Firmas del Documento

Fecha de la primera Firma 23/1/2018 0:00 am

Este documento puede incorporar una o mas firmas electrónicas que se han realizado mediante una herramienta del CICCP. Si Vd. desea utilizarla o verificar las firmas, puede obtenerla gratuitamente desde la Web del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos http://pki.ciccp.es

Instrucciones de Firma:

- Use el primer campo de firma disponible.
- Pulse en el campo. Elija el certificado que desea usar.
- Inserte su tarjeta en el lector y teclee su PIN
- El proceso puede durar varios minutos en un documento grande. Sea paciente.

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 23 NOV 2018
Logroño,...
El Secretario General,

Firma

ARAMBARRI PEREZ JOSE MIGUEL - 16571206M

Firmado digitalmente por ARAMBARRI PEREZ JOSE MIGUEL - 16571206M
Fecha: 2018.01.23 10:23:04 +01'00'

Firma

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS
VISADO

Fecha: 2018.01.24 10:14:01 +01'00'

Firma

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día
8 NOV. 2018
Secretaría General.

Firma

Firma

Firma

Firma

Firma

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 23 MAYO 2018
Logroño,
El Secretario General,

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 8 NOV. 2018
Secretaría General.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO PARA REORDENACIÓN DE VOLUMETRÍA REDUCIENDO FONDO E INCREMENTANDO NÚMERO DE PLANTAS EN AVENIDA JORGE VIGÓN 12 y 14

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO

Enero de 2018

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos: José Miguel Arambarri Pérez

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS LA RIOJA
Expediente 118/PR/111
Fecha LOGROÑO 23/01/2018
VISADO

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 21 FEB. 2018
Logroño,
El Secretario General,

ÍNDICE

MEMORIA

1.- PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN

2. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

3. ANTECEDENTES

4. DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

5.- JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA

6.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

7.- ORDENACIÓN ACTUAL

8.- ORDENACIÓN PROPUESTA

9.- JUSTIFICACIÓN DE PARÁMETROS Y CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE

10.- DOCUMENTACIÓN MODIFICADA A INCLUIR EN EL PGM

ANEXO INFORME ECONÓMICO

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 23 MAYO 2018
Logroño,
El Secretario General,

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 8 NOV. 2018
Secretaría General.

PLANOS:

1.- SITUACIÓN

2.- PGM, ORDENACIÓN ACTUAL

3.- PGM, ORDENACIÓN PROPUESTA

4.-ALZADOS. FRENTE A AV/ JORGE VIGÓN 2-20

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS LA RIOJA
Expediente 118/PR/111 Fecha LOGROÑO 23/01/2018
VISADO

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 23 MAYO 2018
Logroño,
21 FEB. 2018

MEMORIA

Se presenta nueva documentación para la tramitación en el Ayuntamiento de Logroño de la modificación puntual del Plan General Municipal de Logroño para reordenación de volumetría en Avenida Jorge Vigón 12 y 14.

Referencia municipal del expediente 071.2-urb28-2017/0003.

1. PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN

La presente propuesta de Modificación Puntual al Plan General Municipal de Logroño se redacta por la mercantil Nuban Dos SLU. con NIF B26493197 y domicilio en Avenida General Vara de Rey 5, 2ª, 26003, Logroño, como propietaria del solar de Jorge Vigón nº 12.

2. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación Puntual afecta exclusivamente a los solares con los números 12 y 14 de Avenida Jorge Vigón de Logroño. En la siguiente imagen se observa el ámbito, aunque en los planos se aporta también un plano de situación a escala 1:2000.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día
– 8 NOV. 2018
Secretaría General.

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS LA RIOJA
Expediente 118/PR/111
Fecha 15/02/2018
VISADO

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 21 FEB. 2018
Logroño,
El Secretario General,

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 23 MAYO 2018
Logroño,
El Secretario General,

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día
9 NOV. 2018
El Secretario General.

Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos La Rioja
Expediente 118/PR/111
Fecha Logroño 29/01/2018
VISADO

3. ANTECEDENTES

Para un mejor análisis de la realidad de las alturas de la manzana, es necesario conocer los antecedentes de los edificios.

Se han consultado los archivos municipales y sobre el solar del edificio de Jorge Vigón 12 se ha encontrado el expediente de derribo del edificio que en él se erigía y que era de Baja más 4 plantas. El edificio previo fue construido en 1942, y no contaba con ascensor.

Tras la pertinente solicitud, se concedió licencia de derribo el 10 de enero de 2007. La finalización del derribo fue el 8 de marzo de 2007 siendo constatada por el Ayuntamiento el 3 de mayo de 2007, por lo que ya han pasado más de 10 años desde que la parcela se encuentra como solar.

El edificio de Jorge Vigón 14 de B+4 fue edificado en 1941 y tampoco contaba con ascensor. Sobre él se han realizado las tareas de mantenimiento normales en este tipo de edificios, que no alteraban su configuración inicial.

Estos edificios, como el resto de los de esta manzana que dan a Avenida Jorge Vigón son todos previos a la aprobación del Plan General de 1985. Pese a ello, los edificios más altos, de B+7 y B+8 de esta línea de fachada, aunque son previos al 85 son muy cercanos a esa fecha, por lo que es previsible que tengan una vida muy larga, por lo que el análisis que se efectuará en esta Modificación Puntual comprende la línea de cornisa de dichos edificios, diferenciándola de los que son más antiguos y que son más bajos. Por ejemplo, el edificio de Jorge Vigón 16, es de B+8, con expediente 90/1970 es del año 1971. Tiene dos viviendas por planta. El de Jorge Vigón 10, de B+8, con expediente 148/1972 es del año 1974, y se autorizó la misma sección que en el del número 16. Ambos edificios quedan recogidos en el Plan General actual con una altura de B+8, por lo que las edificaciones futuras en dichos solares tendrán 8 alturas por encima de la planta baja.

Los edificios que en el Plan General están marcados como B+7 corresponden a edificios con 8 plantas por encima de la planta baja. Son

VISADO

edificios muy actuales y vigentes, construidos con licencia en B+8 en base a la normativa previa a la aprobación del Plan General de 1985, siendo la última planta parcialmente retranqueada. Por ejemplo, el edificio de la Calle Belchite 2, que hace esquina con Jorge Vigón es del año 1964. Tras consultar el expediente en el archivo del Ayuntamiento, cuyo número es Exp. 384/1964 se observa que se planteó como edificio de B+8, siendo la última planta como ático.

El edificio de Avenida Jorge Vigón 6, construido en 1962 y con número de expediente 629/1960, en primer lugar se planteo para 7 plantas alzadas, pero en el expediente 574/1961 se permitió añadir una planta más retranqueada en parte de su longitud, lo cual fue autorizado el 14 de mayo de 1962.

Asimismo, los edificios de Avenida Jorge Vigón 2 y 4, esquina con Vara de Rey, con número de expediente 234/1977, se plantea un edificio de B+8, al cual se le obliga a remeterse 3 metros en la mitad de la longitud de su última planta a ambas calles.

4. DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

Se trata de dos parcelas contiguas, situadas en los números 12 y 14 de Avenida Jorge Vigón de Logroño, actualmente un suelo urbano residencial con todos los servicios urbanísticos y en un entorno de suelo urbano completamente consolidado. Se trata de dos parcelas que ya tienen adquirida la condición de solar, con las siguientes referencias catastrales:

- Jorge Vigón, 12: 5713305WN4051S0001WY. 304 m^2 (sin edificar)
- Jorge Vigón, 14: 5713306WN4051S0001AY. 246 m^2

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 21 FEB. 2018
Logroño, Secretaría General,

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 23 MAR. 2018
Logroño, Secretaría General,

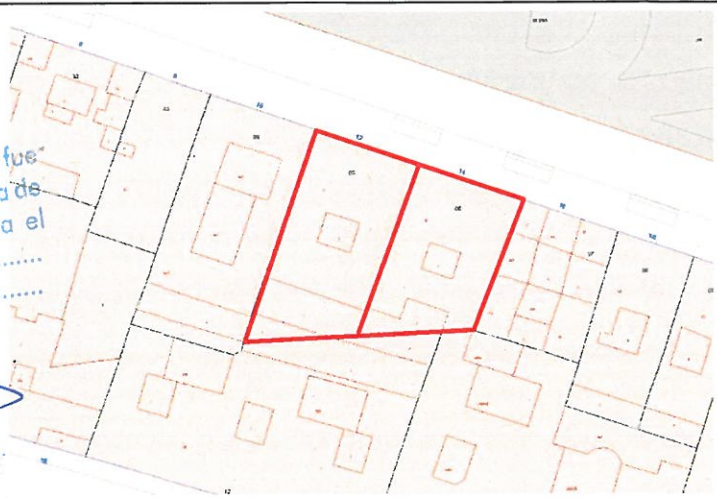
DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 8 NOV. 2018
Secretaría General.

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS LA RIOJA
Expediente Fecha LOGROÑO

VISADO

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 21 FEB 2018
Logroño,
El Secretario General,

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 23 MAYO 2018
Logroño,
El Secretario General,



Tienen forma geométrica cercana a un trapecio rectángulo. Limitan por el Norte con la AV/ Jorge Vigón, siendo ésta la fachada principal de los dos solares. Por el sur con números 8, 10 y 12 de C/ Galicia, por el Oeste con número 10 de la AV/ Jorge Vigón y por el Este con número 16 de la AV/ Jorge Vigón.

El Plan General Municipal de Logroño califica los terrenos correspondientes a Jorge Vigón 12 y 14 como suelo urbano para uso residencial en Baja más 4 plantas alzadas en todo su fondo. Se trata de una manzana sin alineaciones interiores, por lo que el fondo edificable ocupa la totalidad de las parcelas.

