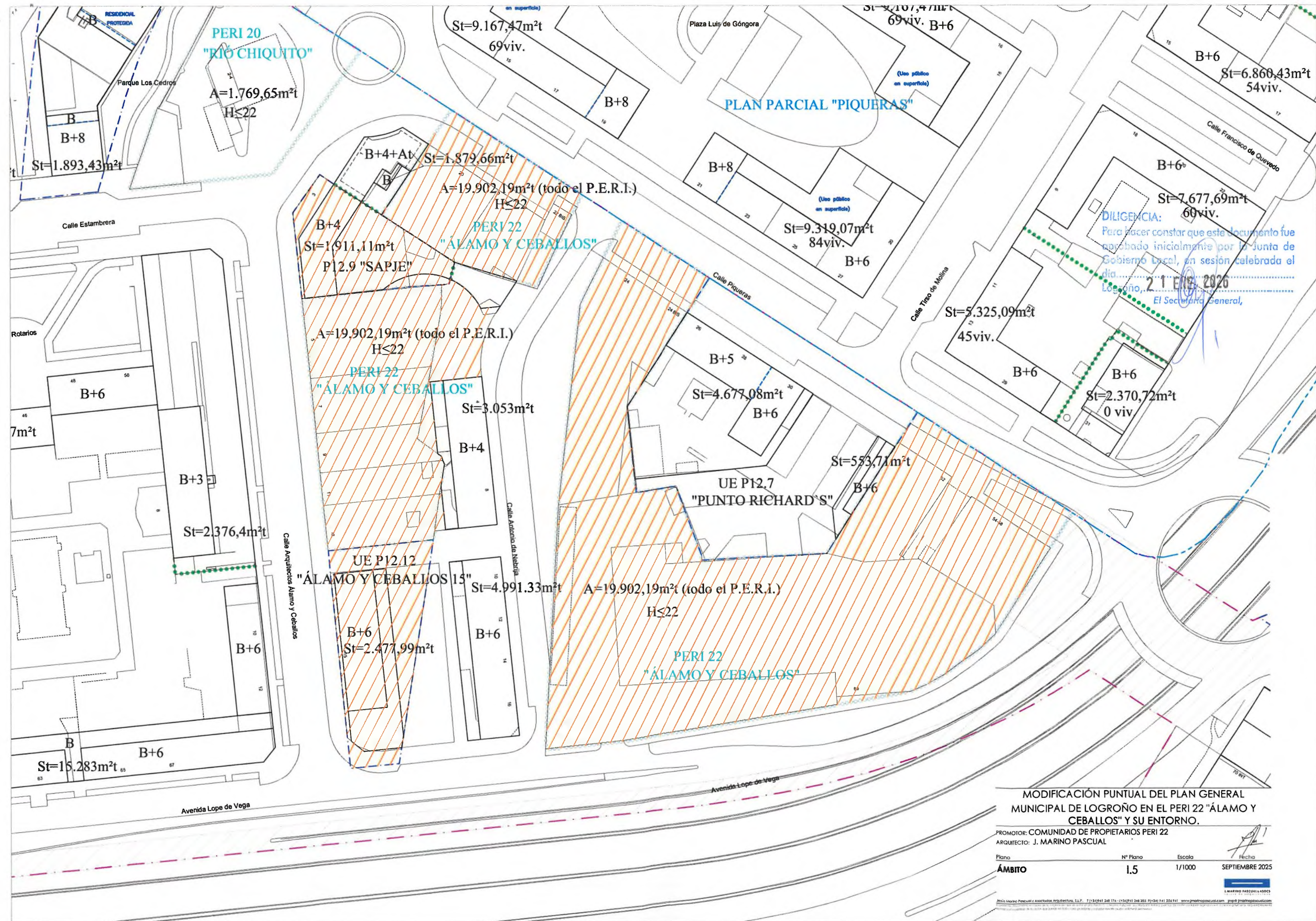


DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... 21 DE ENERO 2025
Logroño.....
El Secretario General,

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL
MUNICIPAL DE LOGROÑO EN EL PERI 22 "ÁLAMO Y
CEBALLOS" Y SU ENTORNO.

PROMOTOR: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS PERI 22
ARQUITECTO: J. MARINO PASCUAL

Plano	Nº Plano	Escala	Fecha
PARCELAS AFECTADAS (CATASTRO)	1.4	1/1000	SEPTIEMBRE 2025



4700600

4700600

4700500

4700500

4700400

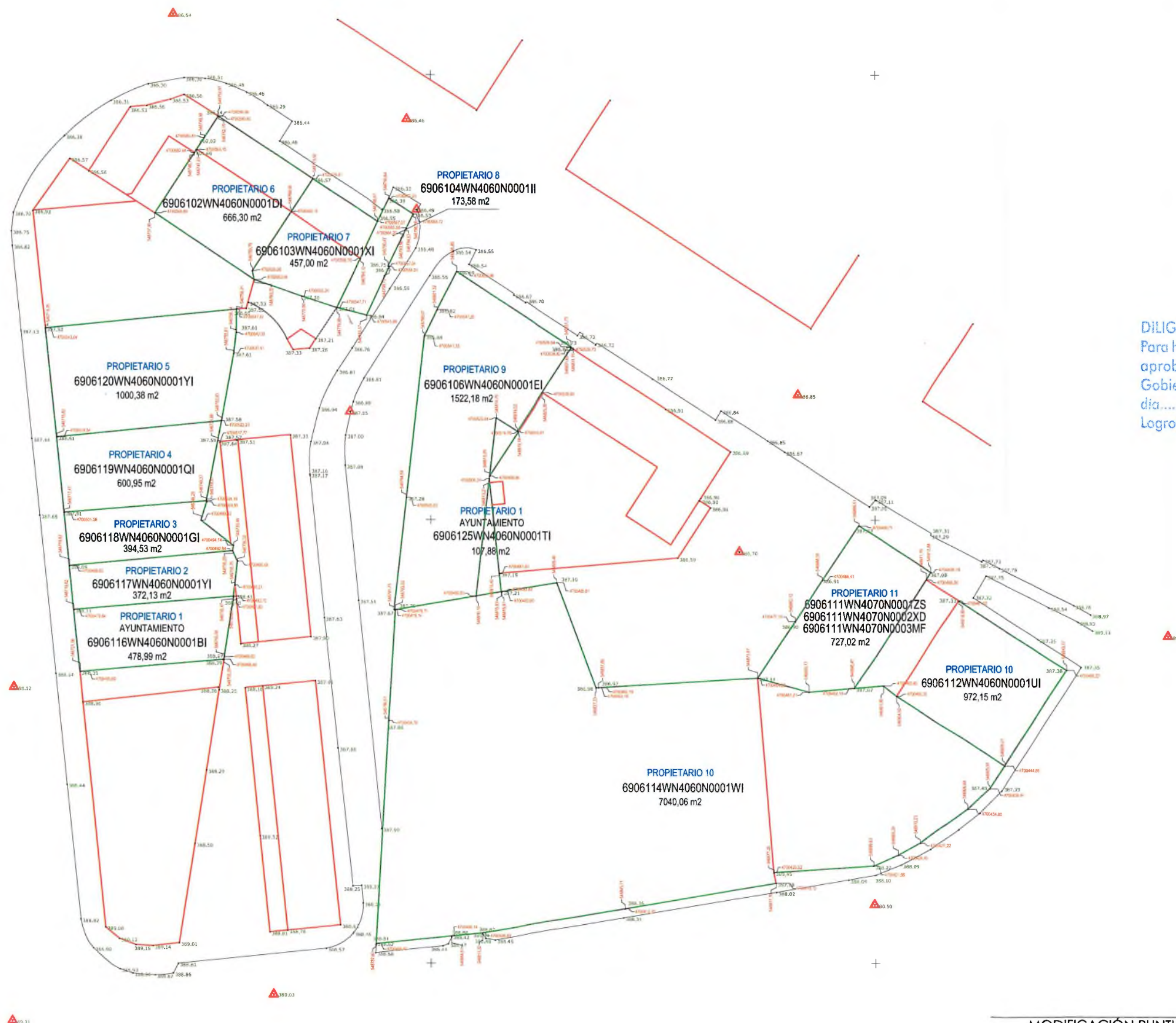
4700400

4700353.680
546661.386

546700

546800

546900



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día.....
Logroño,..... 21 ENE. 2026.....
El Secretario General,

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL
MUNICIPAL DE LOGROÑO EN EL PERI 22 "ÁLAMO Y
CEBALLOS" Y SU ENTORNO.

PROMOTOR: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS PERI 22
ARQUITECTO: J. MARINO PASCUAL

Plano N° Plano Escala Fecha
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO 1.6 1/1000 SEPTIEMBRE 2025
PARCELARIO REAL 2023

Jesús Marino Pascual y Asociados Arquitectos, S.L.P. I-1347941 248.176.- I-1347941 248.333 I-1347941 256.941 www.jmarinopascual.com jmarinopascual.com



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.

— Viario

— Edificaciones

— Término municipal de Logroño

— Término municipal limítrofe

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día.....**20 ENE 2025**.....
Logroño,.....
El Secretario General,



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO EN EL PERI 22 "ÁLAMO Y CEBALLOS" Y SU ENTORNO.

PROMOTOR: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS PERI 22

ARQUITECTO: J. MARINO PASCUAL

Plano	Nº Plano	Escala	Fecha
ZONIFICACIÓN ACÚSTICA	1.7	1/5.000	SEPTIEMBRE 2025

Ciente:



Empresa consultora:



Título del proyecto

REVISIÓN DEL MAPA ESTRATÉGICO DEL RUIDO Y DEL PLAN DE ACCIÓN EN
MATERIA DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA DE LA CIUDAD DE LOGROÑO,
PROPUESTA DE DECLARACIÓN DE ZONAS DE PROTECCIÓN ACÚSTICA ESPECIAL
Y SUS PLANES ZONALES ESPECÍFICOS

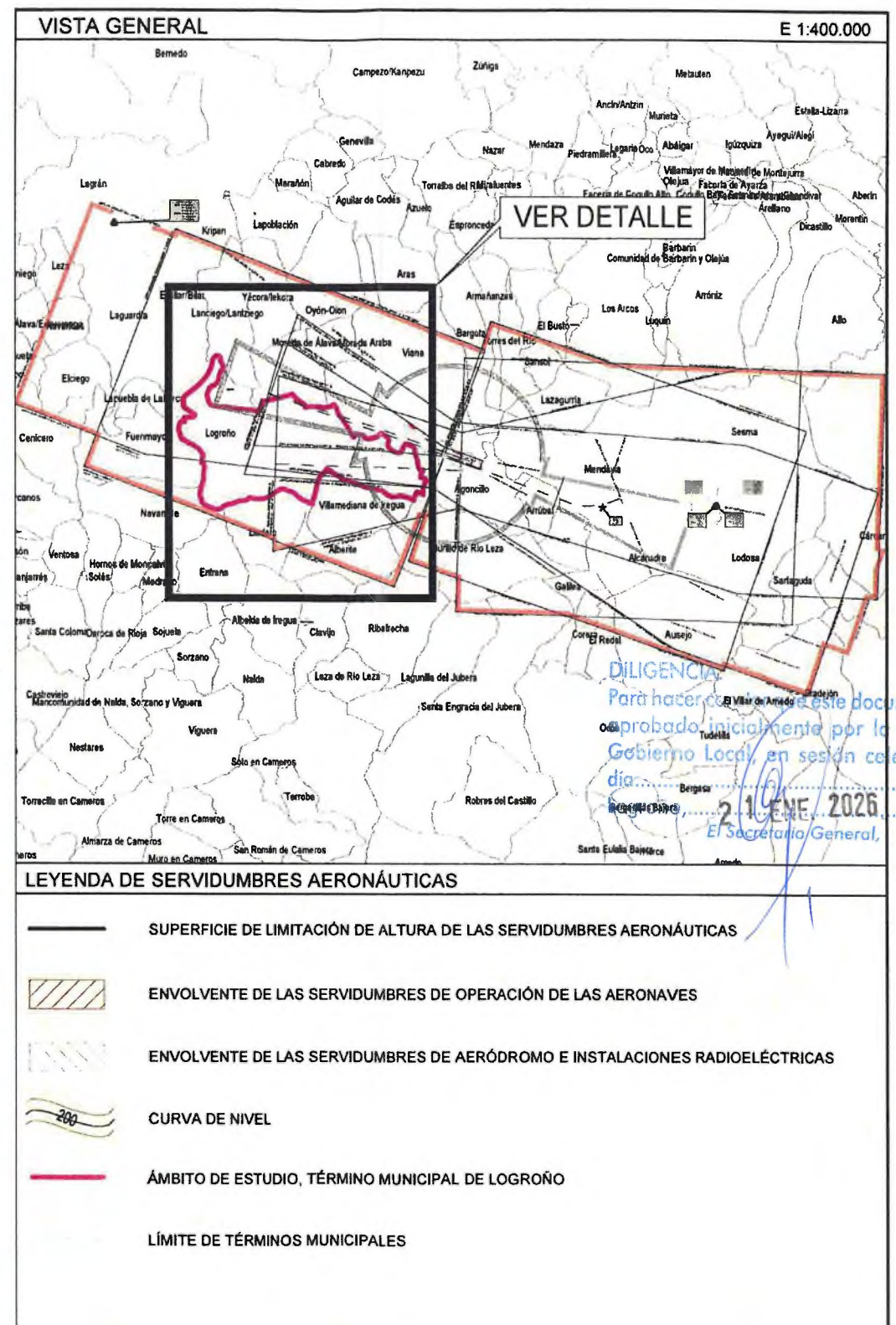
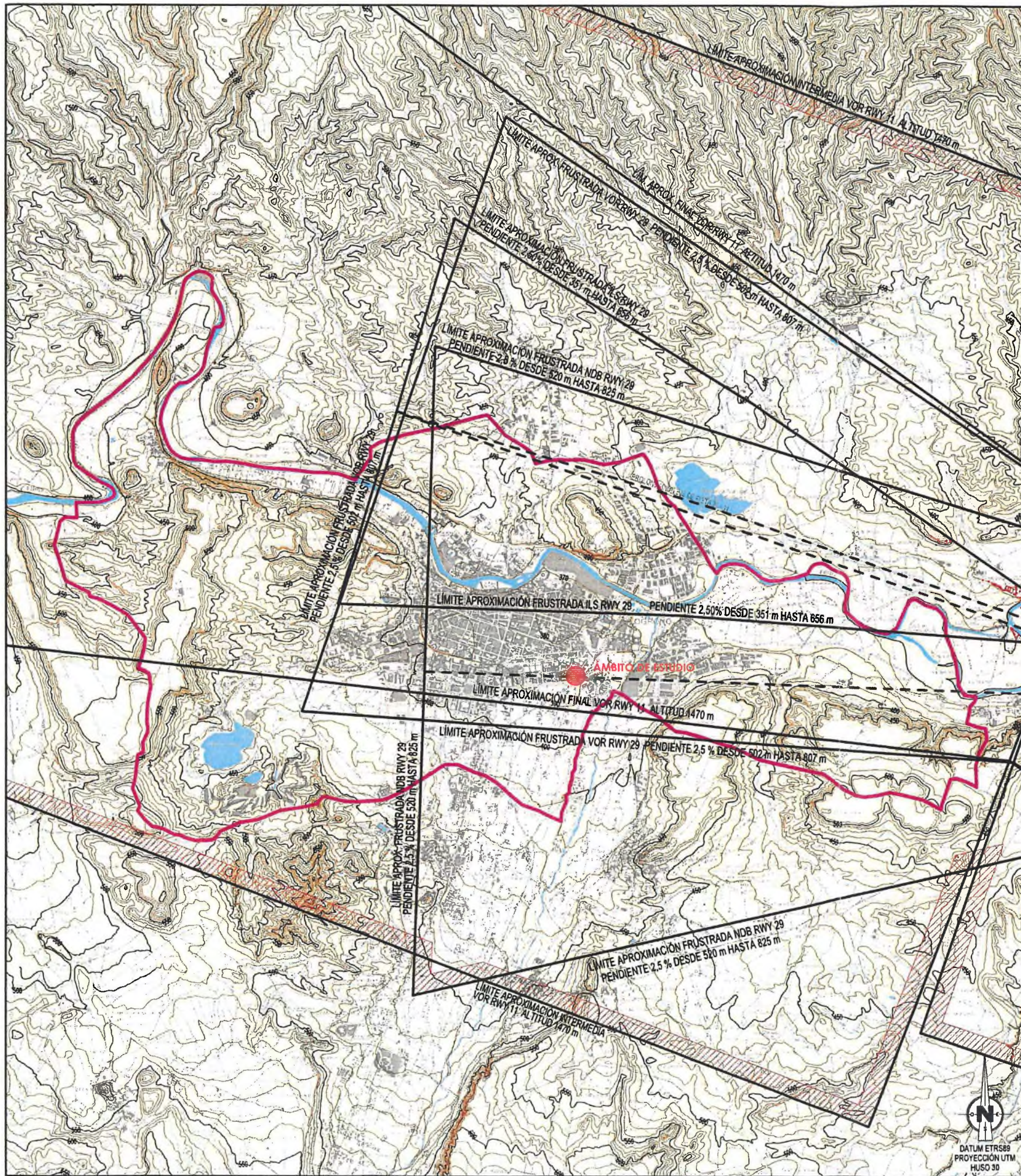
Expediente:

CON21-2020/0091

Escala:

1:5.000
Formato original
UNE-A3

Plano:



DILIGENCIA:

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

Logroño,.....

El Secretario General,

21 ENE. 2020

ANEXO 1
RELACIÓN DE PROPIETARIOS

Nº	PROPIETARIO	FINCA REGISTRAL	REF. CATASTRAL	SUP. PARCELA (levantamiento topográfico) (estimada)	COORDENADAS (ETRS89)	SUP. PARCELA (CATASTRO)	SUP. CONSTRUIDA (CATASTRO)
PERI 22 "ÁLAMO Y CEBALLOS" – UE P12.16 "ANTONIO DE NEBRIJA"							
A1	Propietario 1	6401	6906116WN4060N0001BI	478,99 m²	546721.06 4700465.69 ; 546719.62 4700479.64 ; 546755.47 4700482.72 ; 546755.38 4700481.83 ; 546753.38 4700469.02 ; 546753.29 4700468.48 ; 546721.06 4700465.69	474 m²	365 m²
A2	Propietario 2	6391	6906117WN4060N0001YI	372,13 m²	546719.62 4700479.64 ; 546718.62 4700489.55 ; 546755.28 4700492.94 ; 546756.35 4700490.58 ; 546755.75 4700485.21 ; 546755.47 4700482.72 ; 546719.62 4700479.64	371 m²	372 m²
A3	Propietario 3	4888	6906118WN4060N0001GI	394,53 m²	546718.62 4700489.55 ; 546717.47 4700501.56 ; 546749.37 4700504.16 ; 546749.47 4700503.95 ; 546748.20 4700499.82 ; 546755.44 4700494.14 ; 546755.28 4700492.94 ; 546718.62 4700489.55	407 m²	471 m²
A4	Propietario 4	7398	6906119WN4060N0001QI	600,95 m²	546717.47 4700501.56 ; 546715.82 4700518.54 ; 546752.83 4700522.23 ; 546751.99 4700517.77 ; 546749.37 4700504.16 ; 546717.47 4700501.56	589 m²	591 m²
A5	Propietario 5	6423	6906120WN4060N0001YI	1.000,38 m²	546715.82 4700518.54 ; 546713.25 4700543.04 ; 546756.21 4700547.32 ; 546756.14 4700542.05 ; 546755.61 4700537.41 ; 546752.83 4700522.23 ; 546715.82 4700518.54	1.013 m²	2.066 m²
A6	Propietario 6	41333 trasladada de 51333	6906102WN4060N0001DI	666,30 m²	546760.22 4700553.94 ; 546737.90 4700568.89 ; 546746.77 4700582.44 ; 546747.23 4700583.15 ; 546748.98 4700585.81 ; 546752.15 4700590.60 ; 546773.52 4700576.61 ; 546768.58 4700569.18 ; 546759.78 4700555.95 ; 546760.22 4700553.94	664 m²	1.981 m²
A7	Propietario 7	31106	6906103WN4060N0001XI	457,00 m²	546778.88 4700547.71 ; 546770.96 4700550.24 ; 546760.22 4700553.94 ; 546759.78 4700555.95 ; 546768.58 4700569.18 ; 546773.52 4700576.61 ; 546788.07 4700567.07 ; 546784.12 4700558.76 ; 546778.88 4700547.71	443 m²	886 m²
A8	Propietario 8	26015 trasladada de 6621	6906104WN4060N0001II	173,58 m²	546785.57 4700545.99 ; 546778.88 4700547.71 ; 546784.12 4700558.76 ; 546788.07 4700567.07 ; 546790.64 4700572.23 ; 546796.18 4700568.72 ; 546794.63 4700565.58 ; 546793.96 4700564.20 ; 546790.47 4700557.04 ; 546790.72 4700556.91 ; 546785.57 4700545.99	163 m²	124 m²
A9	Propietario 9	8657 trasladada de 42078	6906106WN4060N0001EI	1.522,19 m²	546792.02 4700479.71 ; 546791.75 4700479.74 ; 546794.59 4700505.02 ; 546798.67 4700541.33 ; 546801.52 4700547.25 ; 546805.85 4700555.86 ; 546831.75 4700538.94 ; 546831.65 4700538.80 ; 546831.75 4700538.73 ; 546825.20 4700528.65 ; 546819.52 4700519.91 ; 546814.79 4700522.94 ; 546813.29 4700509.86 ; 546813.21 4700509.24 ; 546810.18 4700482.83 ; 546792.02 4700479.71	1.510 m²	2.557 m²
A10	Propietario 1	31212	6906125WN4060N0001TI	107,88 m²	546815.83 4700483.80 ; 546810.18 4700482.83 ; 546813.21 4700509.24 ; 546813.29 4700509.86 ; 546814.79 4700522.94 ; 546819.74 4700519.76 ; 546813.29 4700509.86 ; 546813.21 4700509.24 ; 546815.40 4700487.93 ; 546815.83 4700483.80	116 m²	0 m²

DILIGENCIA:
 Por haber conferido este documento fue
 aprobado inicialmente por la Junta de
 Gobierno Local en sesión celebrada el
 día 14 de mayo de 2016.
 El secretario,

A11	Propietario 10	43751 trasladada de 4389 y 43773 trasladada de 49489	6906114WN4060N0001WI	7.040,06 m²	546792.02 4700479.71 ; 546810.18 4700482.83 ; 546815.83 4700483.80 ; 546815.97 4700483.82 ; 546828.49 4700485.81 ; 546837.33 4700462.16 ; 546837.86 4700432.19 ; 546873.67 4700464.38 ; 546885.17 4700461.21 ; 546895.47 4700462.10 ; 546901.90 4700462.65 ; 546904.92 4700460.35 ; 546929.27 4700444.66 ; 546925.91 4700439.44 ; 546920.84 4700434.80 ; 546910.23 4700427.22 ; 546905.29 4700424.45 ; 546899.63 4700421.99 ; 546877.27 4700420.52 ; 546877.76 4700418.12 ; 546843.71 4700412.30 ; 546811.51 4700406.83 ; 546804.51 4700406.14 ; 546787.60 4700404.40 ; 546790.51 4700454.76 ; 546792.02 4700479.71	6.636 m²	7.656 m²
A12	Propietario 10	845	6906112WN4060N0001UI	972,15 m²	546943.17 4700466.22 ; 546929.27 4700444.66 ; 546904.92 4700460.35 ; 546901.90 4700462.65 ; 546895.47 4700462.10 ; 546911.79 4700486.56 ; 546918.90 4700481.82 ; 546943.17 4700466.22	914 m²	728 m²
A13	Propietario 11	4040 3624 4042	6906111WN4070N0001ZS 6906111WN4070N0002XD 6906111WN4070N0003MF	727,02 m²	546896.51 4700498.71 ; 546912.88 4700488.19 ; 546911.79 4700486.56 ; 546895.47 4700462.10 ; 546885.17 4700461.21 ; 546873.67 4700464.38 ; 546882.12 4700477.10 ; 546888.32 4700486.41 ; 546896.51 4700498.71	700 m²	814 m²

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
Logroño,
El Secretario General,
21 ENE. 2026



J. MARINO PASCUAL & ASOC S
TALLER DE ARQUITECTURA

ANEXO 2

FICHAS CATASTRALES PARCELAS AFECTADAS

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Proyecto, en sesión celebrada el
21 ENE 2025



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: 6906116WN4060N0001BI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL ARQUITEC ALAMO Y CEBALLOS 13
26006 LOGROÑO [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Comercial

Superficie construida: 365 m²

Año construcción: 1991

CONSTRUCCIÓN

Destino
COMERCIO

Escalera/Planta/Puerta
/00/01

Superficie m²
365

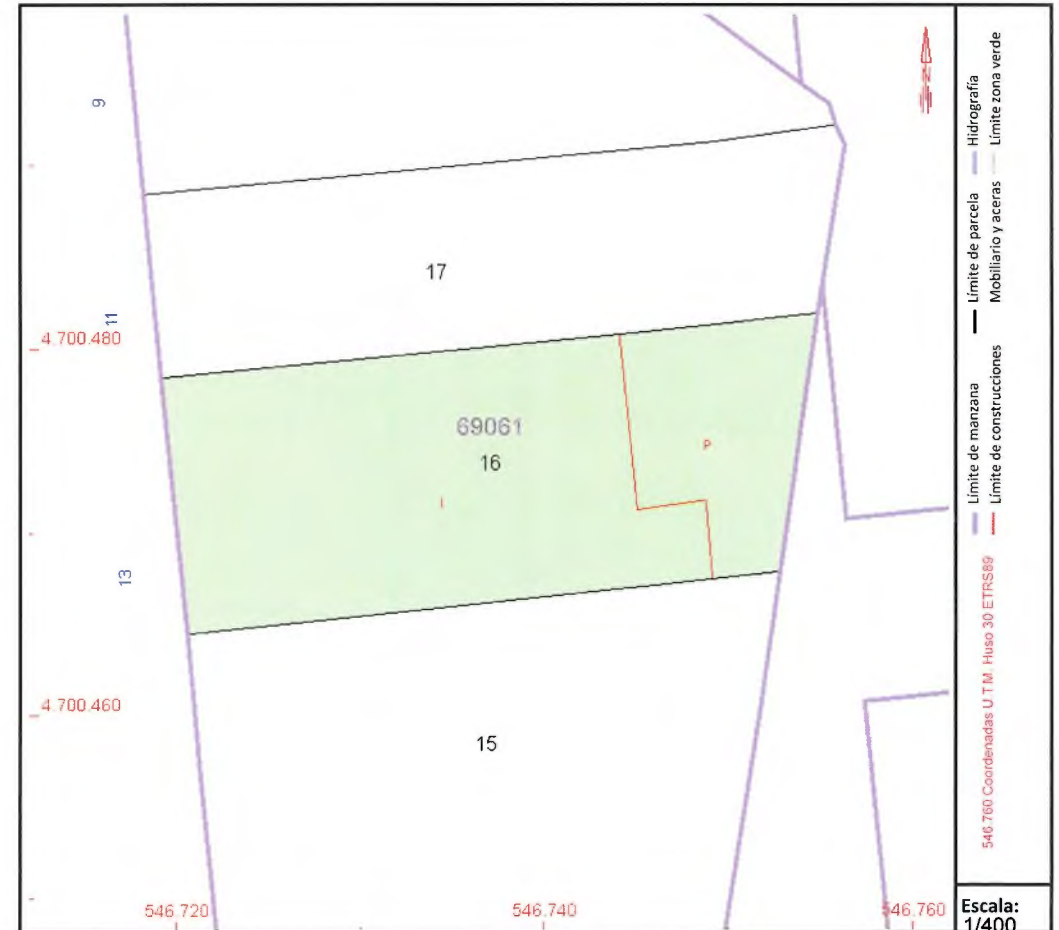
DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local de Logroño el día 21 de febrero de 2009
El Secretario General,

PARCELA

Superficie gráfica: 474 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: 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"

Jueves , 5 de Junio de 2025



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: 6906117WN4060N0001YI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL ARQUITEC ALAMO Y CEBALLOS 11
26006 LOGROÑO [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Comercial

Superficie construida: 372 m²

Año construcción: 1990

CONSTRUCCIÓN

Destino

COMERCIO

OFICINA

Escala/Planta/Puerta

/00/01

1/01/01

Superficie m²

300

72

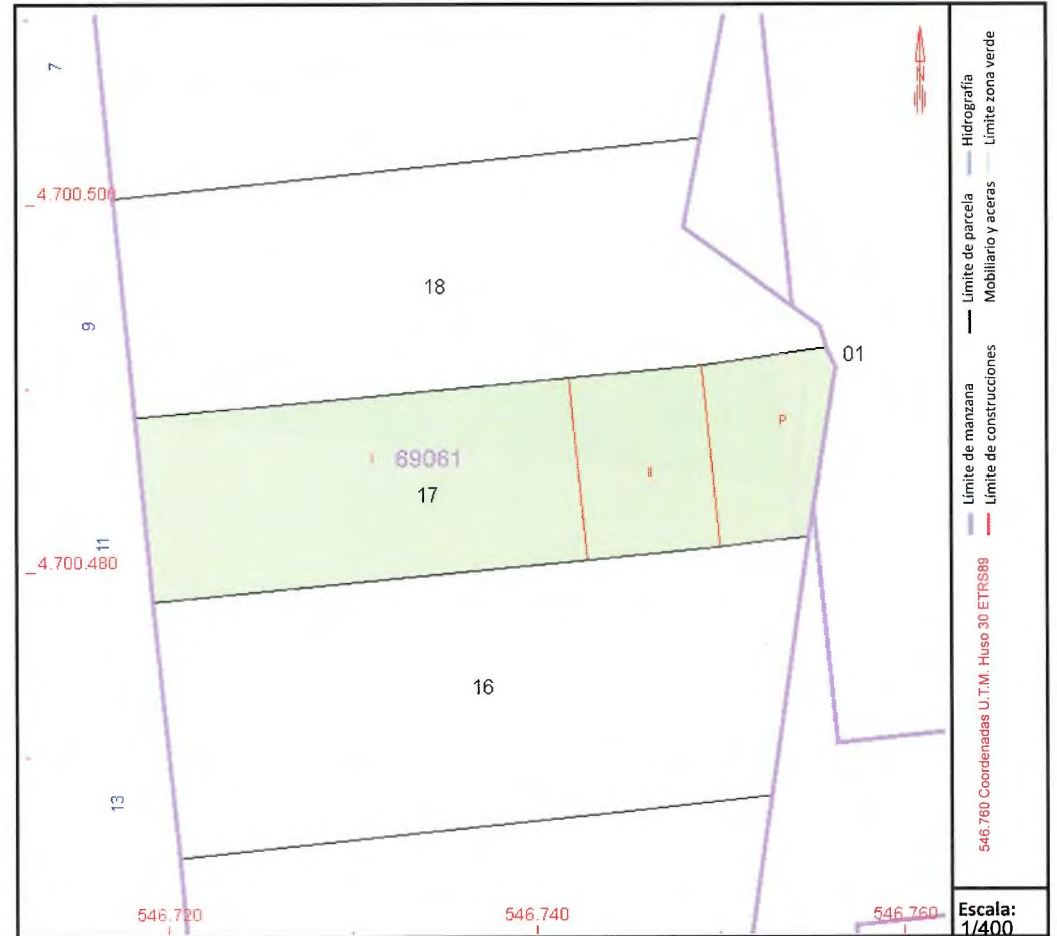
DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local en sesión celebrada el
día 11 de mayo de 2020
Logroño, 11 de mayo de 2020
El Secretario General,

PARCELA

Superficie gráfica: 371 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: 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"

Jueves , 5 de Junio de 2025



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: 6906118WN4060N0001GI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL ARQUITEC ALAMO Y CEBALLOS 9
26006 LOGROÑO [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 471 m²

Año construcción: 1990

CONSTRUCCIÓN

Destino
INDUSTRIAL
OFICINA
COMERCIO

Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
1/00/01	302
1/01/01	70
/00/01	99

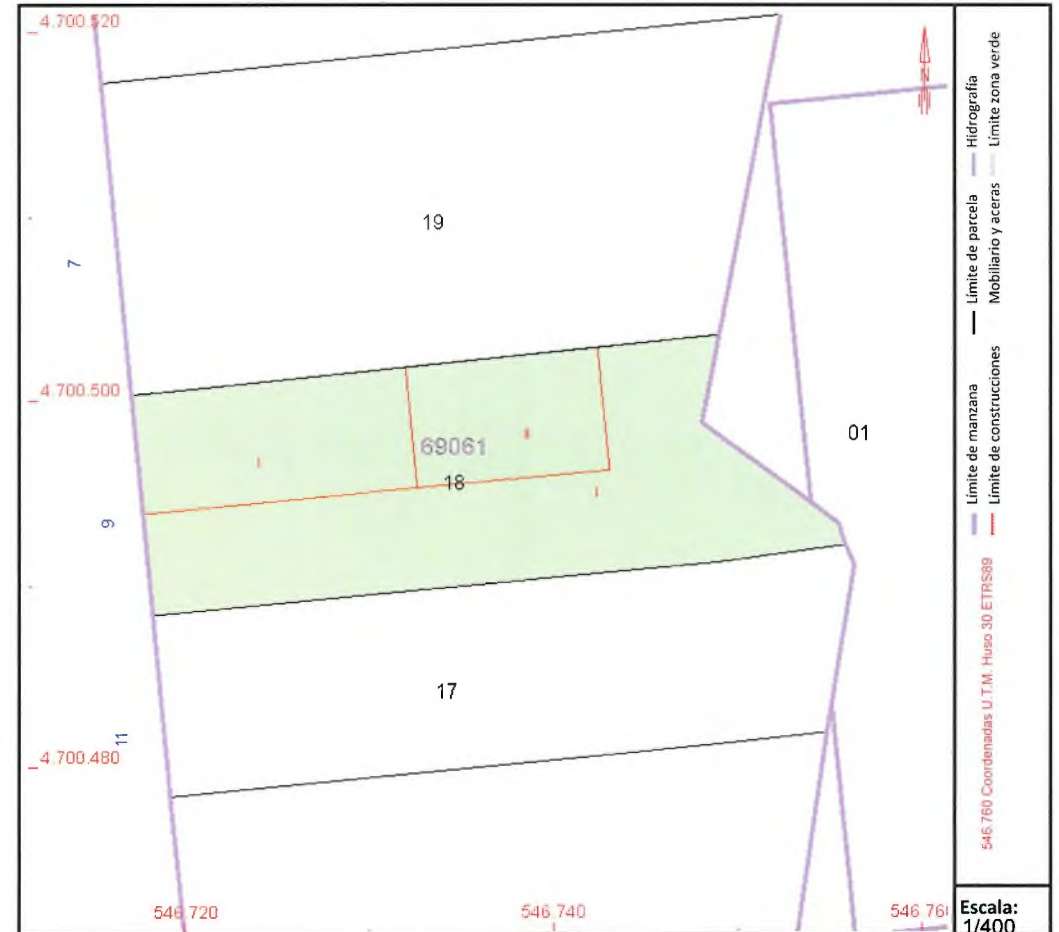
DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local en sesión celebrada el
día 21 de mayo de 2020.
Logroño, 21 de mayo de 2020.
El Secretario General,

PARCELA

Superficie gráfica: 407 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: 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"

Jueves , 5 de Junio de 2025

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6906119WN4060N0001QI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL ARQUITEC ALAMO Y CEBALLOS 7
26006 LOGROÑO [LA RIOJA]

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 591 m2
Año construcción: 1991

CONSTRUCCIÓN

Destino
INDUSTRIAL

Escalera/Planta/Puerta
1/00/01

Superficie m²
591

DILIGENCIA:

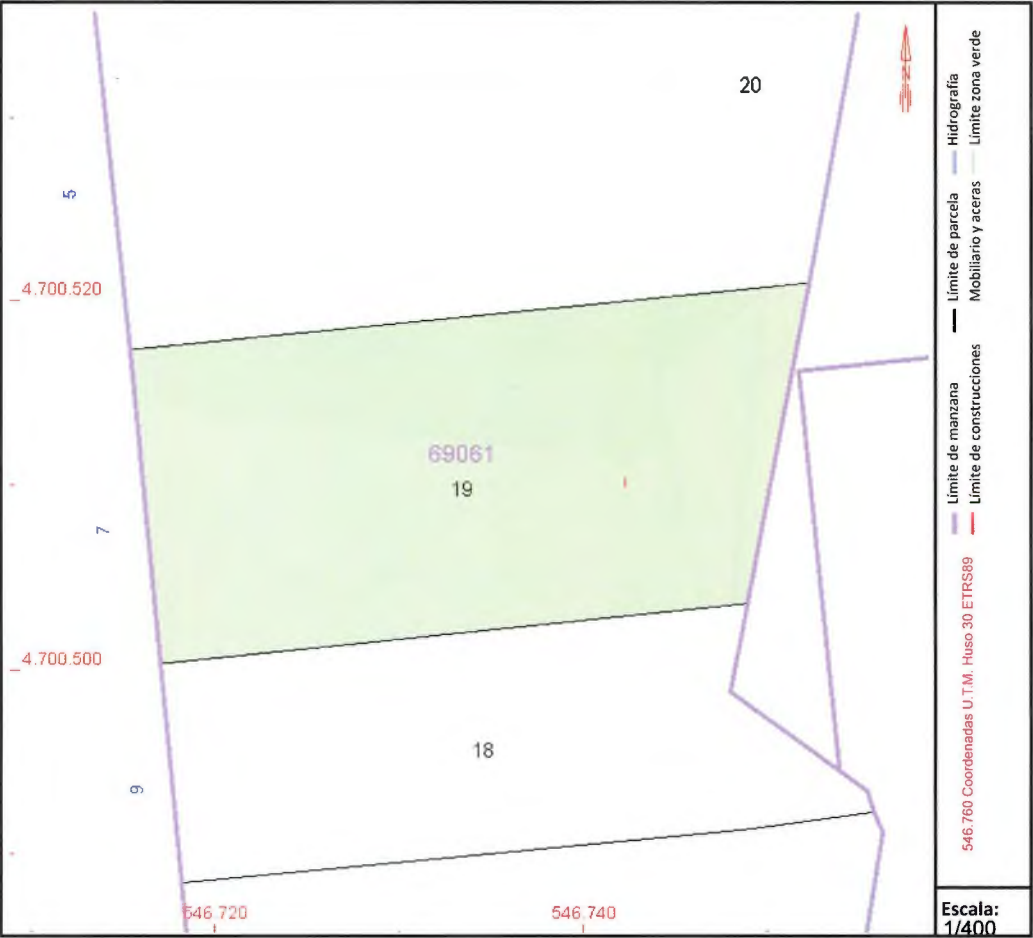
Para hacer constar que este documento fue aprobado por la Junta de Gobierno de Logroño, en sesión celebrada el día 21 de mayo de 2020.

[Firma]

21 de mayo de 2020

PARCELA

Superficie gráfica: 589 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: 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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6906120WN4060N0001YI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL ARQUITEC ALAMO Y CEBALLOS 5
26006 LOGROÑO [LA RIOJA]

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 2.066 m2
Año construcción: 1989

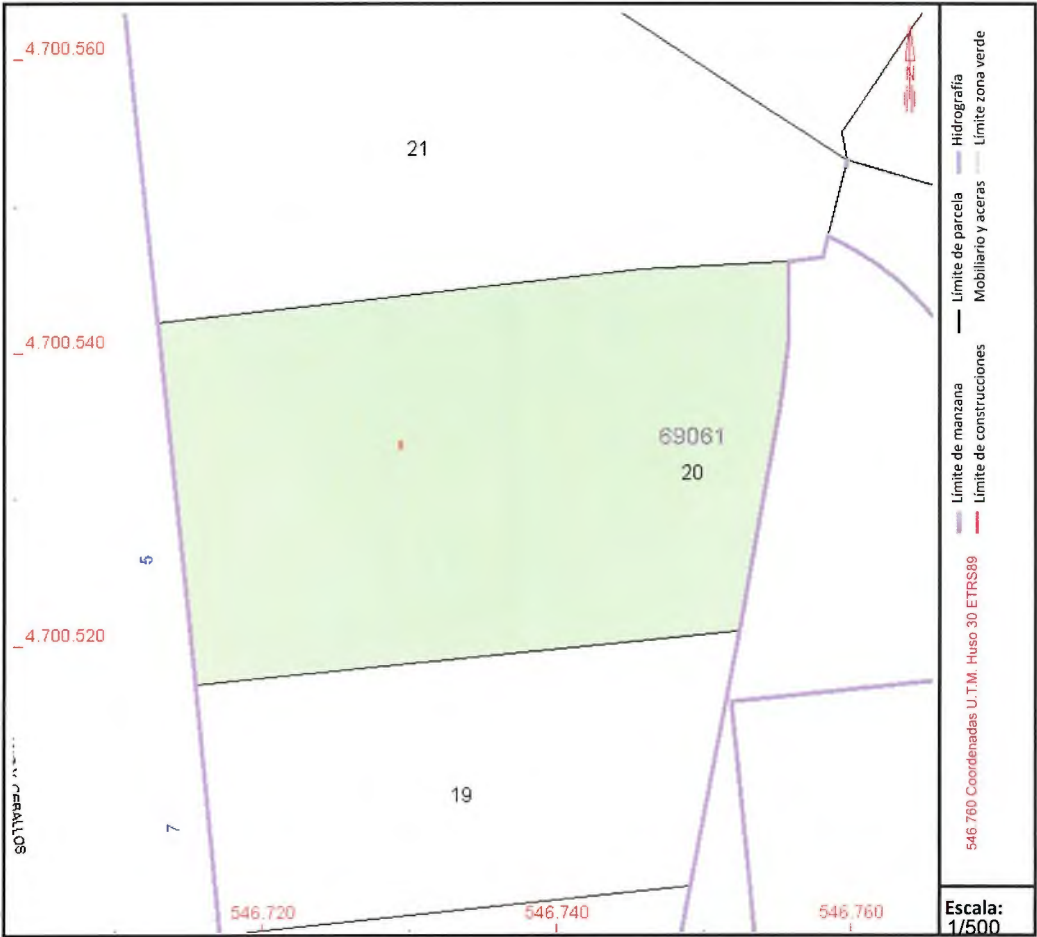
CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala/Planta/Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/-/1/01	1.018
ALMACEN	1/00/01	990
OFICINA	1/01/01	58

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 21 de ENERO de 2020 en Logroño,
El Secretario General,

PARCELA

Superficie gráfica: 1.013 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: 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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6906102WN4060N0001DI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL PIQUERAS 20
26006 LOGROÑO [LA RIOJA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 1.981 m2
Año construcción: 1979

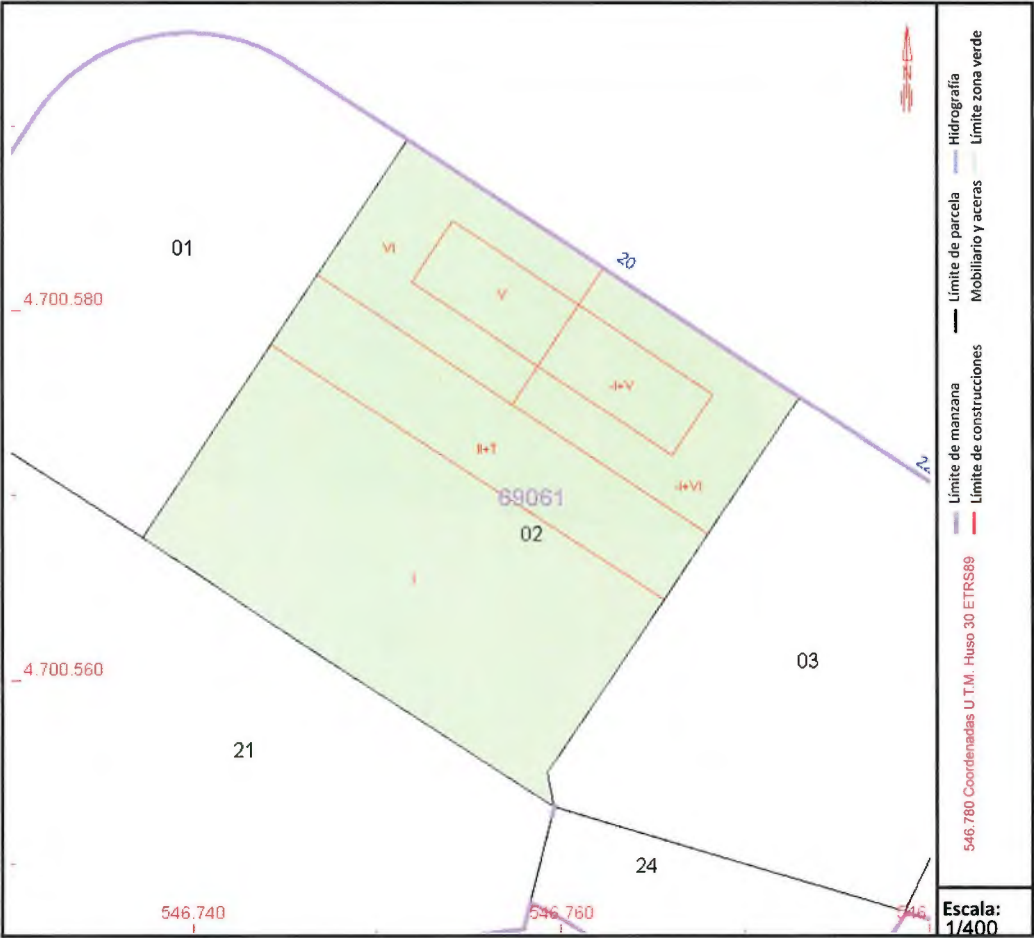
CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
COMERCIO	1/00/01	651
VIVIENDA	1/01/I/Z	181
VIVIENDA	1/01/DR	181
VIVIENDA	1/02/I/Z	181
VIVIENDA	1/02/DR	181
VIVIENDA	1/03/I/Z	181
VIVIENDA	1/03/DR	181
VIVIENDA	1/04/01	57
APARCAMIENTO	1/-1/01	187

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local en sesión celebrada el
día 21 de mayo de 2025
Logroño, 21 de mayo de 2025
Secretaría General

PARCELA

Superficie gráfica: 664 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: 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"



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: 6906103WN4060N0001XI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL PIQUERAS 22
26006 LOGROÑO [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 886 m²

Año construcción: 1980

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1/00/01	450
VIVIENDA	1/01/IZ	94
VIVIENDA	1/01/DR	94
VIVIENDA	1/02/IZ	111
VIVIENDA	1/02/DR	75
ALMACEN	1/-1/01	62

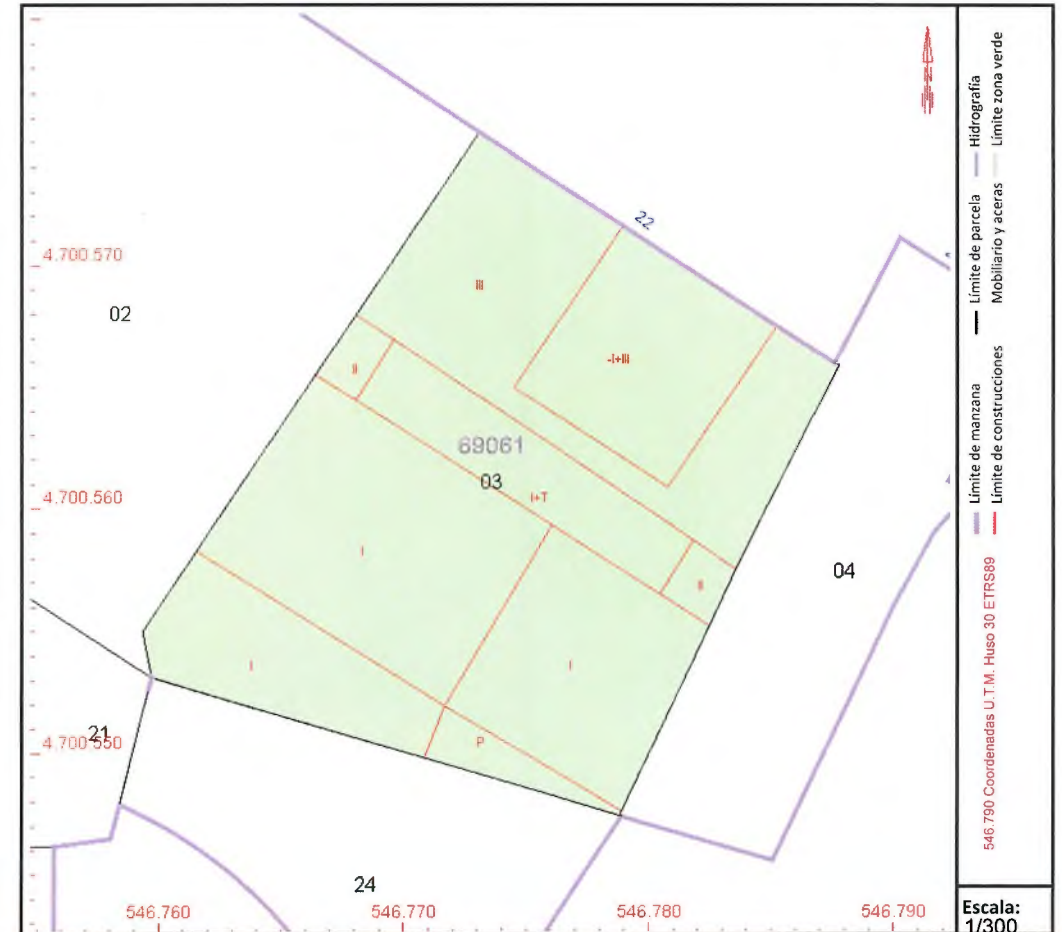
DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha
sido aprobado íntegramente por la Junta de
Gobierno Logroño en sesión celebrada el
Logroño, 2 de JUNIO de 2025
El Secretario General,

PARCELA

Superficie gráfica: 443 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: LOGROÑO 3

Código registral único: 26011000806897

Fecha coordinación: 25/04/2025

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"

Jueves , 5 de Junio de 2025

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6906104WN4060N0001II

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL PIQUERAS 22[B]
26006 LOGROÑO [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial
Superficie construida: 124 m2
Año construcción: 1930

CONSTRUCCIÓN

Destino
VIVIENDA
VIVIENDA

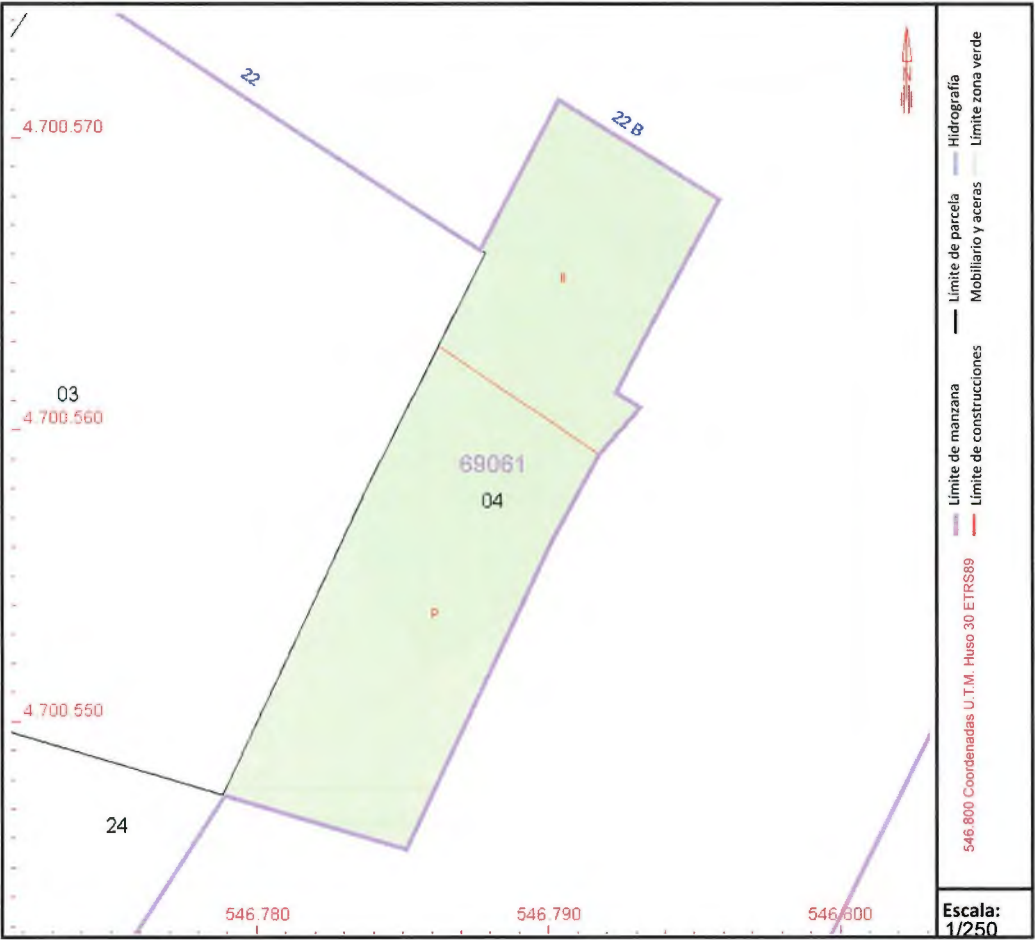
Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
1/00/01	62
1/01/01	62

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado por la Junta de Gobierno Local de Logroño, en sesión celebrada el día 15 de mayo de 2025, se ha acordado por unanimidad aprobar el presente documento.