A continuación se aporta extracto del Plan General Municipal en el que pueden observarse los parámetros urbanísticos mencionados (alturas, fondos, uso, alineaciones…) para las parcelas objeto:

Uso: residencial

Alturas: 5 alturas (B+4)

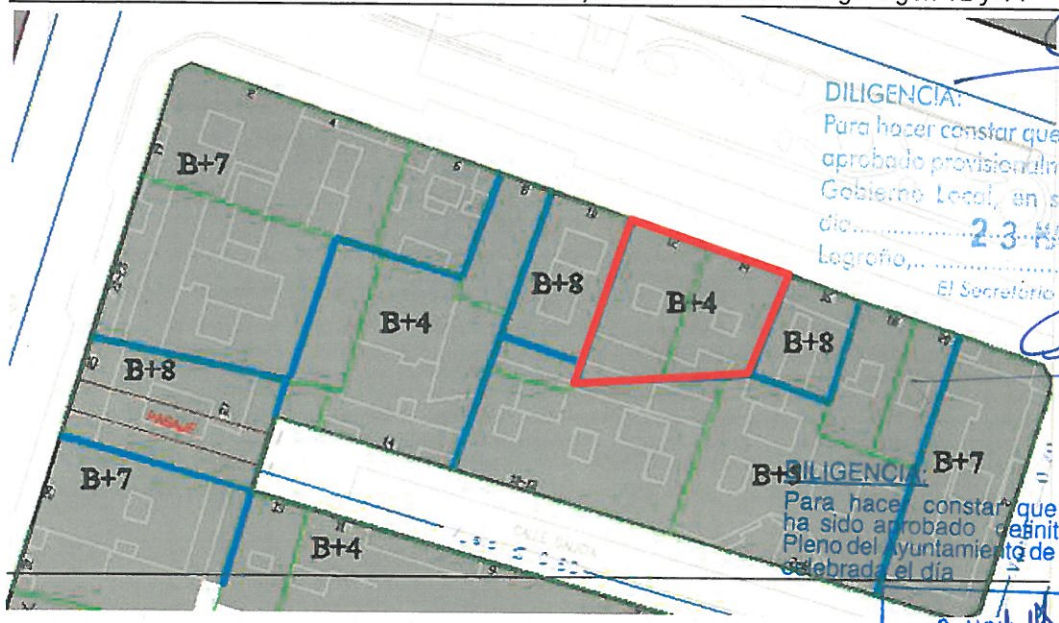
Fondo edificable: sin límite (30 m de acuerdo al Artº 3.2.5 del PGOU)

Alineación exterior: según plano

Alineación interior: no existe

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día
- 8 NOV. 2018
Secretaría General.

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS LA RIOJA
Expediente 118/PR/111 Fecha LOGROÑO 23/07/2018
VISADO



PGM. Manzana de Jorge Vigón 2-20

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 23 MAYO 2018
Logroño,
El Secretario General.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día
8 NOV. 2018
Secretaría General.

En la parcela de Jorge Vigón 14 se encuentra construido un edificio de 5 alturas (B+4). En Jorge Vigón 12 se demolió el edificio existente, siendo actualmente un solar sin edificación.

Analizando el total del frente de manzana en la que se ubican los dos solares se observa que presenta una amplia variedad volumétrica en las diferentes parcelas que la componen:

- Existen varios edificios de B+8, dos de ellos son precisamente los que limitan lateralmente con los solares que nos atañen (Jorge Vigón 10 y 16). Estos dos edificios fueron construidos anteriormente al Plan General del 85. El Plan General actual marca para ellos una altura de B+8.
- Los dos edificios de las esquinas del frente de manzana (Jorge Vigón 2 y 4 y Belchite 2) también tienen una altura de B+8, pero con retranqueos en algunas zonas de su última planta. Son edificios proyectados con anterioridad al plan general del 85 en los que la normativa les permitía una planta octava retranqueada en el 50% del frente de la fachada. Pese a que el Plan General actual no reconoce las 9 alturas de dichos edificios (el PGOU actual reconoce una altura de B+7 para estos dos edificios), son edificios con sus licencias en vigor, no catalogados como fuera de

Expediente 118/PR/111 Fecha LOGROÑO 23/01/2018
VISADO

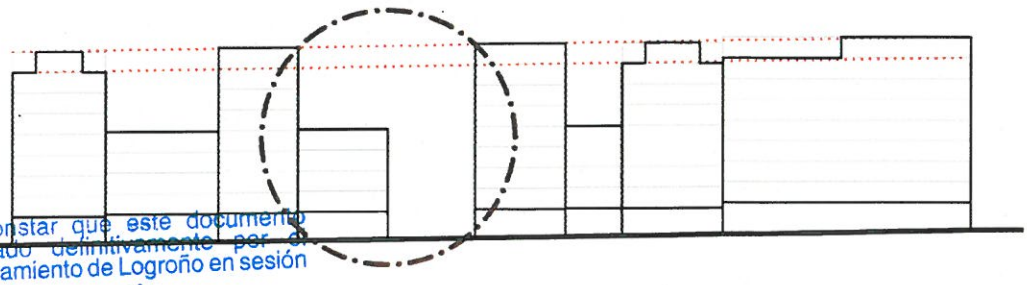
DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 21 FEB 2018
Logroño,
El Secretario General

ordenación y construidos poco antes de 1985, lo que les confiere aún una larga vida dentro de la trama urbana de Logroño. Dato relevante a tener en cuenta en el análisis de la línea de cornisa de la manzanza.

- También existen dos edificios antiguos de B+4 que dejan al descubierto grandes medianeras en sus edificios colindantes. *(Jorge Vigón 8, 18 y 20)*

Por lo tanto, salvo los dos edificios antiguos mencionados, las alturas predominantes que marcan la línea de cornisa del frente de la manzana son de B+8, intercalando zonas retranqueadas en su última planta en alguno de los edificios.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 23 MAYO 2018
Logroño,
El Secretario General



Esquema configuración frente a AV/ Jorge Vigón 2-20.

(El edificio rodeado corresponde a los solares objeto de la Modificación del PGM)

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día
- 8 NOV. 2018
Secretaría General

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS LA RIOJA
Expediente 118/PR/111
Fecha LOGROÑO
VISADO

La manzana está plenamente consolidada a excepción de Jorge Vigón 12 que, al no estar edificado, genera un vacío en la manzana con un importante impacto visual con grandes medianeras al descubierto. Puede observarse en la imagen anterior cómo el resto de parcelas edificadas en B+4 genera la misma problemática visual al quedar al descubierto las medianeras de los edificios colindantes edificados en B+8. Por lo tanto el mantener las dos parcelas descritas con alturas de B+4 como marca el actual PGOU generaría unas medianeras descubiertas de 4 alturas, con el consiguiente impacto visual que eso supone:

Detalles medianeras descubiertas en AV/ Jorge Vigón 12 y 14.

El conjunto de la manzana está configurada sin patio de manzana interior, y con múltiples patios de luces particulares que resuelven las ventilaciones e iluminaciones de las estancias interiores.

El Plan General Municipal actual no marca para dicha zona una altura reguladora homogénea sino que indica edificaciones de diferentes alturas, pasando así a considerar como altura máxima la existente en cada parcela en el momento de redacción del Plan y no tienen fijada ninguna alineación interior o patio de manzana. Aunque el Plan General se observa una altura predominante de B+7, para los dos edificios colindantes con los solares objeto de esta modificación puntual, queda establecida una altura de B+8.

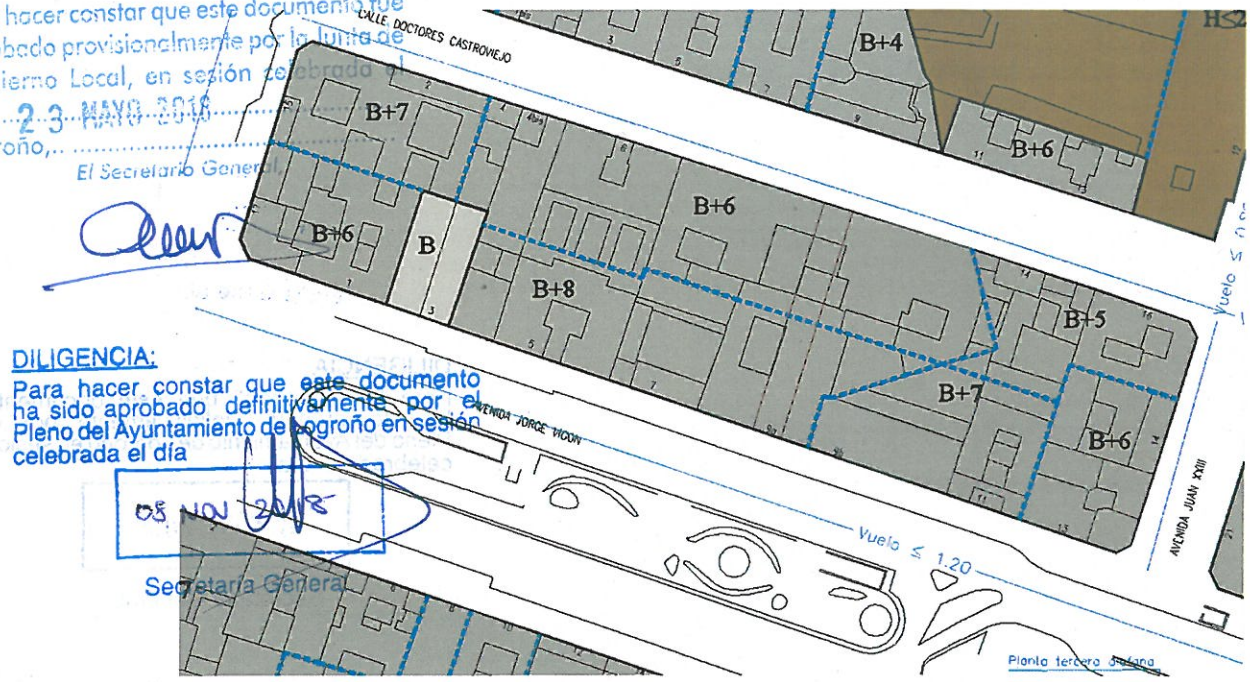
En cuanto al perfil opuesto de la calle (manzana correspondiente a AV/ Jorge Vigón 1-13) se observa que presenta una variedad volumétrica mucho

menor que la manzana objeto siendo la línea de cornisa predominante la de B+8.

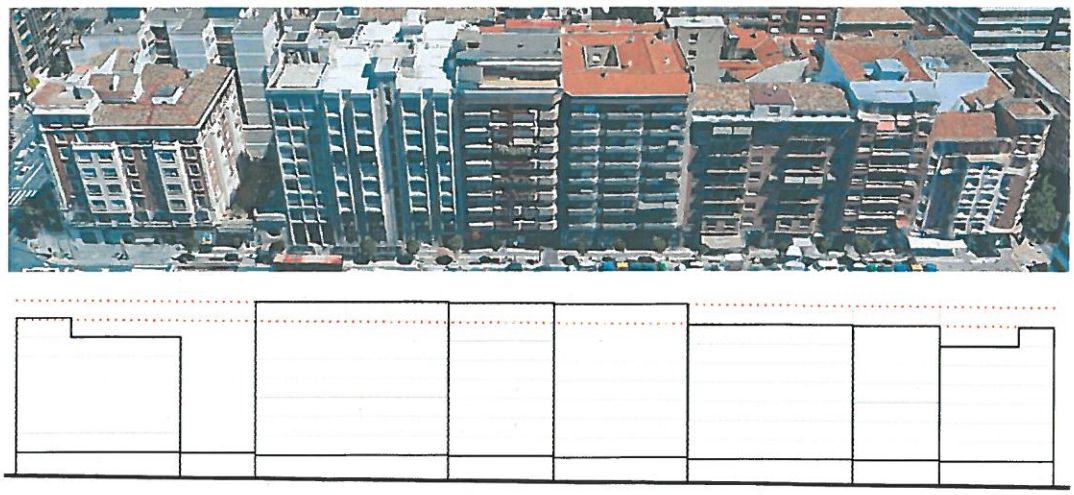
El Plan General Municipal actual tampoco marca para dicha zona una altura reguladora homogénea. En la imagen siguiente pueden observarse los parámetros urbanísticos marcados por el Plan General Municipal actual para dicha manzana:

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrado el día 23 MAYO 2018
Logroño,...
El Secretario General

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día
05 NOV 2018
Secretaría General



PGM. Manzana de Jorge Vigón 1-13



Esquema configuración frente a AV/ Jorge Vigón 1-13.

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS LA RIOJA
Expediente 118/PR/11
Fecha LOGROÑO
VISADO

Por lo tanto, puede verse una clara tendencia en el conjunto de los dos frentes de la calle claramente dirigida hacia la obtención de una línea de cornisa más homogénea en torno a una altura máxima entre B+7 y B+8.

Además, Avenida Jorge Vigón en el tramo afectado tiene una anchura de 46,40 metros, siendo de las de mayor anchura de Logroño, similar a la de la Gran Vía donde predominan alturas superiores a B+8 por lo que al tratarse de una calle tan ancha admite las alturas descritas y se busca una continuidad formal con la configuración predominante en Gran Vía, basada en B+E+7+áticos. La última planta retranqueada propuesta contribuye a crear una riqueza volumétrica en diálogo con los áticos existentes en Gran Vía.

Por otro lado, el fondo máximo autorizado para los usos residenciales en la parcela objeto, genera tipologías residenciales no acordes con las exigencias actuales del mercado inmobiliario y con la deseable habitabilidad y salubridad de las unidades de vivienda, ya que se precisan pequeños patios de luces para iluminar y ventilar las estancias intermedias. Reducir este fondo beneficiaría no sólo al diseño de la edificación sino que liberaría espacio en el interior de las manzanas posibilitando una mejor ventilación, iluminación y salubridad del conjunto de todas las viviendas contiguas afectadas, las cuales también mejoran notablemente su iluminación y ventilación. Este objetivo hace hincapié en los objetivos marcados en 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, en su artículo 4.4.

Por todo ello resulta posible y es beneficioso el aumento de alturas en dichos terrenos, para la consecución de un perfil de cornisa más homogéneo y unas tipologías residenciales más acordes con las exigencias actuales, por lo que se plantea esta Modificación Puntual.

Se ha realizado un levantamiento topográfico de los solares, comprobándose que se ajustan a la cartografía municipal, con desfases en torno a 3 centímetros. La alineación exterior viene marcada por los edificios existentes, que será mantenida.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 21 FEB. 2018
Logroño, ... Secretario General,

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 23 MAYO 2018
Logroño, ... Secretario General,

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 8 NOV. 2018
Secretaría General.

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS LA RIOJA
Expediente 118/PR/111 Fecha LOGROÑO 23/01/2018
VISADO

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 21 FEB. 2018
Logroño,
El Secretario General,

5. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA

De acuerdo al análisis realizado en el punto anterior se entiende conveniente y justificada la tramitación de la presente Modificación Puntal que pretende fijar nuevas determinaciones urbanísticas a los solares 12 y 14 de Jorge Vigón y que se debe plantear bajo tres objetivos que se exponen a continuación.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 23 MAYO 2018
Logroño,
El Secretario General,

1. El primer objetivo es que con la volumetría propuesta se garantice una adecuada integración de acuerdo a la situación actual de la calle, en particular en su relación con los edificios colindantes, teniendo en cuenta aspectos como alturas de cornisa, eliminación de la visual generada por las medianeras al descubierto, así como de los soleamientos y visuales a nivel de calle.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día
8 NOV. 2018
Secretaría General.

2. Que la modificación de la volumetría suponga, además, una mejora de la habitabilidad de las viviendas mediante la reducción de los fondos edificables y del número de patios interiores, incrementando el espacio libre interior de las parcelas para beneficio de la propia parcela y de bloques contiguos y opuestos en Calle Galicia, justificando un diseño tipológico de viviendas más adecuado y con mejor habitabilidad y salubridad, cumpliendo los objetivos marcados en 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, en su artículo 4.4. En concreto, los edificios opuestos de la calle Galicia se ven claramente beneficiados ya que consiguen un espacio libre al que abrir sus viviendas, mucho más amplio que si no se llevara a cabo la modificación puntual. Son edificios de B+5 con frente a un espacio interior en el que actualmente pude inscribirse un círculo de 7m. Con la presente modificación se generaría un espacio libre central con un fondo de 15m y una anchura de 21,75m. A dicha espacio central darían las 5 alturas de las viviendas de C/ Galicia y las 8 alturas de las viviendas de los solares objeto. En la siguiente imagen puede verse la fachada interior de dicho edificio:

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS LA RIOJA
Expediente 118/PR/11
Fecha LOGROÑO 23/01/2018
VISADO

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el
21 FEB. 2018
Secretario General,

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el
23 MAYO 2018
Secretario General,

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día
8 NOV 2018
Secretario General,

3. Que no se produzca un aumento del aprovechamiento urbanístico, ni superficie construida, ni ocupación, ni por tanto, número de viviendas de las parcelas, considerando para el cálculo tanto la superficie techo máxima establecida a partir de la ordenación gráfica (según art 1.1.8) como el rendimiento real de las mismas considerando patios, vuelos, etc. de acuerdo a un hipotético desarrollo residencial con las determinaciones y exigencias constructivas actuales.

Importante también hacer referencia a la capacidad que tienen estos solares para albergar plazas de aparcamiento en el subsuelo. Según la normativa urbanística del Plan General, no es necesario construir sótano para aparcamientos dadas las pequeñas dimensiones de estos solares, pero la realidad del mercado inmobiliario y la falta de aparcamientos de la zona, exige que se prevea al menos una plaza de aparcamiento por vivienda.

Con el nuevo planteamiento propuesto para estos solares se prevé una vivienda por planta en cada uno de los solares, pero en el supuesto de no realizar B+8, la superficie por planta disponible obligaría a ejecutar dos viviendas por planta en cada solar, lo que ampliaría notablemente el número de viviendas.

Este hecho obligaría a la ejecución de dos sótanos con muros pantalla para poder generar al menos una plaza de aparcamiento por vivienda. El

COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS LA RIOJA
Expediente 118/PR/11
Fecha LOGROÑO 23/01/2018
VISADO

análisis de la viabilidad económica de las parcelas no saldría viable con este planteamiento.

6. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Por tanto, a la vista de lo expuesto en el punto anterior, la Modificación Puntual tiene como objeto:

1. Proponer una nueva solución volumétrica del edificio a construir que mejore su integración entre los edificios colindantes, eliminando la visual de medianeras al descubierto y garantizando un nuevo perfil de frente de fachadas más adecuado, homogéneo y coherente. Un perfil fiel a la línea de cornisa predominante en el frente de manzana. Se propone establecer una altura máxima de B+8, con un retranqueo en su última planta, para el conjunto de las dos parcelas que ayude a generar un perfil más uniforme de la calle, creando una fachada más enriquecida, al generar un movimiento respecto a los edificios contiguos de B+8.

   Con este retranqueo en la última planta se pretende dialogar con el conjunto de edificios colindantes, ya que pese a que los dos edificios contiguos poseen B+8 alturas sin retranqueos el resto de edificios colindantes sí que alternan en la planta 8ª zonas retranqueadas y zonas no retranqueadas.

   Pese a que los edificios de los extremos de la manzana tienen marcada una altura de B+7 en el plan general, son edificios que, como ya se ha mencionado anteriormente, disponen de 8 plantas alzadas (con retranqueos en el 50% del frente de fachada en la última planta) al provenir de un planeamiento anterior al de 1985. Pero son edificios con sus licencias en vigor, no catalogados como fuera de ordenación y construidos poco antes de 1985, lo que les confiere aún una larga vida dentro de la trama urbana de Logroño.

   Puede verse por tanto un continuo movimiento en la línea de cornisa de la manzana, alternando zonas de B+8 y zonas de B+8 con retranqueos. Movimiento, por otro lado, muy habitual en el perfil urbano de Logroño.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 21 FEB. 2012 Logroño, El Secretario General,

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 23 MAYO 2012 Logroño, El Secretario General,

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 8 NOV. 2012 Secretaría General.

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS LA RIOJA
Expediente 118/PR/11 Fecha LOGROÑO
VISADO

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el
21 FEB. 2018
Secretaría General,

Con la nueva propuesta altimétrica se pretende por lo tanto mantener el diálogo con la cornisa de los dos edificios colindantes de B+8 pero sin olvidar las zonas retranqueadas de esa octava planta que puede verse en varios de los edificios que conforman la manzana.

Indicar también que dado el escaso fondo edificable que queda en la planta retranqueada, no será posible el aprovechamiento bajo cubierta, lo cual contribuye a no aumentar la envolvente máxima del edificio. En concreto la planta retranqueada de Jorge Vigón 12 y 14 tienen 9,29 metros y 6,73 metros de fondo respectivamente lo que hacen inviable su aprovechamiento bajo cubierta.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el
23 MAYO 2018
Secretaría General,

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día
8 NOV. 2018
Secretaría General.