[Firma]
Secretario General.

PARCELA

Superficie gráfica: 163 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: 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"



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: 6906106WN4060N0001EI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL PIQUERAS 24

26006 LOGROÑO [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 2.557 m2

Año construcción: 1975

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL	/00/01	1.095
INDUSTRIAL	/01/01	628
OFICINA	/01/01	229
OFICINA	/00/01	415
OFICINA	/01/02	190

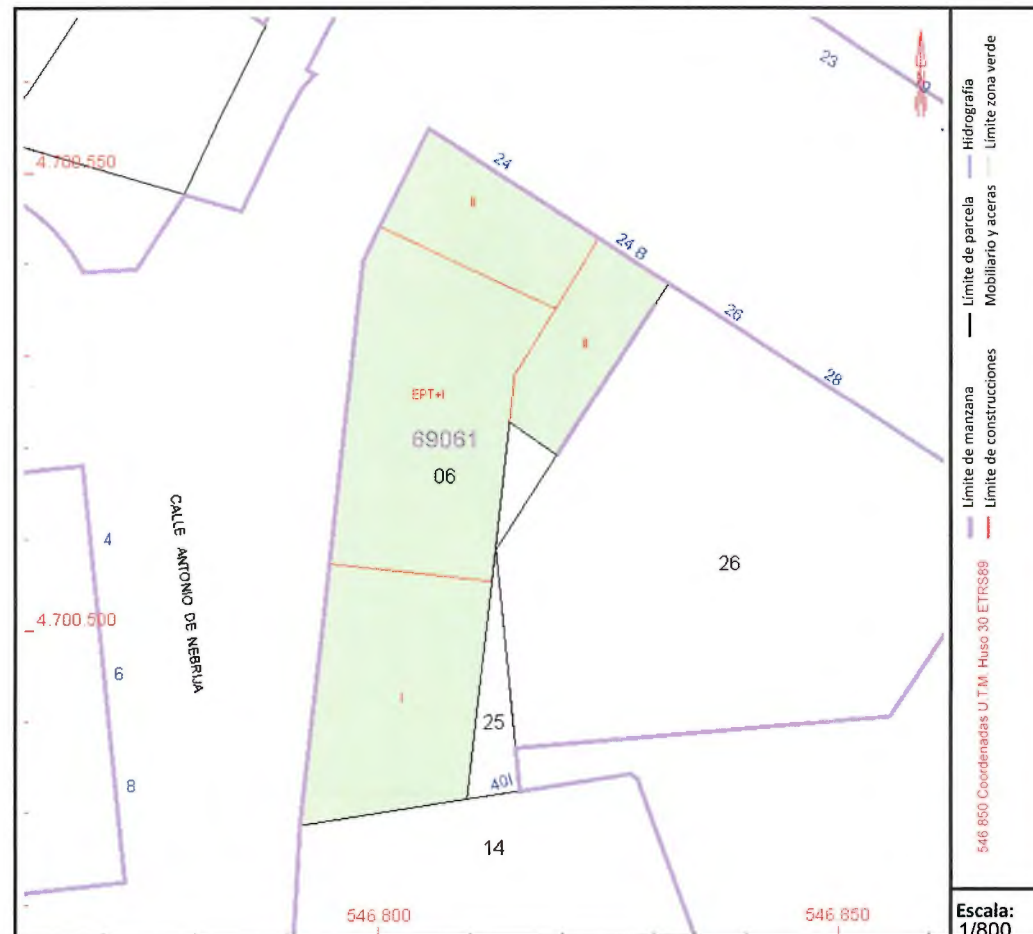
DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local en sesión celebrada el
Logroño, 21 DE JUNIO DE 2025
El Secretario General,

PARCELA

Superficie gráfica: 1.510 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: 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"

Jueves , 5 de Junio de 2025

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6906125WN4060N0001T1

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL PIQUERAS 40[I] Suelo P.NO INCLUIDA EN P.12.7
26006 LOGROÑO [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

Año construcción:

Atestado por el Secretario General de la Dirección General del Catastro en sesión celebrada el día 20 de mayo de 2023.

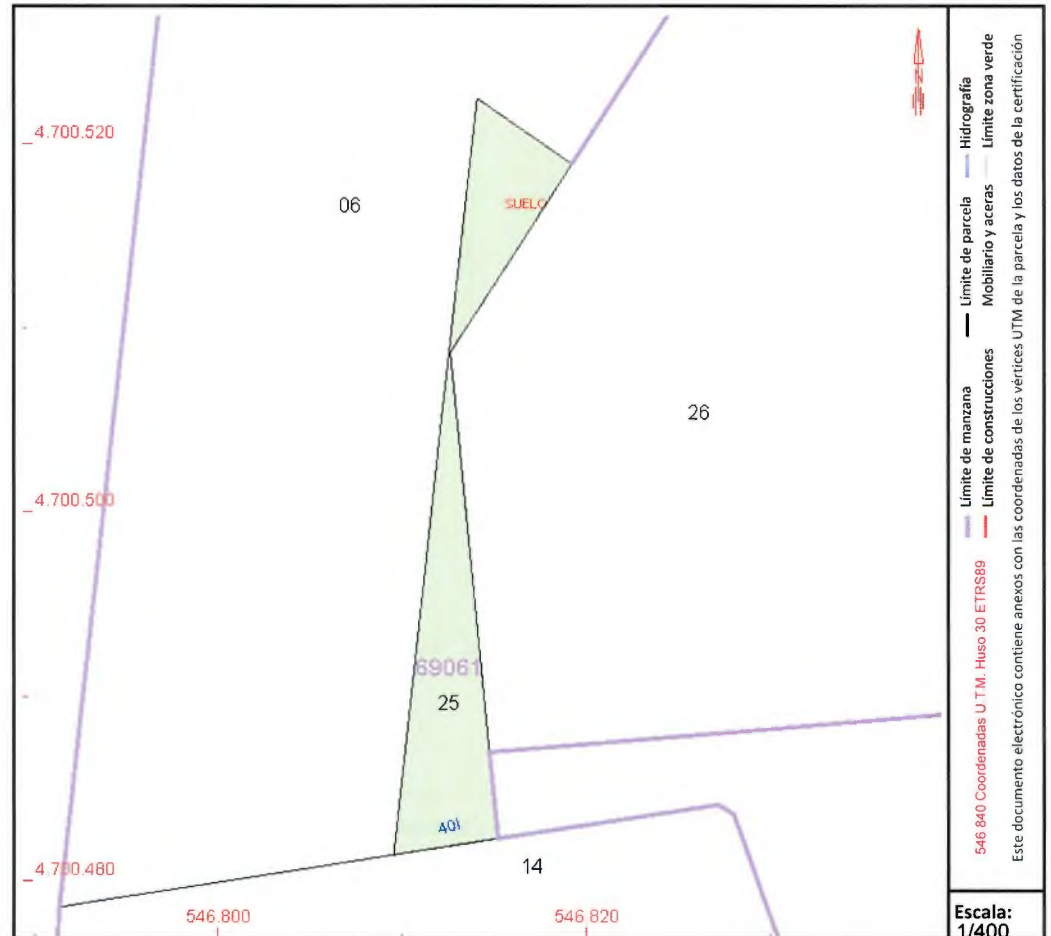
Atestado por el Secretario General de la Dirección General del Catastro en sesión celebrada el día 20 de mayo de 2023.

PARCELA

Superficie gráfica: 116 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



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"



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: 6906114WN4060N0001WI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

AV LOPE DE VEGA 69
26006 LOGROÑO [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 7.656 m2

Año construcción: 1982

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
COMERCIO	1/00/01	750
INDUSTRIAL	1/00/02	2.521
INDUSTRIAL	1/00/03	881
INDUSTRIAL	1/01/01	881
APARCAMIENTO	1/00/04	275
OTROS USOS	1/00/05	2.348

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local en sesión celebrada el
día 21 de mayo de 2026
Logroño, a 21 de mayo de 2026
El Secretario General,

PARCELA

Superficie gráfica: 6.636 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: 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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6906112WN4060N0001UI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL PIQUERAS 54
26006 LOGROÑO [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Comercial

Superficie construida: 728 m2

Año construcción: 1995

CONSTRUCCIÓN

Destino
COMERCIO

Escalera/Planta/Puerta
/00/01

Superficie m²
728

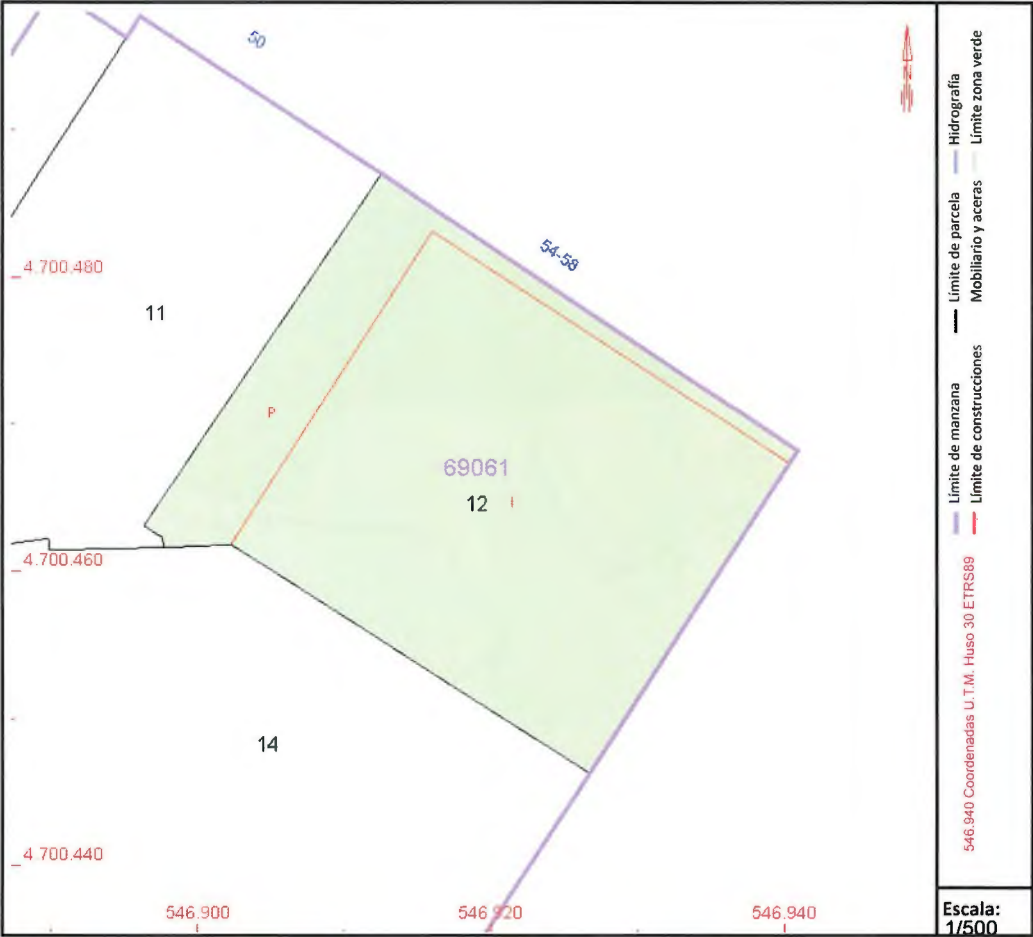


PARCELA

Superficie gráfica: 914 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: LOGROÑO 3

Código registral único: 26011000666903

Fecha coordinación: 21/10/2024

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"

Jueves , 5 de Junio de 2025



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: 6906111WN4070N0001ZS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL PIQUERAS 50 Es:1 Pi:00 Pt:01
26006 LOGROÑO [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superfície construída: 78 m²

Año construcción: 1959

CONSTRUCCIÓN

Destino
ALMACEN

Escalera/Planta/Puerta
1/00/01

Superficie m²
78

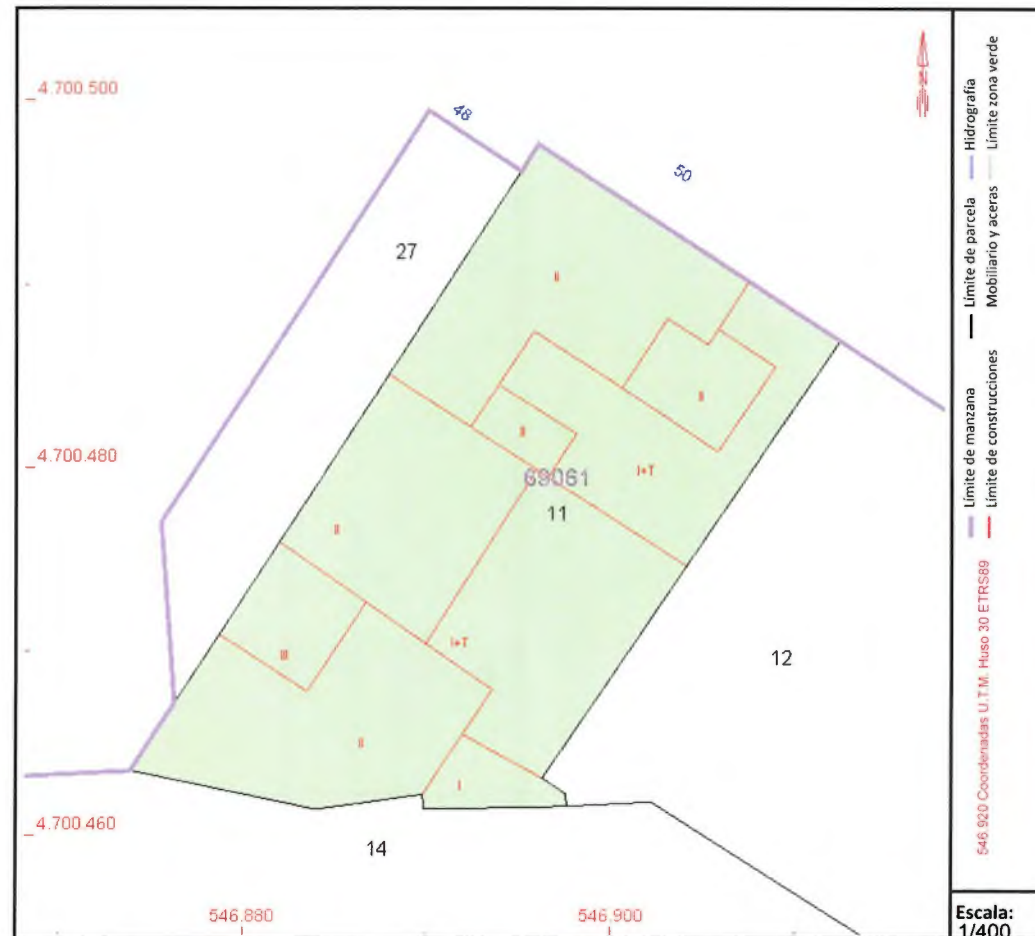
DILIGENCIA:
 Pero hacer constar que este documento fue
 aprobado inicialmente por la Junta de
 Gobierno Local en sesión celebrada el
 día 27 de enero de 2020
 Logroño, 27 de enero de 2020
 El Secretario General,

PARCELA

Superficie gráfica: 700 m²

Participación del inmueble: 30,00 %

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"

Jueves , 5 de Junio de 2025

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6906111WN4070N0002XD

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL PIQUERAS 50 Es:1 Pl:00 Pt:02
26006 LOGROÑO [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 586 m2

Año construcción: 1959

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
ALMACEN	1/00/02	115
ALMACEN	1/00/03	303
ALMACEN	1/01/02	168

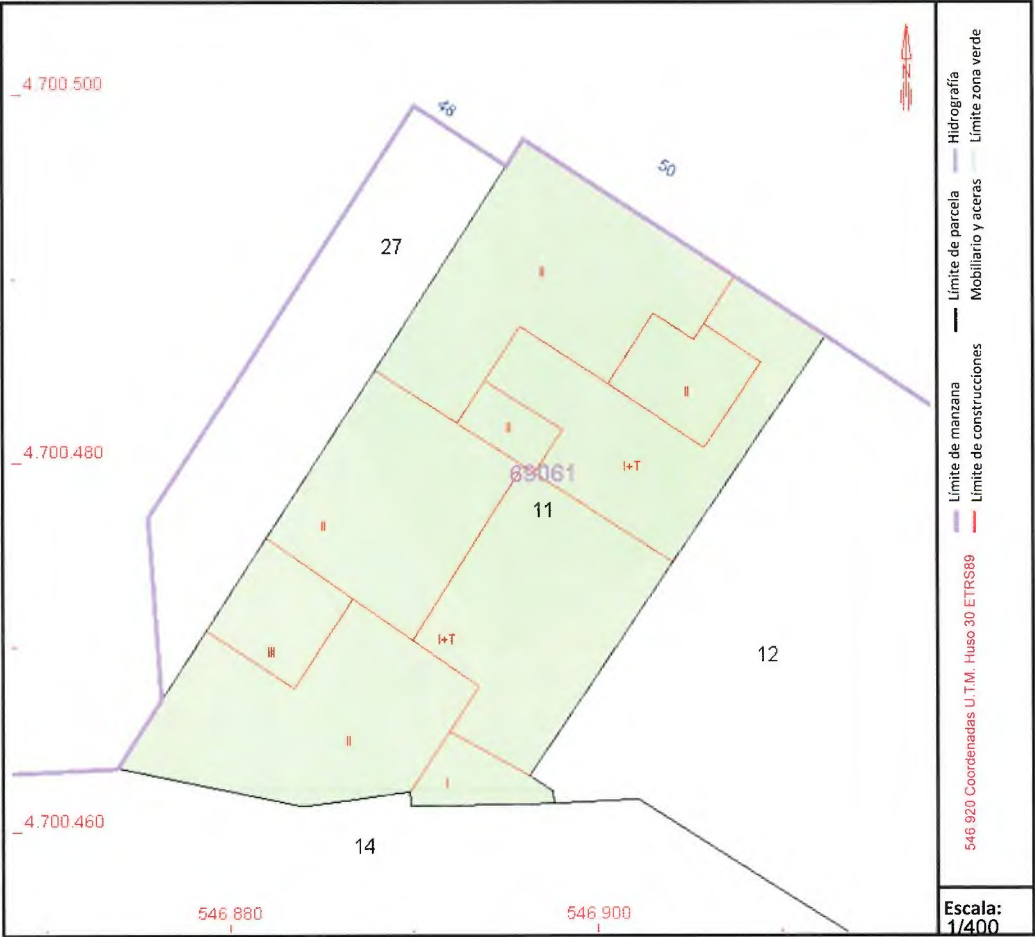
DISPENSACIÓN:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado en la sesión celebrada el
día 14 de mayo de 2025
Logroño, 14 de mayo de 2025
El Secretario General,

PARCELA

Superficie gráfica: 700 m2

Participación del inmueble: 50,00 %

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"



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: 6906111WN4070N0003MF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL PIQUERAS 50 Es:1 Pl:01 Pt:01
26006 LOGROÑO [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 150 m²

Año construcción: 1959

CONSTRUCCIÓN

Destino
VIVIENDA

Escalera/Planta/Puerta
1/01/01

Superficie m²
150

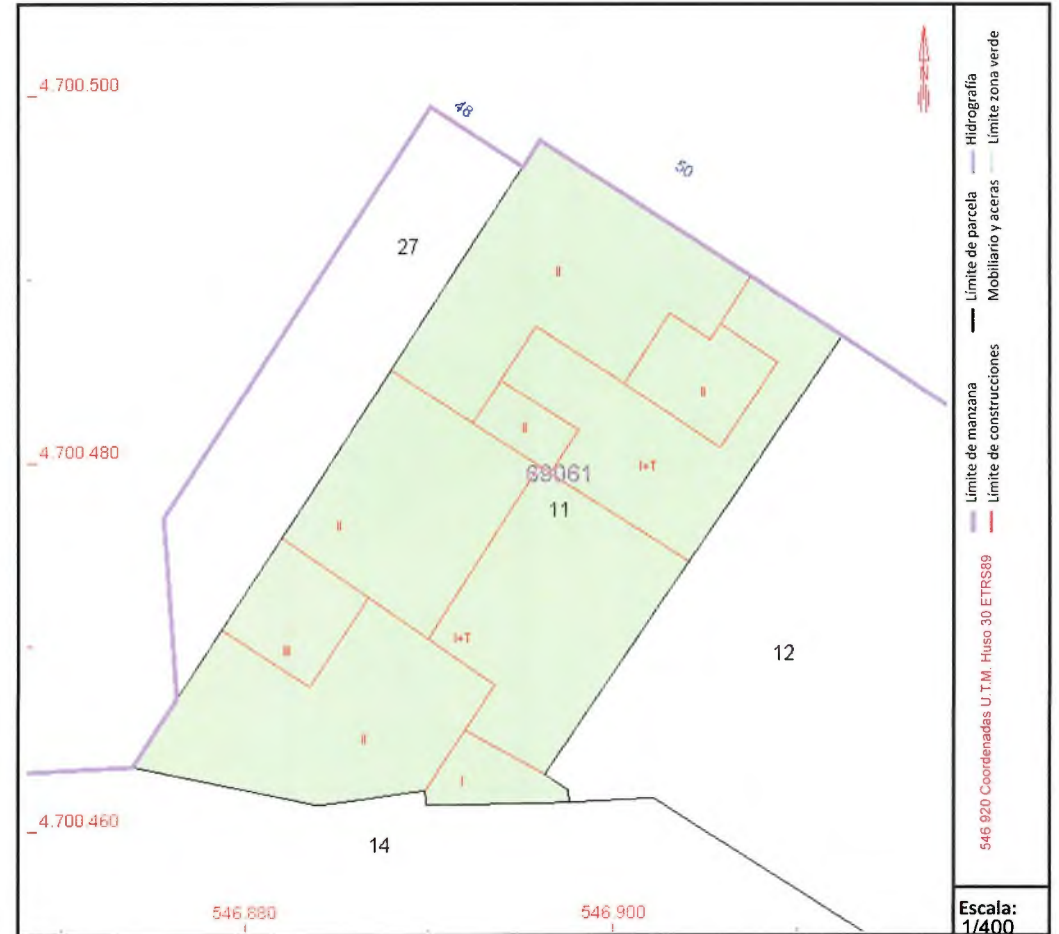
DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local y en sesión celebrada el
21 de mayo de 2025
El Secretario General,

PARCELA

Superficie gráfica: 700 m²

Participación del inmueble: 20,00 %

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"

Jueves , 5 de Junio de 2025



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: 6906121WN4060N0001GI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL ARQUITEC ALAMO Y CEBALLOS 3
26006 LOGROÑO [LA RIOJA]

Clase: URBANO

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 1.256 m²

Año construcción: 1992

CONSTRUCCIÓN

Destino
INDUSTRIAL
OFICINA

Escalera/Planta/Puerta
1/00/01
1/01/01

Superficie m²
1.106
150

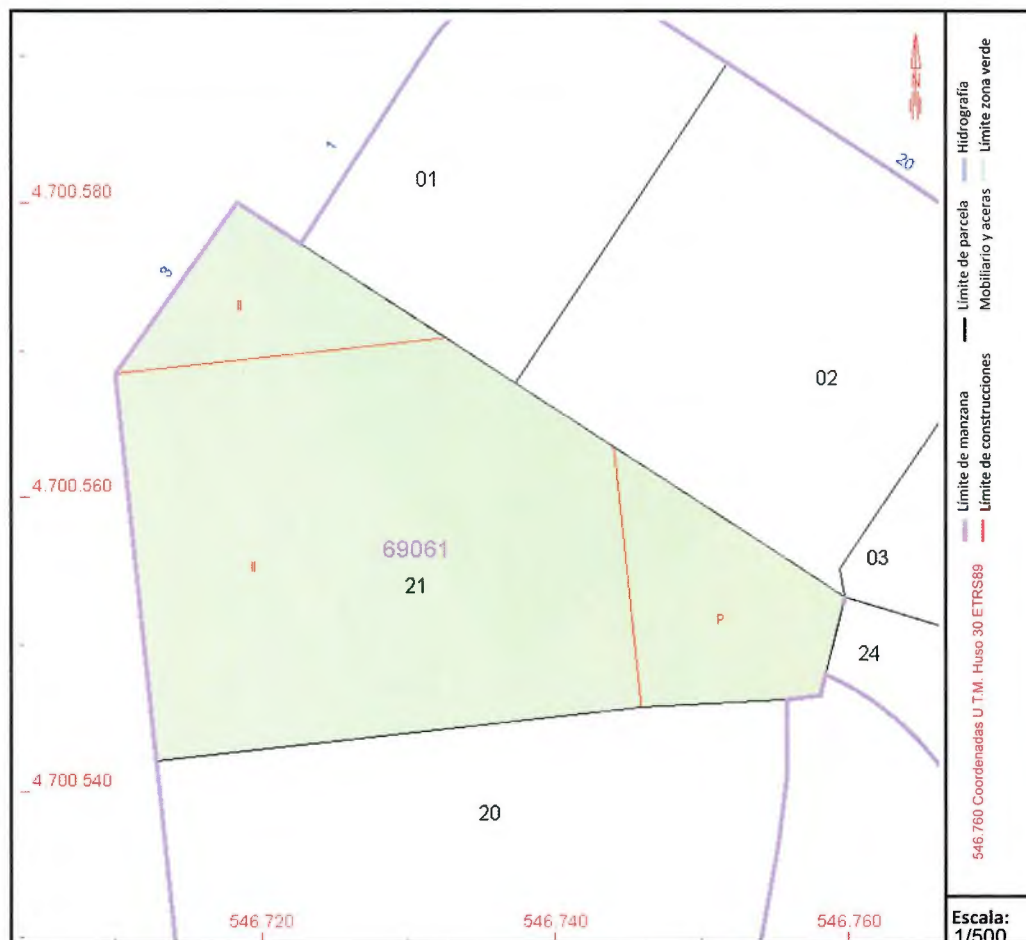
Este documento fue
aprobado en la Junta de
Gobierno Local celebrada el
día...
Logroño, ...
El Secretario General,

PARCELA

Superficie gráfica: 1.123 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: 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"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6906115WN4060N0001AI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL ARQUITEC ALAMO Y CEBALLOS 15
26006 LOGROÑO [LA RIOJA]

Clase: URBANO
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 1.795 m2
Año construcción: 1990

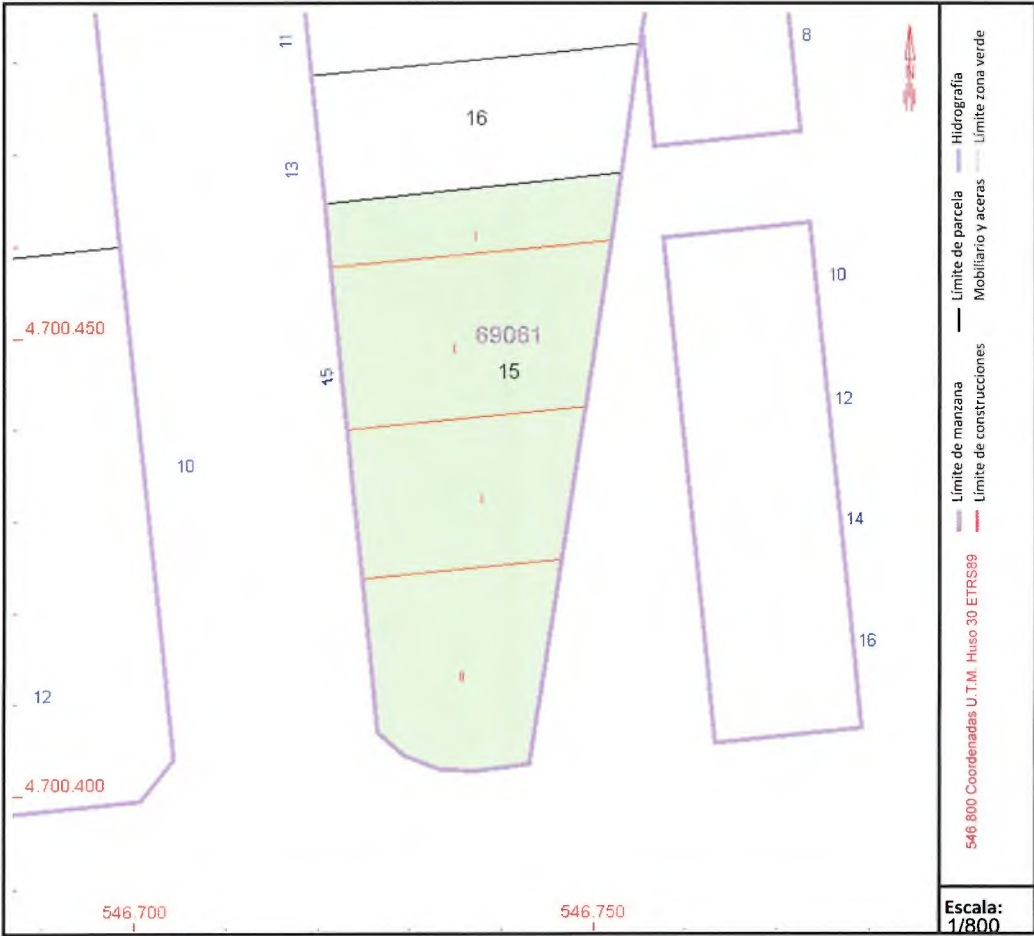
CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
COMERCIO	1/00/01	970
APARCAMIENTO	1/00/02	500
OFICINA	1/00/03	30
COMERCIO	1/EN/01	220
ALMACEN	1/EN/02	75

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local en sesión celebrada el
21 DE JUNIO DE 2025
El Secretario General,

PARCELA

Superficie gráfica: 1.516 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: 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"



J. MARINO PASCUAL & ASOC S
TALLER DE ARQUITECTURA

ANEXO 3

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

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

21 ENE 2026

1. MEMORIA DE VIABILIDAD 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 (TRLRU) establece en su artículo 22.5 la necesidad de elaborar una memoria que asegure la viabilidad económica, en términos de rentabilidad, en actuaciones sobre el medio urbano. Tiene carácter estimativo, debiendo definirse con el correspondiente detalle y rigor en el momento en el que se proceda a la gestión urbanística del ámbito.

1.1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

La presente modificación puntual no supone ninguna variación en el consumo de suelo previstos en el PERI vigente.

Los parámetros urbanísticos básicos del ámbito (propiedades aportadas por particulares y Ayuntamiento) son:

DILIGENCIA:
Particular promotor de esta actuación ha
granulado, inscrito en el Registro de la Propiedad de
Logroño, en su sede celebrada el
21 ENE. 2020
El Secretario General,

PERI 22 "ÁLAMO Y CEBALLOS"			
	SUPERFICIE m ²	EDIFICABILIDAD m ² t	APROVECHAMIENTO m ² t u.t.c.
USOS LUCRATIVOS			
Residencial	3.122,99	16.138,21	16.138,21
Residencial protegida	832,65	5.214,16	2.607,08
Zona libre privada	2.204,75	-	551,19
Dotacional privado	316,75	757,14	605,71
USOS NO LUCRATIVOS			
Zonas de recreo y expansión	3.641,82	-	-
Viario o Espacio libre público	4.987,39	-	-
Dotacional público	1.092,76	2.185,52	-
TOTALES	16.199,11	24.295,03	19.902,19

1.2. GASTOS DE LA ACTUACIÓN

La viabilidad económica del PERI 22 "Álamo y Ceballos" será el resultado del equilibrio positivo entre los ingresos generados y la suma costes que conlleve el desarrollo de la promoción y venta de los activos generados en todo el conjunto.

1.2.1. Costes de adquisición del suelo

En este concepto se incluye la compra de las parcelas identificadas en el Anexo I, en base a la obtención del valor de repercusión del suelo sin urbanizar.

Este valor se obtendrá de deducir al valor del suelo urbanizado patrimonializable los costes necesarios para el desarrollo del ámbito (urbanización, indemnizaciones y demoliciones).

Así el valor del suelo aportado, sin urbanizar, con derecho a aprovechamiento (estimados 14.513,15 m²) es:

Vs patrimonializable = 9.061.232,93 €

Coste desarrollo ámbito = Urbanización (Obras vialidad, indemnizaciones, demoliciones) = 5.327.255,88 €

Valor suelo sin urbanizar = 3.733.977,05 €

Repercusión suelo sin urbanizar = **257,28 €/m² aportado**

Coste de adquisición del suelo = 14.513,15 m² x 257,28 €/m² = 3.733.943,23 €

El valor del suelo, Vs, se obtiene como resultado de multiplicar la edificabilidad de cada uno de los usos del ámbito por su valor de repercusión,

siendo Vs:

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día...
Logroño, 20 de mayo de 2023.
Siendo: El Secretario General.

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Vs = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

El valor de repercusión del suelo urbanizado (VRS) se obtiene en arreglo a lo indicado en el art.22 del RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

En consecuencia, el valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

Se considera:

- Residencial 2.550 €/m2 útil o 2.040 €/m2 construido
- Residencial protegida promoción privada 1.718 €/m2 útil o 1.374,40 €/m2 construido

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, tendrá con carácter general un valor de 1,40, que podrá:

- Reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Concretando la anterior formulación para el ámbito que nos ocupa el valor del suelo urbanizado Vs y el valor de repercusión VRS referido al uso característico:

	Residencial	Residencial Protegido	Dotacional privado	Zona Libre Privada
VRSi	549,75 €	274,89 €	394,83 €	75,97 €
Ei	16.138,21	5.214,16	757,14	2.204,75
Vs	8.872.055,14 €	1.433.307,06 €	298.940,50 €	167.491,08 €
TOTAL				10.771.793,78 €

	Residencial	Residencial Protegido	Dotacional privado	Zona Libre Privada
Vv	2.040,00 €	1374,40 €	1.500,00 €	400,00 €
K	1,40	1,20	1,40	1,40
C em	670,55 €	643,25 €	500,00 €	155,00 €
Vc	907,39 €	870,45 €	676,60 €	209,75 €

G.G + B.I.	19,00%
Licencias y tasas	3,07%
Impuestos y aranceles	1,00 %
Seguros y avales	4,00%
Otros estudios	0,25%
Honorarios técnicos	8,00%
TOTAL	35,32%

Vs urbanizado = 10.771.793,78 €

Vs patrimonializable (84,12%) = 9.061.232,93 €

VRS = 541,25 €/m² uso característico

Según el art.3.9.5. de las NNUU del PGM el aprovechamiento urbanístico del titular de un terreno incluido en unidad de ejecución del suelo no consolidado, es el que resulte de aplicar a su terreno el 90% del aprovechamiento medio de la unidad.

$$A = 0,90 \times S \times Am$$

Aprov. patrimonializable = $0,90 \times 14.513,15 \times 1,2817 = 16.741,35 \text{ m}^2$

Lo que supone un 84,12% respecto al aprovechamiento total del PERI de 19.902,19 m², siendo estimada la superficie de suelo aportado.

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

1.2.2. Coste de urbanización

Se calcula una estimación en base al cumplimiento de lo dispuesto en el art.134 y 144 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismos de La Rioja (LOTUR).

1.2.2.1. Coste de obras de vialidad, movimiento de tierras, pavimentación, instalaciones, arbolado, mobiliario urbano...

Se estima que el importe de dicha partida asciende a:

RESUMEN GENERAL DEL PRESUPUESTO			
Capítulo		Importe	%
1	DEMOLICIONES, EXPLANACIONES	97.300,00	4,90%
2	SANEAMIENTO	102.482,00	5,16%
3	ABASTECIMIENTO	113.804,00	5,73%
4	FIRMES Y PAVIMENTOS	478.309,50	24,06%
5	ELECTRICIDAD	416.715,29	20,97%
6	ALUMBRADO PÚBLICO	398.340,00	20,04%
7	TELECOMUNICACIONES Y GAS	109.100,00	5,49%
8	RIEGO Y JARDINERÍA	173.772,00	8,74%
9	SEÑALIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO	48.440,00	2,44%
10	GESTION DE RESIDUOS	27.500,00	1,38%
11	SEGURIDAD Y SALUD	21.850,00	1,10%
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		1.987.612,79	
Gastos generales		258.389,66	
Beneficio industrial		13,00%	119.256,77
Suma		6,00%	2.365.259,22
			496.704,44
		21,00%	
PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN		2.861.963,66	

Conforme a los criterios consensuados con la Dirección General de Espacio Público, sección Proyectos de urbanizaciones, la propuesta de urbanización contempla todo el ámbito del PERI 22 y su entorno inmediato, como es la totalidad de la calle Antonio de Nebrija, así como las conexiones de infraestructuras fuera del ámbito del PERI 22, con separatas en su presupuesto de las obras exteriores no necesarias para la conexión de infraestructuras, y se podrán establecer acuerdos o convenios para su ejecución simultánea o paralela con el Ayuntamiento de Logroño, a fin de completar con estas obras toda la urbanización propuesta más coherente con el crecimiento de la ciudad actual y su entorno inmediato.

En cualquier caso, la urbanización incluirá la conexión con la trama urbana del entorno y con los servicios e instalaciones que sean necesarios para la edificación prevista.

Se analiza con más detalle y con carácter estimativo y no vinculante en el "Anexo 6. Directrices para las obras de urbanización" y el proyecto de urbanización será el encargado de desarrollarlo.

1.2.2.2. Coste de indemnizaciones de construcciones, traslado de actividad y realojamiento y retorno

Para la transformación urbanística del PERI es necesario proceder de forma previa a la demolición de las construcciones existentes sobre la misma, en algunas de las cuales como ya se ha comentado sigue desarrollándose alguna actividad económica. Para ello se ha procedido a realizar una valoración estimativa de los costes de indemnización de las construcciones, de traslado de las actividades y realojamiento y retorno, cuyo importe asciende a:

Indemnizaciones construcciones	981.630,00 €
Traslado de actividad	473.320,00 €
Realojamiento y retorno	399.692,16 €
	1.854.642,16 €

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 20 de mayo de 2018.

Indemnización por construcciones

Se estima la siguiente valoración de indemnización por construcción, sin perjuicio de los criterios que sienten las futuras bases de actuación de la compensación.

Descripción		Uso principal	S.Constr. (m²)	Año construcción	Antigüedad	Conservación	Valor V €/m2	Total
Propietario 1	A1	Comercial	365	1991	34	normal	80	29.200 €
Propietario 2	A2	Comercial	372	1990	35	normal	80	29.760 €
Propietario 3	A3	Industrial	471	1990	35	normal	40	18.840 €
Propietario 4	A4	Industrial	591	1991	34	normal	40	23.640 €
Propietario 5	A5	Industrial	2.066	1989	36	normal	40	82.640 €
Propietario 6	A6	Residencial	1.143	1979	46	normal	130	148.590 €
		Comercial	838	1979	46	normal	80	67.040 €
Propietario 7	A7	Residencial	374	1980	45	normal	130	48.620 €
		Almacén	512	1980	45	normal	40	20.480 €
Propietario 8	A8	Residencial	124	1930	95	ruina	-	-
Propietario 9	A9	Industrial	2.557	1975	50	normal	40	102.280 €
Propietario 1	A10	Suelo sin edif	-	-	-	-	-	-
Propietario 10	A11	Industrial	7.656	1982	43	normal	40	306.240 €
Propietario 10	A12	Comercial	728	1995	30	normal	80	58.240 €
Propietario 11	A13	Industrial	664	1959	66	normal	40	26.560 €
		Residencial	150	1959	66	normal	130	19.500 €
TOTAL			18.611					981.630 €

- **Indemnización por traslado de actividad**

El cálculo de las indemnizaciones por traslado de actividad se estimará sentado un coste de 26 €/m², sin perjuicio de los ajustes precisos conforme a los criterios que sienten las futuras bases de actuación de la compensación.

El estado actual de las actividades comerciales e industriales no fabriles:

- Propietario 1 – Parcela A1: 365 m² de uso comercial en una sola planta.
- Propietario 2 – Parcela A2: 372 m² distribuidos en PB comercio (300 m²) y P1 oficina (72 m²).
- Propietario 3 – Parcela A3: Superficie construida de 401 m² en PB y 70 m² en P1, total 471 m².
- Propietario 4 – Parcela A4: Superficie construida de 591 m² todos en PB de uso industrial no fabril.
- Propietario 5 – Parcela A5: Cuenta con una construcción en sótano de 1.018 m², Baja de 990 m² y P1 de 58 m². Usos de Almacén y Oficina.
- Propietario 6 – Parcela A6: Cuenta con una construcción en sótano de 187 m² de aparcamiento y en PB de 651 m² de uso comercial.
- Propietario 7 – Parcela A7: Cuenta con una construcción en sótano de 62 m² y Baja de 450 m² de uso almacén.
- Propietario 8 – Parcela A8: Residencial en ruina.
- Propietario 9 – Parcela A9: Cuenta con una construcción en PB 1.095 m² (industrial) + 415 (oficinas); en P1 se incluyen dos usos de oficina (190+229 m²) y otros 628 m² de uso industrial.
- Propietario 10 – Parcelas A11 y A12: Cuenta con una construcción en PB de 750+2521+881+275+2.348+728 de usos comercial, industrial no fabril, aparcamientos y otros usos; y en P1 881 m² de industrial no fabril.
- Propietario 11 – Parcela A13: Cuenta con una construcción en PB de 78+115+303 de uso almacén; y en P1 de 168 m² de almacén.

UNICAJA
Para la presente se declara que el documento que
se adjunta es una copia fiel del original que se encuentra en la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
21 ENE 2026
El Secretario General,



Descripción		Uso principal	S.Constr. (m²)	Año construcción	Antigüedad	Total
Propietario 1	A1	Comercial	365	1991	34	9.490 €
Propietario 2	A2	Comercial	372	1990	35	9.672 €
Propietario 3	A3	Industrial	471	1990	35	12.246 €
Propietario 4	A4	Industrial	591	1991	34	15.366 €
Propietario 5	A5	Industrial	2.066	1989	36	53.716 €
Propietario 6	A6	Comercial	838	1979	46	21.788 €
Propietario 7	A7	Almacén	512	1980	45	13.312 €
Propietario 8	A8	Residencial	-	1930	95	-
Propietario 9	A9	Industrial	2.557	1975	50	66.482 €
Propietario 1	A10	Suelo sin edif.	-	-	-	-
Propietario 10	A11	Industrial	7.656	1982	43	199.056 €
Propietario 10	A12	Comercial	728	1995	30	18.928 €
Propietario 11	A13	Industrial	664	1959	66	17.264 €
TOTAL			16.820			473.320 €

- Por realojamiento y retorno

El derecho de realojamiento y retorno, lo contempla el art.19 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Los derechos de realojamiento y de retorno son las garantías que se ofrecen a los ocupantes legales de las viviendas que, constituyendo su residencia habitual, hayan de abandonarla como consecuencia de la ejecución de actuaciones sobre el medio urbano.

En previsión de los inmuebles habitados en el ámbito, según padrón municipal, calculamos el precio del alquiler del realojo de las viviendas durante los 48 meses (4 años) máximo de duración de las obras.

	Nº viviendas	Sup.Vivienda (m²)	Precio €/m2	Renta Mensual	Meses	Renta anual
Propietario 6	6	181	6,44	6.993,84 €	48	335.704,32 €
	1	57	6,44	367,08 €		17.619,84 €
Propietario 7	2	94	NO EMPADRONAMIENTO	-		-
	1	111		-		-
	1	75		-		-
Propietario 8	1	124	RUINA	-		-
Propietario 11	1	150	6,44	966,00 €		46.368 €
TOTAL				10.735,48 €		399.692,16 €

1.2.2.3. Coste de demoliciones

Para la transformación urbanística es necesario proceder de forma previa a la demolición de las construcciones existentes sobre la misma, que en su mayoría son naves industriales/comerciales en desuso o escasa actividad, con una antigüedad entre 35-45 años.

La superficie construida se estima en 18.611 m², y por otra parte también se estima demoler la urbanización existente, ésta última incluida en el presupuesto de previo de urbanización.

DILIGENCIA:
Se declara que este documento fue
presentado y aprobado por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día 21 de ENE 2026
Logroño, El Secretario General,

Descripción		Uso principal	S.Constr. (m²)	Año construcción	Antigüedad
Propietario 1	A1	Comercial	365	1991	34
Propietario 2	A2	Comercial	372	1990	35
Propietario 3	A3	Industrial	471	1990	35
Propietario 4	A4	Industrial	591	1991	34
Propietario 5	A5	Industrial	2.066	1989	36
Propietario 6	A6	Residencial	1.143	1979	46
		Comercial	838	1979	46
Propietario 7	A7	Residencial	374	1980	45
		Almacén	512	1980	45
Propietario 8	A8	Residencial	124	1930	95
Propietario 9	A9	Industrial	2.557	1975	50
Propietario 1	A10	Suelo sin edif.	-	-	-
Propietario 10	A11	Industrial	7.656	1982	43
Propietario 10	A12	Comercial	728	1995	30
Propietario 11	A13	Industrial	664	1959	66
		Residencial	150	1959	66
TOTAL			18.611		

Demolición y Gestión de Residuos de edificios existentes

$$18.611 \text{ m}^2 \times 50 \text{ €/m}^2 = 930.550 \text{ €}$$

Presupuesto de Ejecución Material Demolición	930.550,00 €
Gastos Generales 13%	120.971,50 €
Beneficio Industrial 6%	55.833,00 €
Presupuesto Contrata sin IVA	1.107.354,50 €
IVA 21%	232.544,45 €
Presupuesto Base de Licitación	1.339.898,95 €

TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN:

Costes de obras de vialidad, movimientos de tierras, pavimentación, instalaciones, arbolado, mobiliario... 2.365.259,22 €

Indemnizaciones:

Construcciones 981.630,00 €

Traslado de actividad 473.320,00 €

Realojamiento y retorno 399.692,16 €

Demoliciones 1.107.354,50 €

Total costes de urbanización: 5.327.255,88 €

1.2.3. Costes de construcción

Se consideran los siguientes cotes de ejecución material:

- Residencial: 670,55 €/m²
- Residencial protegida: 643,25 €/m²
- Zona Libre Privada: 155 €/m²
- Dotacional privado: 500 €/m²

Residencial: 16.138,21 m² x 670,55 €/m² = 10.821.476,72 €

Residencial protegida: 5.214,16 m² x 643,25 €/m² = 3.354.008,42 €

Zona Libre Privada: 2.204,75 m² x 155 €/m² = 341.736,25 €

Dotacional privado: 757,14 m² x 500 €/m² = 378.570,00 €

Presupuesto de Ejecución Material Construcción 14.895.791,39 €

Gastos Generales 13% 1.936.452,88 €

Beneficio Industrial 6% 893.747,48 €

Presupuesto Contrata sin IVA 17.725.991,75 €

IVA 21% 3.772.458,27 €

Presupuesto Base de Licitación 21.448.450,02 €

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local en sesión celebrada el
día 1.2.21 a las 11:00 horas.
Logroño, 1.2.21
El Secretario General

1.2.4. Costes de honorarios técnicos/jurídicos y gastos necesarios para la promoción

Por último, otros gastos que deben considerarse son los honorarios de Planeamiento, Gestión y Urbanización, así como los honorarios de proyecto y dirección de obra, que pueden estimarse en el 10% del presupuesto de ejecución material de la urbanización y en el 8% para la edificación.

Y para los gastos de promoción, se estiman el 10% de presupuesto por contrata sin IVA de las obras de construcción.

Costes honorarios técnicos/jurídicos

Desarrollo del ámbito	10% x 4.772.804,95 =	477.280,50 €
Edificación	8% x 14.895.791,39 =	1.191.663,31 €
Total		1.668.943,81 €
IVA	21%	350.478,20 €
Total honorarios		2.019.422,01 €

Costes de promoción

$$10\% \times 17.725.991,75 = 1.772.599,17 \text{ €}$$

DILIGENCIA
Para declarar que este documento fue
aprobado unánimemente por la Junta de
Gobierno de la Corporación, celebrada el
21 ENE. 2016
Logroño, _____
El Secretario General,

RESUMEN TOTAL GASTOS				
COSTE DE SUELO:	sup (m ²)	índice (€/m ²)		3.733.943,23
Coste adquisición suelo	14.513,15	257,28	3.733.943,23	
COSTE DE URBANIZACIÓN				
Obras vialidad, pavimentación, instalaciones...				2.365.259,22
Ejecución material			1.987.612,79	
Gastos Generales	13%		258.389,66	
Beneficio Industrial	6%		119.256,77	
Presupuesto Contrata sin IVA			2.365.259,22	
IVA	21%		496.704,44	
Presupuesto Contrata			2.861.963,66	
Indemnizaciones				1.854.642,16
Construcciones			981.630,00	
Traslado de actividad			473.320,00	
Realojamiento y retorno			399.962,16	
Demoliciones				1.107.354,50
Ejecución material			930.550,00	
Gastos Generales	13%		120.971,50	
Beneficio Industrial	6%		55.833,00	
Presupuesto Contrata sin IVA			1.107.354,50	
IVA	21%		232.544,45	
Presupuesto Contrata			1.339.898,95	
COSTES DE CONSTRUCCIÓN:				17.725.991,75
Ejecución material			14.895.791,39	
Gastos Generales	13%		1.936.452,88	
Beneficio Industrial	6%		893.747,48	
Presupuesto Contrata sin IVA			17.725.991,75	
IVA	21%		3.722.458,27	
Presupuesto Contrata			21.448.450,02	
COSTES HONORARIOS TÉCNICOS				1.668.943,81
Desarrollo ámbito	10%		477.280,50	
Edificación	8%		1.191.663,31	
			1.668.943,81	
IVA	21%		350.478,20	
Total honorarios			2.019.422,01	
COSTES DE PROMOCIÓN:				1.772.599,17
Gastos de promoción	10%		1.772.599,17	
TOTAL COSTE ACTUACIÓN:				30.228.733,84

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

El día 15 de FEBRERO de 2023

1.3. INGRESOS

Se procede a calcular el valor en venta, impuestos no incluidos, bajo la hipótesis de mayor y mejor uso del suelo.

Para calcular los ingresos que se obtendrán tras la transformación urbanística, se toma la edificabilidad patrimonializable desagregada por usos y se multiplica por el valor de venta en el mercado de cada uno de los usos.

El valor patrimonializable es el 84,12% del total del ámbito:

Los valores de venta considerados son los siguientes:

	Residencial	Residencial protegida	Zona Libre Privada	Dotacional privado
pvp m ² útil	2.550,00 €	1.718,00 €		
rend const/útil	1,25	1,25		
pvp m ² const.	2.040,00 €	1.374,40 €	400,00 €	1.500,00 €

Aplicando la hipótesis de mayor y mejor uso la edificabilidad patrimonializable, obtenemos los siguientes ingresos de desarrollo urbanístico:

RESUMEN TOTAL INGRESOS			
ANÁLISIS DE LOS INGRESOS :	sup (m ²)	índice (€/m ²)	
Residencial	16.138,21	2.040,00	32.921.948,40
Residencial protegida	5.214,16	1.374,40	7.166.341,50
Zona libre privada	2.204,75	400,00	881.900,00
Dotacional privado	757,14	1.500,00	1.135.710,00
TOTAL INGRESOS DE LA ACTUACIÓN			42.105.899,90
TOTAL INGRESOS PATRIMONIALIZABLE (84,12%)			35.419.483,00

Para constatar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 21 de ENE. 2026.
El Secretario General

1.4. ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN. VIABILIDAD ECONÓMICA.

A continuación, se obtiene el saldo de los propietarios o promotores como sustracción del valor de los ingresos, el de los costes necesarios para la promoción y venta del producto inmobiliario.