2. Ordenar los fondos edificables de las parcelas para conseguir una mejora de la habitabilidad de las viviendas resultantes, ampliando el espacio libre interior de las parcelas para beneficio propio y de bloques contiguos y opuestos en C/ Galicia, los cuales se ven beneficiados por la aparición de un espacio libre central con unas dimensiones mínimas de 15 metros x 21,76 metros, a la vez que se eliminan patios interiores en las parcelas objeto de la modificación puntual. Se propone fijar un nuevo fondo edificable máximo de 11,80 metros y 9,25 metros respectivamente para los números 12 y 14 de Avenida Jorge Vigón justificado con los cálculos que se ofrecen posteriormente. Como se ha comentado, este objetivo persigue el cumplimiento y adaptación con 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, en su artículo 4.4.

Todo ello teniendo en cuenta que no se produzca un incremento de edificabilidad (ni de aprovechamiento urbanístico, ni de densidad de viviendas, ni de ocupación residencial) establecida en las condiciones actuales, considerando ésta con las pérdidas necesarias para el desarrollo teórico actual de un proyecto residencial.

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS LA RIOJA
Expediente 118/PR/11
Fecha LOGROÑO 28/01/2018
VISADO

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 21 FEB. 2018
Logroño,
El Secretario General,

7. ORDENACIÓN ACTUAL

En el apartado de planos, se adjunta documentación gráfica del PGM (E.1:1000) en la que se observa la ordenación actual que capacita a las parcelas de los números 12 y 14 de Jorge Vigón a ser edificadas en Baja más 4 en todo su fondo:

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 23 MAYO 2018
Logroño,
El Secretario General,

- Uso privado VIVIENDA concretándose en uso residencial.
- Alturas: B+4
- Fondo edificable: sin fijar gráficamente
- Vuelo máximo a calle: 1,2 m

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 8 NOV. 2018
Secretaría General

De las dos parcelas objeto, como se ha mencionado anteriormente, una se encuentra edificada y la otra se encuentra libre de edificación. Pero ambas parcelas se encuentran libres de condiciones específicas de protección o reconstrucción.

CÁLCULO DE LA SUPERFICIE TECHO EDIFICABLE MÁXIMA

La superficie techo edificable máxima, cuando no está fijada en la propia documentación gráfica de Plan, se calcula según lo establecido en el art 1.1.8.

El cálculo se efectúa por separado para las dos parcelas, permitiendo así mantener la diferente propiedad de cada una de ellas. El aprovechamiento teórico de las parcelas, sin contar vuelos y sin descontar patios sería el siguiente:

Superficie Techo Edificable Máxima. Jorge Vigón 12				
Planta	Ocupación	Superficie	Nº plantas	Total plantas
Baja	100%	304,15 m^2	1	304,15 m^{2t}
Alzadas Tipo	100%	304,15 m^2	4	1.216,60 m^{2t}
Total Superficie Techo				1.520,75 m^{2t}
Total Aprovechamiento Uso Residencial				1.520,75 u.a.

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS LA RIOJA
Expediente 118/PR/11
Fecha LOGROÑO 23/01/2018
VISADO

Superficie Techo Edificable Máxima. Jorge Vigón 14				
Planta	Ocupación	Superficie	Nº plantas	Total plantas
Baja	100%	245,50 m^2	1	245,50 m^{2t}
Alzadas Tipo	100%	245,50 m^2	4	982,00 m^{2t}
Total Superficie Techo				1.227,50 m^{2t}
Total Aprovechamiento Uso Residencial				1.227,50 u.a.

Esta edificabilidad máxima ha sido calculada por el sistema del sólido capaz que es el resultado de multiplicar la superficie calificada por un uso concreto por el número de plantas correspondientes. Si bien ésta sería la edificabilidad máxima no es posible construir un edificio de ese tipo ya que es necesario hacer patios de luces, pero también es posible hacer vuelos, por lo que se debe calcular el "rendimiento" de la parcela:

- Un edificio sin vuelos y sin patios puede agotar la edificabilidad máxima
- Un edificio con patios, pero que recuperara con la superficie de vuelos máximo permitidos el volumen perdido por los patios también la alcanzaría.

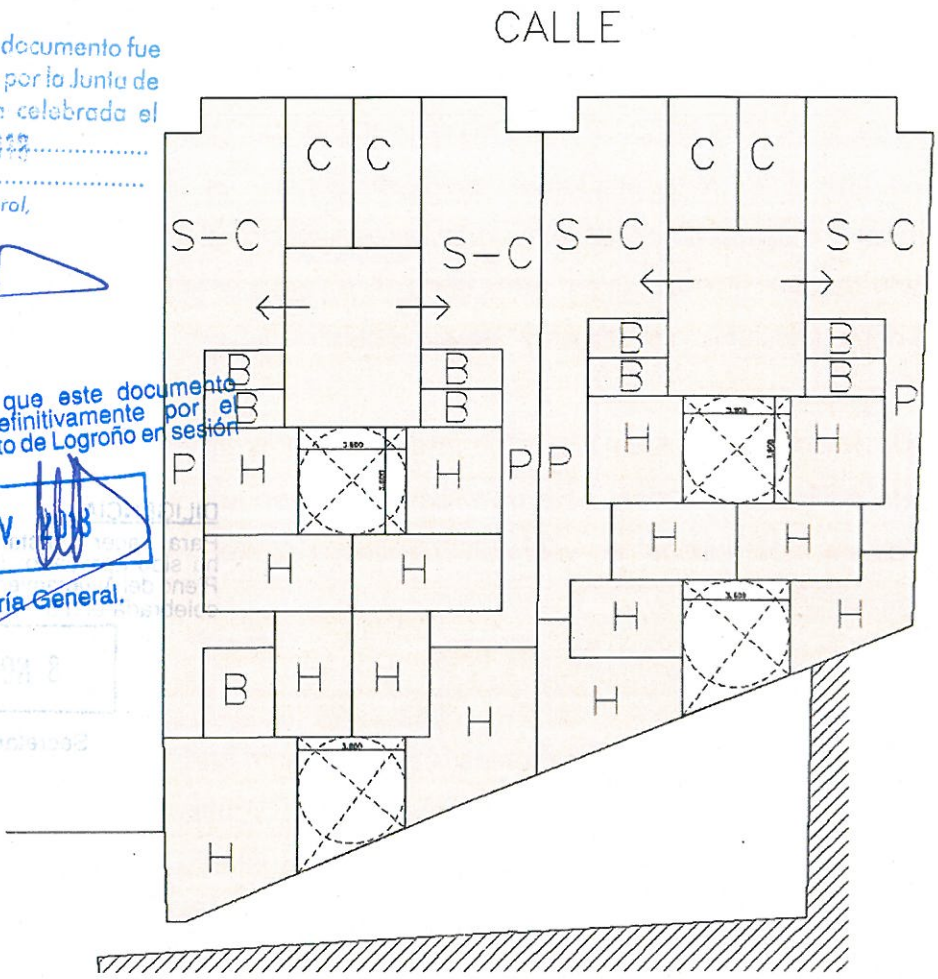
Aparte de lo regulado en el plan, este volumen teórico edificable se ve limitado por circunstancias muy variadas, especialmente para dar cumplimiento a la obligatoriedad de dotar al edificio de iluminación y ventilación natural. En el supuesto de fondos profundos, la apertura de patios interiores y la aplicación del Código Civil en materia de servidumbre de luces y vistas mermará en mayor o menor medida ese volumen teórico o potencial, en una casuística muy amplia que da lugar a solares de mayor o menor rendimiento respecto a la edificabilidad máxima teórica permitida por el Plan.

De cara al planteamiento a realizar una reordenación de volumen como la que se pretende en la presente modificación, se hace necesario, además de fijar la superficie techo máxima, calcular el rendimiento "real" de la parcela en función del uso característico que tiene asignado. La reordenación volumétrica va a establecer nuevas condiciones para patios de manzana y por ello se hace necesario tener en cuenta los patios resultantes del desarrollo de la parcela tal

21 FEB. 2018
DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 23 MAYO 2018
El Secretario General,
DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día
8 NOV. 2018
Secretaría General.
COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS LA RIOJA
Expediente 118/PR/11
Fecha LOGROÑO 23/01/2018
VISADO

y como está regulada actualmente, para evitar, de esta forma, un aumento "encubierto" de la superficie construida y, por tanto, de la densidad.

Se aporta un esquema con una distribución de viviendas factible, en la que como se observa hay que hacer dos patios de luces por parcela y son posibles vuelos máximos de 1,20 metros.



En esta distribución se han planteado dos viviendas de cuatro dormitorios, salón comedor, cocina y dos cuartos de baños, las dos viviendas con luz a la calle, y con un núcleo de escaleras y ascensor. Las dimensiones son las normales para este tipo de viviendas basadas en la experiencia de otros desarrollos de la empresa.

Para un edificio de B + 4 la dimensión tiene que ser mayor o igual al 0,3 de la altura del patio según el Plan General Municipal. Por lo tanto las dimensiones de los patios serán 0,3 x 4 plantas x 3 m/planta = 3,6 x 3,6 metros.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 23 MAYO 2018
Logroño,
El Secretario General,

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 8 NOV. 2018
Secretaría General.

21 FEB. 2019

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
Expediente 118/PR/11
Fecha LOGROÑO
VISADO

Dos de los patios tendrá estas dimensiones, es decir, 12,96 metros cuadrados, pero los otros dos que están situados en el fondo, dada la forma del lindero en diagonal tendrán una superficie de 13,80 metros cuadrados.

En los vuelos se ha tenido en cuenta el retranqueo a colindantes de 1,20 metros de ambas parcelas

El rendimiento de las parcelas como uso residencial contando los vuelos indicados y descontando los patios de luces sería el que se ofrece en las siguientes tablas:

Rendimiento de la parcela de uso residencial. Jorge Vigón 12				
Planta	Ocupación	Superficie	Nº plantas	Total plantas
Baja	100%	304,15 m^2	1	304,15 m^{2t}
Alzadas Tipo	100%	304,15 m^2	4	1.216,60 m^{2t}
Patios luces	12,96 + 13,80	- 26,76 m^2	4	-107,04 m^{2t}
Vuelos	12,32	12,32 m^2	4	49,28 m^{2t}
Total Rendimiento Uso Residencial				1.462,99 m^{2t}

Rendimiento de la parcela de uso residencial. Jorge Vigón 14				
Planta	Ocupación	Superficie	Nº plantas	Total plantas
Baja	100%	245,50 m^2	1	245,50 m^{2t}
Alzadas Tipo	100%	245,50 m^2	4	982,00 m^{2t}
Patios luces	12,96 + 13,80	- 26,76 m^2	4	-107,04 m^{2t}
Vuelos	12,85	12,85 m^2	4	51,40 m^{2t}
Total Rendimiento Uso Residencial				1.171,86 m^{2t}

8. ORDENACIÓN PROPUESTA

Se propone una reordenación del volumen estableciendo una nueva altura reguladora para ambas parcelas de B+8, igual a la altura fijada para los dos edificios colindantes, pero con retranqueo en la última planta, compensando con una reducción del fondo edificable que mejore las

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 21 FEB. 2018
Logroño,
El Secretario General,

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 23 MAYO 2018
Logroño,
El Secretario General,

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 08 NOV 2018
Secretaría General.

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS LA RIOJA
Expediente 118/PR/11
Fecha LOGROÑO 23/11/2018
VISADO

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 21 FEB 2018
Logroño,
El Secretario

condiciones de habitabilidad y salubridad del patio de manzana, tanto para estas parcelas como para las colindantes, garantizando a su vez que no haya exceso de aprovechamiento.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 23 MAYO 2018
Logroño,
El Secretario

Con el retranqueo de la última planta se consigue dar un movimiento a la línea de cornisa de la manzana que mejore la integración con los edificios colindantes al establecer un diálogo con los retranqueos de planta octava presente en varios de los edificios existentes. Dicho retranqueo se ha planteado de 2,50 metros desde la línea de fachada.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día
8 NOV. 2018
Secretaría General

La planta baja se mantiene ocupando todo el fondo de la parcela. El fondo edificable para la parcela de Jorge Vigón 12 es de 11,80 metros y para Jorge Vigón 14 es de 9,25 metros.

En la siguiente figura se observa un perfil de los alzados de la manzana con la modificación propuesta en modo esquemático sólo para orientación "NO VINCULANTE" de alzado.

Esquema propuesta configuración frente a AV/ Jorge Vigón 2-20.

La superficie techo máxima de la propuesta quedaría definida por el siguiente cuadro:

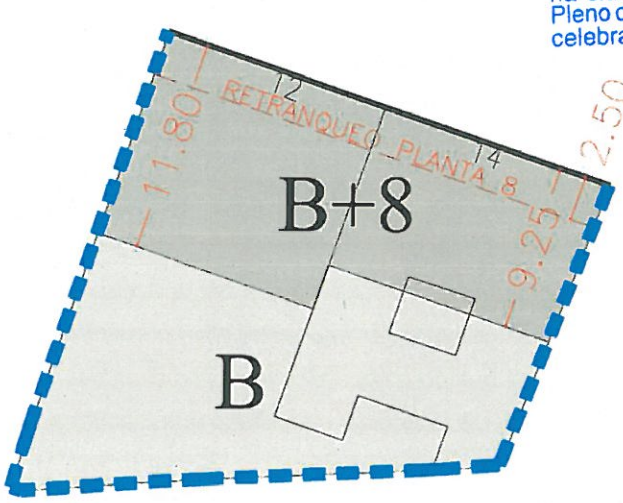
COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS LA RIOJA
Expediente 118/PR/11
Fecha LOGROÑO 25/01/2018
VISADO

Superficie techo edificable máxima de la solución propuesta. Jorge Vigón 12				
Planta	Ocupación	Superficie	Nº plantas	Total plantas
Baja	100%	304,15 m^2	1	304,15 m^{2t}
Alzadas Tipo	48,92%	148,81 m^2	7	1.041,67 m^{2t}
Retranqueada	38,52%	117,17 m^2	1	117,17 m^{2t}
Total Aprovechamiento uso Residencial				1.462,99 m^{2t}

Superficie techo edificable máxima de la solución propuesta. Jorge Vigón 14				
Planta	Ocupación	Superficie	Nº plantas	Total plantas
Baja	100%	245,50 m^2	1	245,50 m^{2t}
Alzadas Tipo	48,83%	119,88 m^2	7	839,16 m^{2t}
Retranqueada	35,51%	87,20 m^2	1	87,20 m^{2t}
Total Aprovechamiento uso Residencial				1.171,86 m^{2t}

De esta forma la superficie techo máxima de la ordenación propuesta no supera la cifra resultante calculada del rendimiento actual.

Se adjunta documentación gráfica del PGM (E.1:1000) con la indicación de la ordenación propuesta en las parcelas que se ven afectadas pero a continuación se adelanta un esquema.



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 21 FEB. 2018
Secretario General.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 23 MAYO 2018
Secretario General.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 8 NOV. 2018
Secretaría General.

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS LA RIOJA
Expediente 118/PR/11
Fecha LOGROÑO 23/01/2018
VISADO

9. JUSTIFICACIÓN DE PARÁMETROS Y CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE

Las parcelas en cuestión no tienen asignado número de viviendas, ni se aumenta la densidad de población, por lo que no aplica lo estipulado en el artículo 104.2 de la LOTUR. Tampoco afecta a la actual clasificación del suelo urbano, ni a la zonificación de zonas verdes ni espacios libres de uso y dominio públicos por lo que no se somete a los artículos 104.3 ni 104.4. Asimismo, tampoco reduce los porcentajes previstos en el PGM para la construcción de viviendas públicas que es lo que regula el artículo 104.5.

Respecto al Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, indica en su artículo 22.1 lo siguiente:

> *1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso.*

La legislación de aplicación es la Ley 6/2017, de 8 de mayo, de Protección del Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de La Rioja en la que se indica que no es necesario realizar evaluación ambiental como se desprende de la siguiente Disposición Transitoria:

> *Disposición transitoria tercera. Evaluación ambiental estratégica del planeamiento urbanístico e instrumentos de ordenación del territorio de La Rioja.*
> *4. Con carácter general, no será necesario realizar la evaluación ambiental estratégica de las siguientes figuras de planeamiento urbanístico o instrumentos de ordenación del territorio, al considerarse que no producirán efectos ambientales significativos:*
> *a) Las modificaciones del planeamiento urbanístico que afecten a suelo urbano.*

10. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA A INCLUIR EN EL PGM

TEXTO.

La presente Modificación Puntual no modifica ningún texto respecto al actualmente aprobado.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 23 MAYO 2018
Logroño, ...
El Secretario General,

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 8 NOV. 2018
Secretaría General.

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS LA RIOJA
Expediente 118/PR/11
Fecha LOGROÑO 23/07/2018
VISADO

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

La modificación puntual afecta a la siguiente documentación gráfica del PGM:

Plano Ordenación del Suelo Urbano, Escala 1:2000, A3, HOJA M11

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 23 MAYO 2018
Logroño,...
El Secretario General,

En Logroño, Enero de 2018.

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

José Miguel Arambarri Pérez.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día
8 NOV 2018
Secretaría General.

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS LA RIOJA
Expediente 118/PR/11
Fecha LOGROÑO 23/01/2018
VISADO

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 21 FEB. 2018
El Secretario General

ANEXO INFORME ECONÓMICO

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana indica:

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 23 MAYO 2018
Logroño,...
El Secretario General

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día
06 NOV. 2018
Secretaría General

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

A continuación se va a proceder al cumplimiento del citado artículo en el orden expuesto en él:

a) Comparación de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos.

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS LA RIOJA
Expediente 118/PR/11
Fecha LOGROÑO 13/07/2018
VISADO

La modificación actual no aumenta la edificabilidad ni el aprovechamiento, sino que lo mantiene, como se ha demostrado en los apartados correspondientes. Tampoco altera la configuración del suelo público, ya que se actúa únicamente sobre las parcelas originales. Se aportan a continuación unas tablas basadas en las tablas que se encuentran en el interior de la memoria de la modificación puntual como demostración, para cada una de las parcelas:

Jorge Vigón 12	Estado actual	Estado propuesto
Superficie afectada	304,15 m^2	304,15 m^2
Suelo público afectado	0 m^2	0 m^2
Uso característico suelo	Residencial	Residencial (1)
Altura máxima reguladora	B+4	B+8 con retranqueo en última planta
Sup. Techo (Edificabilidad)	1.520,75 m^{2t}	1.462,99 m^{2t}
Aprovechamiento urban.	1.520,75 u.a.	1.462,99 m^{2t}

Jorge Vigón 14	Estado actual	Estado propuesto
Superficie afectada	245,50 m^2	245,50 m^2
Suelo público afectado	0 m^2	0 m^2
Uso característico suelo	Residencial	Residencial (1)
Altura máxima reguladora	B+4	B+8 con retranqueo en última planta
Sup. Techo (Edificabilidad)	1.227,50 m^{2t}	1.171,86 m^{2t}
Aprovechamiento urban.	1.227,50 u.a.	1.171,86 m^{2t}

(1) Aparece en el fondo de la parcela un nuevo uso urbanístico pormenorizado (complementario de vivienda) necesario para la nueva ordenación ya que la planta baja ocupa el ancho total de la parcela pero que constituye en sí una modificación del uso característico (Residencial) que mantiene la parcela. Uso que se asigna con el objeto de posibilitar en todo el fondo de la planta baja los usos comerciales propios de la zona.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 21 FEB. 2018 Secretaría General.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 23 MAYO 2018 Secretaría General.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 8 NOV. 2018 Secretaría General

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS LA RIOJA
Expediente 118/PR/11 Fecha LOGROÑO 23/01/2018
VISADO

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 21 FEB. 2019
Logroño,...
El Secretario General,

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 23 MAYO 2019
Logroño,...
El Secretario General,

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día
8 NOV. 2019
Secretaría General.

Actualmente en la parcela de Jorge Vigón 12 no hay ningún edificio ya que fue demolido, y en Jorge Vigón 14 existe un edificio. La modificación puntual que se plantea tiene como objeto mejorar las condiciones de iluminación, ventilación y habitabilidad de los patios interiores de manzana, evitando la proliferación de pequeños patios de luces, beneficiando tanto a la parcela objeto de la modificación como a los edificios colindantes, y por otra parte garantizar una adecuada integración de la edificación en el área urbana en la que se encuentra eliminando las grandes medianeras que quedan al descubierto por la importante diferencia de alturas, así como dar continuidad a la línea de cornisa de la edificación conforme a otras zonas de la ciudad.