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA - PERI 22 "ÁLAMO Y CEBALLOS"			
INGRESOS	sup (m ²)	índice (€/m ²)	
Residencial	16.138,21	2.040,00	32.921.948,40
Residencial protegida	5.214,16	1.374,40	7.166.341,50
Zona libre privada	2.204,75	400,00	881.900,00
Dotacional privado	757,14	1.500,00	1.135.710,00
TOTAL INGRESOS DE LA ACTUACIÓN			42.105.899,90
TOTAL INGRESOS PATRIMONIALIZABLE			<u>35.419.483,00</u>
GASTOS			
Coste adquisición suelo			3.733.943,23
Coste de urbanización			5.327.255,88
Coste de construcción			17.725.991,75
Coste de honorarios técnicos/jurídicos			1.668.943,81
Coste de promoción			1.772.599,17
TOTAL COSTES ACTUACIÓN:			<u>30.228.733,84</u>
BENEFICIO PREVISTO DE LA ACTUACIÓN:			<u>5.190.749,16</u>

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

Analizando el cuadro anterior, se ha previsto un ingreso por la actuación por un importe aproximado de 35.419.483,00 €. Siendo su coste total aproximado, incluido costes de suelo, urbanización (obras de vialidad, indemnizaciones, demoliciones), construcción, honorarios técnicos/jurídicos y costes de promoción del total de la actuación de 30.228.733,84 €.

Lo que supone un beneficio previsto de la actuación de **5.190.749,16 €**. A la vista del saldo **POSITIVO** obtenido para los propietarios, se acredita la viabilidad económica de la transformación urbanística.

Esta ordenación busca un producto inmobiliario atractivo. Del análisis de la inversión se concluye la rentabilidad económica de la actuación. El importe total de la inversión será por cuenta del propietario del ámbito, no previéndose la aportación de ayudas públicas en la actuación.

2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En cumplimiento del art.22.4 del Real Decreto 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, incluimos el solicitado informe de sostenibilidad económica en relación con las Haciendas Públicas.

La promoción del PERI es completamente privada y por ello los gastos de su ejecución y puesta en funcionamiento de las infraestructuras no suponen ningún gasto para la Administración.

Por ello, el impacto de la actuación en las haciendas públicas será el resultado de los ingresos por impuestos y tasas y los gastos de mantenimiento.

- Ingresos por aprovechamiento urbanístico – Hacienda local
- Ingresos por impuestos y tasas – Hacienda local
 - ICIO – de la actividad constructiva (demolición y nueva construcción).
 - IBI – sobre bienes inmuebles resultantes
 - IAE – sobre la actividad económica si su volumen supera 1.000.000 € anuales.
 - IVTM – sobre los vehículos de tracción mecánica
 - Vados – sobre vados de aparcamiento y carga y descarga
- Ingresos por Impuestos directos – Haciendas generales
 - IVA, Sociedades, IRPF (de la actividad constructiva y los agentes relacionados).
 - AJD (obra nueva y división horizontal)
- Gastos de Mantenimiento
 - Mantenimiento de infraestructuras viarias y zonas de recreo y expansión.
 - Abastecimiento
 - Saneamiento
 - Suministro eléctrico
 - Redes de comunicación electrónicas
 - Alumbrado público
 - Residuos urbanos

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... Logroño,.....
21 ENE 2020
El Secretario General,

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 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 Logroño).

2.1. HORIZONTE TEMPORAL

Se considera un periodo de vida útil de los edificios de **50 años** (periodo de vida útil mínimo de las edificaciones según las instrucciones de hormigón y acero), que coincidirá con el horizonte temporal de análisis de impacto en la hacienda pública de la acción urbanizadora, en el que se podrá garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

2.2. IMPACTO EN LA HACIENDA PÚBLICA

Se procede al cálculo del incremento de costes anuales, mantenimiento y prestación de servicios, así como los ingresos que recibirá la administración actuante derivados del desarrollo del ámbito.

A partir de lo anterior, se deduce un saldo anual entre los ingresos que generará la acción urbanizadora y el incremento de gastos en los que incurrirá la administración.

2.2.1. INGRESOS DE LA ACTUACIÓN PARA LA HACIENDA PÚBLICA LOCAL

Los ingresos que va a obtener la administración derivados de la urbanización y edificación de este ámbito van a provenir del cobro de impuestos, así como del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la administración.

2.2.1.1. Aprovechamiento urbanístico

Se tomará el valor de multiplicar el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la administración (15,88%) por la repercusión calculada.

Aprovechamiento total ámbito = 19.902,19 m²

Aprovechamiento municipal (15,88%) = 3.160,84 m²

$$VR = 541,25 \text{ €/m}^2 \text{ u.c.}$$

$$Vs \text{ municipal total} = 3.160,84 \text{ m}^2 \times 541,25 \text{ €/m}^2 \text{ u.c.} = \mathbf{1.710.804,65 \text{ €}}$$

2.2.1.2. Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)

Este impuesto grava la ejecución de las obras sometidas a licencia municipal. Está valorado en el 3,07% del PEM de la obra, según la Ordenanza Fiscal nº5 de las Ordenanzas Fiscales 2025.

Deduciendo del Presupuesto General de la ejecución de las obras el impuesto del IVA (21%) y el beneficio industrial y gastos generales del constructor (estimados en un 19%) este impuesto quedaría como sigue:

$$\text{ICIO (construcción)} = \text{PEM} \times \text{TASA} = 14.895.791,39 \text{ €} \times 3,07\% = \mathbf{457.300,80 \text{ €}}$$

$$\text{ICIO (demolición)} = \text{PEM} \times \text{TASA} = 930.550,00 \times 3,07\% = \mathbf{28.567,89 \text{ €}}$$

$$\text{Total ICIO} = 457.300,80 + 28.567,89 = \mathbf{485.868,68 \text{ €}}$$

DILIGENCIA
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... de..... de.....
2025
El Secretario General,

2.2.1.3. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

Este impuesto grava el valor de titularidad dominical y otros derechos reales que recaen sobre bienes inmuebles localizados en el municipio que recauda el tributo.

Se estima un incremento del valor catastral de las parcelas equivalentes al coste por contrata de las obras de urbanización y construcción.

$$\text{Urbanización} = 1.987.612,79 \text{ €} + 19\% (\text{GG} + \text{BI}) = 2.365.259,22 \text{ €}$$

$$\text{Construcción} = 14.895.791,39 \text{ €} + 19\% (\text{GG} + \text{BI}) = 17.725.991,75 \text{ €}$$

$$\text{Total} = 20.091.250,97 \text{ €}$$

Se le aplica la tasa de 0,575%, según la Ordenanza Fiscal nº2 de la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles para el ejercicio 2025, para obtener el ingreso adicional anual procedente de este concepto.

$$\text{IBI} = \text{PEC} \times \text{TASA} = 20.091.250,97 \text{ €} \times 0,575\% = \mathbf{115.524,69 \text{ €}}$$

2.2.1.4. Impuesto de Actividades Económicas (IAE)

Este impuesto grava el desarrollo de actividades económicas, esto es la ordenación por cuenta propia de medios de producción y/o recursos humanos con la finalidad de intervenir en la producción y distribución de bienes y servicios.

Se estima un ingreso en las arcas municipales por este impuesto de **5.000 €/año.**

2.2.1.5. Impuesto vehículos de tracción mecánica (IVTM)

Este impuesto grava la titularidad de los vehículos de tracción mecánica que circulan por la vía pública cualquiera que sea su clase y categoría.

No se estima importe de este impuesto dado el desconocimiento de la existencia de vehículos ligados al domicilio.

2.2.1.6. Tasa por entrada de vehículos a través de las aceras y reservas de vía pública para aparcamiento exclusivo, carga y descarga de mercancías (vados)

Teniendo en cuenta la Ordenanza fiscal nº19, recogida en las modificación publicada en el BOR (nº 256, de 31 de diciembre de 2024) de las Ordenanzas fiscales y ordenanza general de los precios públicos para el ejercicio 2025, sobre la cuota tributaria por entrada de vehículos a través de las aceras y reserva de vía pública para aparcamiento exclusivo, carga y descarga de mercancías (vados) y el índice fiscal de calle, se estiman los metros lineales a ocupar y el índice que pueda serle asignado a las calles de nueva apertura.

Se ha estimado una necesidad de 6 vados para el uso residencial y 2 vados dotacionales.

La ordenanza estima una cuota anual para vados por metro lineal y año en función de la categoría de la calle y uso, el exceso de esta dimensión se valora proporcionalmente.

Cuotas anuales por metro:

Categoría 3 – Garajes de comunidades de vecinos: 84,12 €/m

Categoría 3 – Locales, solares... : 105,14 €/m

VÍA PÚBLICA	CATEGORÍA	UD. VADO	TARIFA	ANCHURA	CUOTA ANUAL
C/Arquitectos Álamo y Ceballos	3ª	2	84,12 €	4	672,96 €
C/Piqueras	3ª	1	84,12 €	4	336,48 €
		2	84,12 €	6	1.009,44 €
C/Antonio de Nebrija	3ª	1	105,14 €	4	420,56 €
		1	105,14 €	6	630,84 €
		1	84,12 €	4	336,48 €
					3.406,76 €

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 21 de mayo de 2026
El Secretario General,

2.2.1.7. Resumen ingresos – Hacienda Local

RESUMEN INGRESOS - HACIENDA LOCAL	
Aprovechamiento urbanístico	1.710.804,65 €
ICIO (3,07%)	485.868,68 €
IBI (0,575%)	115.524,69 € / año
IAE	5.000,00 € / año
IVTM	-
VADOS	3.406,76 € / año
TOTAL ANUAL	123.931,45 € / año
TOTAL PUNTUAL	2.196.673,33 €

2.2.2. INGRESOS DE LA ACTUACIÓN PARA LA HACIENDA PÚBLICA GENERAL

2.2.2.1. Impuesto sobre el valor añadido (IVA)

Tributo que recae sobre el consumo y grava las entregas de bienes y prestaciones de servicios efectuadas por empresarios y profesionales.

El tipo o porcentaje aplicable irá en función del bien o servicio prestado:

- 10% sobre el valor de venta, en el caso de vivienda nueva,
- 4%, vivienda de protección oficial (VPO)
- 21%, complementario a vivienda (local)
- 21%, dotacional privado

IVA			
VENTA :	Valor venta (€)	Tipo (%)	
Residencial	32.921.948,40	10%	3.292.194,84 €
Residencial protegida	7.166.341,50	4%	286.653,66 €
Zona libre privada	881.900,00	21%	185.199,00 €
Dotacional privado	1.135.710,00	21%	238.499,10 €
TOTAL IVA venta			4.002.546,60 €

IVA urbanización = 2.365.259,22 x 21% = 496.704,44 €

IVA demolición = 1.107.354,50 x 21% = 232.544,45 €

IVA construcción = 17.725.991,75 x 21% = 3.722.458,27 €

TOTAL IVA ACTUACIÓN = 8.454.253,75 €

2.2.2.2. Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD)

Este impuesto grava los documentos notariales, mercantiles y administrativos.

En La Rioja con un tipo de 1%.

Para la obra nueva, se calcula sobre el valor total de ejecución material de la construcción incluido GG y BI. Y para la división horizontal, sobre el total de ingresos previstos a partir del precio de venta.

AJD			
	Valor (€)	Tipo (%)	
Obra Nueva	17.725.991,75	1%	177.259,92 €
División Horizontal	42.105.899,90	1%	421.059,00 €
TOTAL AJD ACTUACIÓN			598.318,92 €

2.2.2.3. Resumen ingresos – Hacienda General

RESUMEN INGRESOS - HACIENDA GENERAL	
IVA	8.454.253,75 €
AJD	598.318,92 €
TOTAL PUNTUAL	9.052.572,67 €

2.2.3. GASTOS DE MANTENIMIENTO PARA LA HACIENDA PÚBLICA LOCAL

Se estudian a continuación los gastos que van a suponer a la administración local la ejecución y mantenimiento de toda la actuación, y la prestación de servicios.

2.2.3.1. Implantación de infraestructuras

La implantación de las infraestructuras correrá por cuenta de los propietarios del ámbito, por lo que no supone gasto alguno para la administración.

No obstante, conforme a los criterios consensuados con la Dirección General de Espacio Público, sección Proyectos de urbanizaciones, la propuesta de urbanización contempla todo el ámbito del PERI 22 y su entorno inmediato, como es la totalidad de la calle Antonio de Nebrija, así como las conexiones de infraestructuras fuera del ámbito del PERI 22, con separatas en su presupuesto de las obras exteriores no necesarias para la conexión de infraestructuras, y se podrán establecer acuerdos o convenios para su ejecución simultánea o paralela con el Ayuntamiento de Logroño, a fin de completar con estas obras toda la urbanización propuesta más coherente con el crecimiento de la ciudad actual y su entorno inmediato.

De esta forma, el Proyecto de Urbanización será el encargado de analizar en mayor detalle y con separata en su presupuesto, el gasto que supondrá la implantación de determinadas infraestructuras para la administración. En cualquier caso, este gasto se estima muy inferior a los ingresos obtenidos por la Hacienda Local en esta modificación, y por tanto, no afecta a su sostenibilidad económica.

2.2.3.2. Mantenimiento de infraestructuras

- Infraestructuras viarias

Se ha estimado el mantenimiento de las infraestructuras viarias y de las zonas libres de uso y dominio público le pueden suponer al ayuntamiento un coste de 1 €/m² al año en viario y 3 €/m² en zonas verdes.

Viario = 4.987,39 m² x 1 €/m² = 4.987,39 €

Zonas de recreo y expansión = 3.641,82 m² x 3 €/m² = 10.925,46 €

Total coste infraestructuras = **15.912,85 €**

DILIGENCIA
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... 21 ENE. 2016
Logroño.....
El Presidente General

- **Infraestructuras de abastecimiento de agua potable**

Mediante la tasa de abastecimiento, se sufraga el coste de puesta en marcha y mantenimiento del servicio, por lo que no supone carga para el Ayuntamiento.

- **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, por esta razón tampoco supone carga para el Ayuntamiento.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno en sesión celebrada el
Logroño, 21 de Septiembre de 2011.

- **Infraestructuras suministro eléctrico**

Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez ejecutadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada.

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

- **Infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas**

Las infraestructuras de las redes de comunicaciones electrónicas, una vez realizadas, serán también entregadas, gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia.

Su coste de mantenimiento se carga directamente a los usuarios.

- **Alumbrado público**

Para el mantenimiento del servicio de alumbrado se ha realizado una estimación del coste anual de 25 €/punto de luz. Se estiman 155 puntos.

$$155 \times 25 \text{ €} = 3.875 \text{ €}$$

Y para el gasto derivado del consumo de las luminarias se ha realizado la siguiente estimación:

	Luminaria LED con báculo 4 m	Luminaria LED con báculo 10 m
Unidades	130	25
Potencia	50 W	95 W
Potencia total	6.500 W	2.375 W
Horas de funcionamiento anuales	4.100 h	4.100 h
Consumo anual	26.650 kWh	9.737,50 kWh
Coste estimado kWh	0,20 €	0,20 €
Coste anual	5.330 €	1.947,50 €

Dada la fluctuación del consumo eléctrico, no podemos aportar un dato preciso y estimamos un coste de 0,20 €/kWh.

$$36.387,50 \text{ kWh} \times 0,20 \text{ €/kWh} = 7.277,50 \text{ €/año}$$

$$\text{Total Alumbrado público} = 3.875 + 7.277,50 = 11.152,50 \text{ €}$$

- Prestación de servicios

- o Recogida de Residuos sólidos urbanos

El servicio de recogida de basuras y residuos sólidos urbanos se financia mediante las tasas impuestas por el ayuntamiento a los usuarios, por lo que tampoco supone gastos a las arcas municipales.

2.2.3.3. Resumen de gastos de mantenimiento

Los únicos gastos serán, por tanto, los derivados del mantenimiento del viario o espacio libre público y de las zonas de recreo y expansión. La modificación puntual de PERI no supone incremento de superficie de espacios públicos, por lo que, en principio, esta modificación puntual no supone incremento sobre el gasto atribuible al ayuntamiento con respecto al previsto en origen.

RESUMEN DE GASTOS DE MANTENIMIENTO	
Viario y zonas de recreo y expansión	15.912,85 €
Abastecimiento	-
Sanearamiento	-
Suministro eléctrico	-
Redes de comunicación electrónicas	-
Alumbrado público	11.152,50 €
Residuos urbanos	-
TOTAL	27.065,35 €

DILIGENCIA:
Hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día...
Logroño, 21 de Enero de 2026
El Secretario General,

2.3. BALANCE ECONOMICO 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 (anuales)	27.065,35 €/año
INGRESOS (anuales)	123.931,45 €/año
INGRESOS (puntuales)	2.196.673,33 €

El balance es de **96.866,10 €/año**, más un ingreso único extraordinario de **2.196.673,33 €, POSITIVO** para la Hacienda Local Pública.

Por su parte, la hacienda general recibirá un ingreso único extraordinario relativo al IVA y AJD de **9.052.572,67 €, POSITIVO** para la Hacienda General Pública.

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

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA - PERI 22		
	Puntual	Anual
INGRESOS		
HACIENDA LOCAL		
Aprovechamiento urbanístico	1.710.804,65 €	
ICIO (3,07%)	485.868,68 €	115.524,69 €
IBI (0,58%)		5.000,00 €
IAE		
IVTM		
VADOS		3.406,76 €
TOTAL INGRESOS ANUALES		123.931,45 €
TOTAL INGRESOS PUNTUALES	2.196.673,33 €	
HACIENDA GENERAL		
IVA	8.454.253,75 €	
AJD	598.318,92 €	
TOTAL INGRESOS PUNTUALES	9.052.572,67 €	
GASTOS		
HACIENDA LOCAL		
Viario y zonas de recreo y expansión		15.912,85 €
Abastecimiento		-
Saneamiento		-
Suministro eléctrico		-
Redes electrónicas		-
Alumbrado público		11.152,50 €
Residuos urbanos		-
TOTAL GASTOS		27.065,35 €
BALANCE ECONÓMICO		
Hacienda General	9.052.572,67 €	-
Hacienda Local	2.196.673,33 €	96.866,10 €

DILIGENCIADO
 Fecha: 21-ENE-2026
 aprobado inicialmente por la Junta de
 Gobierno Local, en sesión celebrada el
 día: 21-ENE-2026
 Logroño, 21-ENE-2026
 El Secretario General,

2.4. CONCLUSIÓN

A la vista de todo lo anterior podemos concluir que el Informe de Sostenibilidad Económica del PERI 22 "Álamo y Ceballos" de Logroño, para la conversión del ámbito de uso industrial a uso residencial es **FAVORABLE**, tanto para las haciendas generales (Estado y Comunidad Autónoma de La Rioja) como para la hacienda local (Ayuntamiento de Logroño).

En el caso de las haciendas generales se estiman unos ingresos puntuales a través de impuestos (IVA y AJD) de 9.052.572,67 €.

En el caso de la hacienda local del Ayuntamiento de Logroño, se estiman unos ingresos puntuales iniciales extraordinarios del aprovechamiento urbanístico del 15,88% del ámbito de 1.710.804,65 € y del impuesto ICIO de 485.868,68 €; y un balance positivo anual, entre los ingresos a obtener por vía de impuestos y tasas, y los gastos, de 96.866,10 €/año.

Lo que evidencia un notable ahorro para las arcas municipales.

Por lo tanto, de acuerdo con las hipótesis y estimaciones consideradas, el desarrollo del PERI 22 "Álamo y Ceballos" es viable y sostenible.

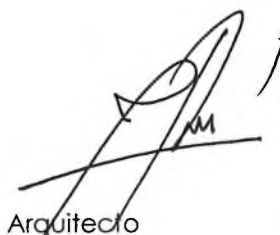
Logroño, Septiembre de 2025

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día... 24.ENE.2025
Logroño, ...
El Secretario General,

Los letrados:

FERNANDO
RIVARES
BACHES - DNI

Fernando Rivarés Baches
ICAM 118732



Arquitecto
J. Marino Pascual Vicente
COAR 92

MARIA
PILAR
CASERO
LOPEZ

Firmado
digitalmente por
MARIA PILAR
CASERO LOPEZ
Fecha: 2025.09.18
14:02:01 +02'00'

Mª Pilar Casero López
REICAZ 4888

URGENTE
Se ha acordado que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
21 ENE. 2026
Logroño,.....
El Secretario General,

ANEXO 4

ESTUDIO ACÚSTICO

ESTUDIO ACÚSTICO I

ESTUDIO ACÚSTICO ASOCIADO AL
DESARROLLO DEL PERI 22 ÁLAMO Y CEBALLOS,
LOGROÑO (LA RIOJA). VERSIÓN 4.

GENCIA:
i hacer constar que este documento fue
obado inicialmente por la Junta de
bierno Local, en sesión celebrada el
.....
Logroño,
El Secretario General,

CLIENTE I

JUNTA DE COMPENSACION PERI 22 ÁLAMO Y CEBALLOS

Adiós Ruido, Hola Tranquilidad

**ESTUDIO ACÚSTICO ASOCIADO AL DESARROLLO DEL
PERI 22 ÁLAMO Y CEBALLOS, LOGROÑO (LA RIOJA)
VERSIÓN 4**

OBJETO	Certificación de autoría	
AUTOR DEL ESTUDIO	<p>José Ignacio Riesco García</p> <p>09310807Q</p> <p>Ingeniero Industrial</p> <p>Departamento IDI y Medio Ambiente</p>	 <p>AUDIOTEC INGENIERÍA ACÚSTICA, S.L. Ámbito Territorial: 4 Parque Tecnológico de Biscaillo 4151 BOCILLO (Valdeabalo) - CIF: A47237518 -</p>
<p>GENCIA: ...</p> <p>...hacer constar que este documento fue ...</p> <p>...abando ... por la Junta de ...</p> <p>...plano local ... sesión celebrada el ...</p> <p>... 21 ENE. 2025 ...</p> <p>... El Secretario General,</p> <p>Junio de 2025</p>		

ÍNDICE

1	OBJETO DE ESTUDIO	4
2	REFERENCIAS LEGALES Y NORMATIVA	5
3	ÁMBITO DE ESTUDIO	10
3.1	DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO	10
3.2	PRINCIPALES FOCOS SONOROS EXISTENTES	11
3.3	CARACTERIZACION DE LOS FOCOS SONOROS EXISTENTES	11
3.4	ANTECEDENTES	12
4	METODOLOGIA DE TRABAJO	15
4.1	RECOPILACIÓN Y ESTUDIO DE LA INFORMACIÓN	15
4.2	ZONIFICACION ACUSTICA Y OBETIVOS DE CALIDAD ACUSTICA APLICABLES	15
4.3	CREACIÓN DEL MODELO PREDICTIVO	17
5	EVALUACIÓN DE RESULTADOS	20
5.1	ESTUDIO DE IMPACTO ACUSTICO EN SITUACION ACTUAL	20
5.2	ESTUDIO DE IMPACTO ACUSTICO EN SITUACION FUTURA	22
6	DEFINICIÓN DE MEDIDAS PREVENTIVAS	25
6.1	MEDIDAS DE PROTECCIÓN EN EL ESPACIO EXTERIOR	25
6.2	MEDIDAS DE PROTECCIÓN EN EL ESPACIO INTERIOR	28
7	CONCLUSIONES	31

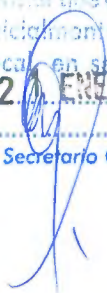
ANEXOS

- ANEXO I** PLANOS DE NIVELES SONOROS – SITUACIÓN ACTUAL
- ANEXO II** PLANOS DE NIVELES SONOROS – SITUACIÓN FUTURA
- ANEXO III** PLANOS DE NIVELES SONOROS – MEDIDAS CORRECTORAS

DIJENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local en sesión celebrada el
día.....20. ENE. 2026.....
Logroño,.....

El Secretario General,



1 OBJETO DE ESTUDIO

El Estudio de Impacto Acústico que se presenta a continuación tiene como objeto principal dar cumplimiento, en lo referente al instrumento de planeamiento urbanístico, a la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y a las normas dictadas en su desarrollo.

Por una parte, en el presente Estudio de Impacto Acústico se establece la zonificación acústica del PERI 22 (Álamo y Ceballos), del municipio de Logroño (La Rioja), siguiendo lo establecido en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas; y en el Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Se evalúa, a partir de los trabajos realizados para el área propuesta por el cliente, el grado de cumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables que establecen el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre y el Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio. Asimismo se definen, si procede, medidas para prevenir y reducir la contaminación acústica.

Por otra parte, los estudios de impacto ambiental acústico permiten determinar, mediante procedimientos predictivos, el impacto acústico existente en un área y el impacto acústico que producirá una actuación sobre la misma, permitiendo, si se desea, planificar con antelación acciones preventivas y correctivas (adecuación de los aislamientos de fachada, empleo de asfaltos fonoabsorbentes, implantación de pantallas acústicas, estrategias en el planeamiento de desarrollo, etc.) que minimicen los efectos negativos que se puedan detectar.

Para mayor seguridad de la información, el presente documento ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño, en la sesión celebrada el día..... de..... de.....
Logroño,.....
El Secretario General,

2 REFERENCIAS LEGALES Y NORMATIVA

A la hora de evaluar el impacto acústico, es necesario tener definidos los niveles de ruido máximos que se admitirán en el ámbito de estudio. Es decir, se deben definir unos objetivos de calidad acústica en función de los usos del suelo del entorno de la parcela en la que se ejecutarán los trabajos.

En base a esta premisa, para definir estos objetivos de calidad acústica primeramente se ha analizado la normativa en materia acústica aplicable a este caso. Es decir, se ha tomado como referencia lo expuesto en los siguientes documentos:

- **Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo**, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental.
- **Ley 37/2003, de 17 de noviembre**, del Ruido.
- **Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre**, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- **Orden PCI/1319/2018, de 7 de diciembre**, por la que se modifica en Anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a la evaluación del ruido ambiental.
- **Orden PCM/80/2022, de 7 de febrero**, por la que se modifica el anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- **Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre** por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- **Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio**, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- **Ordenanza de protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones en la ciudad de Logroño**.

A continuación se introducen las normativas citadas anteriormente:

La Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, define el ruido ambiental como el sonido exterior no deseado o nocivo generado por las actividades humanas, incluido el ruido emitido por los medios de transporte, por el tráfico rodado, ferroviario y aéreo y por

emplazamientos de actividades industriales como los descritos en el anexo I de la Directiva 96/71/CE del Consejo, de 24 de septiembre de 1996, relativa a la prevención y al control integrados de la contaminación.

Dicha directiva tiene por objeto establecer un enfoque común destinado a evitar, prevenir o reducir con carácter prioritario los efectos nocivos, incluyendo las molestias, de la exposición al ruido ambiental. Asimismo, tiene por objeto sentar unas bases que permitan elaborar medidas comunitarias para reducir los ruidos emitidos por las principales fuentes, en particular vehículos e infraestructuras de ferrocarril y carretera, aeronaves, equipamiento industrial y de uso al aire libre y máquinas móviles.

El ámbito de aplicación de dicha directiva se define en su artículo 2. Ésta se aplicará al ruido ambiental al que estén expuestos los seres humanos en particular en zonas urbanizadas, en parques públicos u otras zonas tranquilas en una aglomeración, en zonas tranquilas en campo abierto en las proximidades de centros escolares y en los alrededores de hospitales, y en otros edificios y lugares vulnerables al ruido.

La Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, que incorpora parcialmente al derecho interno las previsiones de la citada Directiva, regula la contaminación acústica con un alcance y un contenido más amplio que el de la propia Directiva, ya que, además de establecer los parámetros y las medidas para la evaluación y gestión del ruido ambiental, incluye el ruido y las vibraciones en el espacio interior de determinadas edificaciones. Asimismo, dota de mayor cohesión a la ordenación de la contaminación acústica a través del establecimiento de los instrumentos necesarios para la mejora de la calidad

DILIGENCIA:
Para haber constituido este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno en la sesión celebrada el
24 de mayo de 2003.
Logroño, 24 de mayo de 2003.

Así en la citada Ley se define la contaminación acústica como «la presencia en el ambiente de ruido o vibraciones, cualquiera que sea el emisor acústico que los origine, que implique molestia, riesgo o daño para las personas, para el desarrollo de sus actividades o para los bienes de cualquier naturaleza, incluso cuando su efecto sea perturbar el disfrute de los sonidos de origen natural, o que causen efectos significativos sobre el medio ambiente».

Posteriormente, el **Real Decreto 1513/2005**, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental, completó la transposición de la Directiva 2002/49/CE y precisó los conceptos de ruido ambiental y sus efectos sobre la población, junto a una serie de medidas necesarias para la consecución de los objetivos previstos, tales como la elaboración de los mapas estratégicos de ruido y los planes de acción o las obligaciones de suministro de información.

En consecuencia, el Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, supuso un desarrollo parcial de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, ya que ésta abarca la contaminación acústica producida no sólo por

el ruido ambiental, sino también por las vibraciones y sus implicaciones en la salud, bienes materiales y medio ambiente, en tanto que el citado Real Decreto, sólo comprende la contaminación acústica derivada del ruido ambiental y la prevención y corrección, en su caso, de sus efectos en la población.

La Orden PCI/1319/2018, de 7 de diciembre, por la que se modifica en Anexo II del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a la evaluación del ruido ambiental, se modifican los métodos de cálculo del anexo II del Real Decreto 1513/2005 y se sustituyen por una metodología común desarrollada por la Comisión Europea a través del proyecto "Métodos comunes de evaluación del ruido en Europa (CNOSSOS-EU)".

El **Real Decreto 1367/2007**, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, tiene como principal finalidad completar el desarrollo de la citada Ley. Así, se definen índices de ruido y de vibraciones, sus aplicaciones, efectos y molestias sobre la población y su repercusión en el medio ambiente; se delimitan los distintos tipos de áreas y servidumbres acústicas definidas en el artículo 10 de la citada Ley; se establecen los objetivos de calidad acústica para cada área, incluyéndose el espacio interior en determinadas edificaciones; se regulan los emisores acústicos fijándose valores límite de emisión o de inmisión así como los procedimientos y los métodos de evaluación de ruidos y vibraciones.

En la Tabla A del Anexo II, modificada por el Real Decreto 1038/2012, de 6 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas; se establecen los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes.

En el Capítulo III «Zonificación acústica. Objetivos de calidad acústica», se establecen los tipos de áreas acústicas, en atención al uso predominante actual o previsto del suelo, en las siguientes:

- A. Tipo a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
- B. Tipo b) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.
- C. Tipo c) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
- D. Tipo d) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.
- E. Tipo e) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.
- F. Tipo f) Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.

G. Tipo g) Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

En las áreas urbanizadas existentes el ruido ambiental no podrá superar los valores límite que aparecen en la tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, los cuales se establecen como objetivos de calidad acústica:

Tabla A

ZONAS DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA		ÍNDICES DE RUIDO (dBA)		
		LD	LE	LN
E	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50
A	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
D	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c)	70	70	65
C	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
B	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
F	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen (1)	(2)	(2)	(2)

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

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

Nota: Los objetivos de calidad aplicables a las áreas acústicas están referenciados a una altura de 4 m.

Recientemente, el Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, ha cambiado los valores límite que figuran en la tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

La Ordenanza de protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones en la ciudad de Logroño tiene el objetivo de regular el ejercicio de las competencias que en materia de la protección del medio ambiente correspondan al Ayuntamiento, en orden a la protección de las personas y los bienes contra las agresiones derivadas de la contaminación acústica en el término municipal de Logroño, con el fin de conseguir una mejor calidad de vida y convivencia ciudadana, sometiendo a control las actividades, instalaciones, establecimientos, edificaciones, equipos, maquinaria, obras, vehículos y en general cualquier otro foco o comportamiento individual o colectivo, que en su funcionamiento, uso o ejercicio genere cualquier tipo de contaminación acústica, pudiendo definir los tipos de infractores atendiendo a las características culturales y sociales, así como a las posibilidades de llevar a cabo una labor inspectora y sancionadora

DILIGENCIA:

Para constatar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... 21 ENE. 2026
Logroño,.....
El Secretario General,

3 ÁMBITO DE ESTUDIO

3.1 DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

El ámbito de estudio se corresponde con el PERI 22 (Álamo y Ceballos), del municipio de Logroño (La Rioja). Se trata de un espacio situado al sureste del núcleo urbano de Logroño, limitando con su circunvalación (LO-20). Se trata del espacio comprendido entre la propia circunvalación y las calles Piqueras y Arquitectos Álamo y Ceballos, siendo un espacio donde se mezclan algunas viejas edificaciones con nuevos bloques de vivienda diseminadas entre las antiguas nave.

El objetivo del Plan Especial de Reforma interior es reconvertir este borde periférico de uso semiindustrial en un espacio plenamente residencial, tal y como marca el P.G.M.

Las preexistencias de este espacio hacen que haya sido agrupado en torno a dos grandes manzanas de carácter abierto, con espacios interiores orientados al paseo, recreo y juego.

El perímetro de este espacio puede verse a continuación:



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local en sesión celebrada el
día..... 21 DE FEBRERO.....
Logroño, 21 DE FEBRERO.....
El Secretario General,

Delimitación del área de estudio

3.2 PRINCIPALES FOCOS SONOROS EXISTENTES

Los focos que afectan al ámbito de estudio y que se evalúan tanto en el estudio en situación actual como en situación futura son, en este caso, infraestructuras de tráfico rodado. La zona tiene un uso mixto de orientación industrial (a extinguir) y residencial.

Las principales infraestructuras que afectan a este ámbito son:

- LO-20 (circunvalación): Está situada al sur y al este del espacio y se trata de la vía de mayor capacidad de tráfico y mayor velocidad de circulación en su entorno, y por tanto, de mayor impacto en la parcela.
- Calles locales: se trata del resto del viario circundante y que afecta en menor medida al ámbito de estudio. Se compone de las calles que lo rodean y que forman parte del ámbito.

3.3 CARACTERIZACION DE LOS FOCOS SONOROS EXISTENTES

Para caracterizar acústicamente las infraestructuras viarias citadas anteriormente, los datos más importantes a obtener son el volumen de tráfico y la velocidad de paso. Para la realización del Estudio de Impacto Acústico se ha recopilado la velocidad de paso extraída de los límites de velocidad establecidos en los tramos objeto de estudio, mientras que para el volumen de tráfico se ha obtenido información sobre las IMD de las infraestructuras viarias.

Debido a la situación ocasionada por la expansión del Covid-19 y su acusada repercusión en la movilidad durante los años posteriores, los datos tenidos en cuenta han sido los pertenecientes al año anterior, es decir, 2019, siendo recogidos a partir del Mapa de Tráfico 2019, publicado por el Ministerio de Fomento, debido a que la información más reciente publicada data del año 2021.

En la siguiente tabla se muestran las IMD, en vehículos por hora, empleadas en el modelo actual, diferenciando entre vehículos ligeros y pesados.

CARRETERA	PK	PK INICIO	PK FIN	LONGITUD	% PESADOS	IMD 2019
LO-20	8,21	6+495	9+450	2,95	7,6	61.091

DILIGENCIA:
Para la validez de este documento fue
aprobado y firmado por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
10 de mayo de 2023.
Firmado: _____
El Secretario General,

Se estima que en la fase futura, es decir, una vez desarrollados los sectores, la IMD de todos los viales soportará una intensidad de tráfico rodado equivalente a la actual, respetando el aumento generalizado del 28,8% en el volumen de tráfico, tal y como establece la Orden FOM/3317/2010, de 17 de diciembre, por la que se aprueba la Instrucción sobre las medidas específicas para la mejora de la eficiencia en la ejecución de las obras públicas de infraestructuras ferroviarias, carreteras y aeropuertos del Ministerio de Fomento.

3.4 ANTECEDENTES

El ámbito de estudio se encuentra en Logroño, municipio que cuenta Mapa de Ruido elaborado y aprobado en el año 2022.

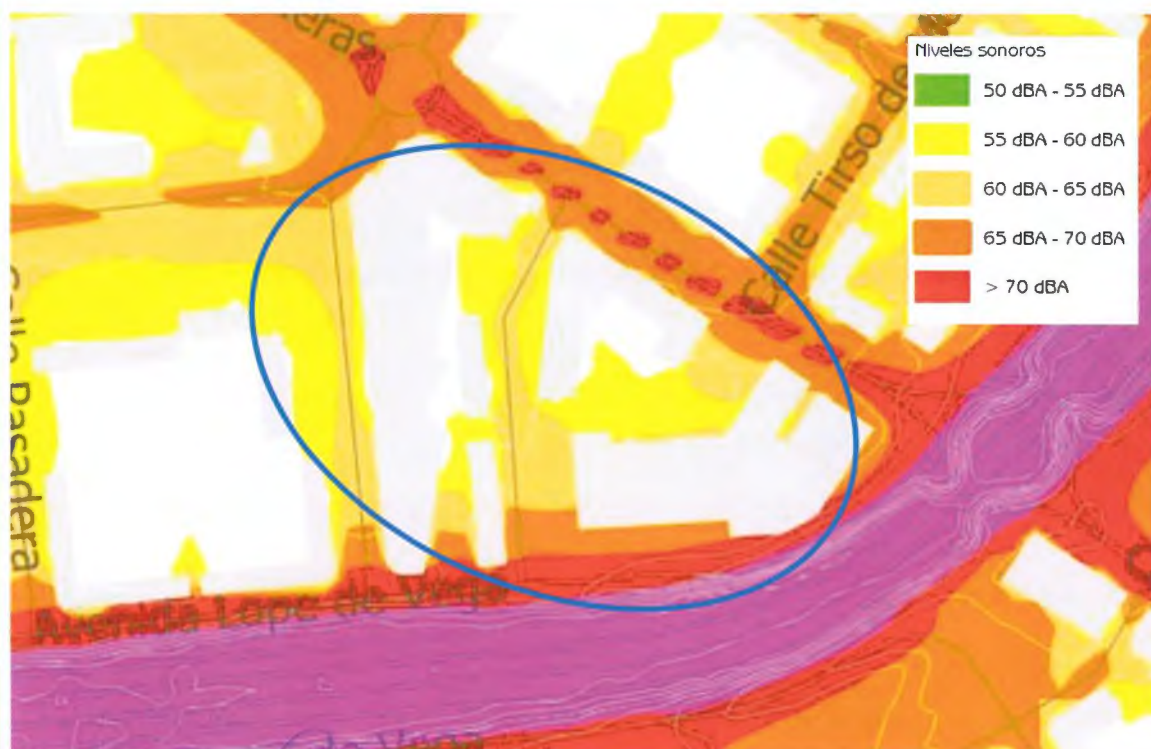
En este caso se trata de un estudio detallado de un área concreta, y se ha de estudiar el efecto global de todos los focos de ruido presentes en el área de estudio, no individualmente, tanto en situación actual, como futura (tras los nuevos desarrollos), por estos motivos, se estima necesario realizar una simulación de la situación actual y de manera conjunta con valores lo más actualizados posibles, para garantizar un análisis adecuado. Aun así, los mapas de ruido elaborados anteriormente ofrecen una visión preliminar sobre el área de estudio muy valiosa, tal y como puede verse a continuación.

En las siguientes imágenes, rodeado en azul, puede verse el área de estudio y los niveles sonoros a los cuales se expone el ámbito con respecto a su entorno. Los resultados de los diferentes mapas se representan para los parámetros Ld, Le, y Ln (periodos horarios día, tarde y noche):

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

21 ENE. 2025

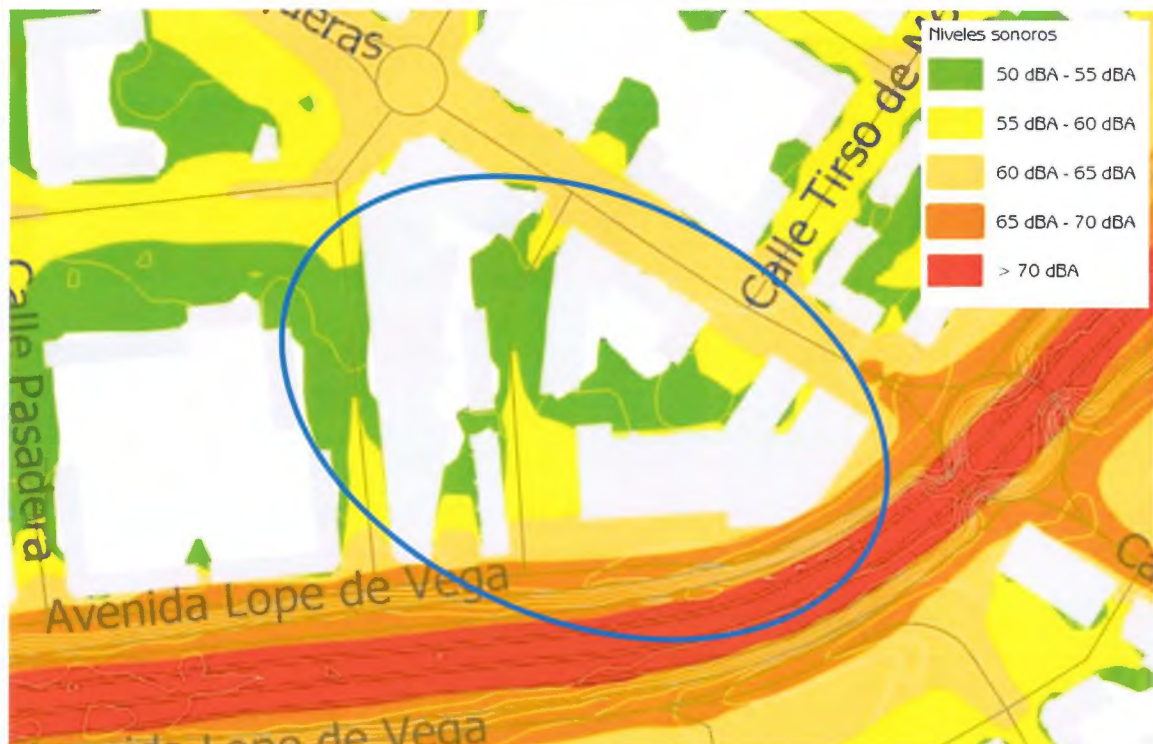
MAPA DE RUIDO DE LOGROÑO - LD



MAPA DE RUIDO DE LOGROÑO - LE



MAPA DE RUIDO DE LOGROÑO - LN



Los resultados de los mapas estratégicos de ruido evidencian que durante el periodo día y tarde los niveles que llegan a las parcelas objeto de estudio se sitúan entre 65-70 dBA dependiendo del lugar, mientras en el periodo noche los niveles máximos no superan los 65 dBA en las parcelas más expuestas a la circunvalación.

Se trata de niveles elevados, los cuales se estudiarán en detalle en los siguientes apartados del presente informe

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 21 de mayo de 2026, en Logroño,

El Secretario General,

4 METODOLOGIA DE TRABAJO

Tras concretar el alcance de los trabajos, realizar un análisis de la normativa aplicable y describir el ámbito del estudio, se ha abordado la creación de un modelo digital que permita estimar los niveles de ruido que caracterizan la situación acústica. Para ello, la metodología operativa seguida en la evaluación del impacto acústico es la siguiente:

4.1 RECOPIACIÓN Y ESTUDIO DE LA INFORMACIÓN

Primeramente, se ha recopilado toda la información necesaria para el correcto desarrollo de los trabajos. Entre la información necesaria para el correcto desarrollo de los trabajos se encuentra la siguiente:

- Planos de ubicación de la zona de estudio, con la siguiente información:
 - Información cartográfica de las carreteras actuales.
 - Información de los edificios, barreras y obstáculos.
 - Curvas de nivel.
- Ortofotos del área de estudio.
- Recopilación de las fuentes de ruido: localización, número y tipo de focos sonoros, datos de emisión sonora de los mismos, horario de funcionamiento, antecedentes, etc.
- Mapa de zonificación acústica vigente.
- Recopilación de información de otras fuentes de ruido presentes en la zona.

Logroño, 21 de mayo de 2020.
El Secretario General,

4.2 ZONIFICACION ACUSTICA Y OBJETIVOS DE CALIDAD ACUSTICA APLICABLES

Seguidamente se define la zonificación acústica del área afectada. En este sentido, Logroño es una entidad que cuenta con un mapa de zonificación acústica aprobado, el cual cataloga de manera completa este espacio como residencial.

Según la definición del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, el PERI objeto de estudio no constituye un nuevo desarrollo urbanístico debido a que el Plan fue aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de la normativa mencionada, por lo que le corresponden como objetivos de calidad acústica (OCA) para ruido la no superación de los valores aplicables según la tabla A del anexo II del Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio.

Tabla A

ZONAS DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA		ÍNDICES DE RUIDO (dBA)		
		LD	LE	LN
E	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50
A	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
D	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c)	70	70	65
C	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
B	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
F	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen (1)	(2)	(2)	(2)

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

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

Nota: Los objetivos de calidad aplicables a las áreas acústicas están referenciados a una altura de 4 m.



Zonificación acústica

En este caso, en base a la ordenación detallada del PERI y según lo establecido en la normativa, y a partir de esta clasificación previa se comprueba que la zonificación se corresponde con dicha ordenación y se determinan los objetivos de calidad acústica, siendo los valores a aplicar los siguientes:

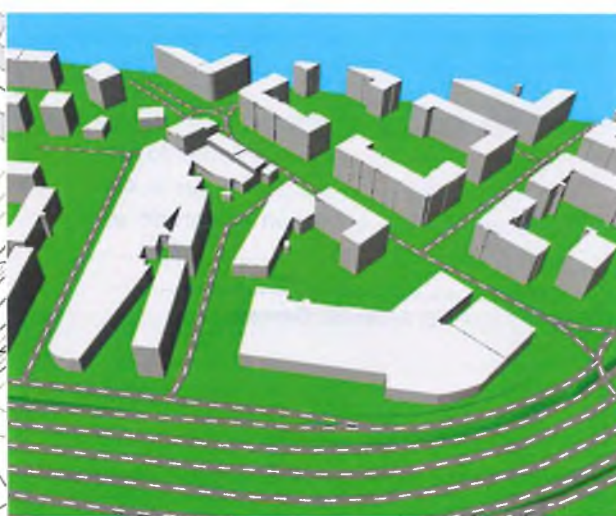
ZONAS DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA		ÍNDICES DE RUIDO (dBA)		
		LD	LE	LN
A	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55

4.3 CREACIÓN DEL MODELO PREDICTIVO

A partir de la documentación recopilada y de la cartografía propia, se ha realizado un modelo digital del terreno de la zona objeto de estudio. En dicho modelo se han trazado las infraestructuras viarias, los edificios, las diferentes fuentes de ruido, los obstáculos y el resto de información cartográfica de interés. A continuación, puede verse una imagen del modelo generado:



Modelo digital de la zona de estudio (Actual)



Modelo 3D de la zona de estudio (Actual)

DILIGENCIA:
Para hacer constar que esta documentación fue
aprobada inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, y en consecuencia el
día 21 DE FEBRERO DE 2025
Ingresa,
El Secretario General,



Modelo digital de la zona de estudio (Futuro)



Modelo 3D de la zona de estudio (Futuro)

A partir de este modelo, se han generado los modelos acústicos predictivos mediante el software de modelización Cadna-A de Datakustik, el cual cumple con los estándares europeos recomendados por la Directiva Europea 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental; empleando el método de CNOSSOS, usado para la estimación de los niveles de ruido tras la aprobación de la Orden PCI/1319/2018, de 7 de diciembre, la cual ha sido modificada mediante la orden PCM/80/2022, de 7 de febrero.

Una vez realizado el modelo cartográfico, se ha procedido a definir y ajustar los parámetros de cálculo acústico, entre los que se encuentran:

- Método de cálculo: CNOSSOS-EU (Método común de evaluación del ruido en Europa)
- Propiedades de absorción del aire: standard.
- Condiciones meteorológicas: Interim default (D=50%; E=75%; N=100%).
- Propiedades de absorción del terreno: 0,5.
- Número de reflexiones consideradas: 2.
- Definición del radio de cálculo: 1000 metros.

Por último, se ha definido un grid o malla de cálculo, que cubre toda la zona de estudio, en el que se obtendrá un valor sonoro a 4 m de altura sobre el suelo y a 2 m de distancia entre receptores (paso 2x2), que se emplea para calcular las curvas isófonas representadas en los mapas de niveles sonoros y para evaluar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en la normativa.

Para el cálculo se han distinguido los tres periodos temporales que establece la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo sobre evaluación y gestión ambiental. Esto es, periodo día de 7:00 –

19:00 h, periodo tarde de 19:00 – 23:00 h y periodo noche de 23:00 – 07:00 h correspondiendo 12 horas al día, 4 a la tarde y 8 a la noche.

A partir de estos valores, se ha representado la siguiente información en el siguiente apartado (también contenido en detalle en los *Anexos I y II*:

- Plano de curvas isófonas para los periodos día, tarde y noche en situación actual para los siguientes rangos de niveles sonoros (dBA): 45-50; 50-55; 55-60; 60-65; 65-70; 70-75 y >75.
- Plano de curvas isófonas para los periodos día, tarde y noche en situación futura para los siguientes rangos de niveles sonoros (dBA): 45-50; 50-55; 55-60; 60-65; 65-70; 70-75 y >75.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local en sesión celebrada el
día..... 21 ENE. 2023
Logroño,.....
El Secretario General,

5 EVALUACIÓN DE RESULTADOS

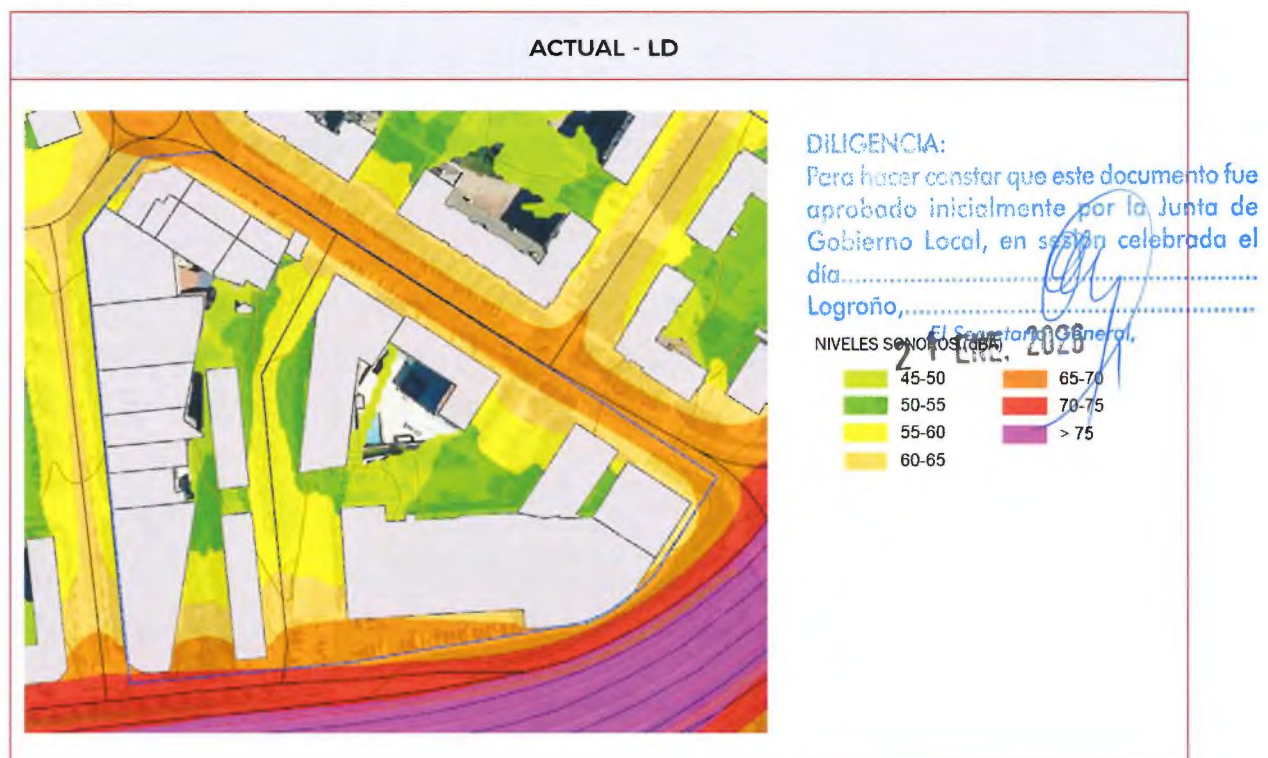
Una vez creado el modelo predictivo, con la misma configuración de propiedades y atributos empleada, se ha procedido a realizar los cálculos acústicos para obtener los valores sonoros en el ámbito de estudio en la situación actual y en situación futura.