Es importante aclarar que la modificación puntual que se plantea no obliga a la demolición del edificio de Jorge Vigón 14, y se ha planteado como posibilidad de que ambas parcelas puedan ejecutarse por separado. Es decir, si con el paso del tiempo el edificio de Jorge Vigón 14 pierde su capacidad funcional o se superan los límites establecidos en el artículo 15 para el deber legal de conservación, el propietario podría demolerlo y reedificarlo conforme a los nueva volumetría propuesta para dicho solar, elevando sus alturas como el edificio de Jorge Vigón 12 y los colindantes.

No obstante se trata de un edificio muy antiguo, sin ascensor, con grandes impedimentos cara a su conservación y adecuación a los requisitos de sostenibilidad, salubridad y habitabilidad.

En los siguientes apartados se analizará la rentabilidad de la operación y los límites del deber legal de conservación. El artículo 15 dice expresamente:

> *Artículo 15. Contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas.*
>
> *1. El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes:*
>
> *...*
>
> *b) Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos.*
>
> *...*

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS LA RIOJA
Expediente 118/PR/11
Fecha LOGROÑO 23/12/2019
VISADO

21 FEB. 2018

2. El deber legal de conservación constituye el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios. Cuando se supere dicho límite, correrán a cargo de los fondos de la Administración que ordene las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general.

3. El límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios en cumplimiento del deber legal de conservación de las edificaciones se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrado el día 23 MAYO 2018
Logroño,
El Secretario General,

b) Las determinaciones económicas básicas

La parcela de Jorge Vigón 12 está actualmente libre de edificación y es propiedad de un solo propietario.

La parcela de Jorge Vigón 14 cuenta con un edificio, que pertenece a un único propietario, encontrándose vacío en sus plantas superiores y con dos comercios en la planta baja, los cuales tienen contratos de alquiler que vencen en menos de 5 años, por lo que tampoco es preciso considerar indemnizaciones por traslado, al caducar directamente en un plazo breve de tiempo.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de Logroño en sesión celebrada el día 8 NOV. 2018
El Secretario General.

Las promociones a desarrollar en cada una de las parcelas se plantean como independientes, aunque no se descarta que pudiera haber una colaboración entre ambos propietarios en el futuro para desarrollar conjuntamente la edificación o compartir instalaciones.

Se prevé desarrollar operaciones de promoción inmobiliaria privada, con aparcamiento en sótano, planta baja para usos comerciales y plantas elevadas para viviendas en régimen de división horizontal, sin ayudas públicas directas, bajo riesgo y ventura de los promotores y propietarios del suelo, a ejecutar con fondos propios y financiados, parte por adquirentes, parte por entidades de crédito inmobiliario.

Los desarrollos inmobiliarios se ejecutarán de acuerdo a las exigencias mínimas establecidas en la normativa sectorial que les afecte, en

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS
Especialidad
Fecha LOGROÑO 23/01/2018
118/PR/11
VISADO

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 21 FEB. 2018

particular el Código Técnico de la Edificación en cuanto a eficiencia energética de la edificación.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 23 MAYO 2018
Logroño,...
El Secretario General,

Las redes públicas no se ven afectadas, pero en todo caso los responsables del arreglo o adaptación son los promotores.

Los números principales de la inversión y viabilidad se resumen en los siguientes cuadros, diferenciados por parcelas, donde los metros cuadrados de las viviendas no incluyen parte proporcional de zonas comunes:

Análisis de ingresos y gastos		Jorge Vigón 12	
INGRESOS			
Unidad	Superficie	€/m2	Total
Local	234,15	2.500	585.375,00
1º	111,61	2.300	256.697,25
2º	111,61	2.300	256.697,25
3º	111,61	2.300	256.697,25
4º	111,61	2.300	256.697,25
5º	111,61	2.300	256.697,25
6º	111,61	2.300	256.697,25
7º	111,61	2.300	256.697,25
8º (retranqueo)	87,88	2.500	219.693,75
Zonas comunes	359,71	0	0
	unidades	€/ud	
Garajes	8	18.000	144.000,00
TOTAL INGRESOS			2.745.949,50
GASTOS			
Coste Solar			800.000,00
Coste construcción	1.767,14	700	1.236.998,00
Costes indirectos	2.036.998,00	20%	407.399,60
TOTAL GASTOS			2.444.397,60
UTILIDAD			301.551,90

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 8 NOV. 2018
Secretaría General.

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS LA RIOJA
Expediente 118/PR/11 Fecha LOGROÑO 23/11/2018
VISADO

21 FEB. 2018
El Secretario General,

Análisis de ingresos y gastos		Jorge Vigón 14	
INGRESOS			
Unidad	Superficie	€/m2	Total
Local	175,50	2.500	438.750,00
1º	89,91	2.300	206.793,00
2º	89,91	2.300	206.793,00
3º	89,91	2.300	206.793,00
4º	89,91	2.300	206.793,00
5º	89,91	2.300	206.793,00
6º	89,91	2.300	206.793,00
7º	89,91	2.300	206.793,00
8º (retranqueo)	65,40	2.500	163.500,00
Zonas comunes	301,59	0	0
	unidades	€/ud	
Garajes	8	18.000	144.000,00
TOTAL INGRESOS			2.193.801,00
GASTOS			
Coste Solar			650.000,00
Coste construcción	1.417,36	700	992.152,00
Costes indirectos	1.642.152	0,2	328.430,40
Demolición	1.171	42	49.182,00
TOTAL GASTOS			2.019.764,40
UTILIDAD			174.036,60

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 23 MAYO 2018
Logroño,
El Secretario General,

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día
8 NOV. 2018
Secretaría General.

c) Análisis de la inversión que pueda atraer la actuación

La modificación propuesta plantea unas determinaciones urbanísticas que buscan la promoción de un producto inmobiliario más atractivo, por favorecer las condiciones de habitabilidad, de iluminación y de ventilación sin habitaciones que sólo dan a patios de luces.

Por lo tanto la modificación puntual favorece la inversión económica en el producto inmobiliario y la búsqueda de la rentabilidad adecuada.

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS LA RIOJA
Expediente 118/PR/11
Fecha LOGROÑO 23/01/2018
VISADO

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 21 FEB. 2018
Logroño,
El Secretario General

Con esta rentabilidad es capaz de financiar la totalidad del coste de la transformación física propuesta, garantizando que no hay impacto en el patrimonio personal de los particulares.

No se prevé la participación de empresas de rehabilitación al tratarse de obras nuevas, la participación directa en la gestión de empresas prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua y/o telecomunicaciones mediante la financiación de la parte de la actuación, ni de participación en las redes que les competen ya que ya se encuentran ejecutadas. Se ha contemplado dentro de los gastos indirectos, los costes de la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 23 MAYO 2018
Logroño,
El Secretario General

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 8 NOV 2018
Secretaría General

d) Horizonte temporal

El horizonte temporal para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación se estima en 3 años, es decir año 2020.

e) Evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración

No es necesario asegurar ni financiar nuevas redes públicas. Todos los servicios urbanos se encuentran a pie de parcela y servían al edificio construido en Jorge Vigón 12 y lo hacen al de Jorge Vigón 14.

La actuación no afecta a la organización de los servicios públicos, ni a líneas de autobuses, ni recogida de basuras, ni organización sanitaria ni oferta educativa de la ciudad.

El impacto en las haciendas públicas de la operación por lo tanto es asimilable a cualquier operación de promoción de vivienda nueva realizada en suelo urbano consolidado, generando los ingresos establecidos de lo que supone unas inversión privada de 4.939.750,50 euros (cifra estimada de ingresos de las dos promociones) en cuanto al

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
RIOJA
Expediente 118/PR/11
Fecha LOGROÑO 23/07/2018
VISADO

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 21 FEB. 2018
Logroño,
El Secretario General,

Impuesto sobre el Valor Añadido, Impuesto de Sociedades y los impuestos laborales relacionados con el personal contratado.

Además de ello la hacienda local ve incrementados sus ingresos en Licencias de Obras e IBIs, así como las diferentes tasas de basura, aguas, etcétera, sin necesidad de ejecutar nuevas inversiones en infraestructuras ni modificar su actual oferta de servicios públicos.

En el informe de sostenibilidad económica se detalla más a fondo este apartado.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 23 MAYO 2018
Logroño,
El Secretario General,

En Logroño, Enero de 2018.

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

José Miguel Arambarri Pérez

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día
8 NOV. 2018
Secretaría General.

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS LA RIOJA
Expediente 118/PR/11
Fecha LOGROÑO 23/01/2018
VISADO

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 21 FEB. 2018
Logroño,
El Secretario General,

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana indica:

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 23 MAYO 2018
Logroño,
El Secretario General,

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.

Como se ha comentado en la Memoria de Viabilidad Económica se trata de una actuación exclusiva del ámbito privado en donde no queda afectado el suelo público, ni se hace necesario nuevas inversiones de mejora o incrementos tanto de las infraestructuras públicas como de los servicios públicos básicos (seguridad y vigilancia, red de recogida de basuras, líneas de autobús, red pública de salud, red escolar, etcétera).

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día
8 MAY. 2018
Secretaría General.

Por tanto el impacto en las Haciendas Públicas es el directamente relacionado con una inversión inmobiliaria de 4.939.750,50 euros, en cuanto a ingresos de impuestos directos e indirectos como el Impuesto del Valor Añadido, Impuesto de Sociedades e Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas relacionado con la actividad constructiva de las personas implicadas o Actos Jurídicos Documentados, y en cuanto a las haciendas locales, los impuestos y tasas relacionadas con la actividad constructiva como el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras y, una vez acabadas las mismas, los impuestos y tasas relacionadas con la propiedad y uso de la vivienda o negocios, como son los Impuestos de Bienes Inmuebles y las diferentes tasas de basuras, agua, vados de vehículos, etcétera, necesarias para garantizar dichos servicios.