Para ello, se han distinguido los tres periodos temporales que establece la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo sobre evaluación y gestión ambiental. Esto es, periodo día de 7:00 – 19:00 h, periodo tarde de 19:00 – 23:00 h y periodo noche de 23:00 – 07:00 h correspondiendo 12 horas al día, 4 a la tarde y 8 a la noche.

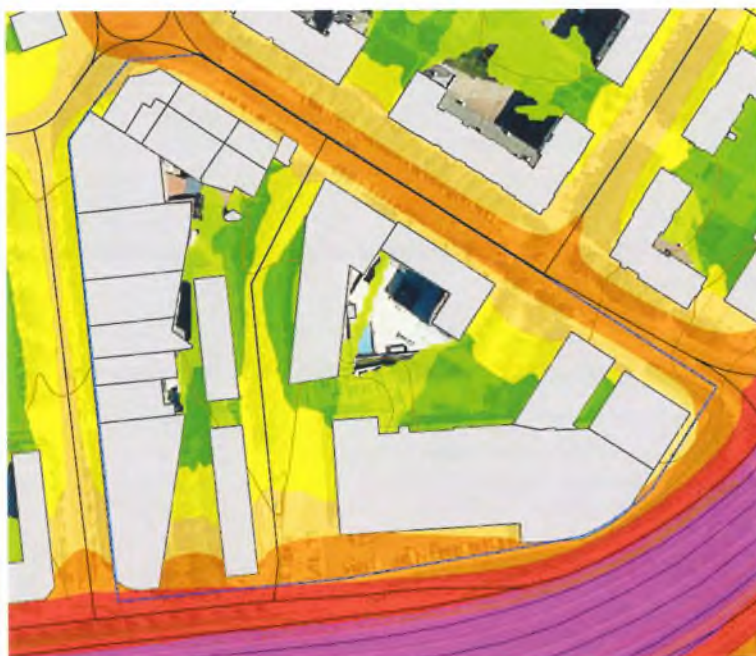
Una vez realizados los cálculos, se han extraído los valores de la malla de cálculo y se han procesado para crear diversos mapas de curvas isófonas para los indicadores Ld (día), Le (tarde) y Ln (noche) en ambas situaciones y se ha evaluado el cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica (OCA)

5.1 ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO EN SITUACION ACTUAL

En base a los resultados obtenidos para la situación actual, en el siguiente apartado se exponen los mapas de curvas isófonas para los tres periodos temporales, que caracterizan la situación acústica del área objeto de estudio (Anexo I):



ACTUAL - LE



DILIGENCIA:

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

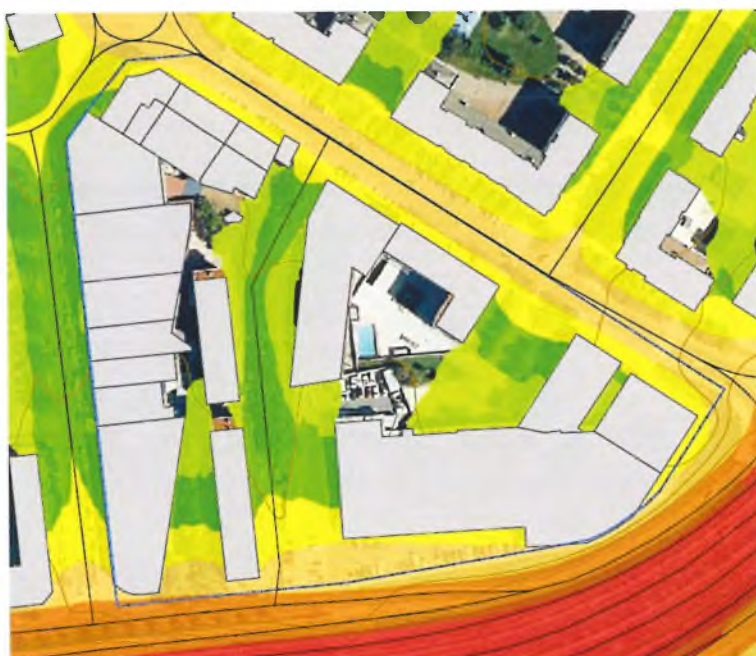
Logroño, 21 de Mayo 2025

El Secretario General,

NIVELES SONOROS (dBA)

45-50	65-70
50-55	70-75
55-60	> 75
60-65	

ACTUAL - LN



NIVELES SONOROS (dBA)

45-50	65-70
50-55	70-75
55-60	> 75
60-65	

En base a los resultados aportados por los mapas de curvas isófonas, los niveles de ruido representados a 4 metros de altura en la situación actual son los siguientes:

- En las áreas más expuestas del PERI, es decir, junto a la LO-20, durante los periodos día y tarde se observan niveles cercanos o puntualmente superiores a los 70 dBA, mientras que durante el periodo nocturno estos valores se sitúan por debajo de los 65 dBA. Estos valores son superiores a los límites establecidos como OCA.
- El límite del PERI con la Calle Piqueras también registra valores superiores a los OCA, pero en este caso las superaciones son de menor entidad.

5.2 ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO EN SITUACIÓN FUTURA

Siguiendo el mismo proceso de modelizado que en la situación actual, en este apartado se analizan los resultados obtenidos para la situación futura. En el siguiente apartado se exponen los mapas de curvas isófonas para los tres periodos temporales, que caracterizan la situación acústica del área objeto de estudio.

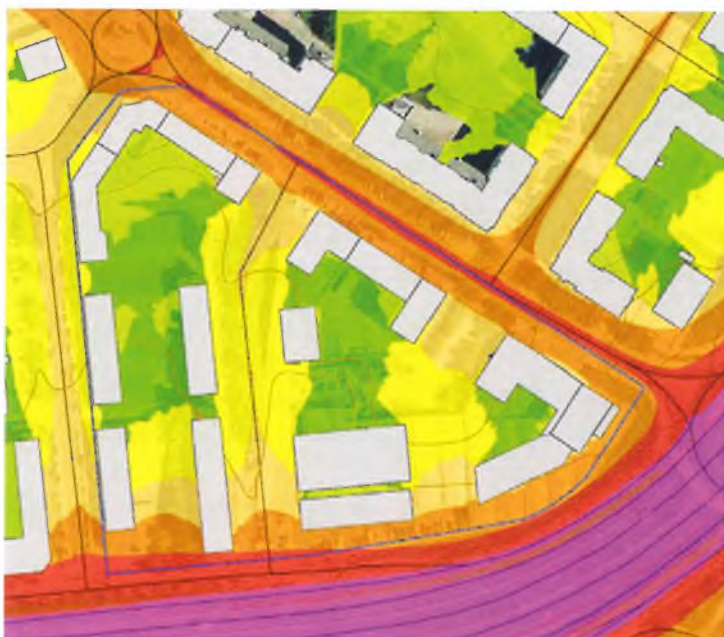
En ella se contemplan los cambios que se pueden dar en el escenario a 20 años vista, teniendo en cuenta las nuevas las características tras la intervención urbanística y los cambios en las edificaciones.

Para la estimación del tráfico en las diferentes vías de comunicación existentes que afectan sobre el área de estudio, se ha considerado el aumento generalizado del 28,8% en el volumen de tráfico, tal y como establece la Orden FOM/3317/2010, de 17 de diciembre, por la que se aprueba la Instrucción sobre las medidas específicas para la mejora de la eficiencia en la ejecución de las obras públicas de infraestructuras ferroviarias, carreteras y aeropuertos del Ministerio de Fomento.

Igualmente, se han distinguido los tres periodos temporales que establece la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo sobre evaluación y gestión ambiental. Esto es, periodo día de 7:00 – 19:00 h, periodo tarde de 19:00 – 23:00 h y periodo noche de 23:00 – 07:00 h correspondiendo 12 horas al día, 4 a la tarde y 8 a la noche, obteniéndose los siguientes resultados (Anexo II):

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... 21 ENE. 2025
Logroño,.....
El Secretario General,

FUTURO - LD



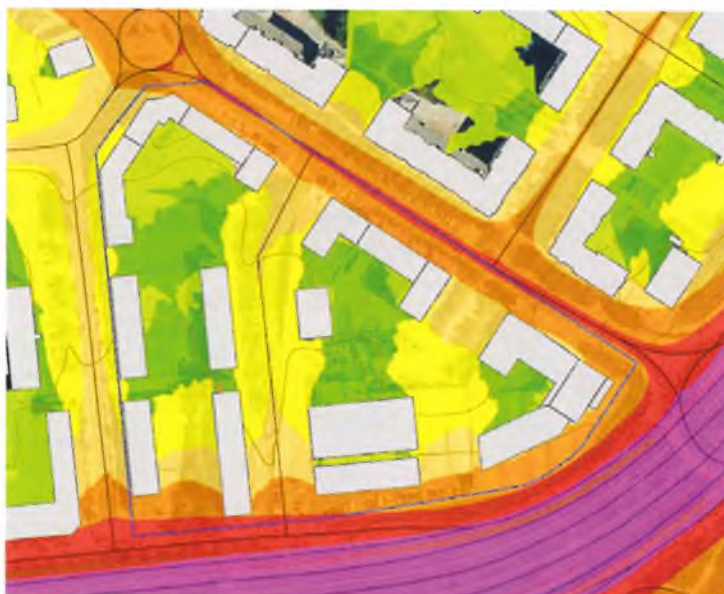
DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día... **21 ENE 2016** ...
Logroño, ...
El Secretario General,

NIVELES SONOROS (dBA)

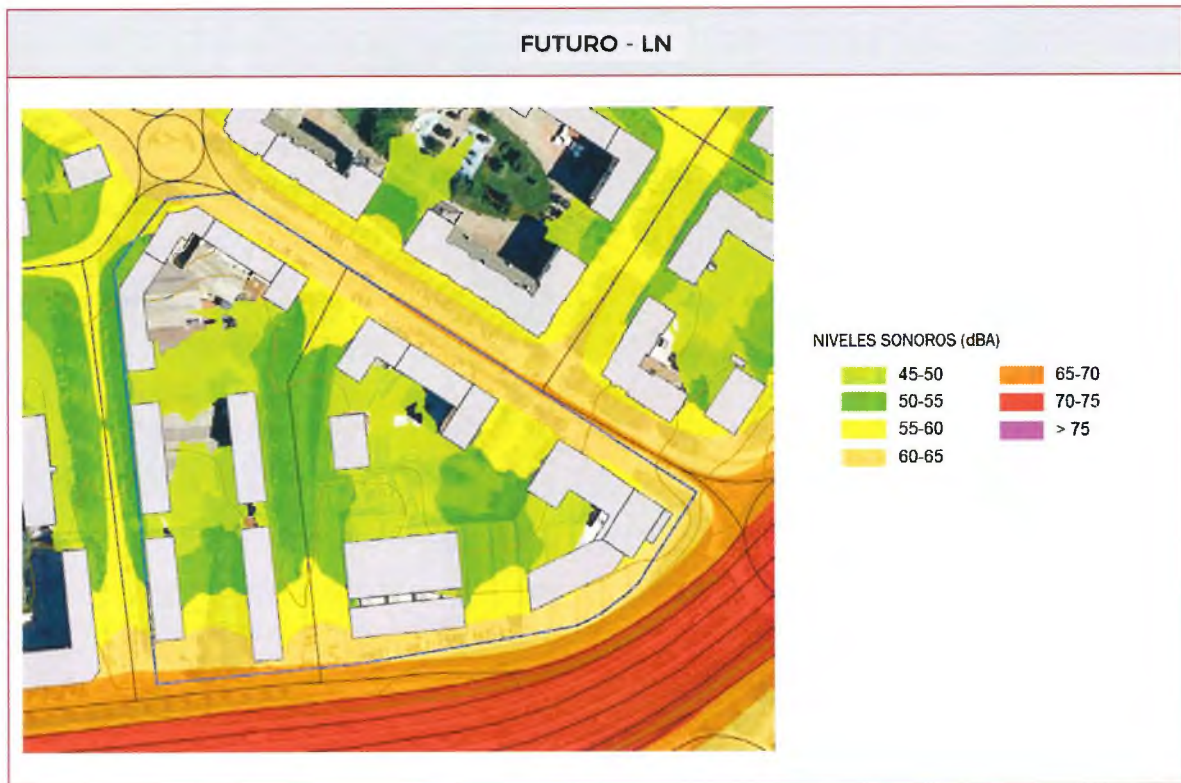
45-50	65-70
50-55	70-75
55-60	> 75
60-65	

FUTURO - LE



NIVELES SONOROS (dBA)

45-50	65-70
50-55	70-75
55-60	> 75
60-65	



En base a los resultados aportados por los mapas de curvas isófonas para la situación futura, los niveles de ruido representados a 4 metros de altura son los siguientes:

- En las áreas más expuestas, es decir, junto a la LO-20, durante los periodos día y tarde se observan niveles superiores a los 70 dBA en el límite del PERI, mientras que durante el periodo nocturno estos valores se sitúan por debajo de los 65 dBA. Estos valores son superiores a los límites establecidos como OCA.
- El límite del PERI con la Calle Piqueras, al igual que en situación actual, también registra valores superiores a los OCA, pero en este caso las superaciones son de menor entidad.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... 21 DE ABRIL DE 2020.....
Logroño,.....
El Secretario General,

6 DEFINICIÓN DE MEDIDAS PREVENTIVAS

En el presente apartado se definen las medidas necesarias para alcanzar los objetivos de calidad acústica, velando por el cumplimiento de los valores objetivo y que resulten técnica y económicamente proporcionadas, las cuales se encaminarán a proteger, en primera instancia el ambiente exterior de las áreas acústicas, de tal forma que se velará por el cumplimiento de los valores objetivo considerando, en las zonas edificadas.

Además, en el caso de no ser posible proteger el ambiente exterior para alcanzar los objetivos de calidad acústica aplicables debido a la desproporción técnica o económica de las medidas a implantar, suficientemente motivada, se desarrollarán medidas adicionales para, en todos los casos, cumplir con los objetivos de calidad acústica en el interior de las edificaciones.

Tras el estudio de la situación acústica futura, en el apartado 5.2 del presente estudio, se evidencia la superación de los objetivos de calidad acústica en amplias zonas del desarrollo del PERI, siendo los edificios orientados hacia las principales vías de comunicación los más afectados por el impacto del ruido

Por este motivo, y para los diferentes espacios mencionados en los cuales se reflejan superaciones de los OCA en cualquiera de los tres periodos horarios, se proponen una serie de medidas correctoras de acuerdo con lo mencionado en este mismo apartado.

6.1 MEDIDAS DE PROTECCIÓN EN EL ESPACIO EXTERIOR

Tal y como se ha identificado en el apartado 3 del presente estudio, la principal fuente sonora que afecta directamente a los ámbitos que nos ocupan es la circunvalación LO-20. El resto de los emisores acústicos del entorno se corresponden con las calles circundantes al ámbito de estudio, que afectan a este en diferente medida.

En base a estas circunstancias y a los resultados obtenidos tras la revisión del modelo, se ha determinado la posibilidad de implantar una pantalla acústica de 4 metros de altura en el tramo sur del ámbito, protegiéndolo de la LO-20 que afecta directamente al los nuevos desarrollos, y así evaluar su viabilidad.

Se muestra la ubicación a continuación mediante una línea punteada roja y blanca:

DILIGENCIA:

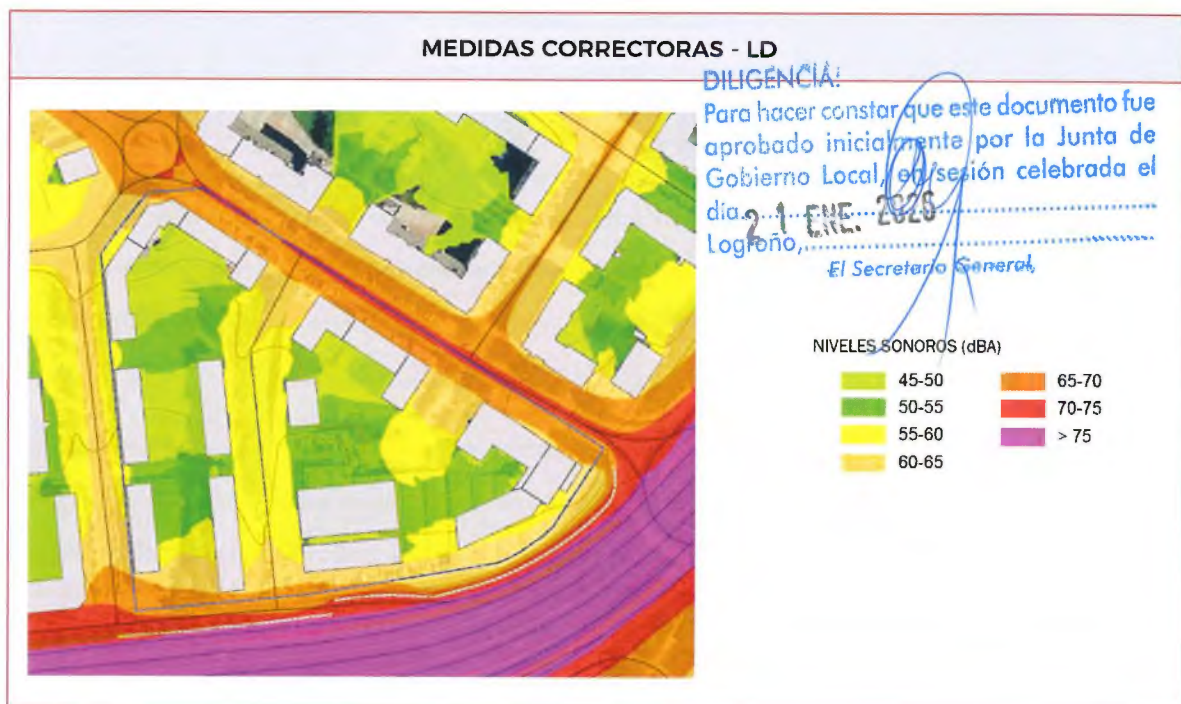
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local en sesión celebrada el
día 21 de Enero de 2019
en Logroño.

El Secretario General,

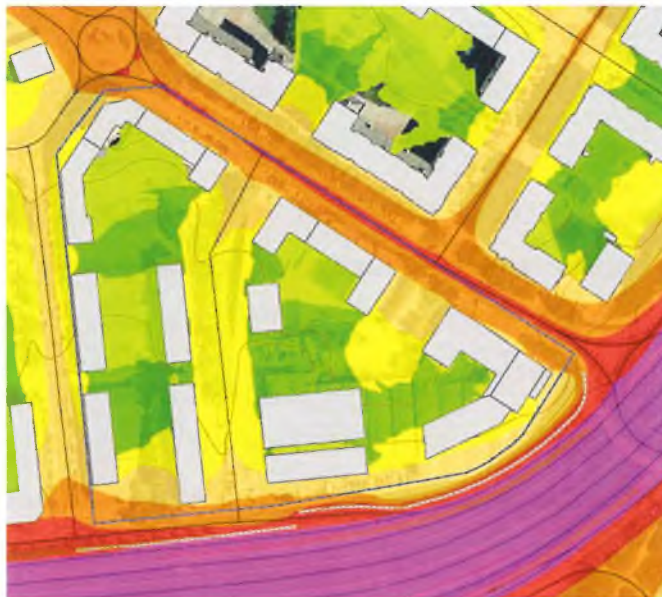


Delimitación de la pantalla acústica

Para evaluar la medida planteada, se ha implementado esta pantalla acústica en el modelo predictivo y se ha simulado nuevamente. Los resultados de la simulación acústica en ambiente exterior a 4 metros se presentan a continuación (Anexo III):



MEDIDAS CORRECTORAS - LE



DILIGENCIA:

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

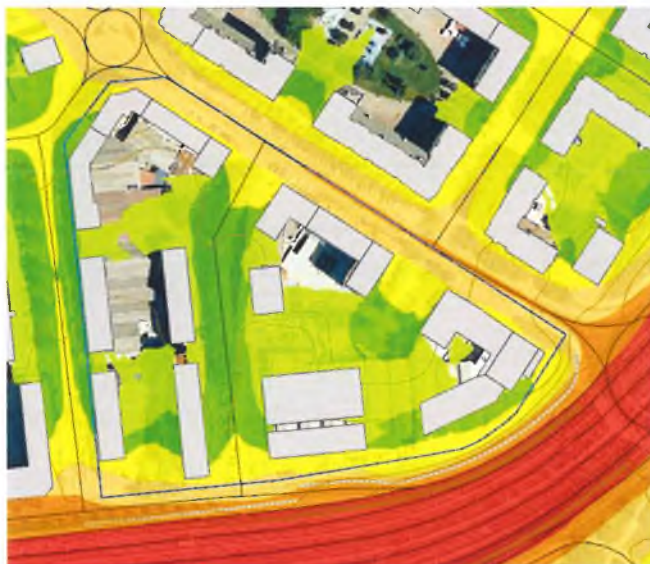
Logroño, 21 ENE 2016

El Secretario General,

NIVELES SONOROS (dBA)

45-50	65-70
50-55	70-75
55-60	> 75
60-65	

MEDIDAS CORRECTORAS - LN



NIVELES SONOROS (dBA)

45-50	65-70
50-55	70-75
55-60	> 75
60-65	

En base a los resultados aportados por los mapas de curvas isófonas para la situación con medidas correctoras, los niveles de ruido representados a 4 metros de altura son los siguientes:

- En las áreas más expuestas, es decir, junto a la LO-20, durante los periodos día y tarde se observan niveles superiores a los 65 dBA en el límite del PERI, mientras que durante el periodo nocturno estos valores se sitúan por debajo de los 60 dBA. Estos valores son inferiores a la situación sin medidas correctoras pero siguen siendo incumpléndose los límites establecidos como OCA.

6.2 MEDIDAS DE PROTECCIÓN EN EL ESPACIO INTERIOR

Debido a que no es posible proteger el ambiente exterior mediante la pantalla acústica al no ser esta capaz de garantizar el cumplimiento de los OCA aplicables en el escenario futuro en los espacios

mas expuestos, se estima necesario definir medidas preventivas adicionales contra la contaminación acústica con las cuales se pretende garantizar que se cumplan los objetivos de calidad acústica en el espacio interior de las viviendas.

Según el DB HR Protección frente al Ruido, existe un mínimo valor del índice de reducción acústica, ponderado A, para ruido exterior de automóviles o aeronaves (RA, tr) en función del índice acústico para el período día Ld que garantiza una protección frente a ruido aéreo adecuada.

En este caso, el índice Ld más desfavorable, el mayor nivel sonoro en período día de los recibidos por las fachadas de los edificios es superior a 70 dBA en algunas fachadas, mientras que en otras se encuentra 60-65 dBA; por tanto, según la tabla 2.1 del DB HR es necesario el siguiente aislamiento acústico a ruido aéreo, D2m, nT, Atr, según la fachada afectada:

LD DBA	USO DEL EDIFICIO			
	RESIDENCIAL Y HOSPITALARIO		CULTURAL, SANITARIO ⁽¹⁾ , DOCENTE Y ADMINISTRATIVO	
	DORMITORIOS	ESTANCIAS	ESTANCIAS	AULAS
LD ≤ 60	30	30	30	30
60 < LD ≤ 65	32	30	32	30
65 < LD ≤ 70	37	32	37	32
70 < LD ≤ 75	42	37	42	37
LD > 75	47	42	47	42

⁽¹⁾ En edificios de uso no hospitalario, es decir, en edificios de asistencia sanitaria de carácter ambulatorio, como despachos médicos, consultas, áreas destinadas al diagnóstico y tratamiento, etc.

Tabla del DB-HR Valores de aislamiento acústico a ruido aéreo, D2m, nT, Atr, en dBA, entre un recinto protegido y el exterior, en función del índice de ruido día, Ld

A partir de este valor, se aplica lo dispuesto en la siguiente tabla del DB HR para calcular el RA, tr mínimo de la parte ciega y de los huecos, en función del tanto por ciento de huecos frente a parte ciega.

Dependiendo de la exposición al ruido que registre cada fachada, y en función de los valores determinados en la tabla anterior, se tendrá en cuenta un valor diferente de la siguiente tabla:

NIVEL LÍMITE EXIGIDO (TABLA 2.1) D2M, NT, ATR DBA	PARTE CIEGA (1) 100% RA, TR DBA	PARTE CIEGA (1) 100% RA, TR DBA	HUECOS PORCENTAJE DE HUECOS RA, TR DE LOS COMPONENTES DEL HUECO (2) DBA				
			HASTA 15%	DE 16 A 30%	DE 31 A 60%	DE 61 A 80%	DE 81% A 100%
D2m, nT, Atr = 30	33	35	26	28	31	32	33
		40	25	29	30	31	
		45	25	29	30	30	
D2m, nT, Atr = 32	35	35	30	32	34	34	35
		40	27	30	32	34	
		45	26	29	32	33	
D2m, nT, Atr = 34 (1)	36	40	30	33	35	36	36
		45	29	32	34	36	
		50	28	31	34	35	
D2m, nT, Atr = 36 (1)	38	40	33	35	37	38	38
		45	31	34	36	37	
		50	30	33	36	37	
D2m, nT, Atr = 37	39	40	35	37	39	39	39
		45	32	35	37	38	
		50	31	34	37	38	
D2m, nT, Atr = 41 (1)	43	45	39	40	42	43	43
		50	36	39	41	42	
		55	35	38	41	42	
D2m, nT, Atr = 42	44	50	37	40	42	43	44
		55	36	39	42	43	
		60	36	39	42	43	

(1) Los valores de estos niveles límite se refieren a los que resultan de incrementar 4 dBA los exigidos en la tabla 2.1, cuando el ruido exterior dominante es el de aeronaves.

(2) El índice RA, tr de los componentes del hueco expresado en la tabla 3.4 se aplica a las ventanas que dispongan de aireadores, sistemas de microventilación o cualquier otro sistema de abertura de admisión de aire con dispositivos de cierre en posición cerrada.

Tabla del DB-HR Parámetros acústicos de fachadas, cubiertas y suelos en contacto con el aire exterior de recintos protegidos


De este modo se pretende garantizar que se cumplan los objetivos de calidad acústica en el espacio interior de las edificaciones proyectadas.

Por último, una vez desarrollado el edificio, éste deberá ser objeto de control específico por parte del Ayuntamiento. Para ello, se demanda que una vez construido y previa a la concesión de la licencia de primera ocupación, el promotor entregue al Ayuntamiento un **Informe emitido por una Entidad Acreditada para la realización de ensayos acústicos** que certifique que el aislamiento acústico de las fachadas cumple las exigencias en base a las cuales se otorgó la licencia de edificación.

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

21-ENE-2020

7 CONCLUSIONES

DILIGENCIA: 
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... 21 DE 12/2025
Logroño,.....
El Secretario General,

Según el Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, se concluye que, tras la evaluación del ruido ambiental asociado al PERI 22 e Logroño (Álamo y ceballos), los valores Objetivo de Calidad Acústica (OCA) aplicables se ven superados.

El presente estudio acústico se realiza para determinar, mediante procedimientos predictivos, el impacto acústico existente en la actualidad y a 20 años vista en el área de estudio, permitiendo, al no cumplirse los valores límite, planificar con antelación acciones correctivas que minimicen los efectos negativos que se puedan detectar.

En definitiva, el presente Estudio de Impacto Acústico asociado a desarrollo del PERI 22 de Logroño (Álamo y Ceballos) concluye lo siguiente:

- Se ha realizado la evaluación acústica del ámbito en situación actual, situación en la que se evidencia que para los usos del suelo previstos y su ordenación, los niveles sonoros alcanzados en las áreas acústicas tipo A (Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial) se superan los OCA en los tres periodos establecidos, contenidos en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, y el Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio.
- La evaluación acústica del ámbito en situación futura, situación en la que se estima que, para los usos del suelo previstos en la ordenación pormenorizada, los niveles sonoros alcanzados en las áreas acústicas tipo A se superan los OCA que se establecen en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, y el Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, para las áreas de ocupación
- Dada la superación de los OCA, se hace necesaria la implementación de medidas correctoras. En este sentido se ha propuesto una pantalla acústica en el sur del ámbito con el objetivo de mitigar la propagación del ruido procedente de la circunvalación LO-20.
- Al no garantizar esta pantalla el pleno cumplimiento de los OCA, se hace necesaria la implementación de medidas preventivas que garanticen el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior de las viviendas.

DILIGENCIA:

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

Logroño,.....

El Secretario General

21 ENE. 2023

ANEXOS

DILIGENCIA:

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

Logroño 21 ENE 2020

El Secretario General,



ANEXO I

PLANOS DE NIVELES SONOROS SITUACIÓN ACTUAL



PROYECTO:

Estudio acústico asociado al desarrollo
del PERI 22 Álamos y Ceballos,
Logroño (La Rioja)

PLANO DE NIVELES SONOROS SITUACION ACTUAL, PERIODO DÍA (Ld)

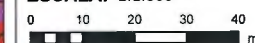
LEYENDA:

- Área de estudio
- Edificios
- Vías de tráfico rodado
- Curvas de nivel

NIVELES SONOROS (dBA)

45-50	65-70
50-55	70-75
55-60	> 75
60-65	

ESCALA: 1:1.000



N



FECHA:

ENERO 2024

PETICIONARIO:

JUNTA DE COMPENSACION
PERI 22 ÁLAMO Y CEBALLOS

AUTOR DEL ESTUDIO:

José Ignacio Riesco García

CONSULTORA:





PROYECTO:

Estudio acústico asociado al desarrollo
del PERI 22 Álamos y Ceballos,
Logroño (La Rioja)

PLANO DE NIVELES SONOROS
SITUACIÓN ACTUAL, PERIODO TARDE (Le)

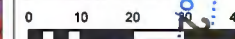
LEYENDA

- Área de estudio
- Edificios
- Vías de tráfico rodado
- Curvas de nivel

NIVELES SONOROS (dBA)

45-50	65-70
50-55	70-75
55-60	> 75
60-65	

ESCALA: 1:1.000



FECHA:

ENERO 2024

PETICIONARIO:

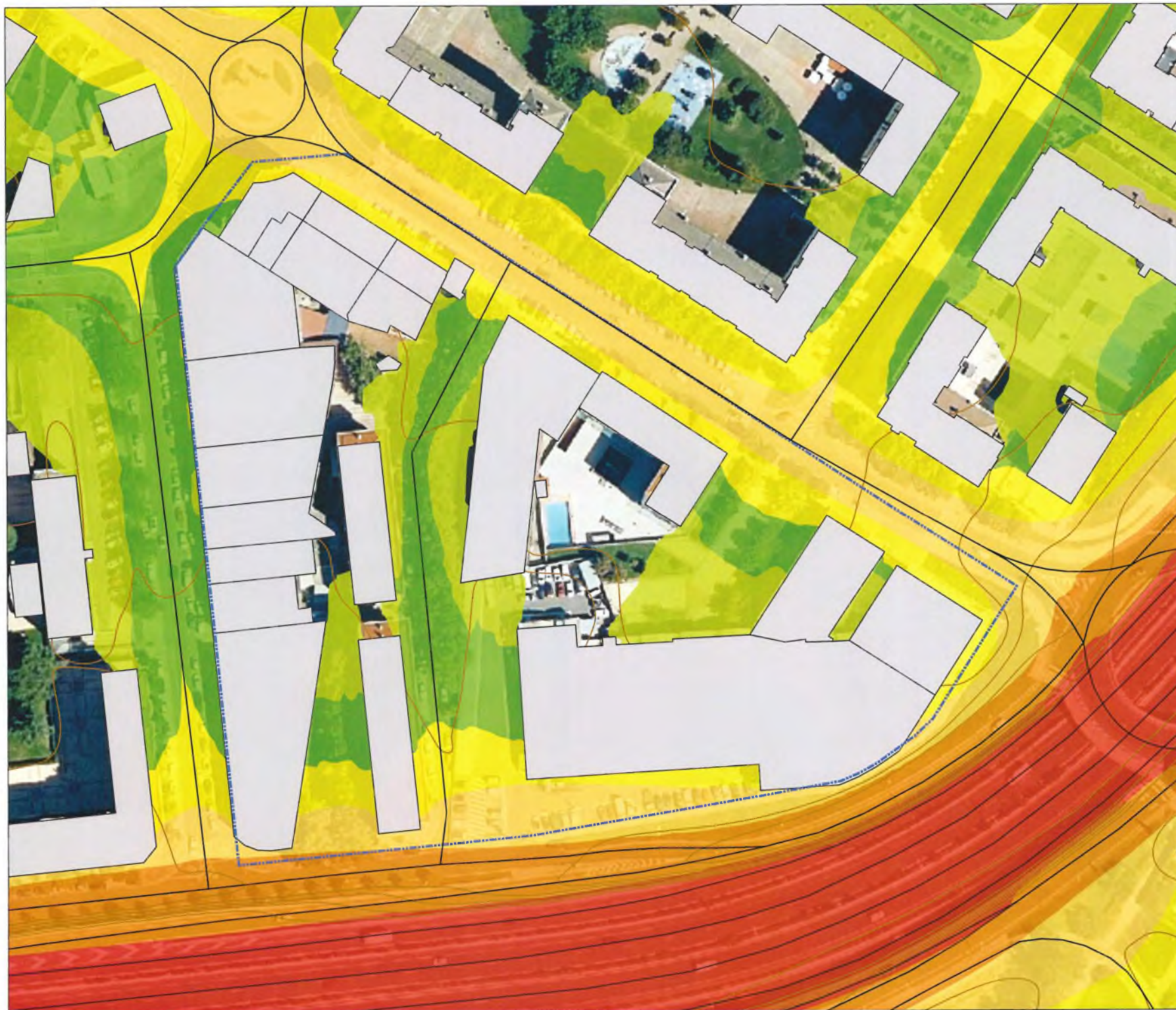
JUNTA DE COMPENSACION
PERI 22 ALAMO Y CEBALLOS

AUTOR DEL ESTUDIO:

José Ignacio Riesgo García

CONSULTORA:





PROYECTO:
Estudio acústico asociado al desarrollo
del PERI 22 Álamos y Ceballos,
Logroño (La Rioja)

**PLANO DE NIVELES SONOROS
SITUACIÓN ACTUAL, PERÍODO NOCHE (Ln)**

LEYENDA

- Área de estudio
- Edificios
- Vías de tráfico rodado
- Curvas de nivel

NIVELES SONOROS (dBA)

45-50	65-70
50-55	70-75
55-60	> 75
60-65	

ESCALA: 1:1.000

0 10 20 30 40 m

N

FECHA: ENERO 2024

PETICIONARIO:
JUNTA DE COMPENSACION
PERI 22 ÁLAMO Y CEBALLOS

AUTOR DEL ESTUDIO:
José Ignacio Riesco García

CONSULTORA:

Audiotec

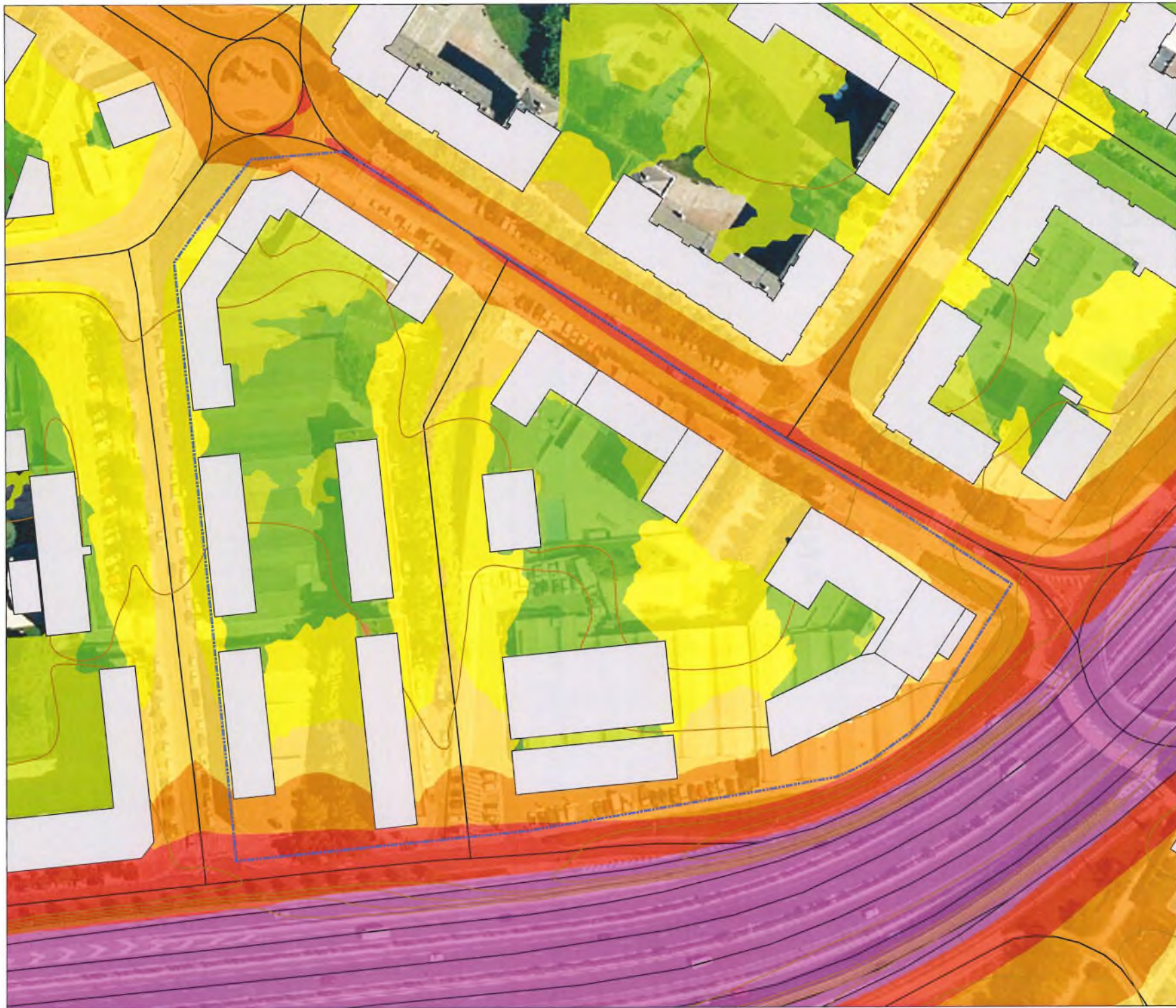
DILIGENCIA:

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

Logroño,.....**2-1 ENE 2026**.....
El Secretario General,

ANEXO II

PLANOS DE NIVELES SONOROS SITUACIÓN FUTURA



PROYECTO:
Estudio acústico asociado al desarrollo
del PERI 22 Álamos y Ceballos,
Logroño (La Rioja)

**PLANO DE NIVELES SONOROS
SITUACIÓN FUTURA, PERÍODO DÍA (Ld)**

LEYENDA

- Área de estudio
- Edificios
- Vías de tráfico rodado
- Curvas de nivel

NIVELES SONOROS (dBA)

45-50	65-70
50-55	70-75
55-60	> 75
60-65	

ESCALA: 1:1.000

0 10 20 30 40 m

N

FECHA: JUNIO 2025

PETICIONARIO:
JUNTA DE COMPENSACION
PERI 22 ÁLAMO Y CEBALLOS

AUTOR DEL ESTUDIO:
José Ignacio Riesco García

CONSULTORA:

Audiotec



PROYECTO:

Estudio acústico asociado al desarrollo
del PERI 22 Álamos y Ceballos,
Logroño (La Rioja)

**PLANO DE NIVELES SONOROS
SITUACIÓN FUTURA, PERIODO TARDE (Le)**

LEYENDA:

- Área de estudio
- Edificios
- Vías de tráfico rodado
- Curvas de nivel

NIVELES SONOROS (dB)

- 45-50
- 50-55
- 55-60
- 60-65
- 65-70
- 70-75
- 75

ESCALA: 1:1.000



FECHA:

JUNIO 2025

PETICIONARIO:

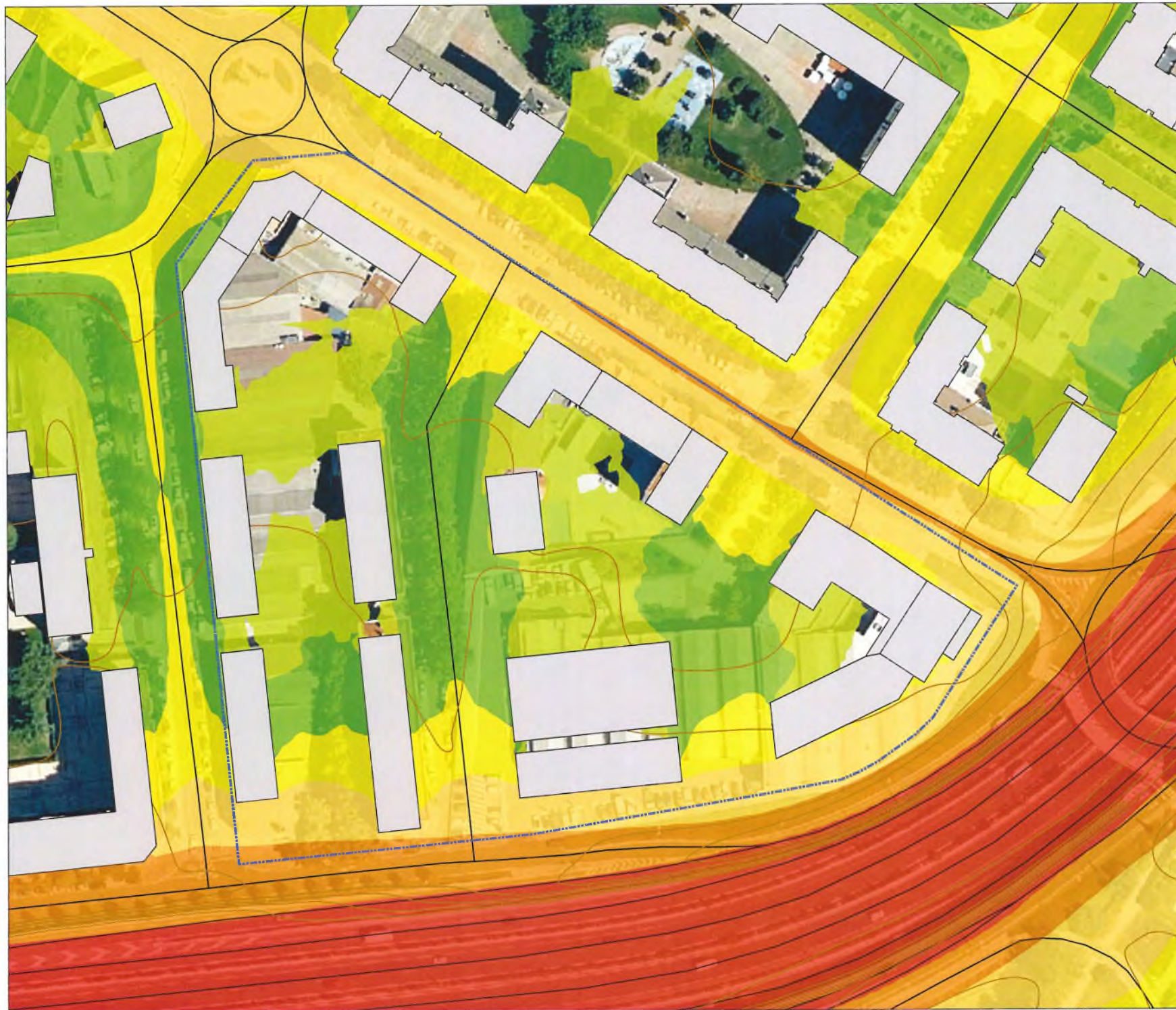
JUNTA DE COMPENSACION
PERI 22 ÁLAMO Y CEBALLOS

AUTOR DEL ESTUDIO:

José Ignacio Riesco García

CONSULTORA:





PROYECTO
Estudio acústico asociado al desarrollo
del PERI 22 Álamos y Ceballos,
Lugoño (La Rioja)

PLANO DE NIVELES SONOROS
SITUACIÓN FUTURA, PERIODO NOCHE (Ln)

LEYENDA

- Área de estudio
- Edificios
- Vías de tráfico rodado
- Curvas de nivel

NIVELES SONOROS (dBA)

45-50	65-70
50-55	70-75
55-60	> 75
60-65	

ESCALA: 1:1.000

0 10 20 30 40 m

N

FECHA: JUNIO 2025

PETICIONARIO:
JUNTA DE COMPENSACION
PERI 22 ÁLAMO Y CEBALLOS

AUTOR DEL ESTUDIO:
José Ignacio Riesco García

CONSULTORA:

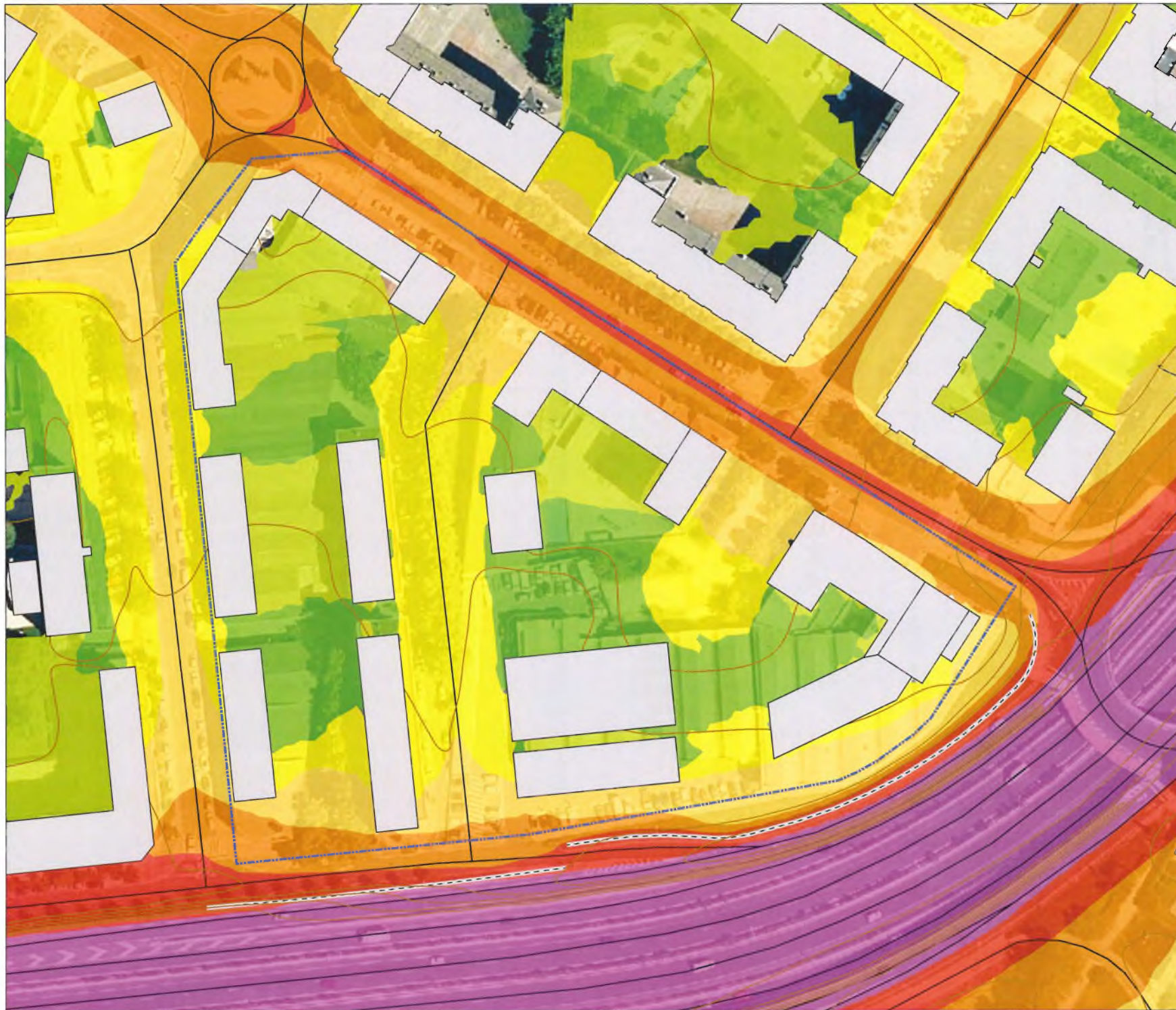
Audiotec

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día.....
Logroño,..... **21 ENE. 2026**.....
El Secretario General,

ANEXO III

PLANOS DE NIVELES SONOROS MEDIDAS CORRECTORAS



PROYECTO:
Estudio acústico asociado al desarrollo
del PERI 22 Álamos y Ceballos,
Logroño (La Rioja)

PLANO DE NIVELES SONOROS
SITUACIÓN FUTURA. PERIODO DÍA (Ld)
MEDIDAS CORRECTORAS

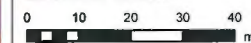
LEYENDA:

- Área de estudio
- Edificios
- Vías de tráfico rodado
- Curvas de nivel
- Pantalla acústica

NIVELES SONOROS (dBA)

45-50	65-70
50-55	70-75
55-60	> 75
60-65	

ESCALA: 1:1.000



FECHA: JUNIO 2025

PETICIONARIO:
JUNTA DE COMPENSACION
PERI 22 ÁLAMO Y CEBALLOS

AUTOR DEL ESTUDIO:
José Ignacio Riesco García

CONSULTORA:





PROYECTO:
Estudio acústico asociado al desarrollo
del PERI 22 Álamos y Ceballos,
Logroño (La Rioja)

**PLANO DE NIVELES SONOROS
SITUACIÓN FUTURA, PERIODO TARDE (Le)
MEDIDAS CORRECTORA**

LEYENDA

- Área de estudio
- Edificios
- Vías de tráfico rodado
- Curvas de nivel
- Pantalla acústica

NIVELES SONOROS (dBA)

45-50	65-70
50-55	70-75
55-60	75-80
60-65	80-85

ESCALA: 1:1.000

0 10 20 30 40 50

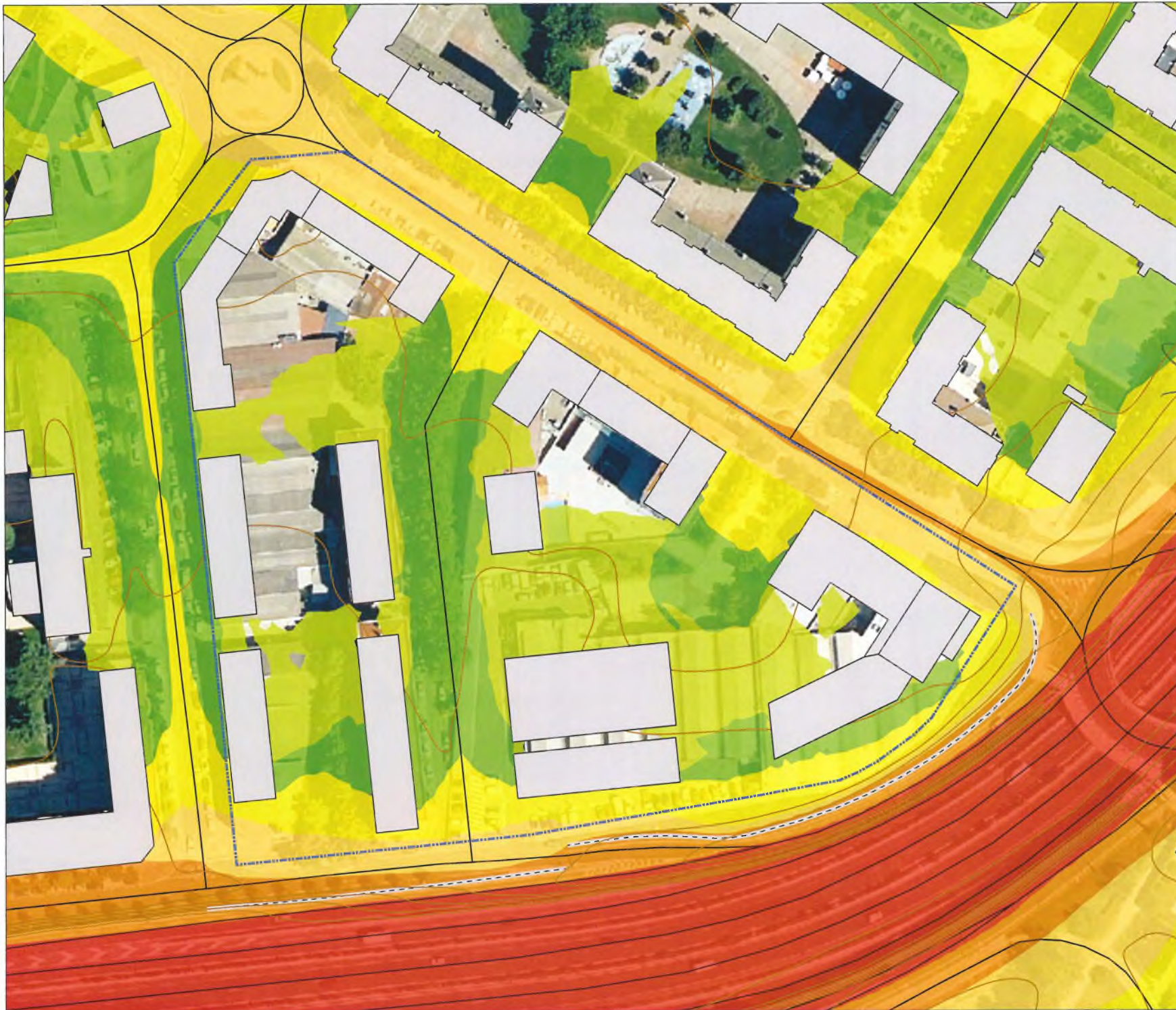
N

FECHA: JUNIO 2025

PETICIONARIO:
JUNTA DE COMPENSACION
PERI 22 ÁLAMO Y CEBALLOS

AUTOR DEL ESTUDIO:
José Ignacio Riesco García

CONSULTORA:



PROYECTO:
Estudio acústico asociado al desarrollo
del PERI 22 Álamos y Ceballos,
Logrono (La Rioja)

PLANO DE NIVELES SONOROS
SITUACION FUTURA, PERÍODO NOCHE (Ln)
MEDIDAS CORRECTORAS

LEYENDA:
Área de estudio
Edificios
Vías de tráfico rodado
Curvas de nivel
Pantalla acústica

NIVELES SONOROS (dBA)

45-50	65-70
50-55	70-75
55-60	> 75
60-65	

ESCALA: 1:1.000

0 10 20 30 40 m

N

FECHA: JUNIO 2025

PETICIONARIO:
JUNTA DE COMPENSACION
PERI 22 ÁLAMO Y CEBALLOS

AUTOR DEL ESTUDIO:
José Ignacio Riesco García

CONSULTORA:

Audiotec

RESOLUCIÓN:

Se acuerda que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el

día 21 de Mayo de 2020

El Secretario General,



PROYECTAMOS BIENESTAR

DELEGACIONES NACIONALES

Castilla y León | Catalunya | Euskadi | C. Madrid | C. Valencia

DELEGACIONES INTERNACIONALES

Chile | Colombia | Perú

658 80 34 88 | info@audiotec.es | www.audiotec.es

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... de..... de 2015.....
Logroño,.....
El Secretario General,

ANEXO 5
INFORME IMPACTO DE GÉNERO

PERI 22 "ÁLAMO Y CEBALLOS"

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado por la Junta de
Logroño, en sesión celebrada el
21 ENE. 2025
El Secretario General,



INFORME DE GÉNERO Septiembre de 2025

Fernando Rivarés Baches
MaPilar Casero López

DILIGENCIA:

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

Logroño,.....

El Secretario General

ÍNDICE

1. OBJETIVOS DEL INFORME DE GÉNERO	5
2. JUSTIFICACIÓN.....	6
3. SITUACIÓN DE PARTIDA: DEL PG.....	7
3.1. Condiciones generales del PG	7
3.2. Lenguaje en los textos del PG	8
2.3. Condiciones de los usos urbanísticos, la edificabilidad, el aprovechamiento, y otros parámetros técnicos	9
3.4. Lenguaje en la legislación urbanística actual	9
4. PREVISIÓN DE RESULTADOS DEL PERI EN LAS RELACIONES DE GÉNERO.....	10
4.1. Población afectada	10
4.2. Papeles que desempeñan los géneros en el contexto del PERI	10
4.3. Ordenación del territorio	11
5. VALORACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO DEL PERI	14

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día.....
Logroño,..... 21 DE MAYO DE 2013.....
El Secretario General,

1. OBJETIVOS DEL INFORME DE GÉNERO

El Plan Especial de Reforma Interior Nº: 22 -Álamo y Ceballos (Peri-22 en adelante) de Logroño tiene por objetivos principales la ordenación de la actividad urbanística en el término municipal, y la transformación de la zona semiindustrial a residencial para dar cumplimiento a lo preceptuado en el Plan General Municipal de Logroño (PGM en adelante). En el ámbito de actuación del PERI-22 se promovieron a lo largo de sus 25 años de vigencia, diversas segregaciones con sus consiguientes ordenaciones.

El objetivo de este Informe es determinar si el PERI-22 va a contribuir a equilibrar la participación de todas las personas, cualquiera que sea su género, en cualquier actividad urbanística en el ámbito que resta sin desarrollar.

Por actividad urbanística debe entenderse el ejercicio de los usos del suelo, las actuaciones de urbanización y edificación, y la tramitación de las licencias y autorizaciones para su desarrollo.

PRIMERA PARTE: SITUACIÓN DE PARTIDA

Se explora el impacto de género que puede suponer la aplicación del planeamiento vigente, y el diseño y la planificación y urbanización de los espacios públicos.

SEGUNDA PARTE: PREVISIÓN DE RESULTADOS DEL PGOU

1. Se analizan los papeles que desempeñan los géneros en el espacio urbano que abarca – directa e indirectamente - el PERI-22; detectando si existen diferencias relevantes entre los distintos géneros en relación con el disfrute de los derechos, el acceso a los recursos, y la participación.
2. Se analiza si el PERI-22 es consistente con el objetivo de una relación más equitativa entre géneros.
3. Se analiza el impacto por razón de género de las medidas que se establecen en el PGM de Logroño.

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

GRADOS DE IMPACTO

POSITIVO: Eliminación de desigualdades; contribución a los objetivos de las políticas de igualdad.

2. JUSTIFICACIÓN NORMATIVA

España es un Estado de Derecho, no sólo porque reconoce el principio de soberanía popular, el imperio de la Ley y la división de poderes, sino porque reconoce y garantiza la protección de los derechos fundamentales de las personas.

Entre los derechos fundamentales más importantes que reconoce nuestra Constitución se encuentra el derecho de igualdad de todas las personas sin que pueda haber discriminación de ningún tipo.

El artículo 14 de la norma fundamental establece: "Los españoles son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social".

Este principio de igualdad no es nuevo en nuestro derecho, dado que ya el artículo tercero del Fuero de los Españoles de 1945 establecía:

"La Ley ampara por igual el derecho de todos los españoles, sin preferencias de clases ni acepción de personas."

También el artículo 2 de la Constitución española de 1931 afirmaba: "Todos los españoles son iguales ante la Ley."

En consecuencia, jurídicamente, no sólo nuestra Constitución, sino nuestra tradición constitucional, asienta este principio fundamental de igualdad en nuestro ordenamiento jurídico, que conlleva que ningún acto administrativo ni ninguna norma genere discriminación entre españoles, no sólo por razón de sexo, sino por ninguna otra motivación como pueda ser el "género", un concepto más amplio al del sexo biológico y que se refiere a la autopercepción del sexo por las personas.

Sobre dicha base constitucional evidente e indudable de este derecho fundamental, existe una legislación nacional redundante de este principio de igualdad, como son las siguientes normas a nivel nacional:

a) Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva entre mujeres y hombres, en el ámbito de las políticas de ordenación territorial, colige que desde las administraciones públicas se debe tener en consideración la perspectiva de género en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas y en la definición y ejecución del planeamiento. Así en su artículo 3. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda preceptúa: *"1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres.*

Del mismo modo, 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.

2. El Gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo.

3. 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."

De igual modo dispone en sus cláusulas la necesidad de realizar informe de impacto de género en su artículo 19: "Los proyectos de disposiciones de carácter general y los planes de especial relevancia económica, social, cultural y artística que se sometan a la aprobación del Consejo de Ministros deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género."

b) Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno incluye referencias al marco normativo anterior.

c) Además, 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 establece en su artículo 20 lo siguiente: Criterios básicos de utilización del suelo.

DILIGENCIA:

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

El Secretario General

1. Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I, respectivamente, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística deberán: c) Atender, **en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, 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 Informe de Impacto de Género es un documento promovido desde la Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno. A la que siguió la Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre, de Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género, actualizada por la ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Esta última abarca, entre otros, los aspectos preventivos, educativos, sociales, asistenciales y de atención a las víctimas de violencia de género, tema básico para la promoción de la igualdad de género.

d) Artículo 7 Del ESTATUTO DE LA COMUNIDAD DE LA RIOJA:

“1. Los ciudadanos de La Rioja son titulares de los derechos y deberes fundamentales establecidos en la Constitución.

2. Corresponde a los poderes públicos de la Comunidad Autónoma de La Rioja, en el ámbito de sus competencias, promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integran sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social, así como la defensa y protección de los valores culturales del pueblo riojano.

Apartado 2 del artículo 7, modificado por el artículo 1.7 de la Ley Orgánica 2/1999, de 7 de enero (BOE nº 7, de 8 de enero de 1999).

3. Los poderes públicos de la Comunidad Autónoma impulsarán aquellas acciones que tiendan a mejorar las condiciones de vida y trabajo y a incrementar la ocupación y crecimiento económico.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día.....
Logroño, 21/01/2023
El Secretario General,

Apartado 3 del artículo 7, modificado por el artículo 1.7 de Ley Orgánica 2/1999, de 7 de enero (BOE nº 7, de 8 de enero de 1999).

4. Igualmente la Comunidad Autónoma promoverá la colaboración con las colectividades de riojanos/as asentadas fuera de su territorio, con arreglo a lo dispuesto en el presente Estatuto y en la legislación general del Estado.

Apartado 4 del artículo 7 suprimido por el artículo 2 de Ley Orgánica 2/1999, de 7 de enero (BOE nº 7, de 8 de enero de 1999)."

e) Artículo 7. De las entidades locales Ley 7/2023, de 20 de abril, de igualdad efectiva de mujeres y hombres de La Rioja

"1. La Administración de la Comunidad Autónoma de La Rioja, en el ejercicio de su competencia y con pleno respeto del principio constitucional de autonomía local, colaborará con las entidades locales de La Rioja con el fin de garantizar la igualdad real y efectiva de mujeres y hombres en todo el territorio de la Comunidad Autónoma.

2. Las entidades locales integrarán el principio de igualdad real y efectiva de mujeres y hombres en el ejercicio de sus competencias y colaborarán a tal efecto con el resto de las administraciones públicas.

3. Las entidades locales podrán ejercer competencias en las materias de promoción de igualdad real y efectiva de mujeres y hombres, así como contra la violencia de género, en los términos y condiciones establecidos en la Ley 1/2003, de 3 de marzo, de la Administración Local de La Rioja, en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y en esta ley.

4. En el ámbito territorial respectivo, y en el ejercicio de las competencias que les atribuye el ordenamiento jurídico, corresponden a las entidades locales, en materia de políticas de igualdad, las siguientes funciones:

- a) Establecer los mecanismos necesarios para la integración de la transversalidad de la perspectiva de género en todas sus actuaciones.
- b) Aprobar, diseñar y ejecutar en su respectivo ámbito planes de igualdad de oportunidades de mujeres y hombres.
- c) Promover el uso no sexista del lenguaje en los documentos administrativos.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día... 29 FEB 2023 Logroño, 29 FEB 2023

d) Realizar acciones de sensibilización sobre la situación de desigualdad de mujeres y hombres y sobre las medidas necesarias para su erradicación.

e) Fomentar la participación y presencia de las mujeres en la vida política, social, económica y cultural.

f) Fomentar la creación y adecuación de recursos y servicios locales tendentes a favorecer la conciliación de la vida personal, familiar y laboral de mujeres y hombres.

g) Establecer relaciones y cauces de participación y colaboración con entidades públicas y privadas de la Comunidad Autónoma de La Rioja que, en relación con sus fines, contribuyan a la consecución de la igualdad real y efectiva de mujeres y hombres en el ámbito local.

h) Garantizar la formación en materia de igualdad para el personal al servicio de la Administración local.

i) Ejecutar medidas de acción positiva dentro de sus competencias.

j) Fomentar el reconocimiento de las mujeres renombrando espacios, como calles y plazas, dando visibilidad a mujeres que hayan destacado en diferentes ámbitos de la cultura, la ciencia, la política, o cualquier otro.

k) Cualesquiera otras que les sean encomendadas en el ámbito de sus competencias."

3. SITUACIÓN DE PARTIDA: LA MODIFICACION PUNTUAL PGOU – PERI-22-

3.1. Condiciones generales del PERI-22

El objeto del PERI-22 es la ordenación urbanística del ámbito que enmarca la Calle Piqueras, la C/Arquitectos Álamo y Ceballos y la Avda. Lope de Vega más su entorno. Regulando la reconversión de una zona semiindustrial a residencial, la asignación de usos urbanísticos, edificabilidad y aprovechamiento urbanístico, y otros parámetros o condiciones del desarrollo de cada área, guarda relación con las relaciones de género.

La ordenación del ámbito del PERI-22 sí puede tener un impacto de género. Teniendo en cuenta que la delimitación del PERI-22, se realiza

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue
 aprobado inicialmente por la Junta de
 Gobierno Local, en sesión celebrada el
 día 21 de mayo de 2023
 Logroño, 21 de mayo de 2023
 Alcaldesa General,

en el año 1985 (finales de siglo XX), en esa época recalaban fundamentalmente sobre las mujeres las tareas de acompañamiento de los hijos al colegio, las compras básicas de alimentación, y otras tareas domésticas similares.

En la época de aprobación del PERI-22, en la zona no existía ningún comercio ni líneas de autobús urbano para salir del barrio, que estaba limitado por las barreras arquitectónicas impuestas por las vías de tren y por la carretera de Circunvalación. Muy pronto llegó el transporte público y en 1998 fue construida una pasarela peatonal que, con carácter provisional, consigue salvar las vías de tren, a la espera de su eliminación con motivo de las obras del soterramiento llevado a cabo por Ábalos & Herreros.

El área de Cascajos ha transformado poco a poco, así el polígono industrial de Cascajos se ha convertido en estos años en un barrio residencial y, no obstante, todavía permanecen algunas instalaciones industriales, la vida urbana se ha desarrollado con gran éxito.

El ámbito del PERI-22, se encuentra situado en el Distrito Este, que cuenta con 37.718 habitantes (17.870 hombres y 19.848 mujeres).

ESTADÍSTICAS DEL DISTRITO ESTE

Comercios por Distrito

Distrito	Nº Zonas Verdes	Nº Bancos	Nº Farolas	Nº Fuentes	Nº Zonas de Juego
Este	228	2112	5516	78	51

Superficie por Distritos

Distrito	Superficie por Distrito
Este	5.074.410,2

Población

Distrito	Población
Este	37.718 a fecha 31-12-2023

La población por calle de residencia que afectan al ámbito del PERI-22 y su entorno, es la siguiente:

CALLE/AVEDINA	POBLACION POR CALLE RESIDENCIA
ANTONIO NEBRIJA	113
ARQUITECTOS ALAMO Y CEBALLOS	111
LOPE DE VEGA	1060
ESTANBRERA	1495
PIQUERAS	1105
TIRSO DE MOLINA	508
TOTAL	4392

*Datos obtenidos de la Unidad de Estadística, Banco de Datos y Observatorio de la Ciudad de Logroño, publicados en Febrero 2024

LIGENCIA:

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

Actualmente, el entorno del ámbito del PERI-22, se encuentra con edificios residenciales modernos, viviendas de diseño y urbanizaciones de alta calidad, y el ambicioso proyecto de transformación urbanística ha cambiado el antiguo barrio industrial de La Estambrera, **convirtiéndolo en lugar privilegiado para vivir y trabajar.**

La histórica fábrica Estambrera da nombre a la calle principal de este barrio, a tan solo 10/15 minutos caminado del centro, con todos los servicios y comodidades: sucursales bancarias, comercios, zonas verdes, gasolineras y sin problemas de aparcamiento para sus residentes.

El barrio de Cascajos-Piqueras disfruta de grandes espacios verdes llenos de vida y con una gran proyección, a pesar de sus pocos años de vida.

Ejemplo de todo ello es la decisión de instalar la sede del Consejo Regular de la Denominación de Origen Rioja en esta zona, junto con el proyecto de soterramiento de la vía del tren, la construcción de las estaciones de tren y autobús, y dos modernos edificios que conformarán el nuevo hito arquitectónico de la ciudad.

Una ciudad viva es una ciudad diversa, en la cual las viviendas conviven con los comercios, las oficinas, los bares, las dotaciones, los espacios libres, etc., configurando un sistema urbano accesible y animado para a todos. Todo ello, ha hecho que el área de Cascajos no sea un "barrio dormitorio", como ha ocurrido con algunas de las más recientes zonas de la ciudad. Sólo desde variedad e igualdad entre generos se puede alcanzar que el ámbito del PERI-22, sea espacio de convivencia para los /as ciudadanos/nas, en todos los sectores de edad.

La ordenación del PERI-22, tiene en cuenta medidas de seguridad y accesibilidad que afectan a las mujeres y hombres por igual, integrando el espacio urbano de forma accesible y útil para los actuales sistemas de relación familiar y personal.

3.2 Lenguaje en la MODIFICACION

El lenguaje de los textos consideramos que favorece la visibilidad de la mujer (discriminación positiva), porque no utiliza siempre términos masculinos, como "obligaciones de los propietarios" o "las aportaciones de los propietarios" o "los edificios". Es de común aceptación que el masculino operaba como calificación neutra en este tipo de textos.

Es decir, la referencia en el texto no lo hace en término masculino, pues refleja expresiones tales como; "obligaciones o aprovechamiento de la propiedad" y "edificaciones". Por tanto, se ha pretendido operar una neutralidad del lenguaje en la terminología que así lo permite.

Con objeto de evitar posibles malentendidos, el PERI-22 inserta una nota preliminar advirtiendo que el término masculino se utiliza siempre en la normativa como género neutro. Utilizándose aquél en ocasiones, para la mejor comprensión del texto y la corrección gramatical de la redacción.

3.3. Condiciones de los usos urbanísticos, la edificabilidad, el aprovechamiento, y otros parámetros técnicos.

Nuevos elementos envuelven el entorno urbano; la conciencia de la sostenibilidad, la visibilidad de nuevos actores e intereses antes difusos, necesidades de capas y segmentos de población hasta ahora poco considerados en la ordenación, como la infancia, la discapacidad, la tercera edad, o el propio papel de la mujer, que es necesario contextualizar para reseñar sustanciales cambios respecto de los roles antes aceptados, que muchas veces venían predeterminados por una falta de protagonismo o de capacidad general, anclada en un concepto de fragilidad del género femenino que ya no es posible mantener. El espacio público actual y el presente afectado por esta modificación realzan una igualdad de trato y una ampliación de las capacidades femeninas que, en este ámbito urbano, pretendemos sean absolutamente equiparables a las de los hombres en cuanto a participación, disfrute y desarrollo de la vida urbana. Además, todo ello se ha diseñado también en una perspectiva vertical – edades – y transversal – diferentes formas de concebir la movilidad, el uso del espacio y, por qué no, los mismos hábitos ciudadanos.

Por tanto, la realidad urbanística, su técnica, debe refundarse sobre la base de la nueva pluralidad de intereses, nuevos valores y nuevo contexto social.

DILIGENCIA:

Para constatar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....
Logroño, 21 ENE 2015

El Secretario General,

- Proponiendo estructuras urbanas que incorporan variedad de uso y una amplia dotación de espacios libre de recreo y expansión, equipamientos públicos y privados.

- El diseño de los nuevos espacios públicos queda plenamente integrado en la trama urbana existentes, dando continuidad de los recorridos peatonales.

En cuanto a los parámetros técnicos, no hay referencias al género. Puesto que, todos ellos son consecuencia de pura matemática.

La naturaleza del planeamiento como concepción holística y como único intérprete del interés.

4. PREVISION DE RESULTADOS DE LA MODIFICACION

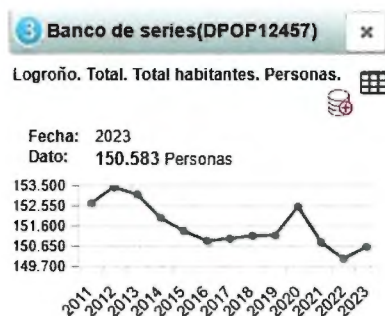
PREVISIÓN DE RESULTADOS DEL PGOU EN LAS RELACIONES DE GÉNERO

4.1. Población afectada

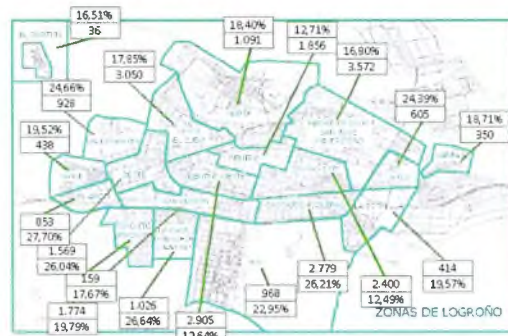
La capital de La Rioja, Logroño cuenta en la actualidad con una población de 150.583.

El 52,7% de la población son mujeres (79.801), mientras que el 47,3% son hombres (71.493). Respecto a los tramos de edad, 34.106 tienen 65 o más años; 92.281 tienen entre 65 y 18 años; 24.907 son menores de edad.

Respecto al resto, el Distrito Este cuenta con 37.718 habitantes (17.870 hombres y 19.848 mujeres)



LOGROÑO: DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN INFANTO-ADOLESCENTE Y SU PESO SOBRE EL TOTAL DE LA POBLACIÓN INFANTO-ADOLESCENTE POR ZONAS



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 21 ENE. 2023
Logroño, 21 ENE. 2023
El Secretario General,

*Todo extraído del INFORME DE SITUACIÓN DE LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA DE LOGROÑO A ABRIL DE 2018 AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO.

Concretamente en el barrio/distrito Cascajos-Piqueras el 26,21% de los residentes, son niños/as y adolescentes, es decir, aproximadamente, uno de cada cuatro residentes es un niño/a o un adolescente.

Estos datos, son los tenidos en consideración para el impacto de género en la presente modificación.

4.2 Papeles que desempeñan los géneros en el contexto del PERI-22

El diseño urbanístico del ámbito del PERi-22 ha mirado de cerca la incorporación de la igualdad de género en su ordenación urbana, eliminando los obstáculos en el día a día de las mujeres.

DILIGENCIA:

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

El trazado de la ordenación del ámbito del PERI-22 se ha erigido priorizando tanto lo productivo, vinculado al mercado laboral, como lo reproductivo, así como las actividades comunitarias y personales.

Debemos partir de la base de que los hombres y mujeres son iguales en derechos, pero no tienen por qué tener los mismos roles en la sociedad por motivos biológicos, dado que la vinculación biológica de la mujer por motivos de su maternidad con los hijos y de ser el sexo que permite la perpetuación de la especie, nunca puede ser la misma que la del hombre, aunque puedan compartir de la misma forma las tareas del hogar.

Por tanto, desde esa perspectiva de la igualdad de derechos, pero con diferencias biológicas y diferentes e inevitables roles en el seno familiar hay que analizar la posible discriminación a la mujer por parte de los planes urbanísticos.

Además, España es un país de cultura cristiana y grecorromana que, como en el resto de los países europeos, hunde sus raíces en la igualdad de derechos entre hombres y mujeres, más si cabe tras la incorporación de la mujer al mercado laboral, que en los últimos años se nos revela de mayor éxito incluso que los hombres. Muestra de ello es el grado de éxito del género femenino en la superación de pruebas selectivas, siendo habitual que haya más mujeres que hombres en duras oposiciones como notarías, especialidades médicas, judicaturas, entre otras, que apuntan a una mejor aptitud y capacidad para el estudio y el ejercicio de responsabilidades profesionales. Cuestión distinta es la situación de la mujer en países teocráticos de cultura islámica.

21 FEB 2020

Las mujeres pueden verse más favorecidas por el impulso del PERI-22 debido al tipo de recorrido asociado al perfil estadístico de sus actividades cotidianas: actividad laboral más frecuentemente relacionada con oficinas y comercios (de localización dispersa, y por tanto, con recorridos dispersos), actividades de abastecimiento del hogar (compra diaria en comercios de proximidad), y acompañamiento de menores en sus recorridos de ida y vuelta al colegio. No quiere decir este párrafo que el PERI-22 asigne ese rol a las mujeres, sino que, tradicionalmente tiene más incidencia en las mujeres que en los hombres. Hecho que afortunadamente va cambiando en la sociedad, pero no ha llegado a ser igualitario con el rol que ejercen los hombres.

4.3 ORDENACION DEL AMBITO

En la presente ordenación se ha puesto especial atención en que las edificaciones y los espacios públicos favorezcan la vida y la actividad de los ciudadanos de la zona, haciendo pivotar el cumplimiento del principio de igualdad y no discriminación sobre las bases siguientes:

- 🚦 Planteando distribuciones urbanas que concentren diversidad de usos y que estén suficientemente dotadas de espacios libres de recreo y expansión, equipamientos públicos y privados.
- 🚦 El diseño de las zonas de recreo y expansión queda bien integrado en la trama urbana existente (continuidad de los recorridos peatonales, buenas conexiones con los viarios estructurantes que favorece la accesibilidad con el transporte urbano, tiene plena conexión con la línea 3 y 10 del transporte urbano mediante autobuses.

DILIGENCIA:

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

Se instauran entornos habitados y sociables (obligatoriedad de poner en usos las plantas bajas junto a los espacios estancias y paseos públicos, aceras anchas y buena iluminación, etcétera).

- ✚ En los bajos no existen espacios vacíos.
- ✚ No está proyectado el diseño de la ordenación y las edificaciones como una “zona dormitorio”, es decir, se está dando prioridad a las necesidades de las mujeres, menores y personas mayores.
- ✚ Previendo cerramientos en los soportales, para aumentar la seguridad ciudadana, especialmente de los más débiles.

5. VALORACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO DEL PERI

El PERI no establece ninguna disposición que produzca o pueda producir discriminación directa o indirecta en relación con la orientación sexual, expresión o identidad de género o pertenencia a grupo familiar.

El diseño proyectado para el PERI-22 es coherente con la integración desde la perspectiva de género pues el mismo es coherente y de densidad suficiente que propicia el principio de proximidad y de distancias cortas. La presente ordenación incorpora la diversidad de usos en el ámbito.

Se garantiza la seguridad al no existir espacios vacíos. La ordenación propuesta fomenta la libertad de movimiento de las personas a través de espacios interconectados con la trama urbana de la ciudad.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día.....
Logroño, **21 DE OCT 2020**

El Secretario General,

ANEXO 6

DIRECTRICES PARA LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

URBANIZACIÓN DEL PERI N° 22 ÁLAMO Y CEBALLOS.
LOGROÑO. OBRAS DE URBANIZACIÓN



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... 21 JUL 2025
Logroño,.....
El Secretario General,

PERI N° 22 ÁLAMO Y CEBALLOS DE LOGROÑO

ANEXO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

AGOSTO 2025

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, se celebrada el
día.....2-1-ENE-2021.....
Logroño,.....
El Secretario General,

PERI N° 22 ÁLAMO Y CEBALLOS. LOGROÑO

DIRECTRICES PARA LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

1. MEMORIA

1 INTRODUCCIÓN Y OBJETO

El presente documento se realiza acompañando al "PERI N° 22 Álamo y Ceballos" de Logroño, cuya redacción depende del estudio de arquitectura JESÚS MARINO PASCUAL & ASOCIADOS.

Se redacta por encargo de la Comunidad de propietarios PERI 22 "Álamo y Ceballos", previa a la constitución de la correspondiente Junta de Compensación, quien será la promotora de las futuras obras de urbanización.

El objeto principal de este estudio es la descripción de los nuevos servicios previstos que compondrán la infraestructura necesaria para el desarrollo urbanístico del PERI Álamo y Ceballos, así como de las unidades de ejecución P12.9 "SAPJE" y P12.2 "ÁLAMO Y CEBALLOS". También se recoge la integración de zonas ya urbanizadas como la UE P12.7 "PUNTO RICHARD'S" y la calle Antonio de Nebrija, integrando su arbolado existente transformándola en plataforma única. Se encuentran rayadas en color rojo las edificaciones ya construidas con la nueva ordenación. Se incluyen las redes de:

- Saneamiento
- Abastecimiento
- Electricidad
- Telecomunicaciones
- Gas
- Riego
- Alumbrado público

Se concluye con un último apartado que contempla un presupuesto estimado de las obras de urbanización que incluye, además del coste de las infraestructuras de redes de servicio, la estimación económica referente a los capítulos de: demoliciones, explanaciones y muros de contención; firmes y pavimentos; señalización y mobiliarios urbano; gestión de residuos de la construcción; seguridad y salud en las obras; y los honorarios de redacción del proyecto y la dirección facultativa de las obras.

El presente documento escrito se acompaña de unos planos que definen gráficamente las infraestructuras necesarias para el desarrollo del PERI.

2 PREVISIÓN DE LAS REDES DE SERVICIOS

Se describe a continuación la previsión de servicios necesarios para el desarrollo del PERI. Esto se hace ordenadamente según el servicio analizado, incluyendo los que ya existen en el ámbito

de este estudio para contemplar su aprovechamiento y/o modificación.

2.1 RED DE SANEAMIENTO

La red existente está compuesta de las siguientes instalaciones de saneamiento:

Calle Piqueras: actualmente existen dos colectores principales que discurren por el parterre y acera del margen norte de la calle, y tramos aislados que discurren por el margen sur:

- El de **aguas pluviales** es de PVC Ø500 y 400, que va en sentido oeste-este, desde Baltasar Gracián hasta llegar a C/Tirso de Molina, el punto más bajo del colector dentro de nuestro ámbito. Discurre a profundidad variable entre 2.17 y 3.17 m bajo rasante de la calle.
- En paralelo a éste, hay otro colector de **aguas residuales** de PVCØ400. El sentido es de este a oeste, al contrario que el anterior también. El punto bajo del colector dentro de nuestro ámbito se sitúa en el pozo que hay en el cruce Piqueras con Baltasar Gracián. Su profundidad oscila entre 2.60 y 3.00 m bajo rasante de la calle.
- Desde la intersección de Tirso de Molina, se conecta un ramal de **aguas pluviales** de HAØ600 que cruza la calle Piqueras de forma perpendicular hasta el otro margen de la calle, y continua paralelo a la línea de fachada del margen sur de Piqueras por la calzada en sentido oeste-este con una longitud aproximada de 55 m, y con el mismo diámetro, en todo el ámbito de la U.E.12.7 "Punto Richard´s" para recoger los portales 26, 28 y 30, así como la red de sumideros. Hacia el lado contrario discurre un pequeño ramal de 18 m y de Ø600 mm, en sentido este-oeste. Desde el pozo de cruce se ha instalado un colector PVCØ315 mm que discurre por la zona pavimentada de la zona verde de la U.E.12.7 con unas profundidades entre 2,85 y 3,40 m bajo rasante de parque.
- Paralelo y próximo al anterior se conecta y discurre un ramal de **aguas residuales** de PVCØ400 que discurre en los mismos sentidos que el de pluviales y longitudes similares, cubriendo todo el frente del ámbito de la unidad de ejecución mencionada, para recoger las acometidas de los portales 26,28 y 30 de Piqueras. Las profundidades oscilan entre 1,50 y 1,90 bajo el pavimento existente.
- A lo largo de la calle Piqueras existen varios ramales de **aguas residuales** que conectan al colector principal del margen norte, para poder conectar los edificios más antiguos del margen sur. Se trata en su mayoría de ramales aislados de PVC Ø315 y algún tramo formado por ovoide de hormigón de 40x50 cm y Ø300 de hormigón en el entorno de la "Citroën". Todos estos ramales será necesario renovarlos y recogerlos mediante nuevas redes.

Calle Antonio de Nebrija: actualmente existen dos colectores que discurren por la calzada y aparcamiento existentes, y que dan servicio a acometidas de los edificios situados en el margen oeste y a los sumideros. Ambos son relativamente recientes y se encuentran en buen

estado, por lo que parte de ellos se integrarán en el sistema:

- El de **aguas pluviales** es de PVC Ø400, que va en sentido sur-norte, desde casi la intersección con Lope de Vega hasta conectar con el principal de C/Piqueras. Discurre a profundidad variable entre 1,80 y 2,55 m bajo rasante de la calle. Su trazado actual discurre por la banda de aparcamiento actual, por lo que va a ser necesario desplazarlo a una de las semicalzadas futuras.
- En paralelo a éste, hay otro colector de **aguas residuales** de PVCØ400. El sentido es de sur a norte, al igual que el anterior. Su profundidad oscila entre 1,63 y 1,80 m bajo rasante de la calle. Este se mantendrá por su ubicación actual.

Calle Arquitectos Álamo y Ceballos: actualmente existen dos colectores de tipo unitario que discurren cada uno por un margen de la calle, uno principal por el aparcamiento y otro por acera, y que dan servicio a acometidas de los edificios situados en cada uno de los márgenes de la calle:

- El principal **unitario** es de hormigón Ø500, que va en sentido sur-norte, desde la intersección con Lope de Vega, donde tiene continuidad hacia el oeste, hasta la C/Estambrera donde continúa en Ø600 en sentido este-oeste. Discurre a profundidad variable entre 1,80 y 2,50 m bajo rasante del aparcamiento. Tiene en torno a 25 años de antigüedad, pero su estado es bueno. Al encontrarse fuera del ámbito de actuación no se prevé actuaciones en él, salvo conexiones proyectadas.
- En el pozo anterior a la intersección con C/Estambrera se conecta el otro ramal paralelo al anterior, pero que discurre por el margen este, y dentro del ámbito de la obra. Se trata también de un colector de tipo **unitario** de hormigón Ø400. Discurre también en sentido sur-norte, recogiendo las acometidas de los pabellones existentes, con unas profundidades en torno a 1,30-1,40 m. Es bastante antiguo y su estado no es bueno, por lo que será necesario demolerlo y disponer nuevos colectores por ese margen.

Avda. Lope de Vega: actualmente no dispone de este tipo infraestructura en el tramo afectado por el PERI.

Se propone una **nueva red de saneamiento separativa**, que se complementa a las actuales en buen estado y que funcione por gravedad. Estará formada por la siguiente infraestructura:

RED DE AGUAS PLUVIALES:

Las nuevas tuberías de aguas pluviales se reflejan como líneas continuas de color azul claro en el esquema adjunto (se incluyen en color magenta las acometidas previstas), siendo del mismo color pero en discontinuo las existentes a mantener en nuestro ámbito:

Tal y como puede observarse en la imagen, consiste en:

Calle Piqueras: se introduce un nuevo ramal en PVCØ400 entre C/Antonio Nebrija y Arquitectos Álamo y Ceballos, en sentido oeste-este y conectado al colector de Nebrija, que

DILIGENCIA:

URBANIZACIÓN DEL PERI N° 22 ALAMO Y CEBALLOS. LOGROÑO.

DIRECTRICES PARA LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

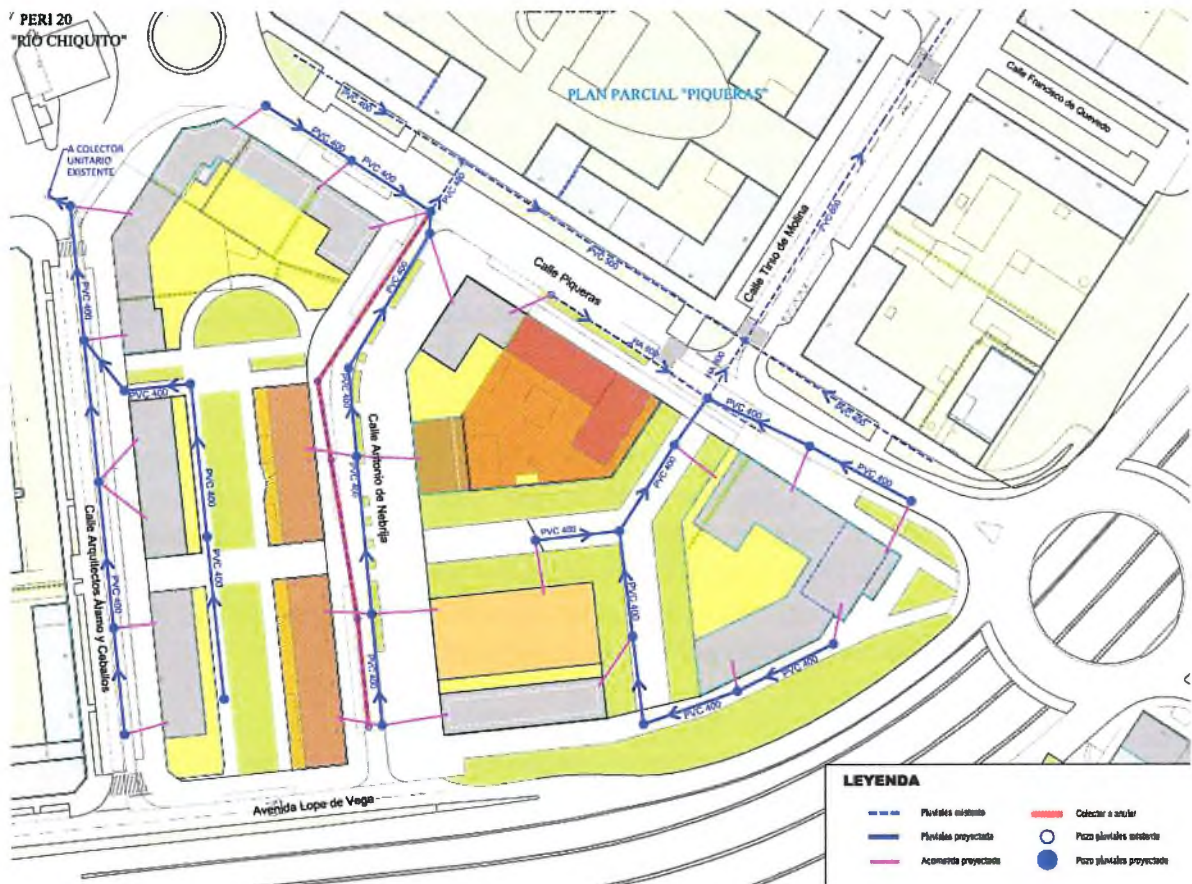
Logroño,

Logroño,

El Secretario General,



pueda recoger las acometidas y sumideros de dicho margen. Se instalará otro pequeño ramal, con el mismo diámetro en la zona este de la calle, prolongando el ramal actual que finaliza a la altura del nº50, para poder recoger las nuevas acometidas de los edificios y los sumideros. La actuación se completará con la conexión de nuevas acometidas a alguno de los pozos existentes de los tramos que se mantienen.



Calle Antonio de Nebrija: se mantiene el actual únicamente en su primer tramo (cruce C/Piqueras) y se cambia el resto del tramo por coincidir con acera y aparcamiento, cruzando por debajo del de residuales, aprovechando un resalto existente, y ubicándolo por la semicalzada este hasta el final de la calle. Será necesario conectar las acometidas ya existentes, así como las acometidas de los nuevos edificios y los sumideros de nueva creación.

Parque entre Piqueras-Antonio Nebrija-Lope de Vega: se sustituye el colector actual PVCØ315, por ser de tamaño inferior al diámetro mínimo exigido, por uno nuevo de PVCØ400 y se prolonga con un nuevo ramal en sentido norte-sur hasta Lope de Vega, donde tendrá continuidad. A este nuevo ramal en PVC Ø400 se conectarán tanto acometidas a la parcela dotacional, como los sumideros del parque.

Calle Arquitectos Álamo y Ceballos: se introduce un nuevo colector de PVC Ø400 desde Estambrera hasta Lope de Vega, en sentido norte-sur para recoger las acometidas de los nuevos edificios y la red de sumideros. Se conectará directamente al colector unitario de

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Municipal de Logroño, celebrada el día 21 de mayo de 2015.

Logroño, 21 de mayo de 2015

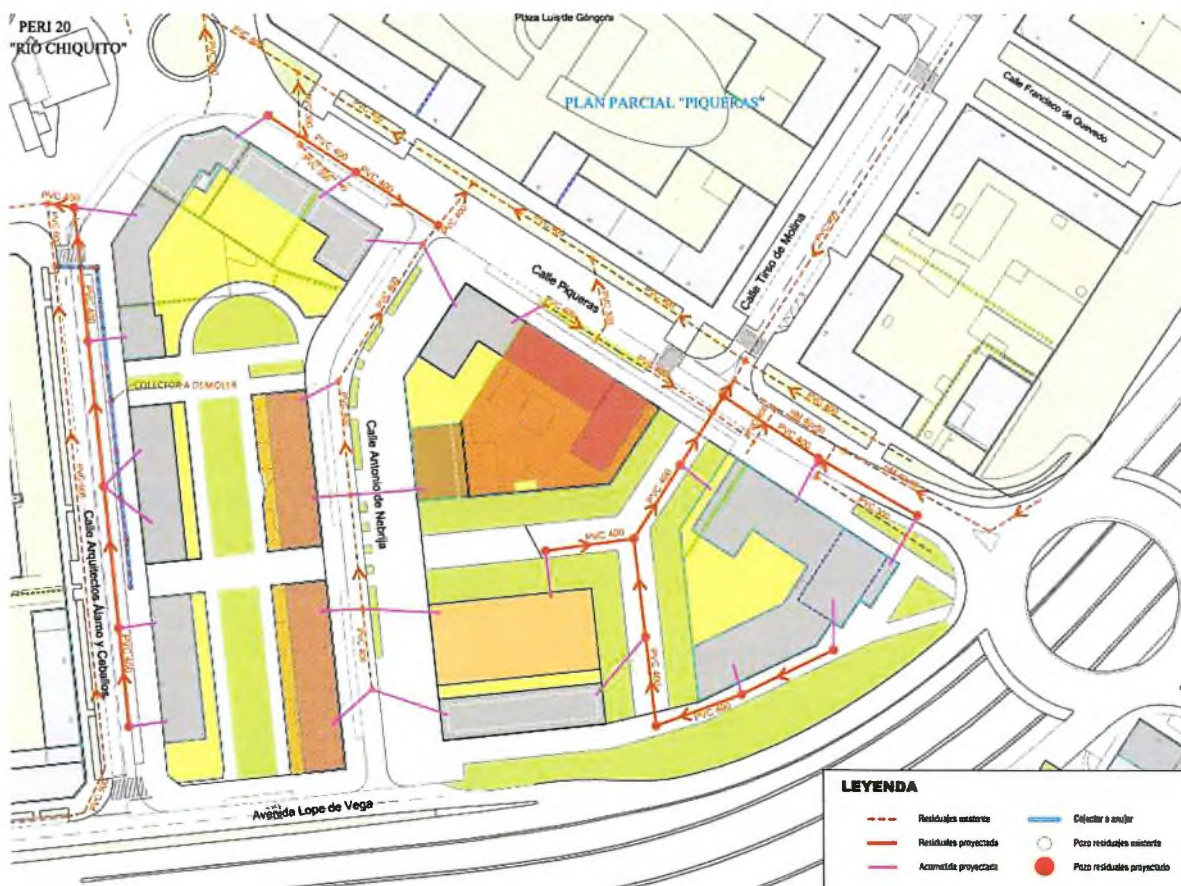
El Secretario General

C/Estambrera.

Avda. Lope de Vega: se continua en PVCØ400 el nuevo ramal del parque en unos 60 metros para recoger parte de las acometidas de los nuevos edificios donde actualmente se ubica "La Citröen", así como la red de sumideros.

RED DE AGUAS RESIDUALES:

Las nuevas tuberías de aguas residuales se reflejan como líneas continuas de color marrón oscuro en el esquema adjunto (se incluyen en color magenta las acometidas previstas), siendo del mismo color pero en discontinuo las existentes a mantener en nuestro ámbito:



Calle Piqueras: se introduce un nuevo ramal en PVCØ400 entre C/Antonio Nebrija y Arquitectos Álamo y Ceballos, en sentido oeste-este y conectado al colector de Nebrija, que pueda recoger las acometidas de dicho margen. Se instalará otro pequeño ramal, con el mismo diámetro en la zona este de la calle, sustituyendo también por el ramal actual que finaliza a la altura del nº50 para sacarlo a calzada, para poder recoger las nuevas acometidas de los edificios. La actuación se completará con la conexión de nuevas acometidas a alguno de los pozos existentes de los tramos que se mantienen.

DILIGENCIA:
URBANIZACIÓN DEL PERÍMETRO 22 ÁLAMO Y CEBALLOS. LOGROÑO.
DIRECTRICES PARA LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día.....
Logroño, 21 de Mayo, 2025



Calle Antonio de Nebrija: se mantiene el actual conexionando únicamente las acometidas de los nuevos edificios.

Parque entre Piqueras-Antonio Nebrija-Lope de Vega: se introduce un nuevo ramal de PVCØ400, desde Piqueras hasta Lope de Vega, donde tendrá continuidad, en sentido norte-sur para recoger tanto las acometidas de la parcela dotacional como de los nuevos edificios de la nueva manzana que se crea entre este parque, C/Piqueras y Lope de Vega. Se derivará un pequeño tramo en la intersección de los paseos del parque para poder recoger una segunda acometida de la parcela dotacional.

Calle Arquitectos Álamo y Ceballos: se introduce un nuevo colector de PVC Ø400 desde Estambreira hasta Lope de Vega, en sentido norte-sur para recoger las acometidas de los nuevos edificios, conectándolo directamente al colector unitario de C/Estambreira, y se anula el existente.

Avda. Lope de Vega: se continua en PVCØ400 el nuevo ramal del parque en unos 60 metros para recoger parte de las acometidas de los nuevos edificios donde actualmente se ubica "La Citroën".

2.2 RED DE ABASTECIMIENTO

La red existente está compuesta de las siguientes conducciones:

Calle Piqueras: actualmente existen dos tuberías que recorren toda la calle. Una es de FDØ250 y está situada bajo la acera norte, Se puede decir que es la principal arteria que alimenta la red de tuberías de menor diámetro de esta zona. La tubería del otro margen está compuesta por diferentes tramos de distinta naturaleza, siendo los más recientes de FDØ150 y de hierro Ø100 las más antiguas. Se conecta a la anterior por un cruce de FDØ200 próximo a la glorieta de la gasolinera situado junto Su trazado va cambiando en función de las alineaciones de las construcciones existentes, o porque se ha tenido que adaptar por estar ocupado por otros servicios su espacio natural, por lo que requerirá de una reordenación y renovación de los tramos más antiguos o de poco diámetro.

Calle Antonio de Nebrija: existe únicamente una tubería de FDØ150 que discurre por la acera oeste de la calle y que comunica la red sur de C/Piqueras con la de Avda. Lope de Vega. De ella se derivan dos ramales de FDØ100 en las entradas a la zona peatonal existente entre edificios, encontrándose con sendas bridas ciegas en el límite de la actuación realizada. Estas redes son relativamente recientes y se encuentran en buen estado por lo que se integrarán dentro de la red general proyectada.

Parque entre Piqueras-Antonio Nebrija-Lope de Vega: desde la acera sur de Piqueras se deriva un ramal de FDØ100 que discurre por el paseo de la zona verde, situándose una brida ciega en el final de la actuación realizada. Actualmente da suministro a una fuente bebedera y a la red de riego del parque. Es relativamente reciente y se encuentra en buen estado, por lo que se integrará con la red proyectada.

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

INGENIERIA
21-ENE-2013

Calle Arquitectos Álamo y Ceballos: actualmente dispone de dos redes, una por cada una de las aceras, que se comunican entre sí por un cruce en la intersección con C/Estambrera. La que discurre por la acera oeste es de FDØ150 y comunica la C/Estambrera y Avda. Lope de Vega, mientras que la que discurre por la acera este es de FDØ100 y se comunica con Piqueras al norte y con Lope de Vega en el sur. Esta última es la que se encuentra dentro de la zona de actuación del PERI, y teniendo en cuenta tanto su tamaño como su antigüedad, será necesario renovarla con las obras de urbanización.

Avda. Lope de Vega: Está compuesta por tramos de diversos diámetros y materiales, siendo el de mayor tamaño de FDØ200, y los de menor de FCØ80 y de PEØ90. Se comunica con las redes existentes de Álamo y Ceballos (acera este), y de Antonio Nebrija, finalizando junto a la C/Piqueras con una brida ciega. Salvo el tramo existente en FDØ200, el resto será necesario renovar tanto por no cumplir con los diámetros mínimos y materiales exigibles, como por ser incompatibles con las nuevas alineaciones.

La nueva red prevista se diseña como una malla cerrada aprovechando las tuberías existentes en buen estado y con diámetros mínimos exigibles, reforzando el suministro mediante un nuevo cruce de FDØ200 en la C/Piqueras frente a "La Citroën" y otro del mismo diámetro en Lope de Vega con Álamo y Ceballos conectando con la arteria de FDØ250 que discurre por la calzada.

Calle Piqueras: se ejecuta un nuevo cruce en FDØ200 cercano a la glorieta de la circunvalación, para comunicar la red con la existente de 250 en el margen norte, dándole continuidad en ese mismo diámetro hasta Avda. Lope de Vega. Se sustituyen los tramos actuales de fundición y hierro de Ø100 mm. por unos nuevos de FDØ150 con alineaciones continuas sin quiebros significativos, y se prolonga la red actual en FDØ150 desde el actual nº50 hasta el nuevo cruce planteado.

Calle Antonio de Nebrija: se renueva parcialmente el cruce actual con Piqueras y se instala un nuevo ramal de FDØ150 en el margen este del vial desde la mencionada calle hasta Lope de Vega. Se prolongan los dos ramales existentes de FDØ100 en la zona verde oeste, con sendas tuberías de FDØ150 que se comunicarán con la red proyectada C/Arquitecto Álamo y Ceballos.

Parque entre Piqueras-Antonio Nebrija-Lope de Vega: se prolonga la actual red FDØ100 con tubo fundición de 150 mm, hasta comunicar con C/Antonio Nebrija, y se saca un nuevo ramal desde la intersección de paseos hasta Lope de Vega con el mismo diámetro que la anterior.

Calle Arquitectos Álamo y Ceballos: se renueva toda la red dentro del ámbito de la obra por FDØ150, ejecutando además un nuevo cruce en FDØ200 en la intersección con Lope de Vega.

Avda. Lope de Vega: Además del cruce mencionado anteriormente, se instala en toda la calle un nuevo ramal de tubería de FDØ200, que además de conectar con la arteria de FDØ250 que se encontraba taponada en Álamo y Ceballos, conecta en C/Piqueras con el nuevo cruce ejecutado, mallando en el sur de la actuación con todos los ramales de las calles intermedias, tanto existentes como proyectadas.

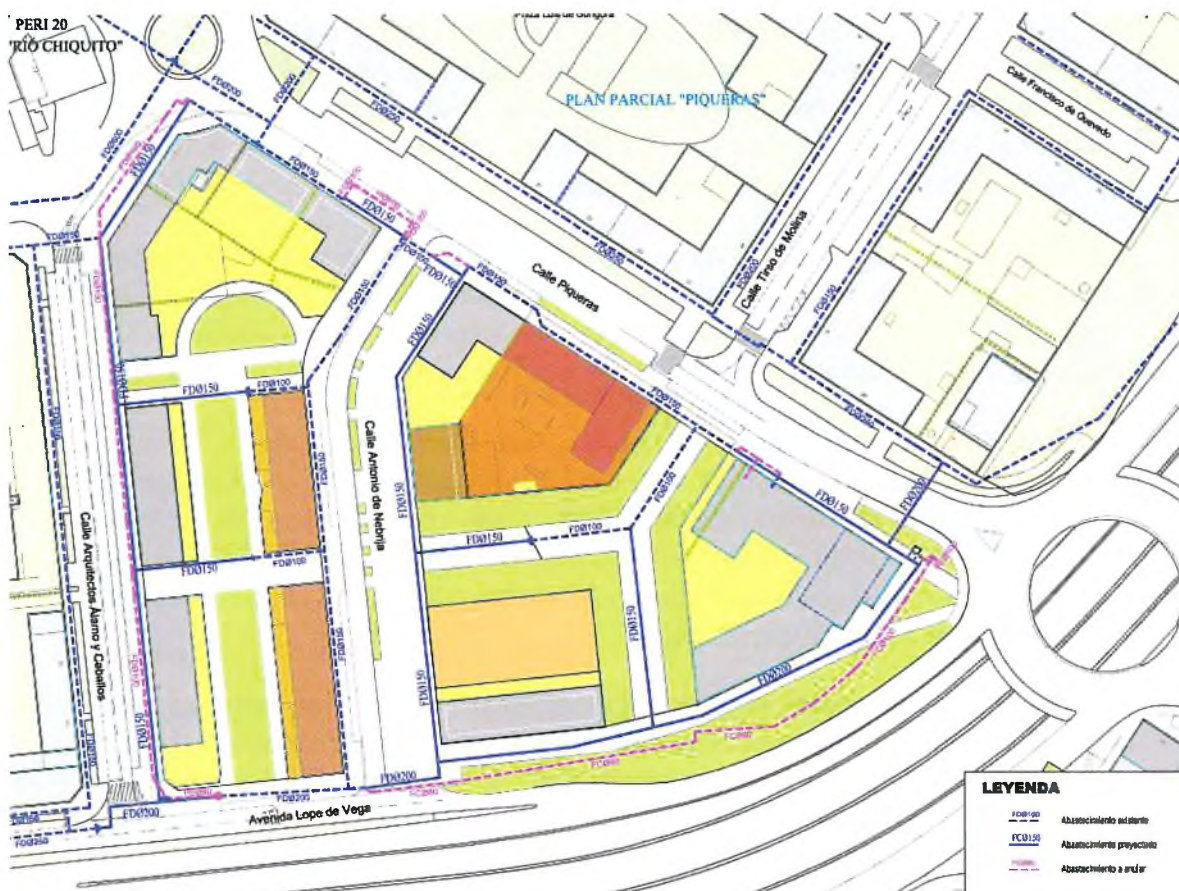
SENCIA:
 para hacer constar que este documento fue
 URBANIZACIÓN DEL PERI N° 22 ALAMO Y CEBALLOS. LOGROÑO.
 DIRECTRICES PARA LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
 día.....
 Logroño, 21 de octubre de 2023
 El Secretario General,



La nueva red contará con todos los elementos necesarios para su explotación, como son las válvulas de corte, acometidas domiciliarias, bocas de riego e hidrantes contra incendios.