Impuestos Generados Jorge Vigón 12			
IVA	ud	Cantidad	Impuesto
10%			
Viviendas	8	2.016.574,5	201.657,45
Garajes vinculados a viviendas	8	144.000	14.400
21%			
Locales	1	585.375	58.537,5

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS LA RIOJA
Expediente 118/PR/11
Fecha LOGROÑO 23/07/2018
VISADO

Garajes no vinculados	0		
TOTAL IVA			274.594,95
LICENCIA DE OBRAS	3,07%	1.236.998	37.975,8386
OBRA NUEVA	1%	1.236.998	12.369,98
DIVISIÓN HORIZONTAL	1%	2.444.397,6	24.443,976
TOTAL IMPUESTOS			349.384,74
IBI ANUAL	0,60%		
Valor suelo	350	Valor Const	250
	Superficie	Suelo + Const	Impuesto
Viviendas	1.143,59	686.155,263	4.116,93
Locales	304,15	182.490	1.094,94
Garajes		52.000	312
TOTAL IBI			5.523,87
CUOTA DE BASURAS			
	Unidades	Cuota	Total
Viviendas	8	25	200
TOTAL IMPUESTOS ANUALES			5.723,87

Impuestos Generados Jorge Vigón 14			
IVA	ud	Cantidad	Impuesto
10%			
Viviendas	8	1.611.051	161.105,10
Garajes vinculados a viviendas	8	144.000	14.400
21%			
Locales	1	438.750	43.875
Garajes no vinculados	0		
TOTAL IVA			219.380,1
LICENCIA DE OBRAS	3,07%	992.152	30.459,06
OBRA NUEVA	1%	992.152	9.921,52
DIVISIÓN HORIZONTAL	1%	1.970.582,40	19.705,82
TOTAL IMPUESTOS			279.466,51

21 FEB. 2018

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 23 MAYO 2018 del año,
El Secretario General,

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día 08 NOV 2018
Secretaría General.

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS LA RIOJA
Expediente 118/PR/11 Fecha LOGROÑO 23/01/2018
VISADO

IBI ANUAL	0,60%		
Valor suelo	350	Valor Const	250
	Superficie	Suelo + Const	Impuesto
Viviendas	914,17	548.502,63	3.291,01
Locales	245,5	147.300	883,80
Garajes		52.000	312
TOTAL IBI			4.486,81
CUOTA DE BASURAS			
	Unidades	Cuota	Total
Viviendas	8	25	200
TOTAL IMPUESTOS ANUALES			4.686,81

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 21 FEB. 2018
Logroño,
El Secretario General,

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 23 MAYO 2018
Logroño,
El Secretario General,

De forma resumida y aproximada, el valor de los diferentes impuestos será:

Por lo que el valor de los impuestos será 349.384,74 + 279.466,51= 628.851,25 euros de forma puntual y 5.723,87 + 4.686,82 = 10.410,69 euros de forma anual.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día
8 NOV. 2018
Secretaría General.

CONCLUSIÓN

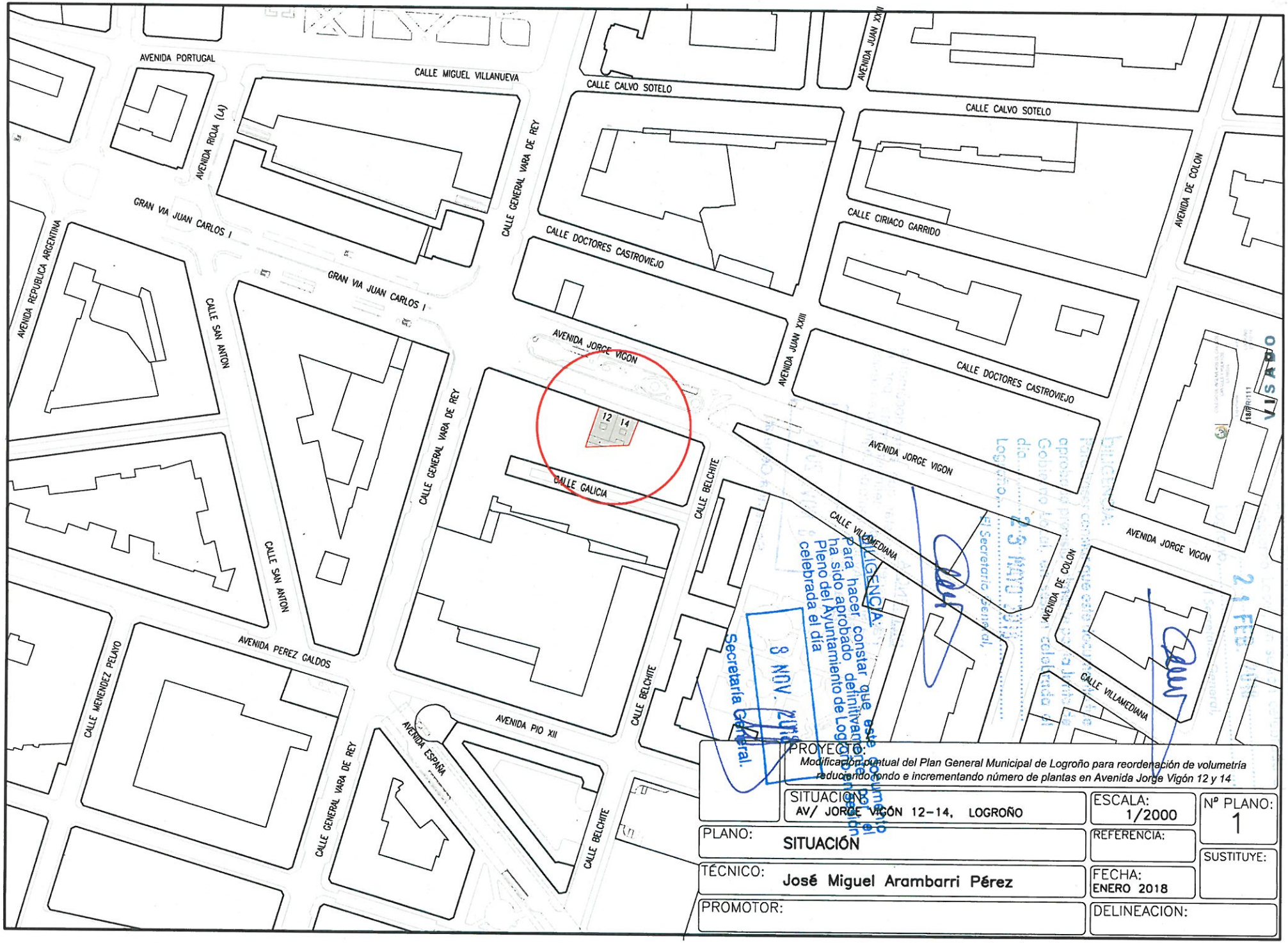
A la vista de lo anterior, la viabilidad de la modificación propuesta está garantizada, así como la sostenibilidad en el tiempo de acuerdo con las exigencias establecidas en el Texto Refundido de la ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015.

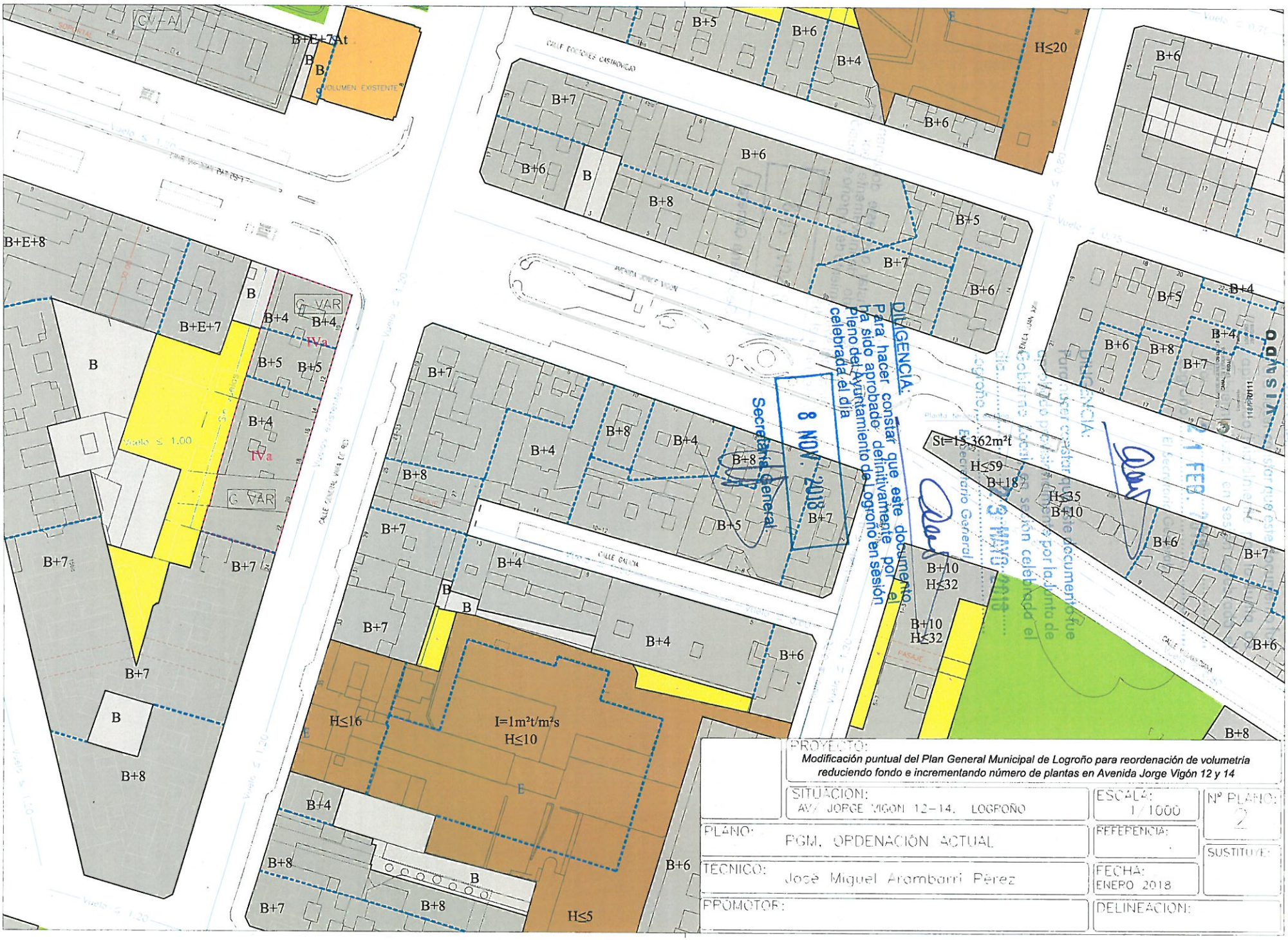
En Logroño, Enero de 2018.