Con la distribución propuesta se garantiza una sencilla conexión de todas las acometidas domiciliarias que van a ser necesarias y la distribución uniforme de bocas de riego e hidrantes.

En el esquema adjunto se reflejan las tuberías existentes en línea discontinua y las previstas como líneas continuas, ambas en color azul oscuro. Los tramos a anular o desmontar se grafían en discontinua de color magenta.



2.3 RED ELÉCTRICA

La red eléctrica existente en esta zona está compuesta principalmente por varias líneas de media tensión de 13,2 KW, que discurren de manera subterránea por el margen sur de la calle Piqueras alimentando a dos centros de transformación existentes y a un centro de maniobra, en la zona verde oeste junto a la C/Nebrija y en la parte trasera del Residencial "Guacamayo" los primeros, y en la C/Piqueras 24 el centro de maniobra, y que se comunican con el Plan Parcial Piqueras mediante sendos cruces en Tirso de Molina y junto a la Glorieta con la circunvalación, y con Estambrera por un cruce en la intersección de esta calle con Arquitecto Álamo y Ceballos.

Desde los mencionados centros de transformación parten líneas de baja tensión subterráneas

que alimentan tanto a las viviendas existentes de más reciente construcción, como a trenzados aéreos que alimentan a edificaciones más antiguas y pabellones industriales, principalmente ubicados en el margen este de la C/Arquitecto Álamo y Ceballos.

Respecto a las canalizaciones existentes comentar que, aunque la C/Piqueras dispone de la misma en toda su longitud, su trazado es cambiante en muchos puntos, adaptándose a las alineaciones existentes, por lo que será necesaria una reordenación de la misma y la ejecución de tramos nuevos que anulen los existentes, así como refuerzo de nº de tubos sobre la canalización a mantener. En la C/Antonio de Nebrija también será necesaria la reordenación del primer tramo entre Piqueras y el Centro de Transformación, puesto que se encuentra fuera de su ubicación natural. El resto de viales no dispone de este tipo de infraestructura en la actualidad.

No existe tampoco en el ámbito de actuación líneas aéreas de MT o AT, que sea necesario soterrar o retirar para llevar a cabo las obras, por lo que en este aspecto se simplifica la actuación.

Infraestructura a realizar:

Para poder alimentar de energía eléctrica las futuras viviendas y locales de la nueva urbanización será necesario realizar un mínimo de las siguientes actuaciones:

1. Completar mediante canalización y arquetas la red existente para poder albergar tanto las líneas de MT que alimenten a los centros de transformación, como a las líneas de BT que alimenten a las viviendas.
2. Construir un total de 4 centros de transformación (uno de ellos doble), desde los que partirán las líneas de baja tensión para el suministro de energía eléctrica a las parcelas destinadas a uso residencial y dotacional privada. Debido al tamaño de la parcela de uso dotacional público, su previsión es superior a 100 KW, por lo que el suministro ha de ser en media tensión, por lo que es necesario que disponga de un centro que haga las veces de seccionamiento y transformación.
3. Construir la red subterránea a 13,2 kV de enlace entre los nuevos centros de transformación y maniobra necesarios para el suministro a las parcelas de la urbanización.

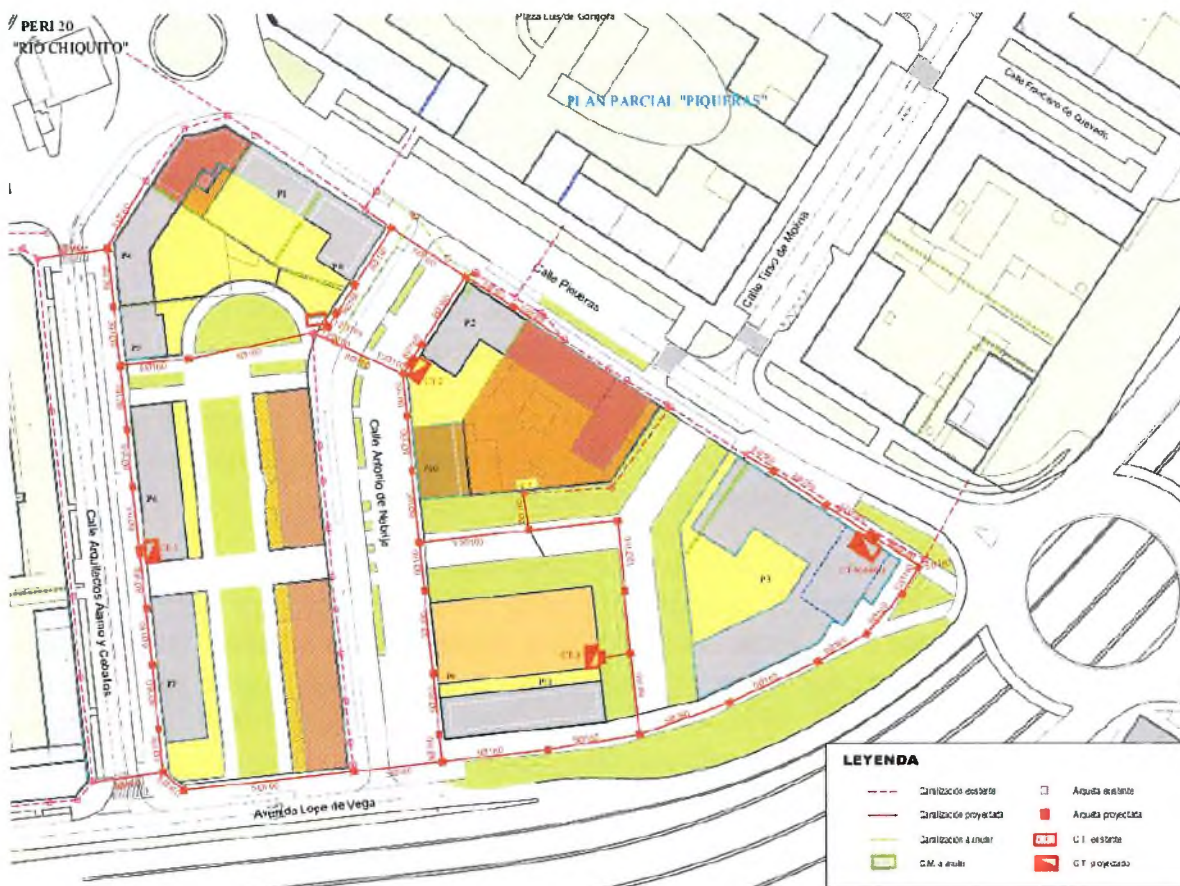
Según carta de condiciones inicial remitida por i-DE, serán necesarios la ejecución de unos trabajos de entronque y refuerzo (a realizar por i-DE), consistentes en la ampliación de celdas en los CTs "Baltasar Gracián" y "Antonio de Nebrija", la instalación de una LSMT que conecte ambos centros, así como la construcción de arqueta doble y empalmes en la LSMT Varea-Guindalera..

Los centros de transformación se instalarán en la planta baja de los edificios o en edificios prefabricados en superficie, con acceso desde vial público. En el presupuesto que se ha estimado, los CTs 2 y 3 se ha previsto ubicarlos en edificios prefabricados.

Los centros de Transformación dispondrán de un esquema de celdas 2L+1P, cada uno con un transformador de 400 kVA, salvo el doble que dispondrá 3L+3P. Todos ellos incorporarán los elementos necesarios que permitan instalar los sistemas de telegestión y telemedida adecuados a las características de la red de la compañía suministradora. Todos ellos estarán automatizados

mediante la instalación de celdas de línea motorizadas y supervisadas.

En el dibujo siguiente se representa esquemáticamente la disposición de la nueva infraestructura, donde se grafía en color rojo continuo la canalización nueva, en el mismo color pero en trazos discontinuos la canalización existente a mantener, y en color verde discontinuo la canalización a anular. También se grafían en color rojo sin relleno los dos CTs existentes y en verde el CM existente y que se desmontará una vez quede sin servicio. Se ha numerado cada una de las parcelas para poder comprobar en las tablas las viviendas previstas y cargas asignadas a cada una de ellas:



Previsión de cargas:

Toda esta infraestructura se ha diseñado a partir de una primera estimación de cargas, resultando una potencia total demandada de 3.457,08 kW, los cuales se repartirán desde centros de transformación, aplicando una simultaneidad en viviendas ($x0,4/0,9$), y en dotacionales ($x0,6/0,9$), es decir 1643 kVAs, lo que hace necesario un total de 5 centros de 400 kVAs.

Se adjunta tabla con el estudio de previsión de cargas realizado, así como Carta de Condiciones remitida por la compañía en anexo a esta memoria.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, se ha celebrado el día.....
INGENIERIA
Logroño, 21 de FEB. 2015
El Secretario General

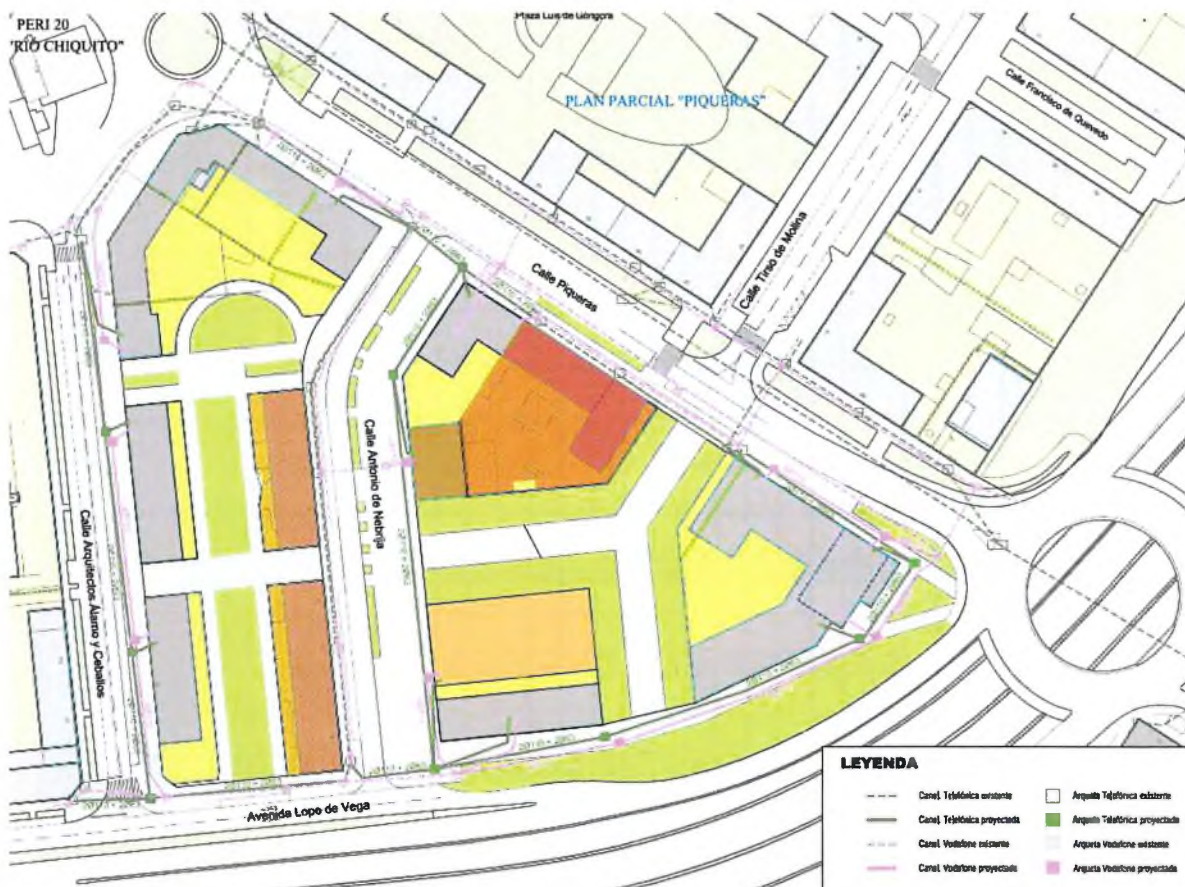
URBANIZACIÓN DEL PERI Nº 22 ÁLAMO Y CEBALLOS. LOGROÑO.
DIRECTRICES PARA LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

PREVISION DE CARGAS URBANIZACION PERI Nº 22 "ÁLAMO Y CEBALLOS" DE LOGROÑO															
PARCELA / USO	nº Portal/Edificio	Nº viviendas x portal	Simultaneidad	Nº Viviendas/portal electrificación Elevada	Nº Viviendas/portal electrificación básica	Potencia por portal (kW)	Superficie garaje (m2)	Potencia Climatización (kW)	Potencia Zona Comun privada (kW)	Superficie comercial (m2) (100W·m2)	Potencia Viviendas (kW)	Potencia Garajes (kW) (20W·m2)	Potencia Recarga Vehiculos electricos (kW)	Potencia Locales Comerciales (kW)	Potencia Total (kW)
P1 / RESIDENCIAL	1	12	9,9	12	0	9	475	0	14	320	100,08	9,50	20,00	32,00	175,580
P2 / RESIDENCIAL	1	10	8,5	10	0	9	850	0	0	200	87,20	17,00	0,00	20,00	124,200
	2	11	9,2	11	0	9	0	0	14	0	93,64	0,00	30,00	0,00	137,640
P3 / RESIDENCIAL	1	18	13,7	18	0	9	0	0	0	0	135,04	0,00	0,00	0,00	135,040
	2	17	13,1	17	0	9	3300	0	0	0	129,52	66,00	0,00	0,00	195,520
	3	17	13,1	17	0	9	0	0	14	0	129,52	0,00	0,00	0,00	143,520
	4	17	13,1	17	0	9	0	0	0	780	129,52	0,00	0,00	78,00	207,520
	5	17	13,1	17	0	9	0	0	0	0	129,52	0,00	43,00	0,00	172,520
	6	17	13,1	17	0	9	0	0	0	0	129,52	0,00	43,00	0,00	172,520
P4 / RESIDENCIAL	1	12	9,9	12	0	9	475	0	14	0	100,08	9,50	20,00	0,00	143,580
P5 / RESIDENCIAL	1	8	7	8	0	9	325	0	14	0	73,40	6,50	15,00	0,00	108,900
P6 / RESIDENCIAL	1	12	9,9	12	0	9	975	0	0	0	100,08	19,50	0,00	0,00	119,580
	2	12	9,9	12	0	9	0	0	14	0	100,08	0,00	30,00	0,00	144,080
P7 / RESIDENCIAL	1	10	8,5	10	0	9	1200	0	0	0	87,20	24,00	0,00	0,00	111,200
	2	10	8,5	10	0	9	0	0	14	0	87,20	0,00	0,00	0,00	101,200
	3	10	8,5	10	0	9	0	0	0	0	87,20	0,00	25,00	0,00	112,200
P8 / RESIDENCIAL	1	12	9,9	12	0	9	975	0	0	0	100,08	19,50	0,00	0,00	119,580
	2	12	9,9	12	0	9	0	0	14	0	100,08	0,00	30,00	0,00	144,080
P9 / RESIDENCIAL	1	13	10,6	13	0	9	1525	0	0	0	106,52	30,50	0,00	0,00	137,020
	2	13	10,6	13	0	9	0	0	14	0	106,52	0,00	0,00	0,00	120,520
	3	12	9,9	12	0	9	0	0	0	0	100,08	0,00	43,00	0,00	143,080
P10 / DOTACIONAL										2000				200,00	200,000
P11 / DOTACIONAL										2800				280,00	280,000
ALUMBRADO															8,000
TOTAL (kW)															3457,080

2.4 RED DE TELECOMUNICACIONES

Son varios los operadores que disponen de cableado enterrado y por fachada en el ámbito de la actuación (Telefónica, DIGI, Orange-Jazztel y Vodafone), si bien sólo el primero y el último disponen de canalización y arquetas. Las canalizaciones existentes se concentran principalmente en la C/Piqueras, en el margen oeste de C/Antonio de Nebrija y en Avda. Lope de Vega, discuriendo por el resto de forma aérea grapadas por fachada. Por la banda de aparcamiento del margen norte de la C/Piqueras existe una canalización principal de TELEFONICA, con cámaras subterráneas de registro desde las que se distribuye al resto de canalizaciones que discurren por aceras y alimentan a los edificios. Esta canalización principal continúa por toda la C/Piqueras en el Barrio de La Estrella hasta el límite con Villamediana.

Destacar que, en uno de los edificios existentes, concretamente Piqueras 24bis, y que pasará a formar parte de una de las nuevas parcelas, se encuentra la central de Vodafone en Logroño, albergándose en su interior importantes nodos de distribución, así como una torre y varias antenas de comunicaciones en su cubierta. Desde este edificio se distribuye canalización por ambos márgenes de la C/Piqueras, así como por el margen oeste de Antonio de Nebrija, y por toda Avda. Lope de Vega.



La red necesaria para poder atender el futuro sector se ha diseñado siguiendo las indicaciones de

las citadas compañías, si bien básicamente consistirá en una reordenación de la existente y completar aquellos tramos interrumpidos o las zonas que actualmente no disponen de ella, como el margen este de Antonio de Nebrija y el margen este de Álamo y Ceballos. Se ha grafiado en color verde las canalizaciones de TELEFONICA, siendo en trazos discontinuos la existente y en continuo y mayor grosor la proyectada. Se ha seguido el mismo criterio para las canalizaciones de VODAFONE, pero en color magenta. Las nuevas arquetas de ambas compañías se grafian en su correspondiente color y rellenas en su interior, mientras que las existentes se graffian únicamente con un marco.

La nueva infraestructura estará compuesta por tuberías de PVCØ63 y 110. Dispondrá de arquetas de registro tipos D, H y M, homologadas por la compañía telefónica, y de 60x60 y 60x120 para Vodafone.

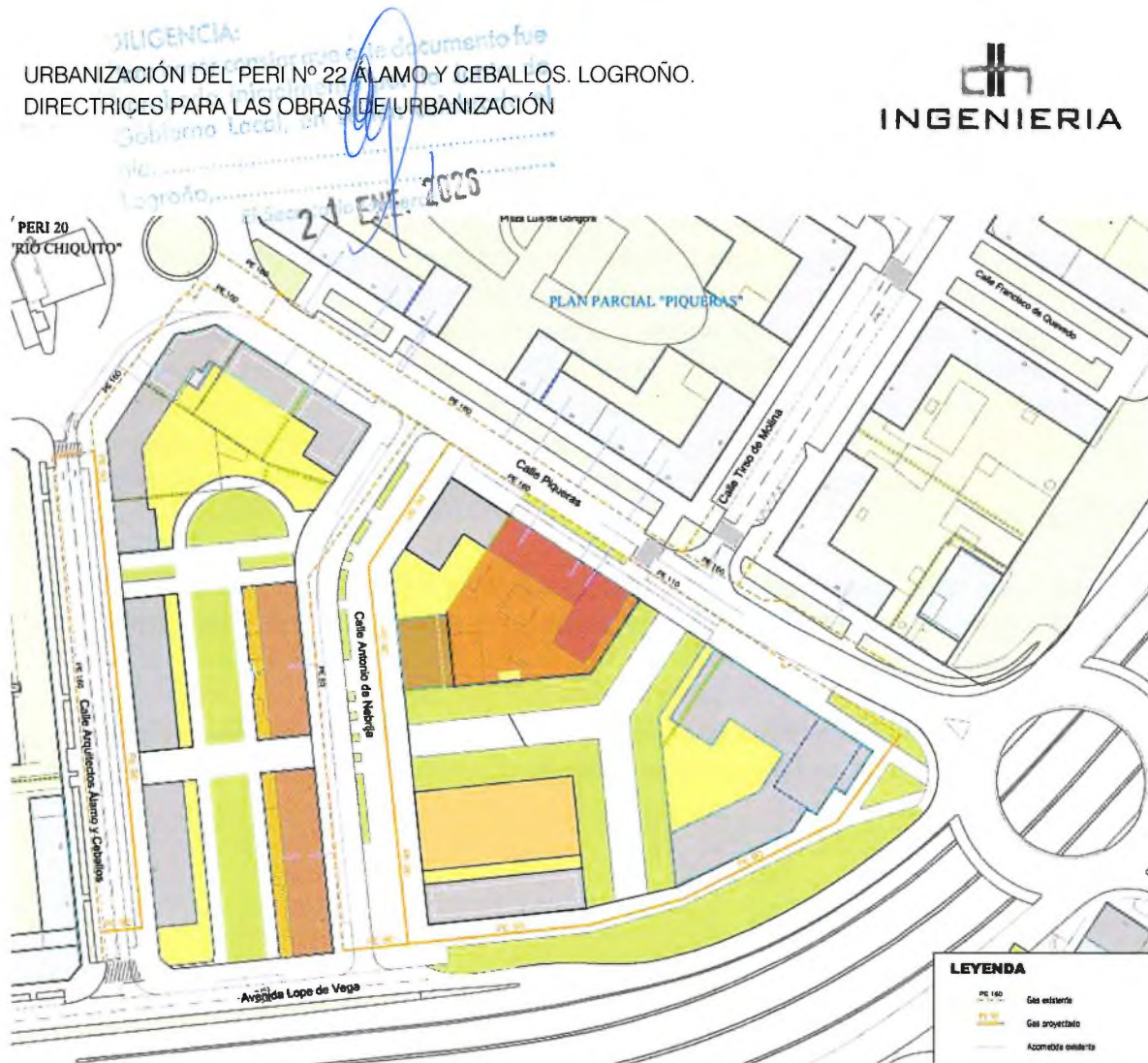
Con motivo del desmantelamiento de la infraestructura existente de VODAFONE en una de las parcelas existentes, se ha previsto una partida de retirada de las canalizaciones que quedasen fuera de servicio.

2.5 RED DE GAS

Nedgia actualmente dispone de dos líneas principales de PEØ160 y 110 en ambos márgenes de la C/Piqueras, así como otra del mismo diámetro inicialmente por el margen este de Álamo y Ceballos, entre Piqueras y Estambrera, y posteriormente por el margen oeste entre Estambrera y Lope de Vega. Existe un ramal secundario de PEØ63 que discurre por el margen oeste de Antonio de Nebrija, que nace de Piqueras y finaliza en Avda. Lope de Vega. De las redes descritas se derivan las respectivas acometidas a las distintas parcelas, ejecutadas normalmente en PEØ32 mm.

Si bien, hoy en día se apuesta por otros sistemas de energía para la calefacción y el agua caliente de las viviendas, será necesario disponer de una red mínima para poder garantizar los suministros que puedan ser demandados, tanto para viviendas como para locales comerciales. Para ello se dispondrá de un nuevo ramal de PEØ90 en el margen este tanto de la C/Arquitectos Álamo y Ceballos como en Antonio de Nebrija, así como un nuevo ramal en Avda. Lope de Vega entre la red existente de Antonio de Nebrija y la C/Piqueras, para dar servicio tanto a la parcela dotacional como a las viviendas de la manzana que ocupa actualmente la "Citroën". Se dispondrán válvulas de maniobra en las conexiones de los nuevos ramales con los existentes, de manera que se puedan independizar en caso de averías.

Se ha grafiado en línea continua en color naranja la nueva red proyectada y en discontinua la red existente, y esquemáticamente se refleja así:

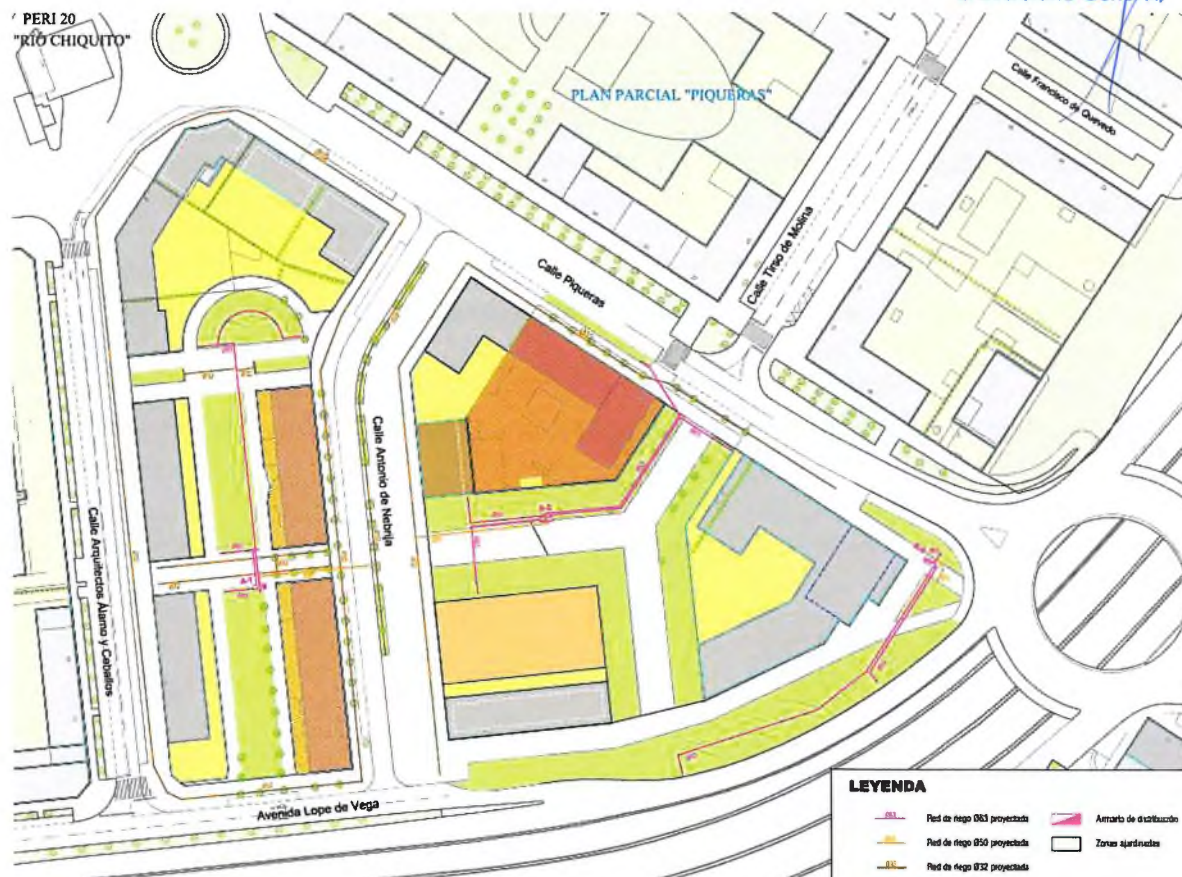


2.6 RED DE RIEGO

Existen actualmente instalaciones aisladas de riego, que se corresponden con las zonas actualmente ajardinadas, que son la zona ajardinada a ambos márgenes de Antonio de Nebrija, en la zona verde junto al "Residencial Guacamayo" y el parterre y talud ajardinado que se forma en todo el entorno de la "Citröen", en Piqueras y Lope de Vega. Cada una de estas zonas se alimenta a través de su respectiva acometida de la red de agua potable más cercana, siendo los diámetros utilizados 1,5" y 2". Desde ellas se derivan las correspondientes fases de riego con sus respectivas electroválvulas, ubicadas en arquetas de PVC en las zonas ajardinadas.

Puesto que las nuevas zonas verdes que se crean no suponen superficies demasiado grandes, se prevé utilizar los puntos de suministro actuales, pero utilizar para las nuevas zonas creadas sistemas de riego más eficientes, como el riego por goteo tanto para los árboles de alineación como para las zonas de césped y arbustos. Se centralizarán los diferentes sectores de cada una de las zonas en arquetas enterradas, utilizando los actuales sistemas de suministro eléctrico de los programadores.

En el esquema adjunto se reflejan las tuberías principales proyectadas con líneas continuas de diferentes colores en función del diámetro (magenta Ø63, naranja Ø50 y marrón Ø32), señalando cada uno de los armarios o arquetas de centralización de electroválvulas.



2.7 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

La red de alumbrado actual presenta diferentes tipologías de puntos de luz, utilizándose en la mayoría de los casos la combinación de columnas o báculos troncocónicos de 10 a 12 metros de altura para alumbrar calzadas y aparcamientos y columnas troncocónicas de 4 metros para aceras y zonas peatonales. En la mayoría de los casos se han utilizado luminarias de VSAP de 250 W en los puntos de luz altos, y VSAP de 150 W en los puntos de luz bajos. La única zona donde se encuentran luminarias con tecnología LED es la C/Piqueras, donde hace 2-3 años se sustituyeron las luminarias de VSAP de los puntos de luz altos por este tipo de tecnología.

El suministro eléctrico al alumbrado existente se realiza desde un cuadro de mando ubicado en la C/Piqueras junto a la "Citroën" y de otro situado en la zona verde junto a C/Antonio de Nebrija

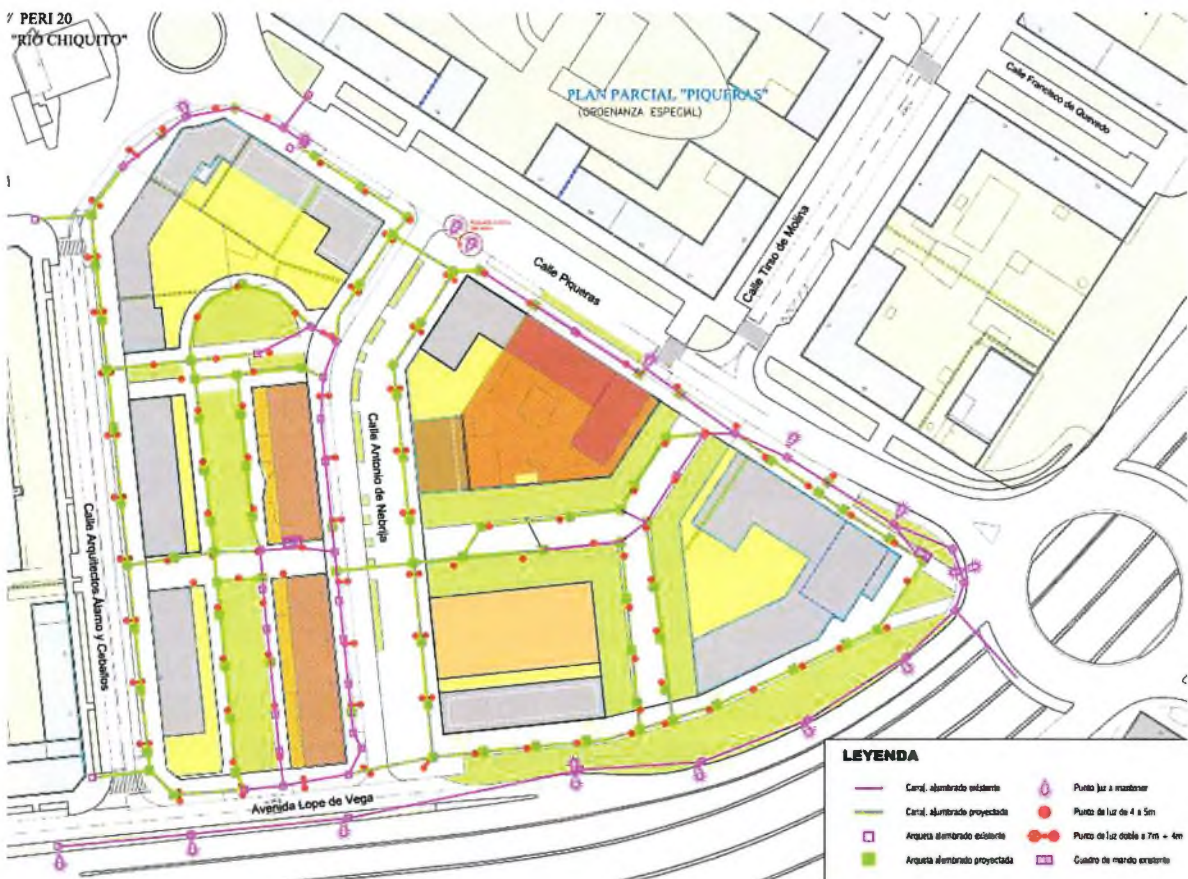
Se prevé renovar prácticamente la totalidad del alumbrado, conservando únicamente los puntos de luz altos de la C/Piqueras, por disponer ya de tecnología LED, ser recientes y porque guardan cierta uniformidad con el resto de la calle. Se prevé únicamente realizarles un pequeño desplazamiento, para que no queden situadas en mitad de la acera. El resto de los puntos de luz existentes se sustituirán completamente, de manera que exista una disposición uniforme y homogénea que cumplan los criterios lumínicos exigidos actualmente por el Reglamento de Eficiencia Energética y adaptados a los diferentes usos de las zonas a urbanizar. Serán aprovechables las canalizaciones existentes en las zonas urbanizadas más recientes, ejecutando

DILIGENCIA:
 URBANIZACIÓN DEL PERI N° 22 ALAMO Y CEBALLOS. LOGROÑO.
 DIRECTRICES PARA LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
 Gobierno Local, en sesión celebrada el
 día.....
 Logroño,..... 21 ENO 2026
 El Secretario General



nuevas arquetas y anclajes según se disponga la nueva disposición de puntos de luz. Para el resto de las zonas se dispondrá de la canalización tipo del Ayuntamiento de Logroño, compuesta por 3 tubos corrugados de 110 mm. en color azul para aceras, y un tubo adicional de 110 para los cruces de calzada, utilizándose arquetas de registro de 60x60 cm. Se dispondrá por fuera de la canalización una red de tierra formada por cable desnudo de 35 mm², que se hará visible dentro de las arquetas de registro para poder conexiarse a las respectivas picas y toma de tierra de cada punto de luz.

Los cuadros de mando a utilizar serán los existentes, siempre que su espacio sea suficiente para albergar el esquema tipo actual de los cuadros de mando utilizado por el Ayuntamiento de Logroño, incorporando las tecnologías tipo SMART-CITY o similar. Las conducciones se realizarán con conductores de cobre protegido por tubería de PVC y cada farola contará con arqueta de toma de tierra y pica individual.



La red se planteará mallada con recorridos perimetral y ortogonal a los dos sentidos de las calles (norte-sur y este-oeste). Según la representación gráfica la canalización existente y puntos de luz a mantener se detallan en color morado, mientras que la nueva canalización y los nuevos puntos de luz se grafían en color verde claro y rojo respectivamente.

La disposición de las columnas en la acera será en las proximidades de la calzada y las zonas de aparcamiento, con puntos de luz sobre columna de 7-8 metros a diferente altura y con diferente potencia de modo que la colocada a mayor altura y de mayor potencia ilumine a toda la sección

del vial y la más baja y de menor potencia las aceras. En las zonas interiores y aceras no colindantes a viales se dispondrán puntos de luz sencillos de 4-5 m de altura. En cualquier caso, en el proyecto constructivo se seleccionará un modelo que cumpla con las indicaciones de los técnicos municipales.

No obstante, será dicho proyecto el que determine el número de luminarias necesario, la potencia de cada una y la ubicación definitiva de las mismas, en función del correspondiente estudio luminotécnico y de eficiencia energética que formará parte de este documento como anejo a la Memoria.

3 PRESUPUESTO DE LA URBANIZACIÓN

Incluye este apartado el presupuesto estimado para la construcción de las futuras obras de urbanización, de acuerdo con la ordenación urbanística prevista.

Como es lógico, se trata de una aproximación al coste económico de las obras que deberá determinarse con exactitud en la redacción del proyecto constructivo.

El resumen es el siguiente:

RESUMEN GENERAL DEL PRESUPUESTO			
	Capítulo	Importe	%
1	DEMOLICIONES, EXPLANACIONES	97.300,00	4,90%
2	SANEAMIENTO	102.482,00	5,16%
3	ABASTECIMIENTO	113.804,00	5,73%
4	FIRMES Y PAVIMENTOS	478.309,50	24,06%
5	ELECTRICIDAD	416.715,29	20,97%
6	ALUMBRADO PÚBLICO	398.340,00	20,04%
7	TELECOMUNICACIONES Y GAS	109.100,00	5,49%
8	RIEGO Y JARDINERÍA	173.772,00	8,74%
9	SEÑALIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO	48.440,00	2,44%
10	GESTION DE RESIDUOS	27.500,00	1,38%
11	SEGURIDAD Y SALUD	21.850,00	1,10%
	PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	1.987.612,79	
	Gastos generales	258.389,66	
		13,00%	
	Beneficio industrial	6,00%	119.256,77
	Suma		2.365.259,22
			496.704,44
		21,00%	
	PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN	2.861.963,66	
	HONORARIOS PROYECTO	1,5 %	35.478,89
		21,00%	7.450,57
			42.929,46
	HONORARIOS DE PROYECTO		42.929,46

URBANIZACIÓN DEL PERI N° 22 ALAMO Y CEBALLOS, LOGROÑO.
 DIRECTRICES PARA LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
 DILIGENCIA: Este documento fue
 aprobado por el Comité de
 Gobierno Local, en sesión celebrada el
 día 21 de Ene. 2025
 Logroño, El Secretario



HONORARIOS DE DIRECCIÓN DE OBRA	1,5 %	35.478,89
	21,00%	7.450,57
HONORARIOS DE DIRECCIÓN DE OBRA		42.929,46
TOTAL HONORARIOS		85.858,92
PRESUPUESTO TOTAL IVA INCLUIDO		2.947.822,58

Al final de este documento se incluye el desglose de los importes de cada capítulo que justifican las cifras anteriores.

4 DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL EL ESTUDIO

- MEMORIA
 - Anexo: Carta Condiciones i-DE
- PLANOS
- PRESUPUESTO

Logroño, agosto de 2025

EL INGENIERO REDACTOR

Fdo.: Eduardo Bustos Seguela
 Ingeniero de Caminos, C. y P.

URBANIZACIÓN DEL PERI N° 22 ÁLAMO Y CEBALLOS. LOGROÑO.
DIRECTRICES PARA LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día.....
Logroño, 21 de Mayo 2025
El Secretario General,

Anexo: Carta Condiciones i-DE



Su distribuidora de electricidad



DANIEL HERRERO INGENIERIA, S.L.P.
C/ PURITA UGALDE, 4 , BAJO , 2
LOGROÑO, 26006

18 de febrero de 2025.

Estimado cliente:

En respuesta a su solicitud relativa a:

- Referencia: 9044482330
- Asunto: Solicitud de Nueva construcción
- Situación:
- Potencia solicitada: 3.457,08 kW
- Tensión: 3X400/230 V

Les indicamos, a continuación, los pasos y el orden que deben seguir para finalizar la solicitud de su suministro, así como el importe que deberán abonar y los métodos de pago disponibles.

- Aceptar las condiciones de esta propuesta y firmarla

Para cumplir con este paso deberá acceder su representante al **área privada**, aceptar las condiciones descritas en este documento y adjuntarnos una copia firmada de esta propuesta.

Dentro de esta propuesta incluimos el **Informe de condiciones técnicas** donde encontrarán el detalle de las instalaciones y los trabajos a realizar por I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U., cuyo importe deberá abonarnos, así como las que tendrán que ejecutar por su cuenta.

Una vez aceptadas las condiciones, I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. procederá a emitir los permisos de acceso y conexión. Dichos permisos les otorgarán el derecho de uso y de conexión a la red a la que se conecten.

- Efectuar el pago del importe de las condiciones técnico-económicas de su solicitud

El importe correspondiente a los trabajos a realizar por I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. que deben abonar es el siguiente:

Détalle de presupuesto	Importe
Refuerzo a cargo del Cliente	32.021,60 €
Derechos de Supervisión de Instalaciones Cedidas	4.517,69 €
Base imponible	36.539,29 €
IVA 21,00%	7.673,25 €
TOTAL	44.212,54 €

Para conocer en detalle estos presupuestos, pueden consultar el **Presupuesto detallado** adjunto a esta carta.

Para abonar el importe correspondiente a su solicitud podrán hacerlo mediante transferencia bancaria o ingreso en cuenta a través de las entidades que les indicamos a continuación:

Entidad Bancaria	IBAN
BANCO SANTANDER, S.A.	ES2000000000000000000000

DILIGENCIA:

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

Entidad Bancaria	IBAN
BANCO BILBAO-VIZCAYA-ARGENTARIA	[REDACTED]
KUTXABANK	[REDACTED]
CAIXABANK	[REDACTED]

En este caso, será necesario que:

1. Indiquen como concepto de la transferencia o del ingreso los dígitos del campo "Referencia" que aparece en la tabla siguiente para que podamos identificar el pago.

Emisora	Referencia	Identificación	Importe
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	44.212,54

2. Nos remita una copia del justificante del pago a través del **área privada** del representante que está gestionando su expediente.

El plazo máximo para realizar el pago será de 12 meses desde la fecha de obtención de los permisos de acceso y conexión. Deberán incorporar el justificante de este pago a través del **área privada** del representante que está gestionando su expediente.

En el supuesto de que no realicen el pago de dicho importe dentro del plazo indicado, los permisos de acceso y conexión serán revocados, procederemos al cierre de su expediente y deberán realizar una nueva solicitud.

Además, deben tener en cuenta que, una vez obtenidos los permisos de acceso y conexión, el presupuesto incluido en esta carta tendrá una validez de 3 meses. Si efectuarán el pago fuera de este periodo, el presupuesto podrá ser objeto de revisión de precios y, en su caso, se les remitirá uno nuevo actualizado para abonar la diferencia.

- **Aportar la documentación necesaria para la ejecución de las obras**

A través del **área privada** su representante podrán consultar la documentación y hacer seguimiento del estado de su solicitud, los pasos a seguir o trasladarnos sus consultas, desde la sección habilitada en el módulo de conversaciones.

- **Cesión de instalaciones**

Una vez realizadas las instalaciones cuya ejecución les corresponde, recuerden que será necesario ceder a I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. las detalladas en el **Informe de condiciones técnicas**. Tras esta cesión, será I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. la responsable de su operación y mantenimiento.

Por otra parte, debe indicarse que I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. no estará obligada a aceptar la cesión de las instalaciones si, entre otras, no cumplen con las exigencias técnicas necesarias, no se encuentra garantizada su permanencia ilimitada en el tiempo o tiene pendiente cualquier pago (incluyendo los tributos) vinculada a las mismas.

- **Información destacada sobre plazos de los pasos anteriores**

A continuación, les detallamos los plazos que deben cumplir para llevar a término esta solicitud:

- Disponen de 30 días a partir de la fecha de este escrito para aceptar las condiciones de esta propuesta.
- Las condiciones de esta propuesta tienen una validez de 12 meses a partir de la fecha de obtención de los permisos de acceso y conexión.

En caso de incumplimiento de cualquiera de los plazos indicados anteriormente, deberán realizar una nueva solicitud.

- **Firma del Contrato de Encargo de Proyecto**

Al tratarse de un expediente urbanístico, una vez aceptada la propuesta previa I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. podrá requerir la firma de un Contrato de Encargo de Proyecto que regule todas las cuestiones necesarias para su desarrollo.

Atentamente,

I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U.

Si están de acuerdo con las condiciones técnico-económicas descritas con anterioridad, para continuar con la tramitación de su solicitud deberán aceptar este documento a través de su firma. Será necesario que a través del área privada su representante nos remita una copia del documento firmado.

FECHA:

FIRMA:

Firmado por: _____ DNI: _____

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... 28 DE FEBRERO 2025
Logroño,
El Secretario General,

i-DE
Grupo Iberdrola

AENOR
LENGUAJE CLARO

Mejoramos cada día por tí

Nos encargamos de:

- Conectar su suministro a la red
- Llevarla la electricidad desde donde se genera hasta su casa o negocio
- Ofrecerle nuestra mejor calidad de suministro

Para más información sobre Lenguaje Claro, consulte nuestra web: www.i-de.es

Los datos personales recogidos en este documento y durante la relación que le vincule con I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. serán tratados por esta con la finalidad de gestionar dicha relación, así como las peticiones que nos derive. Serán bases legales del tratamiento la ejecución de la relación contractual que se formalice y/o de las medidas precontractuales para establecerla, el interés legítimo de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. en su tramitación, las obligaciones legales que sean exigibles a esta entidad y, en su caso, su consentimiento cuando este resultara de aplicación. El titular de los datos y/o su representante legal tienen derecho a acceder a sus datos personales objeto de tratamiento, así como solicitar la rectificación de los datos inexactos o, en su caso, solicitar su supresión cuando los datos ya no sean necesarios para los fines que fueron recogidos, además de ejercer el derecho de oposición y limitación al tratamiento, de portabilidad de los datos, de retirar su consentimiento cuando este resultara la base legitimadora aplicable, de solicitar la ponderación del interés legítimo efectuada por el responsable y de ejercer cualesquiera otros derechos que le reconozca la normativa de aplicación. Podrán ejercer dichos derechos enviando un escrito a la Oficina Puntos Suministros, Apartado de Correos nº 61147, 28080 Madrid o mediante correo electrónico a la dirección electrónica atencionderechos@i-de.es. Podrán ponerse en contacto directo con nuestro Delegado de Protección de Datos: dpo@iberdrola.es. También pueden consultar información adicional sobre el tratamiento de sus datos personales en dichos canales o consultando nuestra página web: www.i-de.es. En el caso de que no fueran atendidos sus derechos pueden presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos. Sus datos personales no serán comunicados a ningún tercero ajeno a I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U., salvo que los mismos le sean requeridos por imperativo legal y serán conservados durante la tramitación de su solicitud, la vigencia de la relación contractual que se formalice, en su caso, como consecuencia de aquella y el plazo necesario para cumplir con las obligaciones legales de custodia de la información. Asimismo, sus datos se podrán mantener debidamente bloqueados durante el tiempo que sea exigido por la normativa aplicable. Podrán obtener más información acerca de su tratamiento a través de los medios indicados en esta cláusula.

I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. con sede social en Avenida San Adrián, 48 - 48003 BILBAO. Inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya al Tomo 3863, Libro 0, Folio 179, Sección 8. Hoja BI-27057, Inscripción 1ª - CIF A-95075578

ANEXO

INFORME DE CONDICIONES TÉCNICAS

Solicitante: DANIEL HERRERO INGENIERIA, S.L.P.
NIF: B26432955
Dirección del Suministro:
Capacidad de acceso Solicitada: 3.457,08 kW.

DESCRIPCIÓN DE LA SOLICITUD Y ANTECEDENTES

El presente informe tiene por objeto definir la infraestructura que es necesaria realizar para dotar de suministro eléctrico a dicha solicitud, según se detalla a continuación.

PUNTO DE CONEXIÓN

A continuación, detallamos la solución que consideramos óptima para su propuesta.

La conexión se realizará a través del elemento de red línea subterránea L4618-03 de la instalación Varea-Guindalera (13,2 kV).

La tensión de conexión es de 13.200 kV.

Las coordenadas ETRS89, Huso30 del punto de conexión son **X:** 546785; **Y:** 4700497

Con el fin de garantizar que no se introduzcan distorsiones que puedan afectar a la calidad de servicio y en cumplimiento del Artículo 110 del RD 1955/2000, sobre perturbaciones provocadas e inducidas por instalaciones receptoras:

1. Los consumidores y usuarios de la red deberán adoptar las medidas necesarias para que las perturbaciones emitidas por sus instalaciones receptoras estén dentro de los límites establecidos de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente. A este respecto, las instalaciones cumplirán con la normativa vigente de compatibilidad electromagnética.
2. Con objeto de minimizar la circulación de energía reactiva por las redes de distribución, los consumidores deberán disponer de los equipos de compensación de su factor de potencia, de modo que éste sea como mínimo de 0,60, con independencia de las implicaciones económicas relacionadas con la normativa tarifaria.
3. Los consumidores deberán establecer el conjunto de medidas que minimicen los riesgos derivados de la falta de calidad de suministro. En particular, las instalaciones de los clientes estarán diseñadas para funcionar con la calidad de suministro descrita en la norma UNE-EN 50160. Si los parámetros de calidad descritos en esta norma no son suficientes para el cliente, su instalación dispondrá de los sistemas de alimentación ininterrumpida, de emergencia o filtrado que resulten necesarios para su correcto funcionamiento.
4. Para evitar en lo posible la transmisión de defectos, o sus consecuencias, hacia las instalaciones del consumidor, o viceversa, las protecciones particulares del entronque de las instalaciones de clientes con la red de i-DE deberán coordinarse.

DETALLE DE TRABAJOS A REALIZAR

Para atender su solicitud será necesario construir nuevos Centros de Transformación automatizados (CT), la Línea Subterránea de Media Tensión (LSMT) entre el punto de conexión y los citados CTs, y la red de Baja Tensión (RBT) desde los CTs hasta las Cajas Generales de Protección (CGP) de los nuevos suministros.

El punto de conexión será el más próximo a sus instalaciones, desde la línea subterránea de

DILIGENCIA:

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

Media Tensión 13,2 kV "Guindalera de STR Varea", cuya situación queda reflejada en plano adjunto.

La entrega de energía se realizará a 3x400/230 V, en las Cajas Generales de Protección de los suministros.

Se describen a continuación los trabajos a realizar para la ejecución de las mencionadas instalaciones:

Trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución existente en servicio.

Se describen en este apartado los trabajos de ampliación, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución existente en servicio o planificadas por i-DE. Estos trabajos serán a cargo del solicitante, y tendrán que ser realizados por i-DE por razones de seguridad, fiabilidad y calidad de suministro, quedando propiedad de i-DE.

Estos trabajos incluyen la tramitación de los proyectos correspondientes, la ejecución de una arqueta y realización de empalmes en la LSMT Varea-Guindalera, ampliación de celdas en CT Baltasar Gracián así como la conexión de la nueva LSMT en dicho CT, ampliación de celdas en CT Antonio de Nebrija así como la conexión de la nueva LSMT en dicho CT y recepción y puesta en marcha de la nueva infraestructura eléctrica

Si por necesidades de mantenimiento del servicio eléctrico fueran necesarios otros trabajos en instalaciones de i-DE o en su proximidad para poder efectuar cualquiera de las modificaciones que se han indicado, éstos serán realizados por i-DE a cargo del peticionario.

Si fuera necesaria la adquisición de terrenos o servidumbres, estos deberán ser obtenidos por el solicitante salvo que i-DE decida lo contrario.

Trabajos necesarios para la nueva extensión de red desde la red de distribución existente hasta el primer elemento propiedad del solicitante, así como instalaciones a desarrollar por el solicitante que debe ceder a la Distribuidora (Centro de Seccionamiento).

Son las nuevas instalaciones de red, que transcurren desde la red de distribución para la electrificación de las parcelas, que por estar destinadas a más de un usuario, conforme se indica más adelante, deben ser cedidos a i-DE, pudiendo ser ejecutados tanto por i-DE como por el solicitante y siempre a cargo del solicitante.

Las instalaciones indicadas en este apartado pasarán a ser de titularidad de i-DE, por ello además de aplicar la Legislación y Reglamentación vigente, serán de aplicación las normas internas y los criterios de diseño de i-DE.

En los casos de doble circuito de alimentación éste se considera instalación de extensión tanto en su circuito de entrada como de salida.

La infraestructura eléctrica será realizada por Vd y a su costa, consistente en:

- los nuevos Centros de Transformación automatizados (CT) a construir;
- la Línea Subterránea de Media Tensión (LSMT) que unirá los citados CTs con:
 - + la LSMT Varea-Guindalera;
 - + el CT Baltasar Gracián;
 - + el CT Antonio de Nebrija;
- la red de Baja Tensión (RBT) desde los CTs hasta las Cajas Generales de Protección de los nuevos suministros.

Los nuevos CTs tendrán acceso directo desde vía pública.

El solicitante deberá realizar, cumpliendo las indicaciones del Anexo de Especificaciones Técnicas adjunto los proyectos necesarios para la legalización de dichas instalaciones: uno de ellos que

recoja la instalación de los nuevos CTs automatizados y la LSMT; y otro que incluya la RBT de distribución; todos ellos a nombre de IDE- Redes eléctricas Inteligentes, S.A.U..

Los puntos de medida se establecerán en el límite de propiedad. IDE- Redes eléctricas Inteligentes, S.A.U.. tendrá acceso directo, fácil y permanente desde vía pública a los equipos de medida.

Las instalaciones eléctricas que conforman el Centro de Seccionamiento no se considerarán nueva extensión de red, deberán ejecutarse íntegramente por el solicitante, se cederán a I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U., momento en el cual ésta asumirá los costes de operación y mantenimiento, una vez pasado el periodo de garantía.

Los centros de transformación o seccionamiento automatizados deberán incorporar los elementos necesarios (equipos de tele gestión, comunicaciones, alimentación, protección, cableados, etc.) que permitan realizar las funciones de automatización y su operación remota desde el Despacho de Operación de i-DE, con las siguientes funcionalidades:

- Medida en tiempo real de intensidad, tensión, potencia activa y reactiva en las celdas de línea*
- Detección de paso de falta a tierra direccional en las celdas de línea*
- Función de seccionar en las celdas de línea *
- Señalización del estado (abierto o cerrado) del interruptor-seccionador en todas las celdas de línea y protección con fusibles (si las hubiere).
- Motorización del mando del interruptor-seccionador de todas las celdas de línea.
- Alarmas relativas al estado de la red, de la instalación o de los equipos.
- Recogida y envío de estados, alarmas y medidas al centro de control en tiempo real.
- En celdas de salida con protecciones (si las hubiere) se instalará una posición de interruptor automático con todas las funcionalidades anteriores además de disparo por protecciones y reenganche automático

**(en caso de conjuntos compactos de celdas serán todas las posiciones de línea menos una).*

Así mismo, en los centros de transformación se deberán incorporar los elementos necesarios (equipos de tele gestión, comunicaciones, alimentación, protección, cableados, etc.) que permitan implantar los sistemas de tele gestión y telemedida, según se establece en el RD 1110/2007 de 24 de agosto y en la Orden ITC 3860/2007 de 28 de diciembre, adecuadas a las características de la red de i-DE.

Todos los centros de transformación, seccionamiento o reparto se ubicarán lo más cerca posible del punto de entronque y serán cedidos a la compañía distribuidora; deberán disponer de libre acceso desde la vía pública. i-DE tendrá acceso directo, fácil y permanente desde la vía pública.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 25 del Real Decreto 1048/2013, de 27 de diciembre, las instalaciones de nueva extensión de red que vayan a ser utilizadas por más de un consumidor deberán quedar en propiedad de i-DE, libres de cargas y gravámenes. En caso de que sean realizadas por ustedes y tras la aceptación del correspondiente documento de cesión, i-DE será la nueva titular de dichas instalaciones siendo responsable de su operación y mantenimiento.

Una vez se acepten las condiciones técnico-económicas indicadas en este documento, les informaremos del procedimiento y la documentación necesaria para la cesión.

Si el solicitante ejecuta las instalaciones de extensión, el proyecto para legalizar las instalaciones será realizado por éste a nombre de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. y se podrá exigir que se incluya la obra que realiza i-DE para la conexión.

Asimismo, las instalaciones particulares del solicitante deberán estar finalizadas. La estimación orientativa del plazo de ejecución de las instalaciones i-DE es de 2 meses desde que se obtengan todas las autorizaciones, permisos, licencias y derechos requeridos a tal fin.

El solicitante tendrá disponible en GEA un espacio en el que se contemplará el detalle de cada una de las fases de obra.

REQUISITOS TÉCNICOS

Respecto a la ejecución de instalaciones, todas se realizarán, de acuerdo con la normativa vigente y acordes con los manuales técnicos de i-DE, por lo que antes de ejecutar cualquier instalación, el proyecto de ésta deberá ser supervisado y aprobado por los Servicios Técnicos de i-DE.

Si por necesidades de mantenimiento del servicio eléctrico fueran necesarios otros trabajos en instalaciones de i-DE para poder efectuar cualquiera de las modificaciones que se han indicado, éstos serán realizados por i-DE a cargo del peticionario.

i-DE no se responsabiliza de las consecuencias derivadas de los retrasos que pudieran acontecer por causas ajenas, permisos o inviabilidad de ejecución, ante lo que el peticionario podrá solicitar la concesión de un punto de conexión alternativo.

Si para efectuar trabajos en sus instalaciones particulares o bien por razones de seguridad, se precisara en algún momento la desconexión o suspensión de servicio eléctrico desde las instalaciones de distribución, contactarán igualmente con nuestros servicios técnicos.

En cuanto a la posible afección de líneas existentes, todas ellas deberán ser soterradas o desviadas y deberá solicitarse en expediente aparte. Ver apartado afecciones con la red existente.

La viabilidad de conexión se ha establecido para la intensidad nominal y potencia activa solicitadas. No se admitirán perturbaciones armónicas o de régimen transitorio en los equipos de consumo, que violen los límites establecidos explícitamente en la reglamentación vigente o, en su defecto, las marcadas como admisibles en las normas de compatibilidad electromagnética UNE e IEC.

En las parcelas con suministro en Alta Tensión, se recomienda dejar preparada la infraestructura necesaria para contratar un suministro de 100 kW en Baja Tensión.

En el análisis de esta solicitud se ha considerado el suministro en alta tensión, en base a una dotación eléctrica de la potencia reflejada como Capacidad de acceso Solicitada al inicio de este Anexo..

En general, no atenderá suministros individuales en baja tensión por encima de los 155 kW. El suministro para potencias superiores, hasta el límite establecido para cada una de las parcelas, se realizaría en media tensión.

La potencia total asignada a cada parcela en función del uso del suelo deberá cumplir los mínimos establecidos en el REBT o legislación autonómica aplicable que permita valores inferiores, en cuyo caso, esta propuesta está condicionada a la aportación de Certificado del Ayuntamiento y de la Dirección Provincial de Industria.

En las parcelas con suministro en Alta Tensión, se recomienda dejar preparada la infraestructura necesaria para contratar un suministro de 100 kW en Baja Tensión.

Intensidad de cortocircuito y protecciones

La intensidad de cortocircuito en punto de interconexión a la red de distribución son:

Máxima de diseño lcc monofásica (kA):	4,5
Máxima de diseño lcc trifásica (kA):	16
Minima habitual (kA):	16

Las instalaciones de conexión a la red de i-DE deben diseñarse de acuerdo con las intensidades máximas de cortocircuito indicadas. Los equipos eléctricos deben estar diseñados para soportar las intensidades de diseño indicadas.

Las protecciones se adecuarán a la normativa de i-DE.

Telecontrol, Telemedida y comunicaciones

Las instalaciones deberán incorporar los elementos necesarios (equipos de tele gestión, comunicaciones, alimentación, protección, cableados, etc.) que permitan implantar los sistemas de tele gestión y telemedida, según se establece en el RD 1110/2007 de 24 de agosto y en la Orden ITC 3860/2007 de 28 de diciembre, adecuadas a las características de la red de i-DE.

Asimismo, se deberán instalar los elementos que permitan realizar las funciones de automatización, en función del tipo de instalación y las características de la red a la que se conecta.

Los centros de transformación que se cedan a i-DE estarán sujetos a las especificaciones particulares para instalaciones de AT (hasta 30 kV) y BT, recogidas en el MT 2.03.20 teniendo en cuenta que la línea a la que se conectan está automatizada y dispone de sistema de aislamiento y reposición automática del servicio.

Los equipos de telecomunicaciones y tele gestión a incluir en el Centro de Transformación serán los siguientes:

- Célula PLC

Es preciso que los nuevos Centros de Transformación incorporen los equipos que permitan la tele gestión de los contadores conectados al mismo y mantener la continuidad de las telecomunicaciones existentes, como parte de la Extensión que debe ejecutar el tercero. Igualmente, en el caso de instalaciones de extensión desarrolladas por i-DE por encargo del solicitante.

Los equipos de telegestión a incluir en cada centro de transformación serán:

Los contadores deberán quedar centralizados y accesibles desde la vía pública.

Afecciones con la red existente

Para cualquier línea eléctrica propiedad de i-DE que sobrevuele la parcela objeto de la actuación, será necesario respetar las distancias de servidumbre y cumplir las distancias de seguridad reglamentarias, según lo establecido en el artículo 162 del Real Decreto 1955/2000 de 1 de diciembre, dejando una franja libre de seguridad a ambos lados de la línea, pudiéndose optar también al desvío de ésta por fuera de la parcela o el soterramiento por viales públicos. Asimismo, en el primero de los casos, será necesario dotar de acceso desde el exterior a dicha franja y a los apoyos situados sobre la misma para la realización de su mantenimiento preventivo o correctivo cuando éste sea preciso. También queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida para la línea.

Para todas las instalaciones preestablecidas se deberá actuar conforme a lo previsto en los artículos 153 y 154 del RD 1955/2000, y cumplirse en todo momento lo regulado en RD 223/2008, legislación en materia de prevención de riesgos laborales y se conservará la capacidad original de transporte de las líneas a desviar, ateniéndose a las especificaciones técnicas de i-DE.

Todas las líneas de Media y Baja Tensión deberán soterrarse por viales públicos con las rasantes definidas, integrándose en la infraestructura de la solicitud conforme a lo indicado en este documento.

Será necesaria una solicitud para el desvío/soterramiento de las líneas que se encuentren en esta situación, así como de las subestaciones, centros de transformación/seccionamiento/reparto que pudieran verse afectados por esta solicitud.

Para la ejecución de la obra probablemente sea necesario realizar el corte de energía eléctrica a algunos de los clientes actualmente suministrados por la red eléctrica afectada (depende de la situación de la red en el momento de su ejecución). Los posibles gastos ocasionados a esos clientes por los cortes eléctricos citados (instalación, puesta en servicio y mantenimiento de grupos electrógenos) deberán ser asumidos por parte del solicitante previamente a la ejecución de la obra.

Previo al inicio de los trabajos y con antelación suficiente, nos deberán entregar los proyectos para nuestra revisión y posterior tramitación.

Las obras no podrán comenzar antes de la obtención de la Autorización Administrativa y Aprobación de Proyecto emitida por el Departamento correspondiente.

Antes del inicio de los trabajos, deberán ponerse en contacto con nuestros servicios técnicos para coordinar la supervisión* de los trabajos, así como la recepción de las instalaciones que vayan a formar parte de la red de extensión.

*Si la obra no ha sido supervisada, en el momento de la recepción de las instalaciones se les podrá exigir la realización de algunos trabajos para comprobar que se cumple la normativa (ensayos en CT - líneas, catas en obra civil - canalizaciones, etc.).

El presupuesto adjunto perderá su validez y deberá ser actualizado si, transcurrido más de un año desde la fecha del presente escrito, las obras correspondientes no han podido ser iniciadas. A estos efectos, se considerará posible el inicio de las obras si se dispone de las autorizaciones oficiales y particulares necesarias y si están totalmente finalizadas las obras responsabilidad del promotor necesarias para su ejecución.

Situaciones que pueden motivar la restricción temporal del derecho de acceso

De acuerdo con el artículo 33.2 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, el derecho de acceso en el punto de conexión propuesto podrá ser restringido temporalmente por condiciones de operación o de necesidades de mantenimiento y desarrollo de la red. Estas situaciones pueden estar motivadas por criterios técnicos de seguridad, regularidad, calidad del suministro y de sostenibilidad y eficiencia económica del sistema eléctrico establecidos reglamentariamente por el Gobierno o la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia según corresponda.

CONTINUACIÓN DEL PROCESO DE CONEXIÓN Y OBSERVACIONES

Para continuar con la tramitación de su solicitud, deberán remitir documento de conformidad y aceptación debidamente firmado por la misma vía que se realizó la solicitud o acceder a nuestro canal de gestiones de solicitud de acceso y conexión, habilitado para tal efecto incorporándolo al expediente.





DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... **21**..... **11**..... **2020**.....
Logroño,.....
El Secretario General,

Esta información es válida durante el periodo señalado en la carta de condiciones que se adjunta.
Transcurrido dicho plazo o modificadas las características de su petición, será necesario que
formulen una nueva solicitud para actualizar las condiciones de conexión.

ANEXO

PRESUPUESTO DETALLADO

1.OBJETO

Presupuesto de los trabajos indicados en el Informe de condiciones técnicas de su solicitud en .

2. PRESUPUESTO

Trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución existente en servicio.

De acuerdo con la normativa vigente, ustedes costearán los trabajos de refuerzo recogidos en este apartado. I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. ejecutará estos trabajos como propietaria de las instalaciones de distribución eléctrica y debido a razones de seguridad, fiabilidad y calidad del suministro.

- Conexión y Entronque

CONCEPTO	UNIDAD	IMPORTE SIN IVA
LSMT VAREA-GUINDALERA (Importe no repercutible)		738,68 €
LSMT VAREA-GUINDALERA (Importe repercutible)		0 €
TOTAL		0 €

- Instalaciones de Refuerzo

CONCEPTO	UNIDAD	IMPORTE SIN IVA
Trabajos STAR en CT		0 €
Trabajos STAR en CT		0 €
Trabajos STAR en CT		0 €
Trabajos STAR en CT		0 €
CT ANTONIO DE NEBRIJA		13.665,05 €
Desmontaje Celda en CT	3 UD	0 €
Nueva Celda en CT	4 UD	0 €
CT BALTASAR GRACIAN		14.002,16 €
Desmontaje Celda en CT	3 UD	0 €
Nueva Celda en CT	4 UD	0 €
LSMT VAREA-GUINDALERA		4.354,39 €
Nueva Canalización (m)	2 M	0 €
TOTAL		32.021,6 €

El total de las actuaciones sería el siguiente:

CONCEPTO	IMPORTE SIN IVA
Conexión y Entronque	0 €
Instalaciones de Refuerzo	32.021,6 €
TOTAL	32.021,6 €

En el caso de que las obras correspondientes a esta instalación deban realizarse trabajos de repotenciaciones, nuevas líneas o actuaciones complejas en ST/STR, debe considerarse que este presupuesto es orientativo. Debido a la complejidad de los trabajos, no es posible determinar la viabilidad, alcance y coste más preciso sin un Proyecto/Estudio de ingeniería de detalle. I-DE REDES ELÉCTRICAS

INTELIGENTES, S.A.U. ha realizado el presupuesto con arreglo al coste medio de esta tipología de proyectos obtenida de otros anteriores ya ejecutados. No obstante, si resulta de su interés, puede solicitar, a su cargo, dicho Proyecto/Estudio de ingeniería de detalle.

Derechos de supervisión de instalaciones cedidas*

La supervisión de los trabajos y la realización de pruebas o ensayos previos a la obtención de la autorización de explotación se llevarán a cabo si las instalaciones de nueva extensión de red se realizan por otra empresa y posteriormente se ceden a I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U..

CONCEPTO	IMPORTE SIN IVA
Derechos por supervisión de instalaciones cedidas	4.517,69 €

I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. revisará los derechos por supervisión en el momento de la recepción de las instalaciones para adecuarlos a las instalaciones realmente ejecutadas.

I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. aplicará el criterio de revisión establecido en el artículo 24.2, apartado c) del Real Decreto 1048/2013, de 27 de diciembre y según precios vigentes definidos en el Anexo V de la ORDEN ITC/3519/2009.

Presupuesto Total

El total del presupuesto de los trabajos realizados por I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. es:

DETALLE DE PRESUPUESTO	IMPORTE
Refuerzo a cargo del Cliente	32.021,6 €
Derechos de Supervisión de Instalaciones Cedidas	4.517,69 €
Base imponible	36.539,29 €
IVA 21%	7.673,25 €
TOTAL	44.212,54 €

Alcance

El presupuesto no incluye los siguientes conceptos y costes:

- En su caso, terrenos necesarios para la implantación de las instalaciones recogidas en el presente presupuesto, que ustedes deberán adquirir a su cargo y ceder a I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U..
- Permisos, derechos y autorizaciones que garanticen la permanencia y la explotación y mantenimiento adecuados de las líneas eléctricas objeto del presente presupuesto, que ustedes deberán adquirir a su cargo, figurando I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. como titular o beneficiario.
- Procedimiento expropiatorio (incluyendo el justiprecio) que, en su caso, deba tramitarse para la permanencia, explotación y mantenimiento adecuados de las instalaciones objeto del presente presupuesto. Ustedes tendrán que tramitar este procedimiento, debiendo figurar I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. como beneficiaria de la expropiación.
- Tributos, precios, cánones o contraprestaciones que deban satisfacerse a Administraciones Públicas u otros Organismos para la permanencia, explotación y mantenimiento adecuados de las instalaciones objeto del presente presupuesto.
- Estudio de impacto ambiental o cualquier otro tipo de requerimiento medioambiental o paisajístico

DILIGENCIA:

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

18 de febrero de 2025
Expediente: 9044482330

que pudieran ser necesarios.

- f) Desvíos y modificaciones de instalaciones existentes titularidad de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. que, en su caso, deban realizarse.
- g) Suministro e instalación de equipos de medida.
- h) Trabajos de tendido, confección de terminales y conexión de los cables dentro de subestaciones titularidad de I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. que deban realizarse y que, por motivos de seguridad, serán ejecutados por ustedes, a través de un contratista de su libre elección, homologado por I-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U..
- i) Modificación del alcance de los trabajos a realizar por requerimientos de las Administraciones y Organismos competentes y de REE o una vez aprobado el proyecto definitivo de ejecución de las instalaciones objeto del presente presupuesto.
- j) Incremento de costes tras las resultas del proceso constructivo, (levantamientos topográficos, requerimientos de Administraciones y Organismos competentes, etc.).

ANEXO

RELACIÓN DE PARCELAS A URBANIZAR

A continuación, les detallamos la relación de parcelas a urbanizar, de acuerdo con la información que nos facilitaron en su solicitud:

Parcela	Tipo	Nº de viviendas E.Medía	Nº de viviendas E.Elevada	Área edificable (m²)	Tensión	Fecha Necesidad	Potencia (kW)
PERI Nº 22 "Alamo y Ceballos"	Residencia	0	12	1,162	BT	28-12-2028	175,58
PERI Nº22 "Alamo y Ceballos"	Residencia	0	21	2,054	BT	28-12-2028	261,84
PERI Nº22 "Alamo y Ceballos"	Residencia	0	103	9,792	BT	28-12-2028	1.026,64
PERI Nº22 "Alamo y Ceballos"	Residencia	0	12	1,911	BT	28-12-2028	143,58
PERI Nº22 "Alamo y Ceballos"	Residencia	0	8	0,803	BT	28-12-2028	108,9
PERI Nº 22 "Alamo y Ceballos"	Residencia	0	24	2,408	BT	28-12-2028	263,66
PERI Nº22 "Alamo y Ceballos"	Residencia	0	30	2,472	BT	28-12-2028	324,6
PERI Nº22 "Alamo y Ceballos"	Residencia	0	24	2,435	BT	28-12-2028	263,66
PERI Nº22 "Alamo y Ceballos"	Residencia	0	38	3,808	BT	28-12-2028	400,62
PERI Nº22 "Alamo y Ceballos"	Comercial /Terciario	0	0	2	BT	28-12-2028	200
PERI Nº 22 "Alamo y Ceballos"	Comercial /Terciario	0	0	2,8	BT	28-12-2028	280
PERI Nº 22 "Alamo y Ceballos"	Alumbrado Público	0	0	20.430	BT	28-12-2028	8
TOTAL PARCELAS							3.457,08 kW



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día.....
Logroño, 21 FEB 2025
El Secretario General,

25 de febrero de 2025
Expediente: 9044482330

La potencia total del expediente es: 3.457,08 kW



JUZGADO
 Para hacer constar que este documento fue
 aprobado inicialmente por la Junta de
 Gobierno Local en sesión celebrada el
 día 21 de mayo de 2023.
 Logroño,
 El Secretario General,

LEYENDA

CENTRO DE TRANSFORMACIÓN IBERDROLA CENTRO DE TRANSFORMACION DE CLIENTE	CANALIZACION SUBTERRANEA EXISTENTE CANALIZACION SUBTERRANEA PROYECTADA ARQUETA EXISTENTE ARQUETA PROYECTADA TUBO LIBRE TUBO OCUPADO MT TUBO OCUPADO BT	LINEA AEREA 20KV TENSION EXISTENTE LINEA AEREA 20KV TENSION A DESMONTAR LINEA SUBTERRANEA 20KV TENSION EXISTENTE LINEA SUBTERRANEA 20KV TENSION A DESMONTAR LINEA 20KV TENSION SUBT. PROYECTADA LINEA 20KV TENSION AEREA PROYECTADA CAJA DE PROTECCION O CPM EXISTENTE CAJA DE PROTECCION O CPM PROYECTADA	APOYO MADERA EXISTENTE APOYO HORMIGON EXISTENTE APOYO CHAPA EXISTENTE APOYO CELOSIA EXISTENTE APOYO HORMIGON PROYECTADO APOYO CHAPA PROYECTADO APOYO CELOSIA PROYECTADO
---	--	---	---

Fecha

Preparado

PLANO

ANEXO DE DATOS TÉCNICOS PARA EL MONTAJE DE LAS INSTALACIONES DE TELEGESTIÓN Y TELECOMUNICACIONES EN LOS NUEVOS CENTROS DE TRANSFORMACIÓN DESTINADOS A FORMAR PARTE DE LA RED DE i-DE

El presente anexo de la Propuesta Previa recoge información general para Solicitantes de nuevas instalaciones de distribución originadas por nuevas solicitudes de suministro, ampliación de potencia de los existentes o instalaciones de Producción, que necesiten desarrollar nuevos Centros de Transformación para atención de distintos puntos de suministro en BT o Centros de Seccionamiento en MT.

La citada información ha de tenerse en cuenta a nivel técnico por el proyectista de las nuevas instalaciones y deberá coordinarse la solución adoptada con i-DE, requiriendo de la aceptación del planteamiento recogido finalmente en el proyecto técnico.

A nivel general se indica que la solución de equipos de Telegestión para instalar en un Centro de Transformación, homologada por i-DE consta de los siguientes equipos principales.

1. Concentrador/es de datos de medida (*el número de estos depende del N.º de secundarios de transformador que hay en la instalación*)
2. Equipo de Comunicaciones
3. Equipos de servicios auxiliares: Cargadores-Rectificadores y Baterías.
4. Antena (*para comunicaciones Operador Móvil (2G/3G/4G)*)
5. Acopladores de señal (*para comunicaciones por PLC en Media Tensión*)
6. Armarios de Telegestión y Telecomunicaciones para ubicación de los diferentes equipos anteriores

Estos equipos son necesarios para poder comunicar con los equipos controlados remotamente de MT y BT y los contadores que se instalen en las centralizaciones de los consumidores en BT, y dar cumplimiento así al RD 1110/2007 de 24 de agosto y en la Orden ITC 3860/2007 de 28 de diciembre.

1. ARMARIOS CON CONCENTRADOR/ES DE DATOS DE MEDIDA Y EQUIPO DE COMUNICACIONES

Los Armarios de Telegestión y Telecomunicaciones dependen del medio de comunicación que haya disponible en el lugar donde se va a instalar el nuevo centro de transformación.

Estos Armarios incluyen los concentradores de datos de medida y los equipos de comunicaciones, así como otros elementos necesarios para su funcionamiento.

En el caso de nuevos suministros que se informen con necesidad de nuevo Centro de Transformación o Centros de Seccionamiento, se pueden usar soluciones de comunicaciones basadas en redes de operadores **2G/3G/4G**, en Telecomunicaciones **PLC** de banda ancha sobre líneas de Media Tensión, **FO (Fibra Propiedad i-DE)** o **FTTH (Fibra propiedad Operador Movistar)**

Los armarios que se indican a continuación en este documento son los mismos que se utilizan en las instalaciones de i-DE y que han superado, entre otros, unas pruebas de aislamiento entre la parte de BT y la parte de comunicaciones que los hacen más robustos eléctricamente.

Adicionalmente, al requerirse que las celdas de MT sean automatizadas, también se deberán contemplar los equipos que permitan tal funcionalidad.

La instalación de estos y el cableado adicional que hay que acometer para conectarlos al CBT (Cuadro de Baja Tensión), a la antena o conexión de PLC de MT al conjunto de celdas de MT automatizadas, debe cumplir con lo indicado en el MT 3.51.20 "Especificaciones particulares para Sistemas de Telegestión y Automatización de Red. Instalación en nuevos Centros de Transformación".

A continuación, se muestran las diferentes opciones dependiendo del medio de comunicación y del número de Telegestiones a realizar.

Los fabricantes y equipos definidos como homologados son los únicos que tienen la tecnología necesaria y soportan las comunicaciones precisas en el modelo de Telegestión implantado en el ámbito de i-DE.

1.1 Telecomunicaciones por Operador Móvil (2G/3G/4G)

Los equipos de Telegestión tienen que incorporar el Concentrador que comunica con los contadores y recoge la información de éstos y el equipo de comunicaciones Operador Móvil (2G/3G/4G).

- a. Los armarios homologados para **centros de transformación Automatizados con Telegestión** son:

ENVOLVENTE	DESCRIPCIÓN	Fabricante1	Fabricante2
ACOM-I-Vcc	ARMARIO DE COMUNICACIONES DE INTERIOR PARA CONTENER EL ROUTER-TENSIÓN CONTINUA	PRONUTEC	ZIV
ATG-I-IBT	ARMARIO DE TELEGESTIÓN DE INTERIOR PARA CONTENER CONCENTRADOR/ NODO AUXILIAR	PRONUTEC	ZIV

Los armarios se suministran sin electrónica interior que tiene que suministrarse aparte, y sería la siguiente:

ENVOLVENTE	Fabricante1	Fabricante2	ELECTRÓNICA	Fabricante1	Fabricante2
ACOM-I-Vcc	PRONUTEC	ZIV	ROUTER 4G/FTTH/LTEP 2 SIM AC/DC TELDAT	TELDAT	
			ROUTER 4G/LTEP 2 SIM DC CT GE	GE	
ATG-I-IBT	PRONUTEC	ZIV	CD/NODO/SPVBT**	ZIV*	CIRCUTOR
ATG-I-IBT (solo necesario en caso de >1 secundario en el CT)	PRONUTEC	ZIV	NODO/SPVBT extra ZIV	ZIV	

*Si el CT tiene más de 1 secundario es imprescindible que el fabricante del Concentrador (CD/NODO/SPVBT) y nodo Auxiliar (NODO/SPVBT extra ZIV) sea el mismo, MARCA: ZIV.

** El concentrador Marca Ormazabal /Current ha quedado fuera de norma y ya no está admitido para NNSS.

Para la definición de las celdas automatizadas se atenderá a las NI.50.42.11 o NI 50.42.03 según proceda y a las especificaciones técnicas de i-DE que define los equipos/referencias de celdas y los fabricantes homologados.

Se ha de tener en cuenta que las celdas automatizadas estarán dotadas de baterías cuya fecha de fabricación no podrá ser anterior a 18 meses la fecha de la solicitud del Acta de Puesta en Marcha de Centro de Transformación o Seccionamiento. Se deberán sustituir las baterías antes de la conexión a la red si no se cumple.

- b. Los armarios homologados para centros donde **solo se precise de Telegestión** son los siguientes:

ENVOLVENTE/ARMARIO	DESCRIPCIÓN	INTERIOR/EXTERIOR	Fabricante1	Fabricante2
ACOM-I-Vac (solo aplicable para un CT sin Automación MT)	ARMARIO DE COMUNICACIONES DE INTERIOR PARA CONTENER EL ROUTER-TENSIÓN ALTERNA	INTERIOR	PRONUTEC	ZIV
ATG-I-IBT	ARMARIO DE TELEGESTIÓN DE INTERIOR PARA CONTENER CONCENTRADOR/ NODO AUXILIAR	INTERIOR	PRONUTEC	ZIV

Los armarios se suministran sin electrónica interior que tiene que suministrarse a parte, y sería la siguiente:

ENVOLVENTE	Fabricante1	Fabricante2	ELECTRÓNICA	Fabricante1	Fabricante2
ACOM-I-Vac (solo aplicable para un CT sin Automación MT)	PRONUTEC	ZIV	ROUTER 4G/FTTH/LTEP 2 SIM AC/DC TELDAT	TELDAT	
ATG-I-IBT	PRONUTEC	ZIV	CD/NODO/SPVBT*	ZIV	CIRCUTOR

* El concentrador Marca Ormazabal /Current ha quedado fuera de norma y ya no está admitido para NNSS

En estos casos de comunicación por Operador Móvil (2G/3G/4G), se debe instalar una antena con el siguiente código:

Códigos	Nombre antena	Modelo comercial fabricante	Fabricante
3316074	Antena 2G/3G exterior OMNI compacta, con conector SMA y aislamiento de 10Kv	WM0822UF-03	LAMBDA
3316074	Antena 2G/3G exterior OMNI compacta, con conector SMA y aislamiento de 10Kv	LTE-OMNI/SMA_12X-P010-AB-01	A-ANTENNAS

La antena se instalará en el interior del CT.

Las tarjetas SIM asociadas a este servicio, y su posterior alta en el entorno privado de i-DE se gestionan directamente entre los CRDs (instaladores autorizados que realizarán los trabajos del Entronque&Refuerzo y Puesta en Servicio) de i-DE.

Para el caso particular de **Centros de Seccionamiento**, al ser **Automatizados**, será necesario disponer obligatoriamente de Baja Tensión de i-DE en el CT (desde Red BT existente o mediante la instalación de celda de servicios auxiliares/ trafo) y cuando se determine que debe tener telecomunicaciones por Operador Móvil (2G/3G/4G), el montaje de:

ENVOLVENTE/ARMARIO	DESCRIPCIÓN	INTERIOR/EXTERIOR	Fabricante1	Fabricante2
ACOM-I-Vcc	ARMARIO DE COMUNICACIONES DE INTERIOR PARA CONTENER EL ROUTER-TENSIÓN CONTINUA	INTERIOR	PRONUTEC	ZIV

Los armarios se suministran sin electrónica interior que tiene que suministrarse a parte, y sería la siguiente:

ENVOLVENTE	Fabricante1	Fabricante2	ELECTRÓNICA	Fabricante1
ACOM-I-Vcc	PRONUTEC	ZIV	ROUTER 4G/FTTH/LTEP 2 SIM AC/DC TELDAT	TELDAT
			ROUTER 4G/LTEP 2 SIM DC CT GE	GE

1.2 Telecomunicaciones PLC de banda ancha sobre líneas de Media Tensión

Los armarios de Telegestión se tendrán que proveer de un concentrador, y los armarios de Telecomunicaciones se proveerán con la electrónica necesaria según se indica:

ENVOLVENTE/ARMARIO	DESCRIPCIÓN	Fabricante1	Fabricante2
ACOM-I-Vcc	ARMARIO DE TELECOMUNICACIONES DE INTERIOR PARA CONTENER EL	PRONUTEC	ZIV

DIUGENCIA:
 i-DE
 Grupo Iberdrola
 para constar que este documento fue
 dado inicialmente por la Junta de
 Gobierno Local, en sesión celebrada el
 día...
 Logroño, ...
 El Secretario General

	EQUIPO DE PLC Y SWITCH DE CONTINUA		
ACOM-I-SPLIT-PASV	ARMARIO DE COMUNICACIONES DE INTERIOR PARA REALIZAR UNIÓN TIERRAS DE ACOPLS Y CONTENER EL SPLITTER PASIVO	PRONUTEC	
ATG-I-IBT	ARMARIO DE TELEGESTIÓN DE INTERIOR PARA CONTENER CONCENTRADOR/ NODO AUXILIAR	PRONUTEC	ZIV

Los armarios se suministran sin electrónica interior que tiene que suministrarse a parte, y sería la siguiente:

ENVOLVENTE/ ARMARIO	Fabricante1	Fabricante2	ELECTRÓNICA	Fabricante1	Fabricante2
ACOM-I-Vcc	PRONUTEC	ZIV	EQ BPL MT, UPA, 48VCC, DISTRIB GE	GE	UVAX
			SWITCH CONTINUA (DC) BAJO CONSUMO	ZIV	SIEMENS
ACOM-I-SPLIT-PASV	PRONUTEC		---	---	---
ATG-I-IBT	PRONUTEC	ZIV	CD/NODO/SPVBT**	ZIV*	CIRCUTOR
ATG-I-IBT (solo necesario en caso de >1 secundario en el CT)	PRONUTEC	ZIV	NODO/SPVBT extra ZIV	ZIV	

*Si el CT tiene más de 1 secundario es imprescindible que el fabricante del Concentrador (CD/NODO/SPVBT) y nodo Auxiliar (NODO/SPVBT extra ZIV) sea el mismo, MARCA ZIV.

** El concentrador Marca Ormazabal /Current ha quedado fuera de norma y ya no está admitido para NNSS

Para el caso particular de Centros de Seccionamiento que al conectarse corten o enlacen una línea subterránea de MT por la que existen telecomunicaciones por **PLC con celdas de MT automatizadas**, será necesario disponer obligatoriamente de Baja Tensión en el CT y el montaje de:

ENVOLVENTE	Fabricante1	Fabricante2	ELECTRÓNICA	Fabricante1	Fabricante2
ACOM-I-Vcc	PRONUTEC	ZIV	SWITCH CONTINUA (DC) BAJO CONSUMO	ZIV	SIEMENS

			EQ BPL MT, UPA, 48VCC, DISTRIB GE.	GE	UVAX
--	--	--	--	----	------

Siempre se deberán proveer, tantos acopladores PLC como líneas de MT de propiedad de i-DE entren en dicho CT con comunicaciones PLC. Los acopladores deberán dejarse en la instalación sin montar, ya que la fase en la que se debe instalar la debe determinar i-DE durante la conexión del CT. Pero si se debe dejar las conexiones preparadas hasta la altura de las botellas terminales dentro de la celda, y cableado necesario hasta caja ACOM-I-SPLIT-PASV y de esta hasta Armario principal. Siempre de acuerdo con el MT 3.51.20 "Especificaciones particulares para Sistemas de Telegestión y Automatización de Red. Instalación en nuevos Centros de Transformación".

Nombre Equipo	Fabricante1	Fabricante2
Acoplador capacitivo para PLC sobre Media Tensión	ARTECHE	ZIV

Es importante destacar que en el mercado no existe un estándar para esta tecnología, por lo que los equipos de los distintos fabricantes no aseguran interoperabilidad (incluso aunque tengan el mismo modelo de referencia).

Nota Importante: En el caso de conexión de Centros de Transformación en Red de 30kV, previo a la solución del tipo de celda Compacto no extensible o Modular se deberá tener en cuenta la solución de Telecomunicaciones, debido a que no existen acoplos mixtos para 30kV.

1.3 Telecomunicaciones FO (Fibra propiedad i-DE)

Los equipos de Telegestión tienen que incorporar el Concentrador que comunica con los contadores y recoge la información de éstos, y el equipo de comunicaciones FO.

ENVOLVENTE	DESCRIPCIÓN	Fabricante1	Fabricante2
ACOM-I-Vcc	ARMARIO DE COMUNICACIONES DE INTERIOR PARA CONTENER EL SWITCH DE TENSIÓN CONTINUA	PRONUTEC	ZIV
ATG-I-IBT	ARMARIO DE TELEGESTIÓN DE INTERIOR PARA CONTENER CONCENTRADOR/ NODO AUXILIAR	PRONUTEC	ZIV

Los armarios se suministran sin electrónica interior que tiene que suministrarse a parte, y sería la siguiente:

ENVOLVENTE	Fabricante1	Fabricante2	ELECTRÓNICA	Fabricante 1	Fabricante 2
ACOM-I-Vcc	PRONUTEC	ZIV	SWITCH CONTINUA (DC)	ZIV	SIEMENS

ENVOLVENTE	Fabricante1	Fabricante2	ELECTRÓNICA	Fabricante 1	Fabricante 2
			BAJO CONSUMO		
ATG-I-IBT	PRONUTEC	ZIV	CD/NODO/SPV BT**	ZIV*	CIRCUTOR
ATG-I-IBT (solo necesario en caso de >1 secundario en el CT)	PRONUTEC	ZIV	NODO/SPVBT extra ZIV	ZIV	

*Si el CT tiene más de 1 secundario es imprescindible que el fabricante del Concentrador (CD/NODO/SPVBT) y nodo Auxiliar (NODO/SPVBT extra ZIV) sea el mismo, MARCA ZIV.

** El concentrador Marca Ormazabal /Current ha quedado fuera de norma y ya no está admitido para NNSS

1.4 Telecomunicaciones FTTH (Fibra operador Movistar)

Los equipos de Telegestión tienen que incorporar el Concentrador que comunica con los contadores y recoge la información de éstos, y el equipo de Telecomunicaciones FTTH.

ENVOLVENTE	DESCRIPCIÓN	Fabricante1	Fabricante2
ACOM-I-Vcc	ARMARIO DE TELECOMUNICACIONES DE INTERIOR PARA CONTENER EL ROUTER- TENSIÓN CONTINUA	PRONUTEC	ZIV
ATG-I-IBT	ARMARIO DE TELEGESTIÓN DE INTERIOR PARA CONTENER CONCENTRADOR/ NODO AUXILIAR	PRONUTEC	ZIV

Los armarios se suministran sin electrónica interior que tiene que suministrarse a parte, y sería la siguiente:

ENVOLVENTE	Fabricante1	Fabricante2	ELECTRÓNICA	Fabricante 1	Fabricante 2
ACOM-I-Vcc	PRONUTEC	ZIV	ROUTER 4G/FTTH/LTEP 2 SIM AC/DC TELDAT***	TELDAT	
			SFP ONT FTTH(****)	NOKIA/MOVISTAR	NOKIA/ORANGE
ATG-I-IBT	PRONUTEC	ZIV	CD/NODO/SPVBT**	ZIV*	CIRCUTOR
ATG-I-IBT (solo necesario en caso de >1 secundario en el CT)	PRONUTEC	ZIV	NODO/SPVBT extra ZIV	ZIV	

21 ENF 2025

Latiguillo de Conexión de Fibra

LATIGUILLO	DESCRIPCIÓN	Fabricante 1
JUMPER SM ONT-FTTH G657A2	Latiguillo de Fibra para la interconexión entre la roseta óptica de exterior, y la ONT	ELECTROSON TELECOMUNICACIONES S.A

**Si el CT tiene más de 1 secundario es imprescindible que el fabricante del Concentrador (CD/NODO/SPVBT) y nodo Auxiliar (NODO/SPVBT extra ZIV) sea el mismo, MARCA ZIV.*

*** El concentrador Marca Ormazabal /Current ha quedado fuera de norma y ya no está admitido para NNSS*

****Importante! El Router 4G para este modelo de Telecomunicaciones tiene que ser TELDAT*

***** La SFP-ONT es suministrada por el operador que da cobertura FTTH al centro implicado.*

1.5 Nueva célula PLC

En aquellas urbanizaciones en las que se cree una célula de CTs comunicada por PLC será preciso que en uno de los centros integrantes de la nueva extensión además de los equipos anteriormente indicados, se instale un armario de comunicaciones y equipos electrónicos para realizar las funciones de Máster y Troncal de la nueva célula PLC.

ENVOLVENTE	Fabricante1	Fabricante2	ELECTRÓNICA	Fabricante 1	Fabricante 2
ACOM-I-Vcc	PRONUTEC	ZIV	EQ BPL MT, UPA, 48VCC, DISTRIB GE.	GE	UVAX

Tras la conformidad al proyecto definitivo de la nueva instalación, la definición del CT/CS que tendrá la funcionalidad de Máster y Troncal será comunicada por parte de i-DE al Solicitante.

Si en el CT/CS identificado como Máster y Troncal se definen Telecomunicaciones Operador Móvil (2G/3G/4G) no se instalará el Switch y en su lugar se instalará el Router. El Router será instalado en un nuevo armario del tipo ACOM-I-VCC

ENVOLVENTE	Fabricante1	Fabricante2	ELECTRÓNICA	Fabricante 1
ACOM-I-Vcc	PRONUTEC	ZIV	ROUTER 4G/FTTH/LTEP 2 SIM AC/DC TELDAT	TELDAT
			ROUTER 4G/LTEP 2 SIM DC CT GE	GE

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue
 aprobado inicialmente por la Junta de
 Gobierno Local, en sesión celebrada el
 día... 21 FEB 2015
 Logroño, ...
 El Secretario General,

Si en el CT/CS identificado como Máster y Troncal se definen Telecomunicaciones por FO, se mantendrá el Switch al cual i-DE incorporará los elementos necesarios para la conectividad a la FO

ENVOLVENTE	Fabricante1	Fabricante2	ELECTRÓNICA	Fabricante 1	Fabricante 2
ACOM-I-Vcc	PRONUTEC	ZIV	SWITCH CONTINUA (DC) BAJO CONSUMO	ZIV	SIEMENS

Según lo indicado en el MT 2.11.10 "Proyecto Tipo para Centro de transformación compacto en envoltorio prefabricada de superficie" si las Telecomunicaciones del CT son distintas de Operador Móvil o PLC no TRONCAL, no podrá instalarse un centro de maniobra exterior a excepción que se aporte la documentación proporcionada por el fabricante donde se indique claramente que el edificio dispone de espacio suficiente para los armarios necesarios.

2. DEFINICIÓN DE CÓDIGOS

La codificación de los nombres de los equipos de las tablas anteriores es la siguiente:

ATG: Armario de Telegestión. Este armario contiene un concentrador.

ACOM: Armario de Comunicaciones. Este armario contiene el equipo de Telecomunicaciones.

I: Armario de interior.

IBT: Baja Tensión definida por solo un Secundario de Baja Tensión.

Vac: Tensión de corriente alterna

Vcc: Tensión de corriente continua

PLC: Power Line Communication (comunicación por cables de MT)

ACOM-I-SPLIT-PASV: Armario de Telecomunicaciones para la conexión a tierra de los Acoplos PLC.

ARM TRANSF ADSL-ONT: Armario donde se ubica el transformador de aislamiento para Telecomunicaciones ADSL o para la ONT en Telecomunicaciones FTTH

ONT: Terminal de nodo Óptico

FTTH: Fibra Operador para proporcionar acceso a internet de alta velocidad.

3. CONTACTO FABRICANTES

Las personas de contacto de los fabricantes de los diferentes equipos son las siguientes:

Fabricante	Contacto
ZIV	[Redacted]
PRONUTEC	[Redacted] (info@pronutec.com)
ORMAZABAL	[Redacted] (info@ormazabal.com)
CIRCUTOR	[Redacted] (info@circutor.com)
LAMBDA	[Redacted] (comercial@lambdantonos.com)
A-ANTENNAS	[Redacted] (info@antennas-se.com)
ARTECHE	[Redacted] (info@artech.es)
SIEMENS	[Redacted] (www.sanchez-lobon@siemens.com)
TEL DAT	[Redacted] (amonterrubio@tel-dat.com)
GE	[Redacted] (fernando.pena@fernandopena.com), [Redacted] (info@ge.com)
PREMIUM	[Redacted] (info@premium.es)
ZIGOR	[Redacted] (info@zigor.com)
SALICRU	[Redacted] (info@salicru.com)
YUASA	[Redacted] (fernando.garcia@yuasa.es)
ENERSYS	[Redacted] (info@enersys.com)
URIARTE	[Redacted] (info@uriarte.com)
UVAX	[Redacted] (info@uvax.com)
ELECTROSON	[Redacted] (info@electroson.com)
TELECOMUNICACIONES	[Redacted] (info@telecomunicaciones.com)

El presente documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 21 ENE. 2026
Logroño, El Secretario General

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día 21 de mayo de 2018.
Logroño, 21 de mayo de 2018.
Secretario General,

4. PASOS A SEGUIR POR PARTE DEL SOLICITANTE

Por la continua evolución de los equipos y de las zonas con distintos tipos de conexión posibles se hace imprescindible la comunicación del proyectista con el gestor técnico de i-DE para ajustar la elección del equipo teniendo siempre en cuenta el periodo de montaje de la nueva instalación referenciada al plazo de validez del expediente de nuevos suministros que se esté tramitando.

1	El Solicitante incorporará en su proyecto, y de acuerdo con los proyectos tipo de i-DE, la infraestructura necesaria para la Telegestión. i-DE revisará dicho proyecto, hasta su conformidad.
2	<p>Con la conformidad al proyecto, el Solicitante puede realizar las gestiones de compra necesarias con los fabricantes homologados señalados en este documento (ver puntos 3 y 4) y COMUNICARÁ A i-DE TAN PRONTO COMO SEA POSIBLE, LOS FABRICANTE ELEGIDOS.</p> <p>De forma prioritaria tendrá que comunicar la marca del Concentrador y la marca del Router ya que dichos materiales son incompatibles entre las diferentes marcas.</p> <p>El Solicitante tiene que realizar los siguientes pedidos directamente a los fabricantes reflejados en este documento:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pedidos a cada uno de los fabricantes de equipos electrónicos homologados indicados en el documento (TELDAT, GE, SIEMENS, CIRCUTOR, ZIV, ORMAZABAL,, PREMIUM, ENERSYS, ZIGOR) • Pedido a cada uno de los fabricantes de armarios homologados indicados en el documento (PRONUTEC, ZIV, URIARTE)
3	<p>i-DE incorporará en sus sistemas de gestión gráfica y en la aplicación necesaria (WebSTAR/SINTRA) para que, en el caso de los equipos de Automatización, el fabricante pueda configurar los equipos pedidos y puedan ser integrados con absoluta compatibilidad en la red de distribución el día de la conexión a red del Centro de Transformación. Los equipos de BT (Telegestión y Telecomunicaciones) no serán configurados en fábrica; dichos equipos serán suministrados con la configuración de fábrica y posteriormente en la PES serán configurados por el CRD.</p> <p>Los diferentes armarios, no podrán ser servidos por parte del fabricante si no son gestionados por i-DE en la aplicación WebSTAR/SINTRA por lo que no podrá iniciarse el proceso hasta que el solicitante informe de las marcas de los equipos de BT, MT y Telecomunicaciones.</p> <p>Cualquier cambio en los equipos de Telegestión/Telecomunicaciones informados en la Propuesta Previa serán informados en este punto</p>

21 ENE. 2026

4	<p>Para los equipos de Telecomunicaciones y Telegestión, los fabricantes suministrarán los que se hayan definidos en los Sistemas WebSTAR/SINTRA, pero no podrán informarlos en dichas aplicaciones, sino que tendrán la obligación de reportar la información y detalle necesarios al Solicitante para que sea entregada a i-DE y subida correctamente a los Sistemas.</p> <p>Previamente, para facilitar esta labor i-DE proporcionará al Solicitante un Excel donde se rellenará el detalle de los equipos. En WebSTAR no es necesario porque los equipos van configurados de fábrica.</p> <p>Cualquier cambio respecto a los equipos informados en la Propuesta Previa serán comunicados al Solicitante lo antes posible y solo se podrán considerar como equipos definitivos los enviados en este Excel por lo que es necesario enviar a i-DE la información de Fabricantes lo antes posible</p>
5	<p>Para los equipos de Media Tensión. Los fabricantes recibirán a través de WebSTAR/SINTRA la configuración de los equipos de Automatización para su configuración en Fábrica.</p> <p>Se ha de tener en cuenta que no se admitirán baterías cuya fecha de fabricación sea anterior a 18 meses la fecha de la obtención del Acta de Puesta en Marcha de Centro de Transformación o Seccionamiento. Se deberán sustituir las baterías antes de conexión a la red si no se cumple.</p>
6	<p>Cuando la instalación del Centro de Transformación/Seccionamiento esté terminada, deberá ser validada por i-DE de acuerdo con el MT 3.51.20 "Especificaciones particulares para Sistemas de Telegestión y Automatización de Red. Instalación en nuevos Centros de Transformación," previo a la cesión definitiva de la instalación y conexión a la red.</p>
7	<p>En los CS es necesaria alimentación en BT desde red de i-DE.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si el CS tiene una configuración $\leq 3L$ o 2LP, se podrá optar por el conjunto compacto con celda de servicios auxiliares. • Si el CS tiene una configuración superior a 3L se podrá optar por colocar una celda de protección y un transformador para Servicios Auxiliares <p>En los CS en los que la alimentación al centro de cliente sea por medio de una Unidad Funcional de Línea, esta Unidad Funcional será la primera a colocar (primera por la izquierda), para asegurar que esta Unidad Funcional de Línea tenga Medida.</p>

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día 21 de mayo de 2019.

19/33

MT 2.00.65 (13-05)
ANEXO 1

HOJA DE CONTROL DE DOCUMENTACIÓN	
Esta Hoja de documentación es un documento que pretende facilitar la tramitación del expediente, por tanto, podría haber omisiones no intencionadas o requerirse otros documentos no previstos inicialmente durante la ejecución de la obra	

PROMOTOR	
EXPEDIENTE SIC	

Necesario	Aportado	DESCRIPCIÓN	FECHA	OBSERVACIONES
-----------	----------	-------------	-------	---------------

FASE 1: REVISIÓN DE PROYECTOS

		CARTA DE ACEPTACIÓN DE LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICO-ECONÓMICAS		
		Proyectos de cada instalación de distribución, firmados por el ingeniero, para revisión. NO SE REVISARÁN Y SE DEVOLVERÁN LOS PROYECTOS QUE NO ESTÉN ASOCIADOS A UNA CARTA DE PRESENTACIÓN FIRMADA POR EL PROMOTOR		

FASE 2: LEGALIZACIÓN DE PROYECTOS

2.1. Permisos

2.1.1. Líneas Aéreas

		Permisos Voluntarios de Apoyo y/o Vuelo		
--	--	---	--	--

2.1.2 Líneas Subterráneas

		Documento Público Servidumbre de Paso que discurre por dominio privado.		
--	--	---	--	--

2.1.3 Centros de Transformación

		Documento Público Servidumbre de Uso / Compra / Permuta.		
		Documento de Cesión de terrenos por pleno del Ayto en caso de ubicación en terrenos públicos.		
		CTM Subterráneos. Verificar que no se encuentra en zona inundable		

2.1.6. Caja General de Protección

		Documento público de Servidumbre de Paso.		
--	--	---	--	--

2.2. Proyectos firmados.

		Proyectos de instalación de distribución para su tramitación (según Comunidad Autónoma)		
		Separatas específicas para cada Organismo afectado		

2.3. Autorización de Organismos

		Autorizaciones de organismos afectados.		
--	--	---	--	--

2.4. Licencia de Obras, aprobaciones y autorizaciones del proyecto

		Licencia de Obras y justificante pago de tasas. (Obra Eléctrica)		
		Certificado del Ayuntamiento de la inclusión en el proyecto de urbanización de la infraestructura eléctrica.		
		Aprobación y autorización administrativa de todos los proyectos del expediente por parte de la Administración.		

FASE 3: PREVIO A LA EJECUCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA.

		Comunicación escrita de Inicio de Trabajos de la D.O. e Instalador con Documento de Calificación Empresarial en vigor de la Empresa Instaladora.		
		Comunicación de FECHAS de los Hitos más significativos (previo al inicio de obras)		

FASE 4: FIN DE TRABAJOS

4.1. Fin de obra

		Carta de Finalización de Instalaciones.		
--	--	---	--	--

4.2 Protocolos

4.2.1 Centros de Transformación

		Protocolo de Transformadores.		
		Certificado por el arquitecto, visado por el colegio profesional, certificando que el forjado del recinto del CT (sobre sótanos) es capaz de soportar la carga indicada en el MT más peso propio		
		Certificado por el arquitecto del cumplimiento de la normativa municipal de aislamiento acústico y térmico.		

4.3 Inventario y planos finales de tendido

		Hoja de Instalaciones de Enlace.		
		Hoja de Inventario SIGRID		
		LSMT: Planos Acotados firmados por DO e instalador, y adicionalmente incluir Potencias reconocidas en MT, cuando proceda, con firma del Promotor, DO e Instalador		
		LAMT: Planos Acotados y firmados por DO e instalador, y adicionalmente incluir Potencias reconocidas en MT, cuando proceda, con firma del Promotor, DO e Instalador		
		LSBT: Planos Acotados y firmados por DO e instalador, y adicionalmente incluir Potencias reconocidas en BT, cuando proceda, con firma del Promotor, DO e Instalador		
		LABT: Planos Acotados y firmados por DO e instalador, y adicionalmente incluir Potencias reconocidas en BT, cuando proceda, con firma del Promotor, DO e Instalador		

4.4 Recepción de instalaciones

		Certificado de Recepción de cables, con aportación de mediciones.		
		Recepción de las instalaciones por personal designado por Iberdrola.		
		Cesión de las instalaciones con garantía, firmado por el promotor de las obras.		
		Denominación y asignación de número de policía de las calles. Actualización callajero		

4.5 Certificados Finales

		Certificado Parcial para la solicitud de terminación (según condiciones de aprobación del proyecto)		
		Certificado Final de Obra que recoja la descripción de las instalaciones a ceder. Acta de puesta en marcha		
		Certificado del ORGANISMO DE CONTROL (OCA) (solo instalaciones cedidas)		

ANEXO

ESPECIFICACIONES TÉCNICO-ADMINISTRATIVAS PARA LA EJECUCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA, POR EL SOLICITANTE DEL SUMINISTRO

El presente documento recoge los elementos fundamentales que se observarán durante el diseño, la redacción del proyecto en su caso, tramitación, legalización, ejecución, cesión y conexión de instalaciones a la red de distribución contempladas en la Propuesta Previa remitida para su puesta en servicio, cuando los trabajos a realizar sean ejecutados directamente por el solicitante.

1. DISEÑO DE LAS INSTALACIONES Y REDACCIÓN DEL PROYECTO

El solicitante del nuevo suministro diseñará las instalaciones de acuerdo con las características informadas en la Propuesta Previa, redactará el proyecto de las instalaciones cuando así venga exigido y que sean necesarias para atender al fin que han de servir, teniendo en cuenta para ello cuantas normas, reglamentos y especificaciones técnicas estén vigentes en ese momento.

De forma no exhaustiva se enumera a continuación la normativa a tener en cuenta en la definición de los condicionantes técnicos de la instalación:

- 1) Reglamentación electrotécnica de carácter general:
 - Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (Real Decreto 842/2002)
- 2) Normas y especificaciones técnicas de la empresa distribuidora:
 - Instalaciones de distribución: todas las instalaciones,

deberán ajustarse a los manuales técnicos (en adelante, MT), normas de i-DE y proyectos tipo disponibles en la web del Ministerio de Industria.

Y aquellas aprobadas por el Boletín Oficial de las comunidades autónomas, siendo de especial relevancia el MT 2.03.20 "Normas particulares para instalaciones de alta tensión (hasta 30kV) y baja tensión."

- Instalaciones particulares del solicitante: serán de aplicación los manuales técnicos disponibles en la web del Ministerio de Industria.

Y aquellas aprobadas por el Boletín Oficial de las comunidades autónomas, teniendo especial relevancia los siguientes:

- MT 2.80.12 Especificaciones particulares para las instalaciones de enlace.
- 3) Otra normativa técnica y de seguridad que sea de obligado cumplimiento.
 - 4) Normas y disposiciones autonómicas y municipales (normas urbanísticas, medioambientales, etc.) siendo el solicitante el responsable de la obtención de todos los permisos, autorizaciones o licencias que fueran necesarios para realizar, establecer y garantizar con

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, la sesión celebrada el
21 de Enero de 2025
Lejano

carácter definitivo la permanencia
de las instalaciones.

La empresa distribuidora colaborará con el solicitante en la definición de las instalaciones y en su caso en la redacción del proyecto prestando asesoramiento técnico de forma que las instalaciones finalmente proyectadas estén de acuerdo con las prescripciones técnicas señaladas.

Para ello, y en el caso específico de instalaciones con proyecto, el solicitante enviará una copia del proyecto a los servicios técnicos de la empresa distribuidora, los cuales emitirán escrito de conformidad o de observaciones una vez analizado el mismo. En el caso de existir estas observaciones se han de incorporar al proyecto final, que ha de contar con la conformidad de la empresa distribuidora.

2. TRAMITACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE LAS INSTALACIONES

El solicitante gestionará y obtendrá, antes de iniciar su ejecución, todas las licencias y permisos necesarios, así como cualquier documento suficiente en derecho para establecer y garantizar la permanencia de las instalaciones.

Se incluyen en este punto todos los permisos en un sentido amplio, tanto de organismos oficiales como de particulares que puedan demandarse en cada caso. De forma no exhaustiva se enumeran los siguientes:

- Licencia municipal de obras.
- Permisos de ejecución del área de Medio Ambiente de la comunidad autónoma.
- Permisos de puesta en servicio del área de Industria de la comunidad autónoma.

- Permisos de cruzamientos / paralelismos con carreteras, caminos, vías de ferrocarril, líneas eléctricas o telecomunicaciones.
- Etc.

Si como consecuencia de la tramitación de los permisos indicados se estableciese la obligación de pago de tasas o cánones, únicos o periódicos, el importe de los mismos, con carácter anticipado y como condición necesaria para la aceptación de las instalaciones, deberá ser satisfecho a la empresa distribuidora por el solicitante.

En el diseño del trazado de las instalaciones se preverá que estas discurren preferentemente por dominio público. En el caso de las instalaciones que vayan a ser cedidas a la empresa distribuidora, cuando por razones justificadas, esto no fuese posible, deberá otorgarse una servidumbre de paso y permanencia de la instalación (permisos de ubicación de apoyos, vuelo de conductores o franja de una anchura de tres metros en toda su longitud, convenientemente delimitada en el caso de líneas subterráneas, con el alcance y contenido definido en la legislación del sector eléctrico). Estas servidumbres deben quedar registradas mediante documento público.

La empresa distribuidora no estará obligada a aceptar la cesión de las instalaciones si de los permisos otorgados o las servidumbres constituidas se derive cualquier tipo de cláusula de precario expresa o presunta.

En las instalaciones que requieran proyecto, cuando la tramitación ante la Administración sea realizada por la empresa distribuidora, el solicitante aportará ejemplares del proyecto validados para su tramitación, así como toda la documentación exigida por la

proyectista, y el director de obra debiendo, ambos, estar convenientemente acreditados).

La empresa instaladora se responsabilizará de garantizar el cumplimiento de las especificaciones de la memoria eléctrica y de los manuales técnicos durante la ejecución de las instalaciones.

Quando exista proyecto, la dirección facultativa de la obra se responsabilizará de garantizar el cumplimiento de las especificaciones del proyecto y los manuales técnicos durante la ejecución de las obras.

Para poder realizar dicha supervisión, la dirección facultativa cuando exista proyecto o la empresa instaladora cuando no lo haya, avisará al personal de la empresa distribuidora con antelación suficiente al comienzo de las obras, así como del proceso de ejecución de los trabajos, en los hitos que la empresa distribuidora considere oportunos y en cualquier caso siempre que se trate de las siguientes actividades:

- Redes aéreas: apertura de hoyos, cimentación de apoyos y tensado de conductores.
- Redes subterráneas: apertura de zanjas, colocación de tubos y arquetas, tendido de cable, ejecución de empalmes y verificación de cables.

Los materiales a emplear serán nuevos y responderán a la norma particular correspondiente, siendo de fabricantes homologados por la empresa distribuidora.

Finalizadas las instalaciones, el solicitante

DILIGENCIA:
Para constatar que este documento fue
aprobado y legalizado por la Junta de
Gobierno Local, es necesario celebrada el
20/03/2015
Jefe del Servicio General,
F. J. S.

procederá a comunicar esta circunstancia a la empresa distribuidora, que procederá en su caso, con la revisión final previa a la puesta en servicio.

A la finalización de los trabajos se deberá aportar, entre otros, la siguiente documentación cuando aplique:

- 1) Documentación de finalización de los trabajos de la empresa instaladora.
- 2) Documentación de tramitación y legalización de las instalaciones, según lo indicado en el punto anterior: licencias, permisos ambientales, de puesta en servicio de la instalación, permisos de particulares y organismos oficiales afectados, etc.
- 3) Documentación técnica de la instalación y verificaciones y ensayos hechos a la misma:
 - Planos de tendido acotados y firmados por el promotor, el instalador y el director de obra (en aquellos casos donde haya proyecto), con detalle de los restantes servicios. A ser posible también en formato digital, Microstation o Autocad, a escala 1: 500 para redes subterráneas y escala H 1:2.000 y V 1:500 para redes aéreas.
 - Inventario de Materiales y Protocolos de Ensayo.
 - Certificado de Verificaciones y Ensayos: para líneas subterráneas. Se presentará certificado de ensayos según MT 2.33.15, y certificado de paso de testigo

- Hoja de Instalaciones de Enlace.
- Memoria Técnica de Diseño
- En su caso, certificados finales de dirección de obra de instalaciones particulares y de distribución, debidamente diligenciados por el colegio oficial correspondiente (o bien acompañados de la declaración, como titulado competente, para la actuación en un reglamento de seguridad industrial), en el que se incluirán las modificaciones que durante la ejecución de los trabajos se hayan realizado respecto al proyecto inicialmente aprobado.
- En los casos de instalaciones de BT será necesario disponer de la documentación técnica para la puesta en servicio definida en la ITC-BT-04.

Será requisito necesario para la aceptación de la cesión de las instalaciones el cumplimiento de las obligaciones señaladas previamente en cuanto a la garantía jurídica de permanencia e indemnidad económica de aquellas, es decir, el otorgamiento (i) de los títulos administrativos correspondientes sin cláusula de precario ni canon o tasa alguna y (ii) de las servidumbres igualmente aludidas.

Respecto a las instalaciones particulares, estas deberán haber sido ejecutadas por un instalador autorizado comunicándose, con antelación suficiente, su finalización y facilitándose a la empresa distribuidora la autorización de explotación y/o Certificado de Instalación Eléctrica.

4.1 Cesión de instalaciones:

En el caso de instalaciones que vayan a formar parte de la red de distribución, se emitirá por parte del solicitante el documento de cesión correspondiente, en el que constará un plazo de un año de garantía para la obra vista y tres años de garantía para la obra oculta. El período de garantía contará a partir de la puesta en funcionamiento de las instalaciones, comprometiéndose el solicitante a la reparación y/o sustitución de cuantos defectos constructivos se detecten, con las condiciones que se indiquen en el documento de cesión, y responsabilizándose de las reclamaciones derivadas de su actuación.

En la aceptación de las instalaciones realizadas, la transmisión se entenderá libre de cargas y gravámenes. Caso de rechazarse las instalaciones, indicándose los motivos, la empresa distribuidora no se verá obligada a efectuar suministro alguno a través de ellas.

La recepción de las comentadas instalaciones no supone pérdida de las posibles garantías ni exención de cualquier responsabilidad que pueda derivarse de los daños producidos durante la ejecución.

La instalación ejecutada que deberá ser cedida estará sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido debiendo cumplirse con todas las obligaciones fiscales dimanantes de este hecho.

4.2. Conexión de instalaciones:

La empresa distribuidora, a instancias del solicitante, y de acuerdo con la empresa instaladora, programará la ejecución de la conexión y puesta en servicio, obteniendo en los casos que se precise la pertinente Acta de Puesta en Marcha o la Autorización de Explotación.

Para los casos en los que se requieran descargos de instalaciones en servicio, y con objeto de cumplir con las exigencias y notificaciones legales pertinentes, la solicitud de puesta en servicio se deberá realizar con un plazo mínimo de 20 días naturales.

Una vez puesta en servicio la instalación por la empresa distribuidora, por parte del solicitante se podrá proceder a la contratación del suministro de energía eléctrica con una empresa comercializadora.

5. MEDIDAS PREVENTIVAS A APLICAR CUANDO SE TRABAJE SOBRE UN APOYO DE I-DE

Cuando un tercero deba trabajar en un apoyo de i-DE, el responsable de contratar el trabajo deberá tener en cuenta las siguientes indicaciones:

- 1) La información recogida en este documento será entregada al empresario o tercero contratante del trabajo antes del inicio de los mismos, en el momento en que se tenga conocimiento de la realización de los trabajos, cuando se conceda la autorización por i-DE.
- 2) El Empresario o tercero será responsable de requerir la información complementaria a la entregada por i-DE que considere necesaria, en función de los trabajos a realizar y medios a utilizar, y de dar traslado de la misma a las empresas y trabajadores contratados, así como de adoptar las medidas necesarias para la realización del trabajo en condiciones de seguridad y de adoptar las medidas de coordinación con i-DE.
- 3) El empresario contratado deberá dotar a su personal de los Equipos de protección y trabajo adecuados a los

riesgos de las instalaciones donde se va a trabajar. Además, deber asegurarse de que cuentan con la formación necesaria para realizar el trabajo, y para prevenir los riesgos presentes en él.

En la siguiente página, se detallan los riesgos de la instalación de la empresa distribuidora.

DILIGENCIA:

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

21 El Secretario General,

5.1. Apoyo línea aérea:

URGENCIA:
Fue el día 21 de enero de 2023, en la Junta de
Mantenimiento, en sesión celebrada el
21 ENE. 2023
El Secretario General,

RIESGOS	FRECUENCIA DE PRESENTACIÓN	CONSECUENCIAS	EVALUACIÓN
Caídas de personas al mismo nivel	BAJA	BAJA	TRIVIAL
Caídas de personas a distinto nivel	BAJA	ALTA	MODERADO
Caídas de objetos	BAJA	MEDIA	TOLERABLE
Desprendimientos, desplome y derrumbe	BAJA	BAJA	TRIVIAL
Choques y golpes	BAJA	BAJA	TRIVIAL
Maquinaria automotriz y vehículos (dentro del centro de trabajo)	BAJA	BAJA	TRIVIAL
Atrapamientos	BAJA	BAJA	TRIVIAL
Cortes	BAJA	BAJA	TRIVIAL
Proyecciones	BAJA	BAJA	TRIVIAL
Contactos térmicos	BAJA	BAJA	TRIVIAL
Contactos químicos	BAJA	BAJA	TRIVIAL
Contactos eléctricos	BAJA	ALTA	MODERADO
Arco eléctrico	BAJA	ALTA	MODERADO
Sobreesfuerzo	MEDIA	BAJA	TOLERABLE
Explosiones	BAJA	BAJA	TRIVIAL
Incendios	BAJA	BAJA	TRIVIAL
Confinamiento	BAJA	BAJA	TRIVIAL
Tráfico (fuera del centro de trabajo)	BAJA	BAJA	TRIVIAL
Agresión de animales	BAJA	BAJA	TRIVIAL
Sobrecarga térmica	BAJA	BAJA	TRIVIAL
Ruido	BAJA	BAJA	TRIVIAL
Vibraciones	BAJA	BAJA	TRIVIAL
Radiaciones no ionizantes	BAJA	BAJA	TRIVIAL
Ventilación	BAJA	BAJA	TRIVIAL
Iluminación	BAJA	BAJA	TRIVIAL
Agentes químicos	BAJA	BAJA	TRIVIAL
Agentes biológicos	BAJA	BAJA	TRIVIAL

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

5.2. Fachada de edificio:

RIESGOS	FRECUENCIA DE PRESENTACIÓN	CONSECUENCIAS	EVALUACIÓN
Caídas de personas al mismo nivel	BAJA	BAJA	TRIVIAL
Caídas de personas a distinto nivel	BAJA	ALTA	MODERADO
Caídas de objetos	BAJA	MEDIA	TOLERABLE
Desprendimientos, desplome y derrumbe	BAJA	BAJA	TRIVIAL
Choques y golpes	BAJA	BAJA	TRIVIAL
Maquinaria automotriz vehículos (dentro del centro de trabajo)	BAJA	BAJA	TRIVIAL
Atrapamientos	BAJA	BAJA	TRIVIAL
Cortes	BAJA	BAJA	TRIVIAL
Proyecciones	BAJA	BAJA	TRIVIAL
Contactos térmicos	BAJA	BAJA	TRIVIAL
Contactos químicos	BAJA	BAJA	TRIVIAL
Contactos eléctricos	BAJA	ALTA	MODERADA
Arco eléctrico	BAJA	ALTA	MODERADO
Sobreesfuerzo	MEDIA	BAJA	TOLERABLE
Explosiones	BAJA	BAJA	TRIVIAL
Incendios	BAJA	BAJA	TRIVIAL
Confinamiento	BAJA	BAJA	TRIVIAL
Tráfico (fuera del centro de trabajo)	BAJA	MEDIA	TOLERABLE
Agresión de animales	BAJA	BAJA	TRIVIAL
Sobrecarga térmica	BAJA	BAJA	TRIVIAL
Ruido	BAJA	BAJA	TRIVIAL
Vibraciones	BAJA	BAJA	TRIVIAL
Radiaciones ionizantes	BAJA	BAJA	TRIVIAL
Ventilación	BAJA	BAJA	TRIVIAL
Iluminación	BAJA	BAJA	TRIVIAL
Agentes químicos	BAJA	BAJA	TRIVIAL
Agentes biológicos	BAJA	BAJA	TRIVIAL

ANEXO

ESPECIFICACIONES TÉCNICO-ADMINISTRATIVAS PARA LA EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS EJECUTADOS POR LA EMPRESA DISTRIBUIDORA

El presente documento recoge los elementos fundamentales que se observarán durante el diseño, la redacción del proyecto en su caso, tramitación y legalización, ejecución, cesión y conexión de instalaciones a la red de distribución contempladas en la Propuesta Previa para su puesta en servicio, cuando los trabajos a realizar sean ejecutados total o parcialmente la empresa distribuidora.

1. DISEÑO DE LAS INSTALACIONES Y REDACCIÓN DEL PROYECTO

La empresa distribuidora, con arreglo a lo indicado en la legislación vigente, proyectará las instalaciones necesarias teniendo en cuenta en su diseño y en la redacción del proyecto, cuantas normas, reglamentos y especificaciones técnicas estén vigentes en ese momento.

2. TRAMITACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE LAS INSTALACIONES

La empresa distribuidora gestionará y obtendrá, a cargo del solicitante, antes de iniciar la ejecución de las instalaciones, todas las autorizaciones y licencias necesarias. No obstante, será de cuenta del solicitante la obtención de los permisos y servidumbres de particulares necesarios, así como los documentos suficientes en derecho para establecer y garantizar la permanencia de las mismas.

Si la Administración competente no otorgase la correspondiente autorización administrativa, en relación con los proyectos presentados, se estará a lo que esta determine y, en caso de variación sustancial

de las características del diseño de las instalaciones, se procederá a revisar los costes de dichos trabajos presupuestados y aceptados por el solicitante. De igual manera se procederá en cuanto a las posibles variaciones consecuencia de la imposibilidad de obtención de permisos de paso y establecimiento.

Si consecuencia de lo anterior se debiese incurrir en costes no contemplados en el presupuesto aceptado, la empresa distribuidora comunicará previamente a este los mismos para su aceptación y continuación de la tramitación.

La empresa distribuidora no se responsabiliza de los plazos de obtención de la autorización administrativa y aprobación del proyecto técnico, así como de los plazos de obtención del resto de autorizaciones y permisos. La demora en el otorgamiento de dichos permisos y autorizaciones no dará lugar a compensación económica o indemnización de ningún tipo a favor del solicitante.

3. EJECUCIÓN DE LAS INSTALACIONES

La empresa distribuidora ejecutará las instalaciones proyectadas de acuerdo con lo indicado por el solicitante.

4. FINALIZACIÓN, CESIÓN, RECEPCIÓN Y CONEXIÓN DE LAS INSTALACIONES

Finalizadas las instalaciones, la empresa distribuidora procederá a comunicar esta circunstancia al solicitante, para que, si así lo desea, proceda con la revisión final previa a la puesta en servicio.

4.1 Cesión de instalaciones:

No es necesario el otorgamiento de documento específico de cesión al tratarse de instalaciones que, por imperativo legal deben pasar a ser propiedad de la empresa distribuidora.

4.2 Conexión de instalaciones:

La empresa distribuidora programará la ejecución de la conexión y puesta en servicio a requerimiento del solicitante, obteniendo en los casos que se precise la pertinente Acta de Puesta en Marcha. Para los casos en los que se requieran descargos de instalaciones en servicio, y con objeto de cumplir con las exigencias y notificaciones legales pertinentes, la solicitud de puesta en servicio se deberá realizar con un plazo mínimo de veinte (20) días naturales.

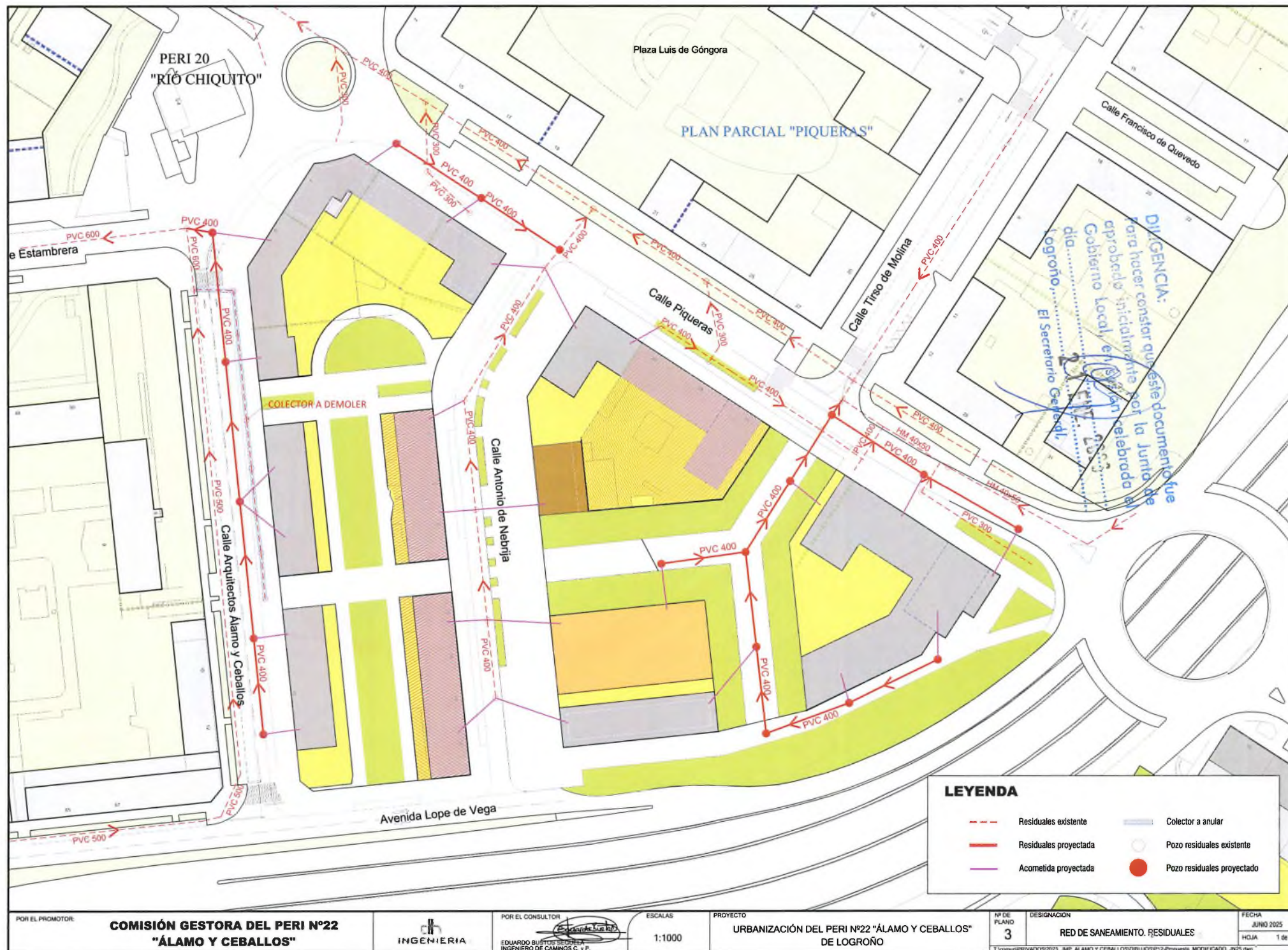
Una vez puesta en servicio la instalación por la empresa distribuidora, por parte del solicitante se podrá proceder a la contratación del suministro de energía eléctrica con una empresa comercializadora.

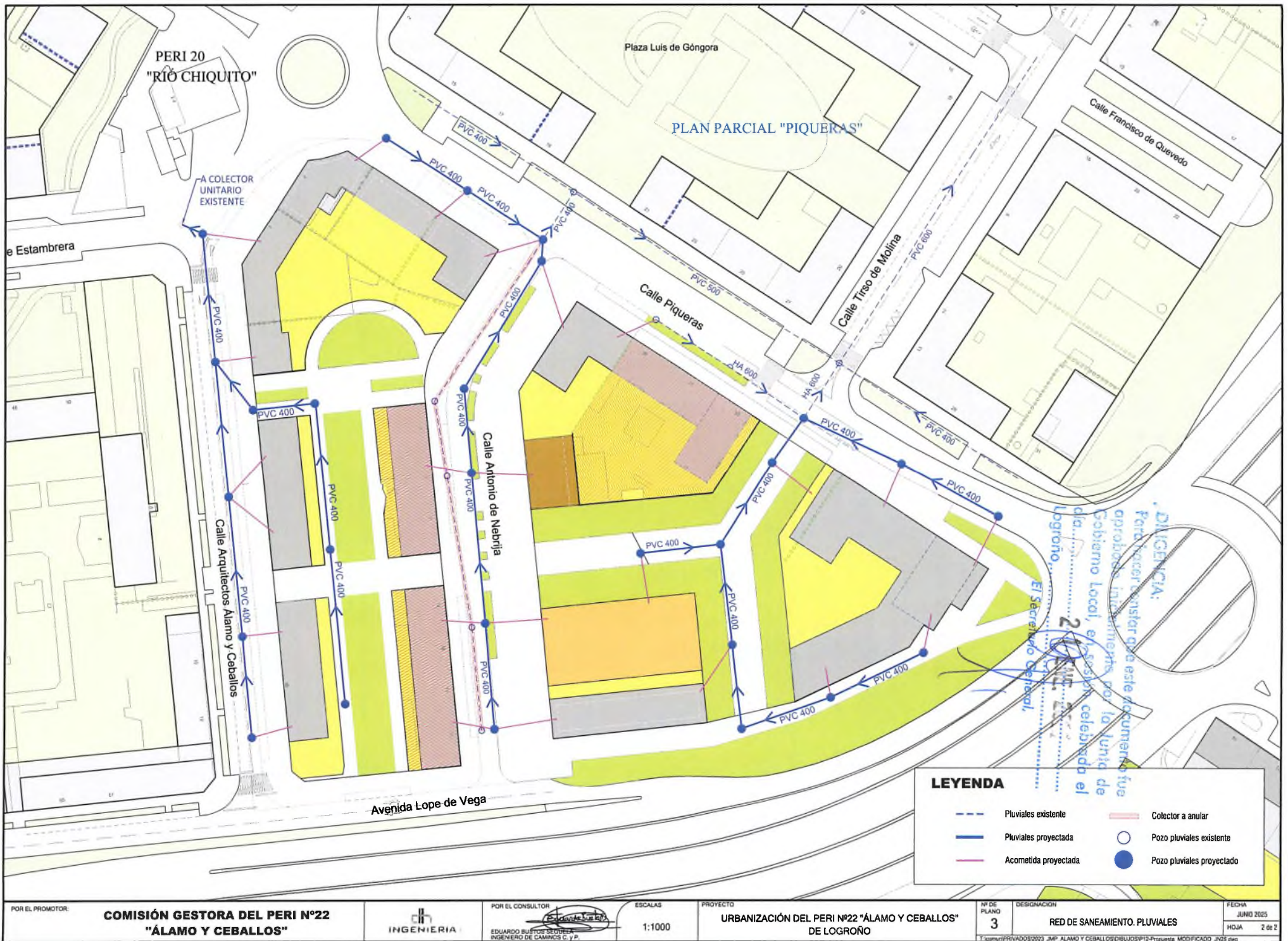
El presente documento fue
firmado por el representante legal
de la empresa distribuidora
Gobierno de Aragón
Logroño, 21 ENE 2023
Eduardo García

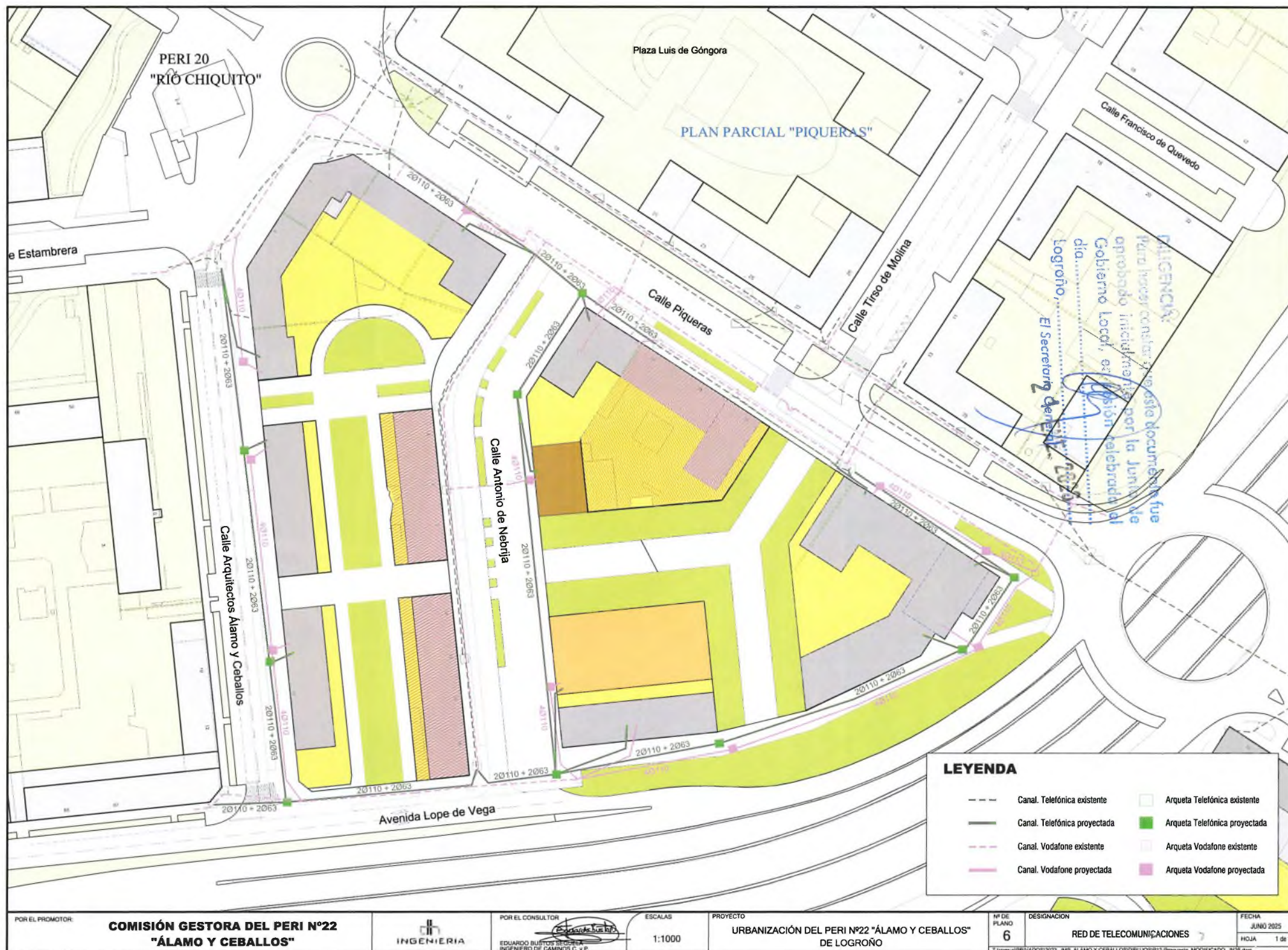
DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local en sesión celebrada el
día.....21/04/2013.....
Logroño,.....
El Secretario General,

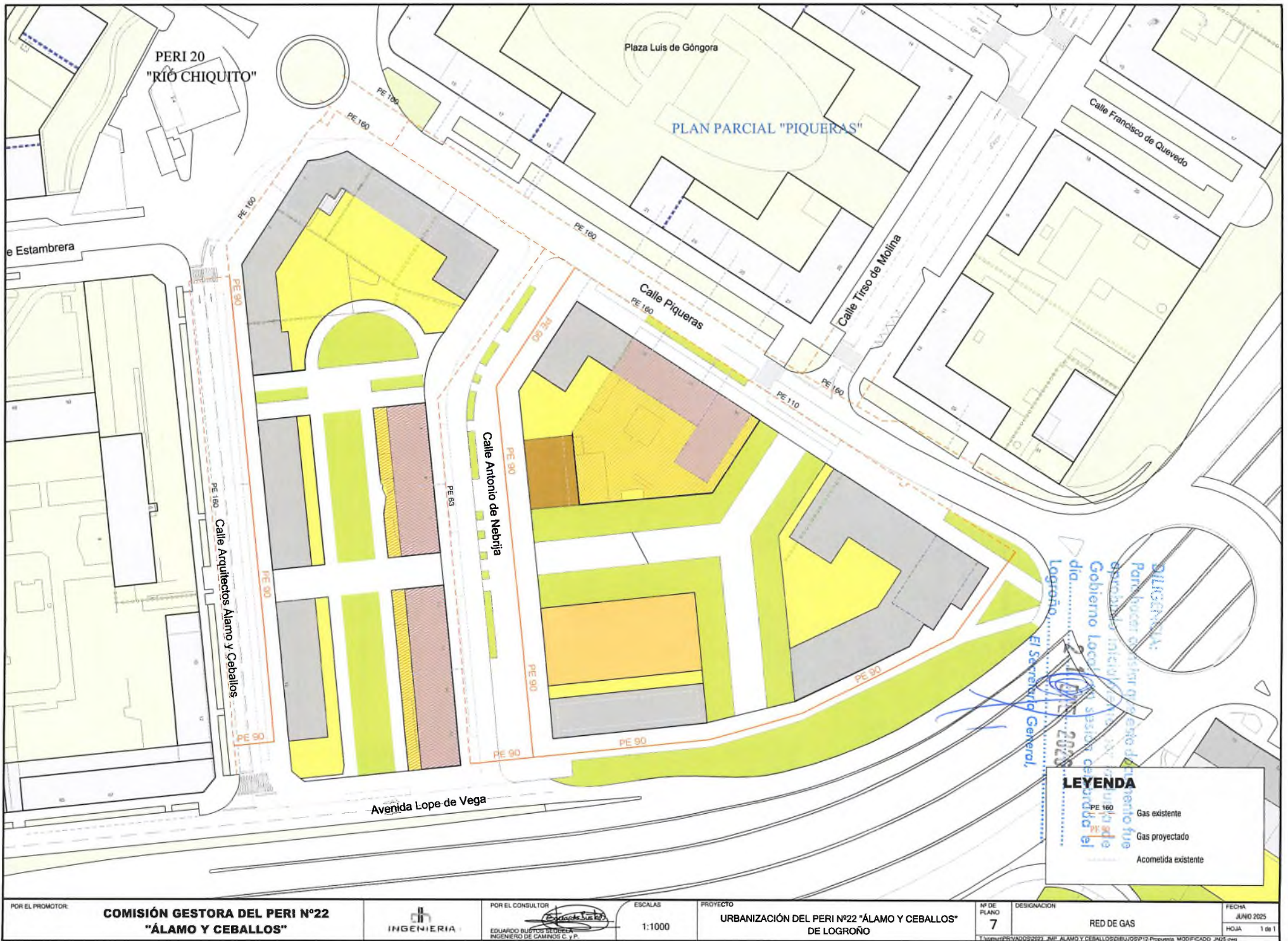
OBRAS DE URBANIZACIÓN

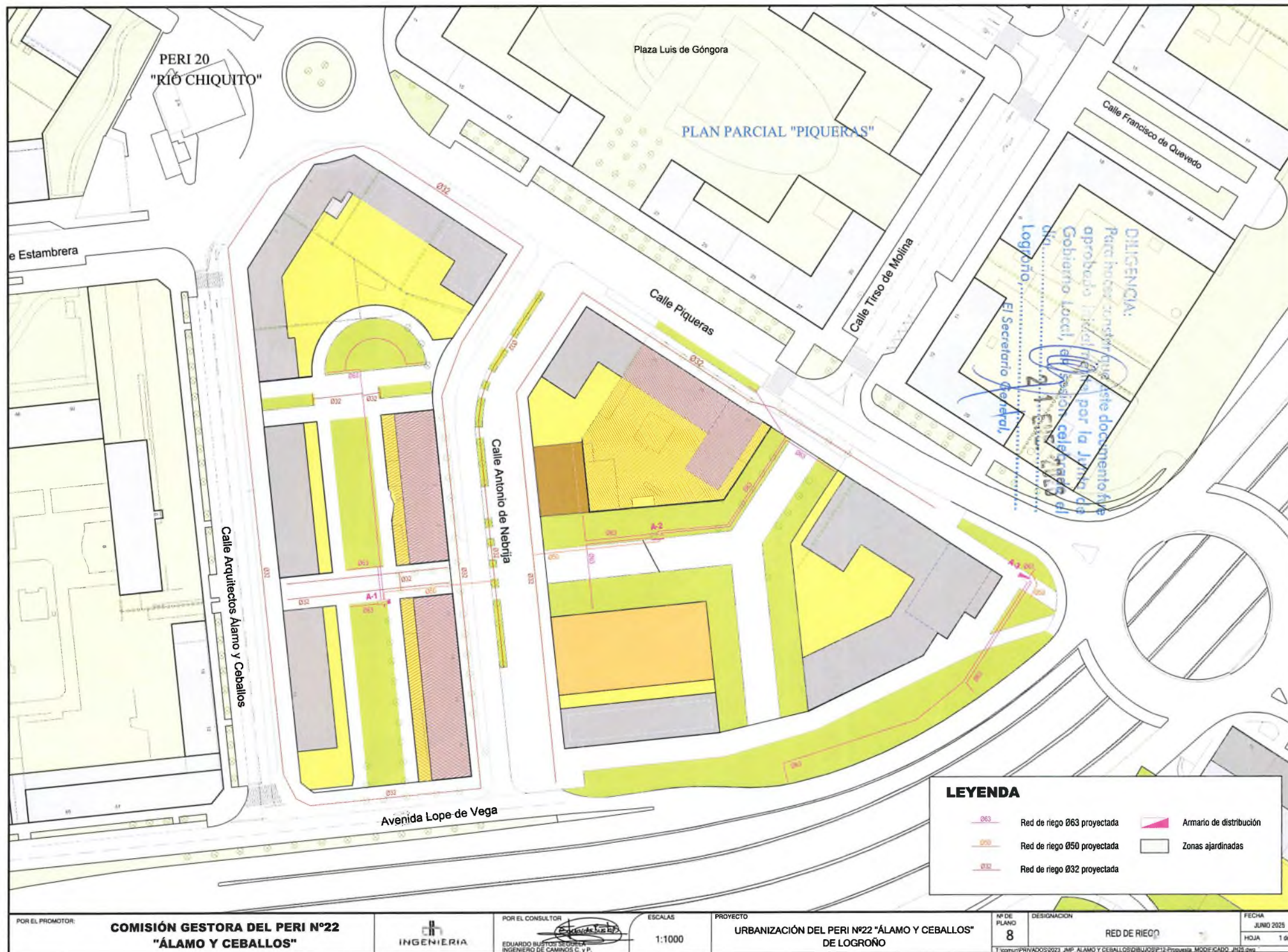
2. PLANOS











POR EL PROMOTOR:

**COMISIÓN GESTORA DEL PERI N°22
"ÁLAMO Y CEBALLOS"**

INGENIERIA

POR EL CONSULTOR:

EDUARDO BUJOS BUSTOZA
INGENIERO DE CAMINOS C. y P.

ESCALAS

1:1000

PROYECTO

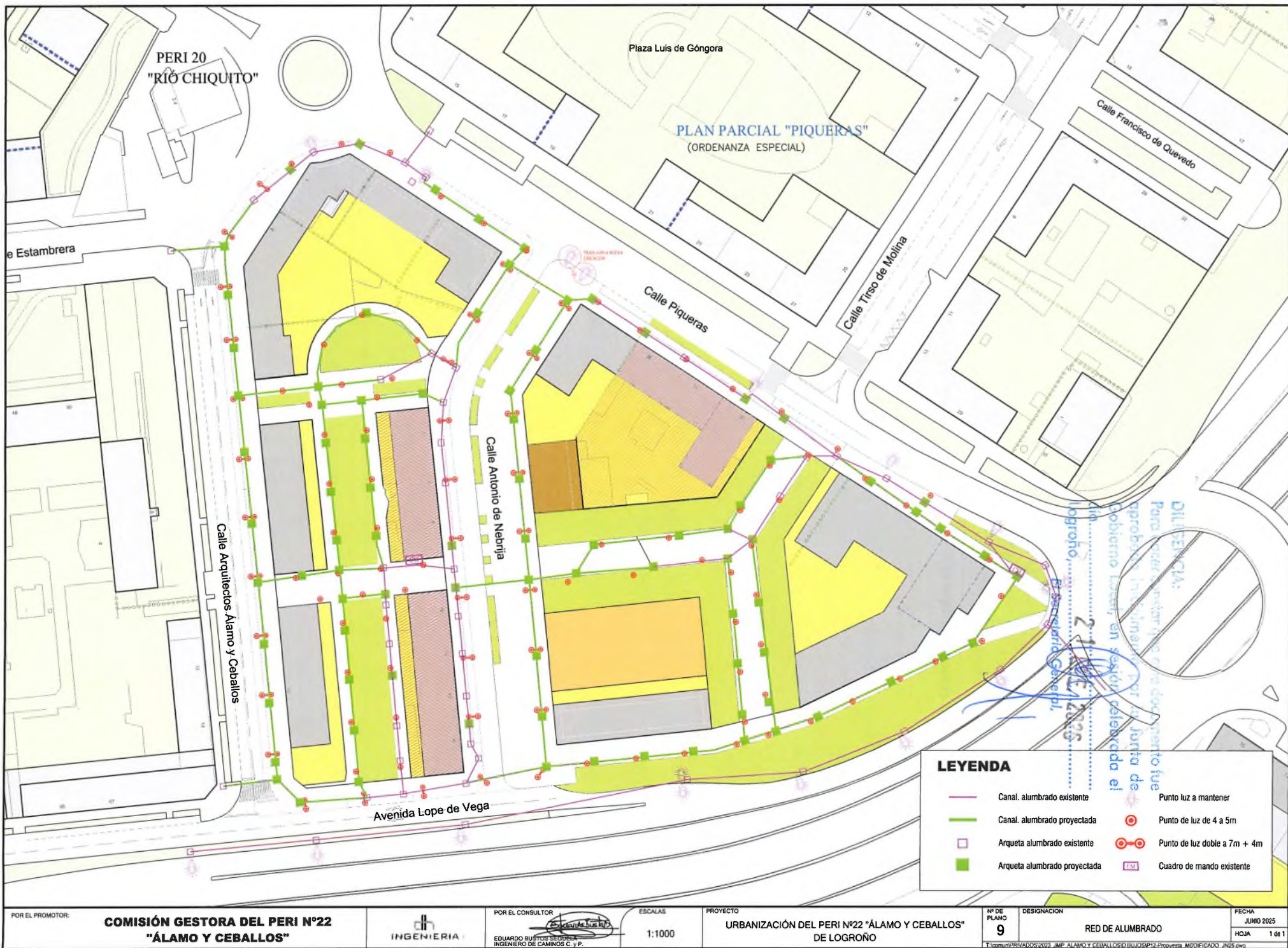
**URBANIZACIÓN DEL PERI N°22 "ÁLAMO Y CEBALLOS"
DE LOGROÑO**

Nº DE
PLANO
8

DESIGNACIÓN

RED DE RIEGO

FECHA
JUNIO 2025
HOJA 1 de 1



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... 20 DE JULIO DE 2025

Logroño,.....

El Secretario General,

OBRAS DE URBANIZACIÓN

3. PRESUPUESTO ESTIMADO

URBANIZACIÓN DE PERI n°22 "ALAMO Y CEBALLOS"

Presupuesto estimado

Ud	Resumen	CanPres	Pres	ImpPres
1	DEMOLICIONES Y EXPLANACIONES			
pa	Desmontaje de elementos de señalización y mobiliario urbano existentes	1,000	3.600,00	3.600,00
m²	Demoliciones de pavimentos	5.700,000	6,00	34.200,00
m²	Demolición de zona ajardinada	2.500,000	3,00	7.500,00
m³	Demoliciones de estrcuturas	250,000	25,20	6.300,00
m³	Excavación en desmonte	2.400,000	6,00	14.400,00
m	Cerramiento simple torsión parcelas	800,000	28,50	22.800,00
pa	Varios	1,000	8.500,00	8.500,00
	Total 1			97.300,00
2	SANEAMIENTO			
m³	Excavación en zanja	1.917,000	7,60	14.569,20
m	Tubería saneamiento PVC Ø 315mm, SN 4	150,000	43,20	6.480,00
m	Tubería saneamiento PVC Ø 400mm, SN 4	470,000	66,00	31.020,00
m³	Cama y recubrimiento con gravilla	434,300	26,00	11.291,80
m³	Relleno de zanjas con suelos adecuados procedentes de la excavación o préstamos	1.466,000	4,50	6.597,00
m³	Hormigón HNE-20/P/15	12,000	102,00	1.224,00
m	Anillo prefabricado de 1,20 metros	10,000	210,00	2.100,00
u	Cono prefabricado ø 1,20 m.	20,000	180,00	3.600,00
u	Marco y tapa Ø 60 cm, clase D-400	20,000	180,00	3.600,00
u	Pate de polipropileno	150,000	10,80	1.620,00
m	Tubería saneamiento Ø 200mm, SN 4 (con obra civil)	200,000	54,00	10.800,00
u	Conexión con red de saneamiento existente	3,000	360,00	1.080,00
u	Varios	1,000	8.500,00	8.500,00
	Total 2			102.482,00
3	ABASTECIMIENTO			
m	Tubería fundición dúctil azul ø 150 mm.	580,000	73,00	42.340,00
m	Tubería fundición dúctil azul ø 200 mm.	280,000	90,00	25.200,00
u	Válvula compuerta Ø 150mm	10,000	480,00	4.800,00
u	Válvula compuerta Ø 200mm	4,000	696,00	2.784,00
u	Desagüe ø 80 mm	6,000	540,00	3.240,00
u	Hidrante enterrado con 2 salidas	7,000	1.440,00	10.080,00
u	Boca de riego modelo Bilbao	22,000	570,00	12.540,00
u	Conexión con red de abastecimiento existente	12,000	360,00	4.320,00
u	Varios	1,000	8.500,00	8.500,00
	Total 3			113.804,00
4	PAVIMENTACIÓN			
m³	Zahorra artificial 0/32	1.050,000	26,00	27.300,00
m²	Solera hormigón HNE-20 fratasado	6.000,000	17,00	102.000,00
m²	Pavimento de baldosa 30x30x4 cm	6.000,000	25,00	150.000,00
m²	Pavimento de hormigón impreso	800,000	36,00	28.800,00
m²	Pavimento de hormigón cepillado	800,000	21,60	17.280,00
m	Rigola o caz de hormigón sección 40x15-12 cm	820,000	21,60	17.712,00
m	Bordillo recto hormigón 100x25x15 cm	1.645,000	18,00	29.610,00
t	Mezcla bituminosa caliente AC 32 base 50/70 G. arido cal-silíceo. Excepto betún	206,000	40,00	8.240,00
t	Mezcla bituminosa caliente AC 16 surf 50/70 G arido ofítico. Excepto betún	465,000	58,00	26.970,00

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
 aprobado inicialmente por la Junta de
 Gobierno Local, en sesión celebrada el
 día 21 de mayo de 2015
 Logroño,
 El Secretario General

t	Betún Asfáltico B50/70	32,000	650,00	20.800,00
m²	Impresión asfalto	1.050,000	22,00	23.100,00
m²	Riego de imprimación C60BF4 IMP	1.850,000	0,75	1.387,50
m²	Riego adherencia C60B3 ADH	1.850,000	0,60	1.110,00
u	Varios	1,000	24.000,00	24.000,00
	Total 4			478.309,50

5 ELECTRICIDAD

u	Arqueta electrica simple Iberdrola en acera	30,000	290,00	8.700,00
m	Canaliz. electrica	600,000	55,46	33.276,00
m	LSMT HEPRZ1 12/20 KV 240mm2 Al	700,000	58,00	40.600,00
m	LSBT XZ1 (S) 0,6/1KV 240mm2 Al	1.500,000	43,00	64.500,00
u	CTS	1,000	216.000,00	216.000,00
u	Trabajos de Iberdrola	1,000	35.639,29	35.639,29
u	Varios	1,000	18.000,00	18.000,00
	Total 5			416.715,29

6 ALUMBRADO

m	Canal. alumbrado 2 tubos	1.300,000	26,40	34.320,00
u	Arqueta derivación 40x40x80 cm + marco-tapa	170,000	264,00	44.880,00
u	Cimiento anclaje	155,000	120,00	18.600,00
m	Cable RV 0,6/1 Kv 4x10mm2 Cu	2.600,000	8,40	21.840,00
m	Cable cobre desn.1x35mm2	1.300,000	6,00	7.800,00
u	Luminaria con báculo de 4m	130,000	1.500,00	195.000,00
u	Luminaria con báculo de 10 m	25,000	2.100,00	52.500,00
u	Desmontaje de luminaria existente	12,000	150,00	1.800,00
u	Cuadro de alumbrado	2,000	9.000,00	18.000,00
u	Proyectos y Dirección de obras de legalización alumbrado	1,000	3.600,00	3.600,00
	Total 6			398.340,00

7 TELECOMUNICACIONES Y GAS**TELECOMUNICACIONES**

m	Canalización de 4 ø 110 mm	1.600,000	42,00	67.200,00
u	Arqueta prefabricada de hormigón tipo "D".	6,000	850,00	5.100,00
u	Arqueta prefabricada de hormigón tipo "H".	12,000	500,00	6.000,00
u	Arquetas Vodafone	12,000	300,00	3.600,00
PA	Retirada canalizaciones fuera de servicio	1,000	8.000,00	8.000,00
u	Varios	1,000	3.600,00	3.600,00
	Total 7.1			93.500,00

GAS

m	Obra civil canalización de gas	600,000	18,00	10.800,00
u	Arqueta de registro para válvula de gas	15,000	320,00	4.800,00
	Total 7.2			15.600,00

Total 7**109.100,00****8 JARDINERÍA Y RIEGO**

u	Trasplante de árbol	25,000	180,00	4.500,00
m³	Suministro y aportación de tierra vegetal cribada	1.236,000	30,00	37.080,00
u	Suministro y plantación de árbol	120,000	500,00	60.000,00
PA	Implantación de SUDS en zonas verdes	1,000	24.000,00	24.000,00
PA	Integración y mantenimiento arbolado gran porte existente	1,000	8.500,00	8.500,00
m²	Siembra de césped	4.120,000	1,60	6.592,00
u	Programador de riego	2,000	1.800,00	3.600,00
u	Armario con electroválvulas	2,000	2.400,00	4.800,00
m	Tuberías riego	1.500,000	5,00	7.500,00

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local en sesión celebrada el
día 21 de FEBRERO de 2019

u	Aspersores y difusores	250,000	40,00	10.000,00
u	Varios	1,000	7.200,00	7.200,00
	Total 8			173.772,00
9	SEÑALIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO			
u	Señal de 60 cm, nivel RA-2	15,000	228,00	3.420,00
m	Marca vial plástica continua o discontinua 10 cm	900,000	3,00	2.700,00
m ²	Pintura plástica antideslizante en pasos de peatones	100,000	18,00	1.800,00
u	Banco madera, "Neobarcano" 180 cms	24,000	540,00	12.960,00
u	Papelera basculante circular Ø 45 cms inox	20,000	330,00	6.600,00
u	Juegos infantiles	1,000	20.000,00	20.000,00
u	Fuente bebedera	1,000	960,00	960,00
	Total 9			48.440,00
10	GESTIÓN DE RESIDUOS DE LA CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN			
	Total 10			27.500,00
11	SEGURIDAD Y SALUD			
u	Estudio de seguridad y salud			
	Total 11			21.850,00
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL				1.987.612,79
G.G. + B.I. (19%)				377.646,43
SUMA				2.365.259,22