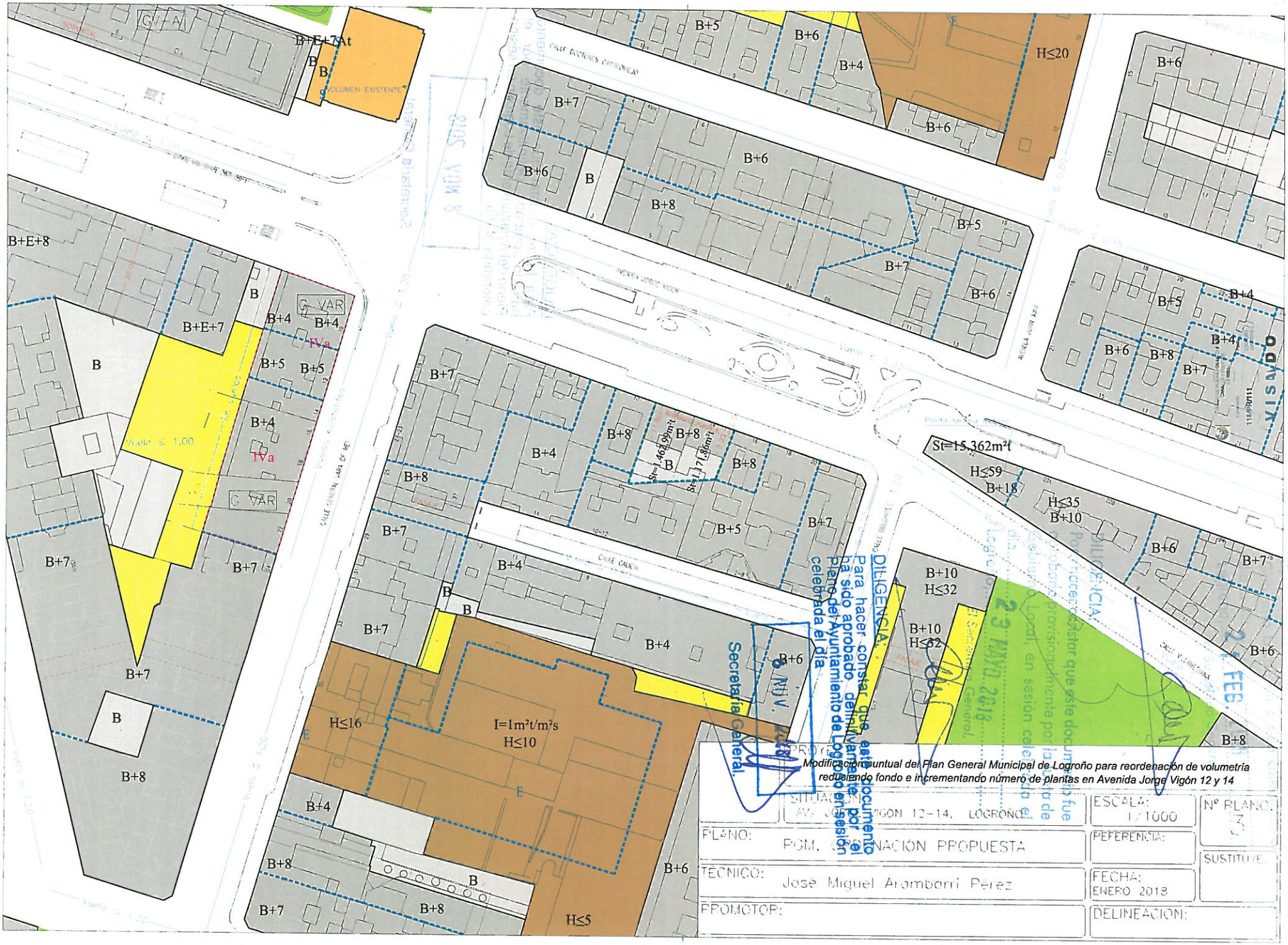
El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

José Miguel Arambarri Pérez.

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS LA RIOJA
Expediente 118/PR/11
Fecha LOGROÑO 23/01/2018
VISADO


AVENIDA PORTUGAL
CALLE MIGUEL VILLANUEVA
CALLE CALVO SOTELO
AVENIDA JUAN XXIII
CALLE CALVO SOTELO
AVENIDA RIOJA (LA)
CALLE GENERAL VARA DE REY
GRAN VIA JUAN CARLOS I
CALLE DOCTORES CASTROVIEJO
CALLE CIRIACO GARRIDO
AVENIDA DE COLON
AVENIDA REPUBLICA ARGENTINA
GRAN VIA JUAN CARLOS I
CALLE SAN ANTON
AVENIDA JORGE VIGON
AVENIDA JUAN XXIII
CALLE DOCTORES CASTROVIEJO
12
14
CALLE GENERAL VARA DE REY
CALLE GALICIA
CALLE BELCHITE
AVENIDA JORGE VIGON
CALLE VILLAMEDIANA
AVENIDA JORGE VIGON
CALLE SAN ANTON
AVENIDA DE COLON
CALLE VILLAMEDIANA
AVENIDA PEREZ GALDOS
CALLE MENENDEZ PELAYO
AVENIDA PIO XII
CALLE BELCHITE
AVENIDA ESPAÑA
CALLE GENERAL VARA DE REY
CALLE BELCHITE
VISADO
DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día
8 NOV. 2018
Secretaría General.
DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 23 MAYO 2018
Logroño, El Secretario General,
21 FEB
PROYECTO:
Modificación puntual del Plan General Municipal de Logroño para reordenación de volumetría reduciendo fondo e incrementando número de plantas en Avenida Jorge Vigón 12 y 14
SITUACION: AV/ JORGE VIGÓN 12-14, LOGROÑO
ESCALA: 1/2000
Nº PLANO: 1
PLANO: SITUACIÓN
REFERENCIA:
SUSTITUYE:
TÉCNICO: José Miguel Arambarri Pérez
FECHA: ENERO 2018
PROMOTOR:
DELINEACION:


B+E+7At
B
B
VOLUMEN EXISTENTE
B+5
B+6
B+4
H≤20
B+6
B+7
B+6
B
B+8
B+5
B+7
B+6
B+6
B+E+8
B
B+E+7
G VAR
B+4
B+4
IVa
B+5
B+5
B+4
IVa
G VAR
B+7
B+7
B
B+8
B+7
B+4
B+8
B+4
B+8
B+8
B+5
B+7
B+7
B+4
B
B
B+7
B+4
B+6
H≤16
I=1m²t/m²s
H≤10
E
B+4
B+8
B
B+8
B+7
B+8
H≤5
B+6
St=15.362m²t
H≤59
B+18
H≤35
B+10
B+6
B+7
B+10
H≤32
B+10
H≤32
B+6
B+8
DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día
8 NOV. 2018
Secretaría General
VISADO
PROYECTO:
Modificación puntual del Plan General Municipal de Logroño para reordenación de volumetría reduciendo fondo e incrementando número de plantas en Avenida Jorge Vigón 12 y 14
SITUACIÓN:
AVD. JORGE VIGON 12-14. LOGROÑO
ESCALA:
1/1000
Nº PLANO:
2
PLANO:
PGM. ORDENACIÓN ACTUAL
REFERENCIA:
SUSTITUYE:
TÉCNICO:
José Miguel Aramburri Pérez
FECHA:
ENERO 2018
PROMOTOR:
DELINEACIÓN:



B+E+7At
B
B
VOLUMEN EXISTENTE
B+5
B+6
B+4
H≤20
B+6
B+7
B+6
B
B+8
B+5
B+7
B+6
B+E+8
B
B+E+7
B+4
B+4
IVa
B+5
B+5
B
B+4
IVa
Vuelo ≤ 1.00
G VAR
G VAR
B+7
B+7
B+7
B
B+8
B+7
B+8
B+4
B+8
B+8
B+5
B+7
B+7
B+4
B
B
B+7
B+4
B+6
H≤16
I=1m²t/m²s
H≤10
B+4
B+8
B
B+7
B+8
H≤5
B+6
St=15.362m²t
H≤59
B+18
H≤35
B+10
B+6
B+7
B+10
H≤32
B+10
H≤32
B+6
B+8
VISADO
DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día
6 NOV. 2018
Secretaría General.
DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día
23 MAYO 2018
El Secretario General,
PROYECTO:
Modificación puntual del Plan General Municipal de Logroño para reordenación de volumetría reduciendo fondo e incrementando número de plantas en Avenida Jorge Vigón 12 y 14
SITUACIÓN: AV. JORGE VIGÓN 12-14, LOGROÑO
ESCALA: 1/1000
Nº PLANO: 3
PLANO: PGM, ORDENACIÓN PROPUESTA
REFERENCIA:
SUSTITUYE:
TÉCNICO: José Miguel Arambarri Pérez
FECHA: ENERO 2018
PROMOTOR:
DELINEACIÓN:

ALZADO C/ JORGE VIGÓN. ESTADO ACTUAL

ALZADO C/ JORGE VIGÓN. CONFIGURACIÓN PROPUESTA

VISADO

112 PR/111

21 FEB. 2018

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día
- 8 NOV. 2018
Secretaria General.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 23 MAYO 2018
El Secretario General,

PROYECTO: *Modificación puntual del Plan General Municipal de Logroño para reordenación de volumetría reduciendo fondo e incrementando número de plantas en Avenida Jorge Vigón 12 y 14*	
SITUACION: AV/ JORGE VIGÓN 12–14, LOGROÑO	ESCALA: 1/500
PLANO: ALZADOS. FRENTE A AV/ JORGE VIGÓN 2–20 (No vinculante)	REFERENCIA:
TÉCNICO: José Miguel Arambarri Pérez	FECHA: ENERO 2018
PROMOTOR:	DELINEACION:

Nº PLANO: 4

SUSTITUYE: