

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

Logroño, 7 ABR. 2022  
El Secretario General,



**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

Logroño, 10 NOV. 2022  
El Secretario General,



**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

Logroño, 02 FEB. 2023  
El Secretario General,



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO  
EN CALLE MARQUÉS DE SAN NICOLÁS Nº20**

## ÍNDICE

0. Datos generales	1
1. Introducción	2
2. Ámbito	2
3. Antecedentes	4
4. Objeto	6
5. Motivación	7
6. Situación urbanística vigente	12
7. Situación urbanística propuesta	13
8. Fichas de ordenación actuales	16
9. Ficha de ordenación propuesta	29
10. Justificación urbanística	31
11. Informe económico de la modificación puntual	33
11.1 Informe de sostenibilidad económica	33
11.2 Memoria de viabilidad económica	35

## PLANOS

S.01: SITUACIÓN: Situación y ámbito

L11\_ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO ACTUAL\_ e:1000

L11\_ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO MODIFICADO\_ e:1000

PLANO DE ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

## ANEXOS

FICHA CATASTRAL

PLAN DE NEGOCIO BOSONIT SL

## 0.- DATOS GENERALES

**1.1 Identificación de los titulares de la actividad. Nombre y/o Razón Social. Dirección postal, teléfono y fax.**

- Razón social: Bosonit SL
- CIF: B-26527523
- Dirección postal: C/Portales 71, planta 2
- Código postal y localidad: 26001, Logroño, La Rioja

**1.2 Nombre de los arquitectos redactores de la presente Modificación Puntual del Plan General Municipal.**

- Nombre y apellidos: Daniel Lozano Mateo
- Titulación: Graduado en arquitectura
- Colegiado número 6614 del COA Aragón
- Dirección postal: Paseo Isabel la Católica 6, planta 1
- Localidad: Zaragoza
- Código postal: 50.009
- e-mail [dlozano@arquitecturadl.com](mailto:dlozano@arquitecturadl.com)

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

Logroño, 27 ABR. 2022

El Secretario General,

- Nombre y apellidos: Guillermo Dobato Lahoz
- Titulación: Graduado en arquitectura
- Colegiado número 6645 del COA Aragón
- Dirección postal: Paseo Isabel la Católica 6, planta 1
- Localidad: Zaragoza
- Código postal: 50.009
- e-mail: [gdobato@arquitecturadl.com](mailto:gdobato@arquitecturadl.com)

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

Logroño, 10 NOV. 2022

El Secretario General,

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

Logroño, 02 FEB. 2023

El Secretario General.

## **1.- INTRODUCCIÓN**

El presente documento de Modificación Puntual del Plan General Municipal de Logroño, se redacta por encargo de la sociedad BOSONIT SL, al equipo técnico formado por Daniel Lozano Mateo, arquitecto; y Guillermo Dobato Lahoz, arquitecto.

El contenido de esta modificación se ajustará a la legislación vigente -Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, Ley 5/2006, de 2 de mayo de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja y Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental y a las determinaciones del Plan General Municipal de Logroño.

## **2.- ÁMBITO**

El ámbito de la modificación recoge una parcela para la implantación de un edificio de carácter tecnológico que integre otros servicios (investigación, cultura, residencias temporales...)

El solar está ubicado en las parcelas anteriormente denominadas como Marqués de San Nicolás 14 a 28 y la calle el Puente 1 a 13, en el borde final noreste del Centro Histórico de Logroño. Actualmente está situado en la calle Marqués de San Nicolas nº20

Es en este punto donde la ciudad tiene su acceso a través del puente de piedra por el cual los peregrinos del camino de Santiago cruzan y finalizan su etapa de llegada a Logroño. Este puente cruza el río Ebro de norte a sur dejando al otro lado de la orilla las nuevas tramas urbanas que están surgiendo por la expansión de la ciudad.

En el lado del solar nos encontramos con la trama urbana del centro histórico de Logroño enfrentada a la trama de la ciudad nueva. La trama del centro histórico está caracterizada por sus calles estrechas y sus edificaciones de carácter medieval con parcelas edificadas de fachadas estrechas, enfoscadas y muy alargadas hacia el interior de la manzana en las que predominan alturas de B+3 y B+4. No obstante, en esta trama encontramos situaciones puntuales con edificios singulares que dan un atractivo, variedad de usos y dinamismo a la trama como son las iglesias, edificios públicos, hoteles... que enriquecen la ciudad y la trama urbanística. Habitualmente en el PGM estas últimas parcelas se suelen ordenar como uso dotacional, público o privado, y con parámetros urbanísticos singulares en cada caso en cuanto a volumen, alturas, composición, ...

Se detalla a continuación a título informativo la superficie catastral y la correspondiente al levantamiento topográfico:

Referencia catastral	5821729WN4052S0001DM
Superficie del terreno catastral	2155,00 m2
Superficie del terreno según medición	2184,69 m2

Si hacemos referencia al Plan General Municipal de Logroño, a efectos de la gestión urbanística, hablaremos de la Unidad de Ejecución L 11.7 "Marqués de San Nicolás-Puente", la cual ya ha terminado su finalidad. En este mismo ámbito de la unidad se identifican diferentes parcelas con tamaños muy diversos y alturas diferenciadas en uso residencial y libre privado interior abierto al patio de manzana.

El solar forma parte de una manzana cerrada de edificios residenciales abiertos a un patio interior, en la que cabe destacar la presencia de la iglesia de Santa María de Palacio, templo católico del siglo XI, en el lado oeste de la manzana con el cual se comparte medianería

Actualmente, los edificios situados en calle el Puente del 1 a 11 y la calle Marqués de San Nicolás del 14 al 24 se han demolido mediante el correspondiente expediente de declaración de ruina. Quedan todavía en pie los edificios de calle de marqués de San Nicolás 26-28 y calle el Puente 13.

En la actualidad, está en tramitación la incoación de ruina del edificio situado en calle Marqués de San Nicolás 26-28 con la finalidad de la demolición del edificio. Éste se sitúa colindante a la iglesia de Santa María de Palacio y se encuentra en un estado muy deficiente. Desde el Ayuntamiento de Logroño se decidió mantener para proteger la medianera de la iglesia, pero ante la situación actual y el avanzado deterioro del edificio nos encontramos en un punto en el que se debe comenzar con estos trámites para que no se paralicen los diferentes procesos.

La edificación de calle el Puente 13 se trata de una edificación de planta baja provisional sin ningún tipo de valor arquitectónico y tiene como objeto exclusivo la protección y acceso a la bodega de calle puente 13 tratándose de una edificación sin ningún tipo de valor arquitectónico. Por lo tanto, prácticamente la totalidad del solar se encuentra sin edificación. Solamente se han conservado los muros exteriores de sillería ubicados en calle Marqués de San Nicolás 16, 18, 20, 24 y 26; y calle el Puente 9 y 11 conforme a lo que se ve en las fichas de ordenación anteriores.

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día \_\_\_\_\_

Logroño, \_\_\_\_\_  
El Secretario General,

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 7 ABR. 2022

Logroño, \_\_\_\_\_  
El Secretario General,

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 10 NOV. 2022

Logroño, \_\_\_\_\_  
El Secretario General,

### **3.- ANTECEDENTES**

---

El solar al que se hace referencia en el presente documento se encuentra en la calle Marqués de San Nicolás nº20, en el Centro Histórico de Logroño.

Mediante Decreto de 27 de septiembre de 1943 se declaró Monumento Histórico-Artístico a la Iglesia de Santa María de Palacio. Fue anunciado en el BOE del 10 de octubre de 1943. Es un bien de interés cultural declarado y la parcela que nos ocupa está incluida en el ámbito de protección de la iglesia parroquial de Santa María de Palacio.

En el año 2006, se aprueba la Modificación Puntual del Plan General Municipal en Marqués de San Nicolás-Puente, en las parcelas sitas en calle Marqués de San Nicolás 14 a 28 y calle Puente 1 al 13, que en ese momento se encontraban sin agrupar y prácticamente edificadas en su totalidad.

La modificación aprobada, que se detalla en el punto anterior, la recoge el Plan General de Logroño en la actualidad. Ésta afecta a la reordenación de la ocupación, así como al incremento de espacios libres y ajustes en alturas. Además, se establecieron las Ordenanzas de Protección para cada edificio para acomodarlas a la edificación que existía en 2006, y que actualmente ya no existe, resultando una normativa específica que recoge condiciones particulares en los espacios libres y unas fichas de ordenación con las condiciones de obligado cumplimiento para cada una de las distintas parcelas residenciales que integran el ámbito.

Esta Modificación Puntual del Plan General Municipal en Marqués de San Nicolás - Puente de Logroño fue presentada por Tania Silvestre y redactada por Jorge Rodríguez Rivas. Fue aprobada definitivamente por Resolución de la Excm. Sra. Consejera de Turismo, Medio Ambiente y Política Territorial el 18 de diciembre de 2006, publicada en el BOR nº 26 de 24-02-2007. En la modificación se delimitó una unidad de ejecución. Posteriormente se desarrolló el proyecto de expropiación en el que esa unidad de ejecución tuvo una pequeña variación en el lindero norte en el número 44 de calle Ruavieja reduciendo ligeramente su superficie.

Una vez aprobada la expropiación, la división en diferentes parcelas existentes se vio unificada por el Ayuntamiento de Logroño formando una única parcela de propiedad municipal y se procedió a la demolición de las edificaciones (ruinas) a excepción de los dos edificios que sirven para proteger la medianera y la bodega.

La unidad de ejecución anteriormente delimitada en la modificación anteriormente citada se modificó con la aprobación definitiva de la Modificación de la delimitación de la unidad

de ejecución L.11.7 "Marqués de San Nicolás Puente" mediante la Junta de Gobierno Local en su sesión celebrada el día 26 de septiembre de 2007, la cual adoptó entre otros, el acuerdo referido a la aprobación definitiva de la Modificación de la delimitación de la unidad de ejecución L.11.7 "Marqués de San Nicolás Puente", del Plan General Municipal, publicada en el BOR nº 135 de 9-10-2007.

El ayuntamiento aprobó de manera definitiva el Proyecto de expropiación, procedimiento de tasación conjunta, de la unidad de ejecución L.11.7 "Marqués de San Nicolás Puente" mediante Junta de Gobierno Local en su sesión celebrada el día 23 de abril de 2008, , siendo publicado en el BOR nº 64 de 13-05-2008 habiendo culminado la citada expropiación en fecha actual

Desde el año 2006 hasta la fecha la parcela ha permanecido sin ningún uso y sin actividad.

El pasado año 2020 el ayuntamiento de Logroño sacó a concurso público la enajenación de este suelo de propiedad municipal. En este pliego se especificaba que se ejecutaría la construcción de una edificación para la implantación de las actividades empresariales de carácter tecnológico y compatibles con el desarrollo sostenible, que faciliten el desarrollo económico del municipio por medio de la creación de nuevos puestos de trabajo, así como el incremento de la inversión productiva. En el edificio se implantarían su sede institucional, ubicando sus oficinas principales y destinando a uso residencial temporal un porcentaje de la edificabilidad de la parcela.

A este respecto, se constata que en la parcela objeto del contrato se establece como uso obligado a implantar en la misma, el compuesto por "Oficinas" y "Residencial". Además, el uso residencial deberá consumir al menos el 20% de la edificabilidad total de la parcela y como máximo el 30% de dicha edificabilidad.

**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 7 ABR. 2022  
Logroño, .....  
El Secretario General,



**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 10 NOV. 2022  
Logroño, .....  
El Secretario General,



**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 02 FEB. 2023  
Logroño, .....  
El Secretario General,



#### **4.- OBJETO**

---

Se nos encomienda la redacción de este documento de propuesta de modificación Puntual del Plan General Municipal en la calle Marqués de San Nicolás nº20 con el objeto de cambiar el uso residencial y libre privado a Dotacional privado Servicios, para el desarrollo, entre otros, de las instalaciones de empresas de nuevas tecnologías y comunicación en conjunto con otros servicios integrados (investigación, cultura, residencias temporales...) Este cambio de uso permitirá la creación de un edificio singular que funcione como un polo de atracción y actividad dentro del Centro Histórico y al mismo tiempo sea compatible con los usos previstos de carácter tecnológico.

Se propone ajustar la protección vigente a la situación actual (edificatoria y parcelaria), ya que contempla fichas para cada una de las antiguas parcelas en las que existían edificios (fichas de ordenación en Marqués de San Nicolás 14 a 28 y calle Puente 1 a 13) que actualmente se encuentran derribados. Estas serán sustituidas por una ficha única para calle Marqués de San Nicolás nº20 al tratarse de un único solar sin edificación que va a albergar las instalaciones de una empresa en un nuevo edificio.

Se proponen los aspectos urbanísticos relevantes para la construcción de un conjunto dotacional privado servicios que integre en su propia actividad usos que la complementen como residencia temporal, conforme a lo dispuesto en el plan General artículo 1.1.8.

Por último, se elimina la unidad de ejecución UE L11.7 "Marqués de San Nicolás – Puente" del plano de ordenación del suelo urbano al haber concluido y culminado su objeto que era la expropiación.

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento  
fue aprobado inicialmente por el Ayunta-  
miento Pleno en sesión celebrada el día

Logroño, 7 ABR. 2022  
El Secretario General,

## 5.- MOTIVACIÓN

El edificio propuesto busca la integración con el casco histórico de Logroño y la creación de un centro de atracción y actividad. Es por ello que se utilizan los siguientes recursos para ello:

- Mezcla de usos integrados en una misma actividad empresarial de servicios en una parcela dotacional privada que ayuden a dinamizar la ciudad y el entorno próximo.
- Zonas interiores del patio y cubierta del propio edificio abierto al público para disfrute de la ciudadanía y reconocimiento desde un punto de vista privilegiado de los monumentos próximos tales como la iglesia de Santa María de Palacio.
- Integración del recorrido del Camino de Santiago en el concepto del edificio permitiendo subir a la cubierta mediante una escalera integrada en fachada que permita conocer desde otro punto de vista la ciudad, ver de dónde se viene y hacia dónde se va.
- Respeto a los valores arquitectónicos del entorno tratando de dialogar en materiales y composiciones de fachada con los edificios próximos buscando insinuar las trazas de las anteriores parcelas.
- El nuevo edificio se alineará en altura con la iglesia de Santa María de Palacio en su encuentro con ésta, como muestra de respeto y de integración con el entorno histórico.
- Conservación y rehabilitación de las estructuras de sillería existentes en planta baja en la calle Marqués de San Nicolás y calle Puente y su integración en el conjunto del edificio.
- Conservación y rehabilitación de la estructura del lagar con sus arcos en sótano y su integración en el conjunto del edificio.

Con la ordenación de la parcela se pretende la **REVITALIZACIÓN DE LA ZONA**. La actuación que se va a llevar a cabo en este emplazamiento busca la implantación de una nueva actividad como es una sede empresarial tecnológica con otros usos integrados (residencia temporal, uso culturales, de investigación... ), con carácter complementario a la actividad principal, que posibilite la dinamización de la trama urbana más próxima mediante la fuerza que puede tener como polo de atracción turístico, así como por la actividad económica que generará y la actividad social que se va a encontrar en su interior.

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento  
fue aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada  
el día 10 NOV. 2022

Logroño,   
El Secretario General,

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento  
fue aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra-  
da el día 02 FEB. 2023  
Logroño,   
El Secretario General,

Por lo expuesto, corresponde **MODIFICAR EL USO DE LA PARCELA** de residencial a dotacional privado servicios (artículo 1.1.8 del PGM). El programa principal del edificio que se propone para esta parcela es de oficinas de carácter tecnológico, aunque debido a su carácter dotacional y su voluntad de crear un edificio singular acoge una gran diversidad de usos integrados y convertibles que están vinculados y que generan un polo de atracción, dinamismo y actividad como son salas multiusos, residencias temporales, gimnasio, salas de formación, espacios de lectura, cafetería...

Esta modificación de uso va de la mano a que la parcela que se propone ordenar da cabida a un proyecto "en la ciudad de Logroño, para la ciudad de Logroño".

Esta zona de la ciudad, ahora algo olvidada debido a la confluencia de situaciones en la zona que generan muy poca actividad (zona de acceso a garajes, patio del colegio de aparejadores...), sin embargo, tiene una posición estratégica interesante: el estar justo delante de la llegada a la ciudad desde el Norte, a través del Puente de Piedra. Esto implica una oportunidad (o más bien una responsabilidad) del proyecto en convertirse en uno de los elementos urbanos que den la bienvenida al entrar en Logroño. Teniendo en cuenta que es ese precisamente el punto donde el Camino de Santiago entra en la ciudad, extendiéndose por la calle Ruavieja, resulta interesantísima la idea de establecer una sinergia entre esta dimensión "pública, abierta, participativa" del proyecto, y la presencia de los peregrinos a su llegada a Logroño.

La voluntad de integración del edificio con el contexto va ligada a la idea de la **INTEGRACIÓN DEL CAMINO DE SANTIAGO**. Es por ello que se propone convertir la huella del edificio en espacio accesible al público, de poder ascender a través de la fachada del edificio hasta sus cubiertas, siendo estas transitables, y desde allí divisar de dónde se viene, dónde se está y hacia dónde se va está completamente ligado a entender este punto de la ciudad como una parada más en el camino de Santiago. Una parada en el camino desde la que entender mejor los principales monumentos de la ciudad y de verlos desde un punto de vista que nunca antes se ha tenido. En definitiva, una nueva atracción turística muy atractiva que hace referencia a la historia de Logroño y ensalza todo su potencial.

El momento de llegada de los peregrinos, que conlleva ese entusiasmo, esa curiosidad de todo aquel que llega a una nueva ciudad, nos empuja a tener la osadía de concebir una parcela que devolviese a la ciudad el espacio que ocupaba como suelo de acceso público mediante diversas estrategias. Se quiere permitir a la gente acceder a las cubiertas del edificio, para que puedan disfrutar de las magníficas vistas hacia el Ebro, reconociendo el camino

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento  
fue aprobado inicialmente por el Ayunta-  
miento Pleno en sesión celebrada el día

Logroño, 7 ABR. 2022

El Secretario General,

transitado, y vistas sobre la ciudad y su casco antiguo, siendo ésta una forma estupenda de llegar y familiarizarse con la ciudad a la que uno llega. Desde ese techo ajardinado, uno puede leer la trama urbana, localizar hitos urbanos como la Catedral, la iglesia de San Bartolomé ... u observar de forma inédita, desde arriba, el campanario de la iglesia de Santa María de Palacio al estar adyacente al proyecto, lo cual será una experiencia muy especial.

Esta idea tan inesperada, recibida con gran entusiasmo y energía implica que tanto el techo del volumen arquitectónico como la zona del patio interior sean espacios abiertos, transitables y accesibles al público. Es decir que si uno mira la parcela desde arriba (de más de 2.000 m2) ya con el proyecto acabado, lo que resulta es que la totalidad de la parcela ha sido convertida en espacio abierto, verde y accesible al público.

La volumetría del edificio quiere **RESPECTAR Y RESPONDER A LAS EDIFICACIONES ADYACENTES** y es por eso que se propone escalonada, de forma que la parte en contacto con la Iglesia Santa María de Palacio ajuste su altura hasta la cornisa que hace medianera. También se tienen en cuenta otros puntos singulares en esta calle, como la altura del muro del edificio del Colegio Oficial de Aparejadores. Proponiendo que la volumetría crezca escalonadamente, sin superar la altura máxima ordenada hacia la rotonda del Puente de Piedra, zona más amplia y abierta al río. Es con esta altura que el edificio se convierte en el mirador del que hablábamos antes, y con su presencia, da la bienvenida a quien entre a Logroño por este punto. La volumetría propuesta va acorde a los usos mixtos que se proponen anteriormente y la edificación singular y de atracción en este punto de la ciudad.

Con el fin de **MEJORAR LA ALINEACIÓN HACIA LA CALLE** y relacionarse mejor con su entorno se proponen unos ajustes en la alineación exterior corrigiendo dos pequeños quiebros que aparecen en calle el Puente y el chaflán con la calle Marqués de San Nicolás, sin afectar a las plantas bajas de sillería. En cualquier caso, en el chaflán hay una pequeña ampliación el espacio público.

La materialidad de la fachada propuesta para el edificio pretende **REFLEJAR EL CARÁCTER LOCAL** y por ello se quiere que predominen los materiales locales como por ejemplo la piedra arenisca, característica del centro histórico de Logroño, de forma que mantiene una continuidad no solo geométrica sino también matérica con la calle donde se ubica integrándose con su entorno más próximo. La utilización de estos materiales busca también incentivar el uso de materiales regionales, en la actualidad caídos en el olvido debido a la creciente globalización de soluciones arquitectónicas. Además, el tratamiento de la fachada propondrá gestos que

identifiquen la nueva edificación con la trama preexistente y la edificación colindantes.

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento  
fue aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada  
el día 10 NOV. 2022

Logroño,   
El Secretario General

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento  
fue aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra-  
da el día

Logroño, 02 FEB. 2023  
El Secretario General, 

Se propone la **CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LAS ESTRUCTURAS CON INTERÉS ARQUITECTÓNICO E HISTÓRICO EXISTENTES** para así poner en valor el patrimonio histórico existente. Entre ellas podemos encontrar estructuras de sillería en planta baja, integrándolas en el nuevo edificio poniéndolas en valor. También nos encontramos con las estructuras de lagar y bodega las cuales se conservarán y rehabilitarán integrándolas en el nuevo edificio para que la ciudadanía pueda volver a disfrutar de ellas.

Para este punto concreto, actualmente existen unas fichas de protección que especifican qué elementos se deben mantener. Éstas se han quedado obsoletas ya que los edificios están completamente derribados y se han unificado las distintas parcelas en una única para una única actuación. Es por ello, que se redactará una nueva ficha de protección que acoja las necesidades actuales y que permita la construcción de un edificio singular.

Por otro lado, al igual que el tratamiento hacia el exterior es importante, también lo es la **RELACIÓN CON EL ESPACIO INTERIOR DE LA PARCELA**. Se propone que este espacio no quede en el olvido, sino que sea participe de la mejora de la ciudad y de la calidad del espacio urbano. Es por ello que se propone que se convierta en espacio verde de acceso público gracias a la permeabilidad que se prevé en planta baja. Es decir, que el patio interior del proyecto se convierta en un jardín interior que cualquiera pueda disfrutar sentado o simplemente pasando entre la iglesia de Santa María de Palacio y la rotonda del Puente de Piedra. Además, el tratamiento de este espacio interior con vegetación y la abertura de la que dispone debido a los pasos en planta calle, aumentará la ventilación de este patio interior mejorando las condiciones de higiene y salubridad de este patio.

Además, la alineación interior se retranquea en los extremos de la parcela siendo estos puntos los de encuentro con la medianera de la iglesia de Santa María de Palacio y con la medianera del nº15 de calle Puente. Este retranqueo permite dar continuidad a la idea de mejora de condiciones lumínicas y de ventilación, así como del esponjamiento de la zona tal y como expresaba la voluntad de la anterior modificación puntual de este ámbito.

En conclusión, la voluntad de este documento es ordenar una parcela dotacional para la creación de un conjunto tecnológico que integre otros usos complementarios, como ya se recogen en el apartado 4 de la memoria, respetando en todo momento el valor histórico y patrimonial de la ciudad de Logroño y en esencia del Centro Histórico, manteniendo una identidad de conjunto y fortaleciendo la recuperación de las áreas urbanas próximas a la par que el conjunto de ciudad. Aspira a convertirse en un punto de encuentro, polo de atracción,

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento  
fue aprobado inicialmente por el Ayunta-  
miento Pleno en sesión celebrada el día

..... 7 ABR. 2022 .....

Logroño, .....  
El Secretario General,

que genera flujos de los usuarios del edificio al igual que con los ciudadanos. Un edificio singular que queda integrado en Logroño y su concepto de Enópolis y ciudad del Camino de Santiago.

Un planteamiento que reconoce que ésta es una gran ocasión no sólo de implantar una arquitectura de calidad para el bienestar de sus usuarios, sino también una oportunidad de provocar transformaciones cualitativas que mejoren el entorno urbano donde se ubica, que es el final del centro histórico hacia el Puente de Piedra, una zona algo degradada de la ciudad.

La parcela a pesar de ser municipal y de haber intentado su desarrollo lleva más de 15 años cerrada y sin uso. La propuesta de modificación puntual va a suponer **LA PUESTA EN USO** de la citada parcela al tratarse de un revulsivo de actividad que funciona de forma continua y que completa la actividad empresarial con otros usos.

Esto ha requerido un esfuerzo de análisis de la ciudad y de la zona en cuanto a aspectos históricos y urbanísticos, sin perder de vista la fuerza de renovación urbana que puede crear un nuevo polo de actividad y de atractivo turístico de un edificio de estas características.

Citando al anterior documento redactado por Tania Silvestre:

*“Buena parte del centro Histórico de Logroño se encuentra en un estado de abandono, de degradación cultural, económica y social preocupante. Esta no es una situación singular de la ciudad de Logroño, si no que se corresponde a la de la mayoría de las ciudades españolas y europeas, durante los últimos 30 años.*

*Esta situación es reversible y además supone la apuesta más importante de la identidad de Logroño. Está claro que no es la arquitectura el único elemento que solucionará los problemas del Centro Histórico, pero si puede ser el camino, junto con la dedicación y la gestión integrada de lo social”.*

Es por ello que la presente propuesta que se expondrá a continuación es de carácter sustitutivo a la anterior. En ella, se busca de definir, mediante parámetros urbanísticos tratando que la solución arquitectónica definitiva dé respuesta a las cuestiones anteriormente citadas y el resultado final mejore la solución propuesta mediante la modificación puntual anterior.

En definitiva, la modificación en cuanto al uso, pretende integrar usos compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de este ámbito del centro histórico, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento  
fue aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada  
el día 10 NOV. 2022

Logroño, .....  
El Secretario General,

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento  
fue aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra-  
da el día

Logroño, 02 FEB. 2023  
El Secretario General,

## **6.-SITUACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE**

La situación de partida es la del PGM vigente que se analiza en la “Modificación Puntual del Plan General Municipal en Marqués de San Nicolás-Puente” vigente recogida en el apartado antecedentes.

En esta modificación la motivación fue la mejora de las condiciones de la edificación residencial del Centro Histórico de Logroño, incidiendo en esta tipología y en un patio interior más abierto.

En esta modificación se delimitó la unidad de ejecución L11.7 mediante el sistema de expropiación. En el desarrollo del proceso expropiatorio se produjo una ligera disminución del ámbito de la parcela para no afectar a un patio que era propiedad de un edificio en calle Ruavieja (recogida anteriormente en los antecedentes)

Por último, este proceso expropiatorio fue aprobado el 23 de abril de 2008 y publicado en el BOR nº 64 de 13-05-2008, habiendo culminado ya el objeto de la unidad de ejecución que era la expropiación.

Por lo anteriormente expuesto, la situación de edificabilidad y aprovechamiento que recoge el PGM vigente se detalla a continuación:

	PGM (coordenadas ETRS89)
Edificabilidad (m2t)	5334
Aprovechamiento (m2)	5544,27

En el plan actual hay 13 fichas de protección que ordenan la situación edificatoria que existía en el año 2006.

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento  
fue aprobado inicialmente por el Ayunta-  
miento Pleno en sesión celebrada el día

Logroño, 7 ABR. 2022

El Secretario General,

## 7.-SITUACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTA

Se propone un **cambio de uso** a uso dotacional privado servicios (según lo que se establece en el artículo 1.1.8 del PGM) el cual va a permitir incluir como uso principal la actividad empresarial de carácter tecnológico y con carácter complementario a la misma otros usos (residencial temporal, cultural, gimnasio...) como se han explicado en la motivación de este documento (apartado 5).

En la propuesta se mantiene la **edificabilidad** y **no se incrementa el aprovechamiento**.

En cuanto a la **ocupación del suelo**, se propone ajustar la ocupación en un fondo máximo edificable, fondo que se propone como alineación máxima, desde las calles Marqués de San Nicolás y Puente grafiado en el plano de ordenación propuesta. El resto de la parcela se indica en el citado plano como espacio libre sin edificación.

Para la redacción de este documento se llevó a cabo un análisis topográfico para obtener los datos exactos y reales de las superficies existentes. El citado levantamiento indica que el suelo mide 2206,94m<sup>2</sup> (en el PGM 2235,06m<sup>2</sup>) Por lo expuesto se plantean pequeños ajustes de las alineaciones en el nuevo uso dotacional privado conforme al nuevo levantamiento que consta en el expediente administrativo.

El trazado de las **alineaciones exteriores** actualmente responde a la antigua edificación de viviendas. Éstas generaban irregularidades en la continuidad de la fachada. Existen en calle Puente dos pequeños quiebros que se regularizarán y en la confluencia con Marqués de San Nicolás se amplía el chaflán, sin afectar a las sillerías, ampliando el espacio público.

No obstante, como se ha explicado en la motivación, se proponen gestos en la fachada que relacionarán a la nueva edificación con las edificaciones preexistentes y colindantes.

El trazado de la **alineación interior** regulariza la alineación anterior respondiendo a la posición de los edificios situados en el lado opuesto de la manzana. Esta alineación va generando retranqueos a lo largo de su extensión que permiten el esponjamiento de la zona y la mejora de las condiciones lumínicas y de ventilación. Además, en propuesta de mejora de la situación anterior, la alineación interior se retranquea en los extremos de la parcela, siendo estos puntos los de encuentro con la medianera de la iglesia de Santa María de Palacio y con la medianera del nº15 de calle Puente.

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento  
fue aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada  
el día 10 NOV. 2022

Logroño, .....  
El Secretario General,

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento  
fue aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra-  
da el día 13

Logroño, 02 FEB. 2023  
El Secretario General,

**La altura de la parcela** también es un aspecto que se propone modificar. Se quiere enfatizar la vista a las edificaciones adyacentes como la iglesia de Santa María de Palacio. El establecimiento de las alturas máximas de la nueva edificación viene marcado en la ficha de ordenación propuesta. En ella, se recoge una altura máxima para la parcela que estará sujeta a una gradación de alturas. (cara inferior del alero de la iglesia de Santa María de Palacio y 21,50m)

La mirada a Logroño desde las cubiertas de Logroño precisa además de una altura especial (26,50m) incorporar una **cubierta transitable**. La propuesta pretende desarrollar un edificio singular en este ámbito que sirva como centro de actividad. Se tiene una intención conceptual arquitectónica de devolver a la ciudad todo el espacio en planta que utiliza el edificio. Para ello quiere que sus cubiertas sean transitables y se pueda acceder a ellas de una manera sencilla y pública a través de unas escaleras colocadas en fachada. El tratamiento de estas cubiertas de acceso público permite que, si mirásemos desde el cielo al edificio, entendiésemos toda la parcela como un espacio urbano. Es por ello, que las cubiertas del edificio se proponen como cubiertas transitables con vegetación y pavimentación. Dentro de la idea de acoger el camino de Santiago y el concepto de Enópolis se propone la idea de que estas cubiertas con vegetación trabajen con las diferentes vegetaciones que se encuentran a lo largo del camino de Santiago y que reproduzcan las sensaciones y los paisajes que se encuentran en su recorrido.

Por otro lado, se propone una **nueva ficha de ordenación** que sustituya a las anteriores debido a que las fichas en las que se especificaba este dato están obsoletas ya que hacen referencia a parcelas de edificios actualmente derribados y la parcela actual es única. La nueva ordenación que se propone es IVb conforme a lo dispuesto al artículo 3.5.1 del Plan General.

Respecto a todos aquellos **restos encontrados** en los diferentes números de calle de la parcela, se propone conservar los restos de sillería existentes en planta baja y los restos de la bodega que se encuentran bajo rasante en la calle Puente nº13 siendo rehabilitados e integrados en la nueva edificación.

**La materialidad del edificio** hará referencia conceptual a la que muestran el puente de piedra y el puente de hierro de Logroño, ambos dos construidos entre los años 1881 y 1884 y por tanto de la misma época, aunque radicalmente diferentes en cuanto a su concepción constructiva. Es por tanto que el edificio mostrará una fachada dura conceptualmente (piedra, cerámica, enfoscado...) hacia la calle utilizando un material típico en la trama urbana del casco histórico o de apariencia similar, mientras que, hacia el interior de la manzana, el edificio propone una solución más tecnológica, blanda y permeable. Es por ello que la proporción de

superficie vidriada será mucho mayor y se podrán utilizar soluciones constructivas más contemporáneas.

La nueva propuesta, frente al mantenimiento de la **proporción de hueco y macizo** anterior, entiende que el uso mixto del edificio precisa de un tipo de huecos diferentes ya que no se trata de un uso residencial vivienda. Es por ello que el tratamiento de la fachada será singular respecto al resto de edificios. No obstante, tal y como se ha expuesto anteriormente, se propondrán gestos en la fachada que identifiquen la nueva edificación con la trama y la edificación preexistente y con las edificaciones adyacentes y próximas buscando conseguir un efecto similar.

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

..... 7 ABR. 2022 .....

Logroño, .....

El Secretario General,



**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

..... 10 NOV. 2022 .....

Logroño, .....

El Secretario General,



**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

..... 02 FEB. 2023 .....

Logroño, .....

El Secretario General,



# 8.-FICHAS DE ORDENACIÓN ACTUALES

ENERO 2005

AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO, LA RIOJA

MODIFICACIONES PUNTUALES EN EL CENTRO HISTÓRICO. ÁMBITO I.

FINCA: MARQUES DE SAN NICOLAS Nº 14

**CRITERIO GENERAL DE INTERVENCIÓN:**  
 Vaciado de la actual edificación manteniendo Fachada y cerrojos, así como sillera de planta baja. Construcción de viviendas que compartan caja de escalera y ascensor con la finca situada en el Nº1 de calle Puente... Demolición de la parte posterior del edificio.

CONDICIONES VOLUMÉTRICAS	
Nº PLANTAS	B + 3
FONDO EDIFICABLE	El indicado en plano ±50 cms.
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	Cara inferior del forjado actual de techo P. 3ª
ALTURAS LIBRES	
P. BAJA	La existente.
1ª	La existente.
2ª	La existente.
Bajo cubierta	La existente.
ALTURA DE LA CUMBRE: es la distancia medida desde la cara superior del alero hasta la parte más alta de la cubierta.	
PENDIENTES CUBIERTA	
VUELOS	La existente a calle San Nicolás. Se mantienen las dimensiones de los vuelos existentes a C/ San Nicolás, así como el espesor visto de la losa de los mismos. No se autorizan Vuelo máximo respecto a la línea de fachada = 40 cm. Espesor máximo de la losa de alero s/15 cm.
BALCONES	La existente a calle San Nicolás.
MIRADORES	No se autorizan
ALEROS	Vuelo máximo respecto a la línea de fachada = 40 cm. Espesor máximo de la losa de alero s/15 cm.

**ELEMENTOS A CONSERVAR:**  
 Fachada a Calle San Nicolás, carpintería exterior, cerrajería y balcones.  
 Pendiente de cubierta y volumen a Calle San Nicolás, Ventanas Abuharradas.

**CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGIA**

**PLANTA BAJA:** Talleres domésticos y artesanales, locales comerciales y tiendas y oficinas

**PLANTAS ALZADAS:** Residencial  
 Acceso a través de nº 1 Calle Puente.  
 Caja de escaleras y ascensor compartidos con el Nº1 de calle Puente  
 Se permite el uso residencial en bajo cubierta, permitiéndose las ventanas existentes

**CONDICIONES ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS**

- Cubierta a dos aguas, Sección árabe
- Sustitución de aquellas carpinterías inadecuadas: aluminio....
- Salida en planta baja a jardín interior.

**SUGERENCIAS**

MATERIALES	Se sugiere el uso del revoco o de cualquier revestimiento monocapa sin árido proyectado.
FACHADAS	Madera de doble acristalamiento con ratura de puente térmico., sin particiones. Los acabados de carpintería deben ser coherentes con el Centro Histórico
TIPOLOGIA DE HUECOS	La existente

COMISIÓN DE ORDENACIÓN DE AMBIENTES Y PATRIMONIO LOCAL  
 Aprobado el día ... de ... de ... en fecha:

18 DIC. 2006

FINCA: MARQUES DE SAN NICOLAS Nº 18.16

**CRITERIO GENERAL DE INTERVENCIÓN:**

Edificios de planta baja más tres alzadas destinadas a viviendas, construido de forma conjunta, con caja de escalera y ascensores común para ambas fincas

**CONDICIONES VOLUMÉTRICAS**

Nº PLANTAS	B+3	ELEMENTOS A CONSERVAR:	Sillería en planta baja.
FONDO EDIFICABLE	Según planos +- 50cm. 12,50 m		
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN			
ALTURAS LIBRES	P.BAJA		
	1ª		
	2ª		
	3ª		
	Sótano		
PENDIENTES CUBIERTA			
VUELOS	≤40%	BALCONES	Los vuelos máximos serán de 50 cm. El espesor visto de la losa del balcón será ≤10cm.
		MIRADORES	No se autorizan
		ALEROS	≤50 cms. Espesor ≤10 cms

**CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA**

PLANTAS BAJA: Talleres domésticos y artesanales, locales comerciales y tiendas y oficinas  
 PLANTAS ALZADAS: Residencial  
 Caja de escaleras y ascensor compartidos.  
 Aparcamiento común bajo rasante según planos

**CONDICIONES ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS**

- Los patios superiores serán revocados o estucados Huecos tamaño máximo en plano.
- Cubiertas de teja cerámica, a dos aguas. Colocación de placas solares térmicas para A.C.S. en toldón de cubierta al Sur., envasadas con el toldón.
- En fachada, planta baja de sillería, carpinterías exteriores de madera, sin persianas ni celosías exteriores. Composición de huecos en relación a l eje central de cada una de las parcelas. Diferenciación de las dos parcelas en fachada.
- No se instalarán balcones sobre paramentos de sillería.
- Salida en planta baja a jardín interior.

**SUGERENCIAS**

CARPINTERÍAS	Madera de doble acristalamiento con rotura de puente térmico., sin particiones. Los acabados de carpintería deben ser coherentes con el Centro Histórico
CERRAJERÍAS	Sencillos, con barnices rectos, balcones de estructura metálica.
De madera:	
ALEROS	
OTRAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Área de aparcamiento de bicis en planta baja.</li> <li>• Se sugiere el uso de las tipologías incluidas en planos.</li> <li>• Colocación de placas solares para A.C.S. y calefacción envasadas en cubierta, toldón sur a C/ San Nicolás.</li> </ul>

CONSEJO REGULADOR DEL CENTRO HISTÓRICO DE LOGROÑO  
 AMBIENTE Y POLIÉNTICO LOCAL  
 Aprobado definitivamente en fecha:

18 DIC 2005

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 10 NOV. 2022

Logroño, El Secretario General,

*[Firma]*

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 02 FEB. 2023

Logroño, El Secretario General,

*[Firma]*

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

Logroño, - 7 ABR. 2022  
 El Secretario General,

*[Firma]*

FINCA: MARGUES DE SAN NICOLÁS Nº 20

**CRITERIO GENERAL DE INTERVENCIÓN:**

Edificio de planta baja más tres alturas destinadas a vivienda, construido de forma conjunta con San Nicolás nº 22, con caja de escalera y ascensores común para ambas fincas

CONDICIONES VOLUMÉTRICAS	
Nº PLANTAS	B+3
FONDO EDIFICABLE	Según planos +- 50cm.
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	12,10 m
ALTURAS LIBRES	
P. BAJA	3,00 m
1ª	2,70 m
2ª	2,70 m
3ª	2,70 m
Sótano	2,10 m.
PENDIENTES CUBIERTA	≤40%
VUELOS	BALCONES
	Los vuelos máximos serán de 50 cm. El espesor visto de la losa del balcón será ≤10cm. No se admiten balcones corridos. La anchura máxima del balcón será de 1,80 m.
MIRADORES	No se autorizan
ALEROS	≤50 cms. Espesor ≤10 cms

**CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGIA**  
 PLANTAS BAJA: Talleres domésticos y artesanales, locales comerciales y tiendas y oficinas  
 PLANTAS ALZADAS: Residencial  
 Caja de escaleras y ascensor compartidos con el Nº20 de la Calle Marqués de San Nicolás.  
 Aparcamiento común bajo rasante según planos  
 Acceso en planta baja a jardín interior.

**CONDICIONES ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS**

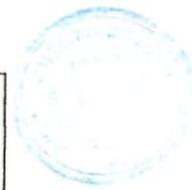
- Los paños superiores serán revocados o estucados Huecos tamaño máximo en plano.
- Cubiertas de teja cerámica, a dos aguas
- En fachada, planta baja de aliteria, plantas altas enfoscadas o estucadas, carpinterías exteriores de madera, sin persianas ni celosías exteriores.
- Composición de huecos en relación a eje central de los huecos existentes de la planta baja
- No se instalarán bajantes sobre paramentos de aliteria.

**SUGERENCIAS**

CERRAJERIAS	Sencillos, con banoles rectos
ALEROS	De madera.
OTRAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Área de aparcamiento de bicis en planta baja.</li> <li>• Se sugiere el uso de las tipologías incluidas en planos.</li> <li>• Colocación de placas solares para A.C.S. y calefacción enterradas en cubierta, fachón sur a C/ San Nicolás.</li> </ul>

CONSEJERIA DE TURISMO, MEDIO AMBIENTE Y POLÍTICA TERRITORIAL  
 Aprobado en el momento en fecha:

18 DIC. 2006



**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 10 NOV. 2022

Logroño, .....  
El Secretario General,

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 19

Logroño, 02 FEB. 2023  
El Secretario General,

MODIFICACIONES PUNTUALES EN EL CENTRO HISTÓRICO. ÁMBITO I AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO, LA RIOJA ENERO 2005

FINCA: MARQUÉS DE SAN NICOLÁS Nº 22

CRITERIO GENERAL DE INTERVENCIÓN:  
Sustitución de la actual edificación, por una construcción de planta baja y tres altadas que comporte caja de escalera y ascensor con la finca situada en la Nº20 de la misma calle...

<b>CONDICIONES VOLUMÉTRICAS</b>	
Nº PLANTAS	B+3
FONDO EDIFICABLE	Según planos +/- 50cm.
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	12,40 m
<b>ALTURAS LIBRES</b>	
P. BAJA	
1ª	3,00 m
2ª	2,70 m
3ª	2,70 m
Sóloano	2,10 m
<b>PENDIENTES CUBIERTA</b>	
VUELOS	≤40%
<b>BALCONES</b>	
MIRADORES	No se autorizan
ALEROS	≤50 cms. Espesor ≤10 cms

**ELEMENTOS A CONSERVAR:**

Todos los materiales que se puedan reciclar en la nueva obra: ladrillos, tejas ....  
Los vuelos máximos serán de 50 cm. El espesor visto de la losa del balcón será ≤10cm. No se admiten balcones conifidos. La anchura máxima del balcón será de 1,80 m.

**CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGIA**  
PLANTAS BAJA: Talleres domésticos y artesanales, locales comerciales y tiendas y oficinas  
PLANTAS ALZADAS: residencial  
Caja de escaleras y ascensor compartidos con el Nº20 de la Calle Marqués de San Nicolás.  
Aparcamiento común bajo rasante según plano  
Acceso en planta baja a jardín interior.

**CONDICIONES ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS**

- Los paños superiores serán revocados o estucados En este paño serán admisibles modificaciones de los huecos existentes.
- Cubiertas de teja cerámica de recuperación en cobijas, a dos aguas
- En fachada, planta baja de aliería, plantas alzadas estucadas o estucadas, carpinterías exteriores de madera, sin persianas ni celosías exteriores.
- Composición de huecos en relación a sus ejes.
- No se instalarán bajantes sobre paramentos de aliería.
- Conservación de las Cerrajerías.

<b>SUGERENCIAS</b>	CERRAJERÍAS	Sencillos, con barrotes rectos
ALEROS	De madera.	
OTRAS		

Se sugiere el uso de las tipologías incluidas en planos.  
En el espacio común, Aparcamiento de bicicletas.  
Colocación de placas solares para A.C.S. y calefacción entosadas en cubierta, también sur a C/ San Nicolás.

AMBIENTE Y P...  
Aprobado en sesión celebrada el día 18 DIC. 2006

**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

Logroño, 7 ABR. 2022  
El Secretario General,

FINCA: MARQUÉS DE SAN NICOLÁS Nº 24

**CRITERIO GENERAL DE INTERVENCIÓN:**  
 Sustitución de la actual edificación en estado ruinoso por una construcción de planta baja y tres alzadas que comparte caja de escalera y ascensor con la finca situada en el Nº26 de la misma calle.

CONDICIONES VOLUMÉTRICAS	
Nº PLANTAS	8+3
FONDO EDIFICABLE	El indicado en plano ±50 cms.
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	La actual
ALTURAS LIBRES	P. BAJA 1ª 2ª 3ª Sótano
PENDIENTES CUBIERTA	La misma que el nº 26 de la calle La misma que el nº 26 de la calle La misma que el nº 26 de la calle 2.10 m
VUELOS	≤40%
MIRADORES	BALCONES
ALEROS	No se autorizan El existente.

**ELEMENTOS A CONSERVAR:**

Patios de sillería de P. Baja  
 Muros y arcos en el patio.  
 Tipología de Huecos, Centrajerías, puerta de acceso, escalera de piedra y alero de madera.

Vuelo máximo el de las existentes

**CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA**  
 PLANTAS BAJA: Talleres domésticos y artesanales, locales comerciales y tiendas y oficinas  
 PLANTAS ALZADAS: Residencial  
 Caja de escaleras y ascensor compartidos con el Nº26 de la Calle Marqués de San Nicolás.  
 Aparcamiento común bajo rasante según planos  
 Acceso en planta baja a jardín interior.

**CONDICIONES ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS**

- En los paramentos de sillería se restituirán los huecos originales, no permitiéndose apertura de huecos nuevos.
- Cubierta a dos aguas.
- Composición de huecos la existente.
- Despiece mínimo en carpintería, de plantas alzadas.
- Plantas alzadas el uso del revoco o de cualquier revestimiento monocapa sin árido proyectado.

**SUGERENCIAS**

MATERIALES	FABRICAS	Se sugiere el uso del estucado a la col. La recuperación del ladrillo antiguo y de cualquier otro material que se pueda reutilizar e incorporar a la obra.
FACHADAS	CARPINTERÍAS	Se recomienda el uso de carpinterías de madera.
	CENTRAJERÍAS	Restauración de las existentes.
	CUBIERTAS	Se recomienda como elemento de cubición la teja cerámica de sección árabe.

**OTRAS**

- Se sugiere el uso de las tipologías incluidas en planos.
- En el espacio común, Aparcamiento de bicicletas.
- Colocación de placas solares para A.C.S. y calefacción enterradas en cubierta, faldón sur a C/ San Nicolás.

AMBIENTE Y P...  
 Aprobado en fecha: 18 DIC. 2005

ENERO 2005

AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO, LA RIOJA

MODIFICACIONES PUNTUALES EN EL CENTRO HISTÓRICO, ÁMBITO I.

FINCA: MARGUES DE SAN NICOLÁS Nº 26

<b>CRITERIO GENERAL DE INTERVENCIÓN:</b> Variado de la actual edificación: eliminación de tabiquerías, escaleras, añadido posterior inadecuado, y última planta. Manteniendo hojas exteriores, torjados, carpinterías y cerrejeras, así como sillería de planta baja. Construcción de tres viviendas y local en planta baja; que compartan caja de escalera y ascensor con la finca situada en el Nº 24 de la misma calle.	
<b>CONDICIONES VOLUMÉTRICAS</b>	<b>ELEMENTOS A CONSERVAR:</b> Fachadas, torjados, sillería de planta baja, carpintería exterior, cerrejera y balcones
Nº PLANTAS	B+3
FONDO EDIFICABLE	El indicado en plano ±50 cms.
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	La existente.
ALTURAS LIBRES	La existente.
	P. BAJA
	1ª
	2ª
	3ª
PENDIENTES CUBIERTA	La existente.
VUELOS	≤40%
	Los existentes
BALCONES	No se autorizan
MIRADORES	El existente
ALEROS	

**CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGIA**  
**PLANTA BAJA:** Talleres domésticos y artesanales, locales comerciales y tiendas y oficinas  
**PLANTAS ALZADAS:** Residencial  
 Acceso a portal a través de Marques de San Nicolás Nº 24. Viviendas con frente a calle y espacio interior  
 Caja de escaleras y ascensor compartidos con el Nº24 de la Calle Marqués de San Nicolás

**CONDICIONES ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS**

- Cubierta a dos aguas, de teja cerámica de recuperación en cobijas. Se eliminará última planta añadida.
- Los paños superiores serán revocados o estucados
- Recuperación de planta baja de sillería. No se instalarán bojanter sobre ella.
- Acceso en planta baja a jardín interior.

<b>SUGERENCIAS</b>	
<b>MATERIALES</b>	Se sugiere el uso del revoco o de cualquier revestimiento monocapa sin árido proyectado.
<b>FACHADAS</b>	Doble acristalamiento de madera con rotura de puente térmico.
<b>CUBIERTAS</b>	Ventanas de cubierta, por iluminar del bajo cubierta.
<b>TIPOLOGIA DE HUECOS</b>	
<b>OTRAS</b>	

18 DIC. 2005

CONSEJERIA DE AMBIENTE Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
 Aprobado el día 18 de Diciembre de 2005

**DILIGENCIA:**  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 7 ABR. 2022  
 Logroño, El Secretario General,

**DILIGENCIA:**  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 10 NOV. 2022  
 Logroño, El Secretario General,

**DILIGENCIA:**  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 21 FEB. 2023  
 Logroño, El Secretario General,

10 NOV. 2022

02 FEB. 2023

FINCA: MARQUES DE SAN NICOLAS Nº 28

**CRITERIO GENERAL DE INTERVENCIÓN:**  
Restauración del edificio, eliminando añadidos inadecuados, colocación de ascensor en patio escalera.

CONDICIONES VOLUMÉTRICAS	
Nº PLANTAS	B+3
FONDO EDIFICABLE	Según planos referido a elementos existentes
ALTURA DEL EDIFICIO	La existente a C/ Marques de San Nicolás
ALTURAS LIBRES	P.BAJA
	1ª
	2ª
PENDIENTES CUBIERTA	3ª
	La existente
VUELOS	≤40%
	Los existentes
	No se autorizan
	Los existentes

**ELEMENTOS A CONSERVAR:**

La organización tipológica del edificio, sus fachadas, balcones, aleros, rejas; plantas 2ª y 3ª ..

**CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGIA**  
 PLANTA BAJA: Talleres domésticos y artesanales, locales comerciales y tiendas y oficinas  
 PLANTAS ALZADAS: Residencial  
 Se mantiene la existente Acceso en planta baja a jardín interior.

**CONDICIONES ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS**

- Sustitución de las carpinterías de fachada, por otras de madera y particiones, sin persistencias ni celosías existentes
- Los patios superiores serán revocados o estucados En este plano no serán admisibles modificaciones de los huecos existentes.
- Cubiertas de teja cerámica de recuperación en cobijas. Se eliminará la última planta añadida.
- No se instalarán balcones sobre paramentos de sillería.
- Acceso en planta baja a jardín interior.

SUGERENCIAS	
MATERIALES	La fachada al patio, que tiene numerosas alteraciones, puede tener un tratamiento más libre. Siempre adecuadas al carácter general del edificio
FABRICAS	Las carpinterías de la fachada arriba citada pueden realizarse con tipologías diferentes a las actuales.
CARPINTERÍAS	Retirada de las rejas metálicas de la primera planta.
CERRAJERÍAS	Ver condiciones obligatorias y otras sugerencias
CUBIERTAS	Las existentes
TIPOLOGIA DE HUECOS	Otras
Parece apropiado el que las nuevas estructuras que se hayan de realizar lo sean de madera, no recurriendo a soluciones imitativas, pero sí coherentes con las existentes. Las escaleras – podrían aparecer acristaladas en sus laterales y cubierta. La cubierta se plantea a dos aguas. Colocación de placas solares para A.C.S. y calefacción. Colocación de ascensor a través de los patios interiores, para eliminar barreras arquitectónicas. Acristalamiento de los patios interiores, con separación para ventilación de los mismos. En el espacio común, Aparcamiento de bicicletas.	

CONSEJERÍA DE AMBIENTE Y PLANEACIÓN  
 Aprobado definitivamente  
 18 DIC. 2005

FINCA: PUENTE Nº 1

<b>CRITERIO GENERAL DE INTERVENCIÓN:</b> Restauración del edificio, de viviendas que comparten caja de escalera y ascensor con la finca situada en el Nº 14 de calle Marques de San Nicolás	
<b>CONDICIONES VOLUMÉTRICAS</b>	
Nº PLANTAS	B+3
FONDO EDIFICABLE	El existente
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	La existente
ALTURAS LIBRES	P.BAJA 1ª 2ª 3ª
ALTURA DE LA CUMBRE: es la distancia medida desde la cara superior del alero hasta la parte más alta de la cubierta.	La existente
PENDIENTES CUBIERTA	
VUELOS	Las existentes BALCONES El existente El existente
MIRADORES	Los existentes.
ALEROS	

**ELEMENTOS A CONSERVAR:**  
Tipología escalera, sus fachadas, forjados, balcones, aleros, rejillas y otros elementos de la edificación preexistente.

**CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGIA PLANTA BAJA:** Se reestructurará la planta baja, para la colocación del ascensor y el acceso al jardín interior. Uso: talleres domésticos y artesanales, locales comerciales y tiendas y oficinas

**PLANTAS ALZADAS:** Residencial  
Caja de escaleras y ascensor compartidos con el Nº 1 de calle Puente  
Se permite el uso residencial en baja cubierta, permitiéndose las ventanas existentes

- CONDICIONES ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS**
- Se permite la apertura de nuevos huecos en planta baja, y fachada posterior
  - Se restaura el mirador de esquina.
  - Plantas baja restauración de la sillería, plantas abocadas revocos
  - Se permiten dos buhardas en toldón a calle Puente.
  - Acceso en planta baja a jardín interior.

**SUGERENCIAS**

**FACHADAS** Carpinterías Madera de doble acristalamiento con rotura de puente térmico. Los acabados de carpintería deben ser coherentes con el Centro Histórico

**OTRAS** Se sugiere el uso de las tipologías incluidas en planos. Área de aparcamiento de bicis en planta baja.

*[Signature]*  
El Secretario General,

**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 10 NOV. 2022  
Logroño, .....  
El Secretario General,  
*[Signature]*

**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 02 FEB. 2023  
Logroño, .....  
El Secretario General,

CONSEJERIA DE PLANEAMIENTO, AMBIENTES Y PATRIMONIO HISTÓRICO  
Aprobado el 18 DIC. 2006

FINCA: PUENTE Nº 3

**CRITERIO GENERAL DE INTERVENCIÓN:**  
Restauración de la actual edificación eliminando tabique interior...

CONDICIONES VOLUMÉTRICAS		ELEMENTOS A CONSERVAR: La organización tipológica del edificio, sus fachadas, balcones, aleros, rejillas y otros elementos de la edificación preexistente.
Nº PLANTAS	B+3	
FONDO EDIFICABLE	El existente	
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	La existente	
ALTURAS LIBRES	P. BAJA 1º 2º 3º	
ALTURA DE LA CUMBREJA: es la distancia medida desde la cara superior del alero hasta la parte más alta de la cubierta.	La existente	
PENDIENTES CUBIERTA	La existente	
VUELOS	Los existentes	
BALCONES	Los existentes	
MIRADORES	No se autorizan	
ALEROS	El existente	

**CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA**  
PLANTA BAJA: Talleres domésticos y artesanales, locales comerciales y tiendas y oficinas  
PLANTAS ALZADAS: Residencial

**CONDICIONES ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS**

- Se eliminará el añadido posterior inadecuado.
- Se homogeneizarán carpinterías de fachada posterior en madera, ampliando el tamaño de los huecos.
- Acceso en planta baja a jardín interior.

**SUSPENSIÓN**  
OTRAS

Se sugiere el uso de las tipologías incluidas en planos.  
En el espacio común. Aparcamiento de bicicletas.

COMISIÓN DE HISTORIA LOCAL  
AMBITO I Y II - C/ LA RIOJA, 10  
Aprobado el día 18 de Diciembre de 2006 en fecha:

18 DIC. 2006

FINCA: PUENTE Nº 5,7	
<b>CRITERIO GENERAL DE INTERVENCIÓN:</b> Mantenimiento de los edificios existentes eliminando el inadecuado recrecido existente en su parte posterior y superior. Comparten caja de escalera y ascensor con las fincas nº 9 y 11	
<b>CONDICIONES VOLUMÉTRICAS</b>	
Nº PLANTAS	Nº 5 : B+2, nº 7: B+3
FONDO EDIFICABLE	El indicado en planos, coincidente con muro existente.
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	Se elimina altura reanqueada.
ALTURAS LIBRES	P.BALIA
	1ª
	2ª
	3ª
ALTURA DE LA CUMBRE:	es la distancia medida desde la cara superior del alero hasta la parte más alta de la cubierta.
PENDIENTES CUBIERTA	La existente
VUELOS	La existente
BALCONES	Se mantienen los existentes
MIRADORES	No se admiten
ALEROS	Vuelo máx. respecto a la línea de fachada = 50 cm. Espesor máximo de la losa de alero ≤ 15 cm

**CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGIA** PLANTA BAJA: Talleres domésticos y artesanales, locales comerciales y tiendas y oficinas  
**PLANTAS ALZADAS:** Residencial

<b>CONDICIONES ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se debe unificar la carpintería de huecos de forma que los despieces de los mismos sean sencillos.</li> <li>Se debe mantener la cubierta a dos aguas.</li> <li>Acceso en planta baja a jardín interior.</li> </ul>
<b>SUGERENCIAS</b>	
<b>MATERIALES</b>	<b>FABRICAS</b> Se sugiere mantener el tratamiento actual con enfoscado y pintado en plantas alzadas.
<b>FACHADAS</b>	<b>CARPINTERIAS</b> Se recomienda el uso de carpinterías de madera
<b>TIPOLOGIA DE HUECOS</b>	Apertura de huecos en fachada posterior, conservando la proporción de los de fachada a calle.
<b>OTRAS</b>	Sobrepasando la alineación interior señalada, se plantea la posibilidad de acceder desde un corredor-teraza en el interior de manzana a las viviendas, combinado con el vaciado de los patios y escaleras individuales, para entrada de luz. Sin variar la edificabilidad. Se sugiere el uso de las tipologías incluidas en planos En el espacio común, Aparcamiento de bicicletas.

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

18 DIC. 2005

**DILIGENCIA:**  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento en sesión celebrada el día

10 NOV. 2022

Logroño, El Secretario General,

*[Firma]*

**DILIGENCIA:**  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

- 7 ABR. 2022

Logroño, El Secretario General,

*[Firma]*

**DILIGENCIA:**  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

02 FEB. 2023

Logroño, El Secretario General,

*[Firma]*

FINCA: PUENTE Nº 9

**CRITERIO GENERAL DE INTERVENCIÓN:**  
 Sustitución de la actual edificación muy transformada, por una construcción de planta baja y dos alzadas que comparte caja de escalera y ascensor con la finca situada en el Nº 5, 7 y 11 de la misma calle.

CONDICIONES VOLUMÉTRICAS		ELEMENTOS A CONSERVAR:
Nº PLANTAS	B+2	Panos de alero de P. Baja
FONDO EDIFICABLE	El indicado en plano ±50 cms.	Tramo de escalera interior de piedra.
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	La existente	
ALTURAS LIBRES	La existente	
	La existente	
	La existente	
ALTURA DE LA CUMBREA:	2 m	
	es la distancia medida desde la cara superior del alero hasta la parte más alta de la cubierta.	
PENDIENTES CUBIERTA	≤40%	
VUELOS	Vuelo máximo de 50cm. El espesor visto de la losa del balcón será ≤10cm. Frente máximo de balcones por planta= 1,90 m.	
	No se autorizan	
MIRADORES	Vuelo máximo respecto a la línea de fachada=40 cms. Espesor máximo de la losa de alero ≤15 cms.	
ALEROS		

**CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGIA**  
 PLANTAS BAJA: Talleres domésticos y artesanales, locales comerciales y tiendas y oficinas  
 PLANTAS ALZADAS: Residencial  
 Caja de escaleras y ascensor compartidos con el Nº 5, 7 y 11

**CONDICIONES ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS**

- Cubierta a dos aguas.
- Composición de huecos sencilla anchos máximos según planos..
- Despiece mínimo en carpintería, de plantas alzadas.
- Planta baja de alero y alzadas con entucido y estucado.
- Alero de madera.
- Acceso en planta baja a jardín interior.

SUGERENCIAS	MATERIALES	FABRICAS
FACHADAS	CARPINTERIAS	Se sugiere el uso del revoco o de cualquier revestimiento monocapa sin alido proyectado.
	CERRAJERIAS	Se recomienda el uso de carpinterías de madera
	CUBIERTAS	Se recomienda el uso de cerámicas sencillas de barotes rectos o mediante trames. Recuperación de alguna antigua.
TIPOLOGIA DE HUECOS		Se recomienda como elemento de cubición la teja cerámica de sección árabe.
OTRAS		Mayor dimensión en la fachada posterior.



CONSSELLERIA DE MEDI AMBIENT I TERRITORI  
 Aprobado el día 18 de Diciembre de 2005 en fecha:  
**18 DIC. 2005**

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día **10 NOV. 2022**

Logroño, .....  
El Secretario General,



**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

..... **7 ABR. 2022** .....  
Logroño, .....  
El Secretario General,



ENERO 2005

AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO, LA RIOJA

MODIFICACIONES PUNTUALES EN EL CENTRO HISTÓRICO, ÁMBITO I.

FINCA: PUENTE Nº 11

**CRITERIO GENERAL DE INTERVENCIÓN:**  
Sustitución de la actual edificación en ruina, por una construcción de planta baja y tres alzadas que comparte caja de escalera y ascensor con la finca situada en el Nº 5,7 y 9 de la misma calle.

CONDICIONES VOLUMÉTRICAS		ELEMENTOS A CONSERVAR:
Nº PLANTAS	B+3	Reutilización de la sillería de P. Baja
FONDO EDIFICABLE	El indicado en plano ±50 cms.	Torno de escalera interior de piedra.
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	12,40 m	Ceja de las carpinterías en buen estado.
ALTURAS LIBRES	P. BAJA	
	1ª	3,00 m
	2ª	2,70 m
ALTURA DE LA CUMBRIERA: es la distancia medida desde la cara superior del alero hasta la parte más alta de cubierta.	3ª	2,70 m
		2 m
PENDIENTES CUBIERTA	≤40%	
VUELOS	BALCONES	Vuelo máximo de 50cm. El espesor visto de la losa del balcón será ≤10cm.
	MIRADORES	No se autorizan
	ALEROS	Vuelo máximo respecto a la línea de fachada = 40 cms. Espesor máximo de losa de alero ≤15 cm

**CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGIA**  
PLANTAS BAJA: Acceso peatonal y de vehículos a aparcamiento bajo rasante.  
PLANTAS ALZADAS: Residencial  
Caja de escaleras y ascensor compartidos con el Nº 5,7 y 11

**CONDICIONES ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS**  
Cubierta a dos aguas.  
Composición de huecos sencilla anchos máximos según planos, y en los ejes de composición de la antigua fachada.  
Disponee mínimo en carpintería, de plantas alzadas.  
Planta baja de sillería y alzadas con enlucido y estucado, Alero de madera.  
Acceso en planta baja a jardín interior.

SUGERENCIAS	MATERIALES	FABRICAS
FACHADAS	CARPINTERIAS	Se sugiere el uso del revoco o de cualquier revestimiento monocapa sin árido proyectado.
	CERRAMIAS	Se recomienda el uso de carpinterías de madera
	CUBIERTAS	Se recomienda el uso de cerámicas sencillas de barates teclas o mediante tarax. Recuperación de alguna antigua.
TIPOLOGIA DE HUECOS		Se recomienda como elemento de cubición la teja cerámica de sección árabe.
OTRAS		Mayor dimensión en la fachada posterior.

- Sobrepasando la alineación interior señalada, se plantea la posibilidad de acceder desde un corredor-teraza en el interior de manzana a las viviendas, combinado con el vaciado de los patios y escaleras individuales, para entrada de luz. Sin variar la edificabilidad.
- Se sugiere el uso de las tipologías incluidas en planos.
- Área de aparcamiento de bicis en planta baja.

CONSEJERIA DE ECONOMIA Y POLÍTICA SOCIAL  
Aprobado definitivamente en fecha:

**18 DIC. 2005**

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día **27**

Logroño, **02 FEB. 2023**  
El Secretario General,



FINCA: PUENTE Nº 13

<b>CRITERIO GENERAL DE INTERVENCIÓN:</b> Restauración del edificio, eliminando añadidos inadecuados, colocación de ascensor en patio.	
<b>CONDICIONES VOLUMÉTRICAS</b>	
Nº PLANTAS	8+4
FONDO EDIFICABLE	Según planos referido a elementos existentes de la edificación preexistente.
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	La existente a C/ Marques de San Nicolás
ALTURAS LIBRES	
P.BAJA	La existente
1ª	La existente
2ª	La existente
3ª	La existente
4ª	La existente
Sótano	Bodega
ALTURA DE LA CUMBRE:	es la distancia medida desde la cara superior del alero hasta la parte más alta de cubierta.
PENDIENTES CUBIERTA	2,00 m.
VUELOS	≤40%
BALCONES	Los existentes
MIRADORES	No se autorizan
ALEROS	Los existentes

**ELEMENTOS A CONSERVAR:**  
La organización tipológica del edificio, sus fachadas, balcones, aleros, rejillas y otros elementos.  
La Bodega con su estructura de arcos en sótano, recuperando la altura original, incluso el empedrado

**CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGIA**  
PLANTA SOTANO: Talleres domésticos y artesanales, locales comerciales y tiendas y oficinas  
PLANTAS BAJA Y ALZADAS: Residencial  
Se mantiene la existente. Colocación de ascensor a través de patio.

**CONDICIONES ESTÉTICAS Y COMPOSITIVAS**

- Restauración de las carpinterías de fachada, por otras de madera y particiones, sin persianas ni celosías exteriores
- Los paños superiores serán revocados o estucados En este punto no serán admisibles modificaciones de los huecos existentes.
- Modificación del color de fachada inadecuado.
- Cubiertas de teja cerámica de recuperación en cobijas. Se eliminará la última planta añadida.
- No se instalarán balcones sobre paramentos de alería.

<b>SUGERENCIAS MATERIALES</b>	
FABRICAS	Las existentes.
CARPINTERIAS	Las carpinterías de la fachada arriba citada pueden realizarse con tipologías diferentes a las actuales.
CERRAJERIAS	Retiro de las rejas metálicas de la primera planta.
CUBIERTAS	Ver condiciones obligatorias y otras sugerencias
<b>TIPOLOGIA DE HUECOS</b>	Las existentes
<b>OTRAS</b>	
Las escaleras – podían aparecer acristaladas en cubierta. La cubierta se plantea a dos aguas. Colocación de placas solares para A.C.S. y calefacción. Acristamiento de los patios interiores, con separación para ventilación de los mismos. En el espacio común. Aparcamiento de bicicletas.	

CONSEJERIA DE TIPOLOGIA Y PLANTAS  
Aprobado el día 18 de Diciembre de 2005

18 DIC. 2005

## 9.-FICHA DE ORDENACIÓN PROPUESTA

A continuación, se propone ficha que sustituye a las 13 fichas anteriores adjuntadas a título informativo en el apartado anterior.

En las normas urbanísticas del Plan General, al final del artículo 3.5.33 se propone sustituir la referencia a la regulación específica en Marqués de San Nicolás nº14 al 28 y Puente nº1 a 13 por la ficha de ordenación en Marqués de San Nicolás nº20 que se recoge a continuación:

FICHA DE ORDENACIÓN EN MARQUÉS DE SAN NICOLÁS Nº20

CRITERIO GENERAL DE INTERVENCIÓN:

- Ordenanza de protección IVb.
- Integración de elementos de planta baja de sillería.
- Cubierta transitable.

CONDICIONES VOLUMÉTRICAS:

- En la calle Marqués de San Nicolás, en el punto de encuentro entre la iglesia y la nueva edificación, se tomará como punto de referencia de la altura máxima la definida por la cara inferior del alero de la iglesia de Santa María de Palacio, durante los primeros 20 metros como muestra de respeto e integración con el monumento.
- El edificio tiene una solución escalonada, sin superar en ningún punto la altura máxima de 26,50m. En el tramo de calle el Puente se dispondrá una gradación de alturas que en su confluencia con Marqués de San Nicolás no superará 21,50m. A partir de este punto, en calle Marqués de San Nicolás, la edificación irá ajustando la altura hasta alcanzar la cara inferior del alero de la iglesia.

ELEMENTOS A CONSERVAR:

- Bodega: regulado por Decreto 20/2015 por el que se declara BIC "El paisaje cultural del Vino y el Viñedo de la Rioja"
- Sillería de planta baja
- Lagar
- Si apareciesen otros elementos de interés se analizarán para su posible integración en consulta realizada a los servicios técnicos responsables de la licencia.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 10 NOV. 2022

Logroño, .....  
El Secretario General,

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

..... 7 ABR. 2022

Logroño, .....  
El Secretario General,



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

..... 02 FEB. 2023

Logroño, .....  
El Secretario General,

## CONDICIONES DE USO Y TIPOLOGÍA

- Uso dotacional privado, servicios. En este uso se integrarán otros usos con carácter complementario como residencial temporal, cultural, investigación, docencia...
- La bodega y su acceso estarán vinculados al mismo uso del edificio.

## SUGERENCIAS

- Ya que el tratamiento de la fachada será singular se propone adoptar gestos que identifiquen la nueva edificación con la trama y la edificación preexistente y con las edificaciones adyacentes y próximas buscando conseguir un efecto similar.
- Fachada dura conceptualmente (piedra, cerámica, enfoscado...) hacia la calle utilizando un material típico en la trama urbana del casco histórico o de apariencia similar, mientras que, hacia el interior de la manzana, el edificio propone una solución más tecnológica, blanda y permeable, utilizando soluciones constructivas más contemporáneas.
- Integración del recorrido del Camino de Santiago en el concepto del edificio permitiendo subir a la cubierta mediante una escalera integrada en fachada que permita conocer desde otro punto de vista la ciudad, ver de dónde se viene y hacia dónde se va.
- Se propone el acceso al patio interior abierto a través de pasos en el edificio para disfrute de la ciudadanía y los peregrinos del Camino de Santiago.

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

.....- 7 ABR. 2022.....

Logroño,.....  
El Secretario General,

## **10.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA**

### **TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA**

La modificación puntual que se presenta busca mejorar la trama urbana en la que se encuentra mediante la inclusión de un uso dotacional privado que genere un polo de atracción, actividad y dinamismo que rehabilite y regenere un espacio que actualmente ha quedado relegado a un segundo plano y no es amable con el ciudadano.

Nos encontramos según el artículo 2 "Definiciones" ante una actuación sobre el medio urbano ya que se trata de una obra de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos con carácter integrado que articula medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia global y unitaria.

En el artículo 3, se enumera en alguno de sus apartados, que los poderes públicos:

- Favorecerán y fomentarán la dinamización económica y social, la adaptación y la rehabilitación... Mejorarán la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomentarán unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente.
- Favorecerán con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos, la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, especialmente aquellas que faciliten el desarrollo de la investigación científica y de nuevas tecnologías, mejorando los tejidos productivos, por medio de una gestión inteligente.
- Integrarán en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.
- Valorarán, en su caso, la perspectiva turística, y permitirán y mejorarán el uso turístico responsable.
- Favorecerán la puesta en valor del patrimonio urbanizado y edificado con valor histórico o cultural.

Todos estos puntos están en completa relación con la propuesta de modificación que se está planteando en los apartados anteriores apoyando el fin de la propuesta.

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

10 NOV. 2022

Logroño,.....

El Secretario General,



**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

31

Logroño, 02 FEB. 2023

El Secretario General,



## *LEY 5/2006, DE 2 DE MAYO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE LA RIOJA. (LOTUR)*

La modificación propone un cambio de uso que pasaría de uso residencial y libre privado a dotacional privado servicios, manteniendo la edificabilidad para el conjunto de la parcela en el nuevo uso ordenado (5334m<sup>2</sup>t).

Por lo anteriormente expuesto, se puede concluir que la presente Modificación Puntual no supone un incremento de la densidad de población, ni supone la clasificación de nuevo suelo urbano, ni afecta a zonas verdes, dotaciones públicas o espacios libres de uso y dominio público. Tampoco afecta al resto de aspectos recogidos en el artículo 104 "Modificación del Planeamiento" de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR).

### *PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO*

En nuestro caso, la propuesta de modificación incide positivamente en este ámbito del centro histórico al introducir un nuevo uso (dotacional privado servicios) que va a permitir albergar un edificio singular en una mezcla de usos que van a completar la actividad principal (empresa tecnológica). Esto va a permitir el incremento de actividad de la zona creando un polo de atracción tanto a nivel ciudad como turístico.

El uso propuesto como dotacional privado servicios se ajusta a lo dispuesto en el PGM (Art 1.1.8) sin incrementar la edificabilidad, ni el aprovechamiento actual. Este uso permite la creación de un ámbito para una actividad empresarial tecnológica, además de integrar otras actividades complementarias.

En cuanto al artículo 3.5.1 sobre la ordenanza de protección del centro histórico se adopta la calificación IVb ya que actualmente las fichas en las que se especificaba este dato están obsoletas debido a que hacen referencia a parcelas de edificios actualmente derribados y la parcela actual es única.

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

.....- 7 ABR. 2022 .....

Logroño,

El Secretario General,

## **11.- INFORME ECONÓMICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

Se estudia a continuación la justificación del artículo 22. 4 y .5 del El Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRU, como garantía de la sostenibilidad y viabilidad de la actuación propuesta, en aras de una mayor seguridad jurídica de la modificación puntual.

### **11.1 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

En las actuaciones de transformación urbanística el artículo 22. 4, del 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) señala que el informe debe ponderar, en particular, el impacto de la actuación sobre 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.

La regulación de las determinaciones del citado informe se completa en el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre. En el segundo párrafo del apartado primero del artículo 3 de dicha norma reglamentaria se indica que, para el examen del impacto en las Haciendas Locales de las actuaciones de transformación urbanística incluidas en los planes, se llevarán a cabo las siguientes actuaciones:

- a) Cuantificación de los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación.
  1. La presente Modificación tiene por objeto cambiar el uso asignado al solar sito entre las calles de Marqués de San Nicolás 20, "Residencial libre privado", al uso previsto "Dotacional privado servicios". El promotor de la Modificación es una sociedad de carácter privado, con intención de utilizar el edificio para uso de oficinas y otros usos complementarios, sin afectar a inversiones públicas, suelo público, ni requerir la dotación de nuevas infraestructuras ni servicios públicos básicos, recogida de basuras, líneas de autobús, red escolar o ampliación de la red pública de salud. No existe un aumento de la densidad de población, por lo que la demanda de estos servicios públicos no se ve afectada.
- b) Estimación del importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 10 NOV. 2022

Logroño,

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

02 FEB. 2023

Logroño,

El Secretario General,

función de los escenarios socioeconómicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

1. La propuesta plantea una nueva volumetría y uso. Se calcula la viabilidad con los costes de construcción estimados para este nuevo edificio. Para el cálculo de la inversión prevista, se señalan las superficies construidas sobre rasante de una manera estimada:

- Planta Baja = 1.100 m2 construidos
- Planta Primera = 1.300 m2 construidos
- Planta Segunda = 1.300 m2 construidos
- Planta Tercera = 800 m2 cubiertos + 400 m2 de terraza descubierta
- Planta Cuarta = 550 m2 cubiertos + 400 m2 de terraza descubierta
- Planta Quinta = 250 m2 cubiertos + 400 m2 de terraza descubierta
- Planta Cubierta = 250 m2 terraza descubierta

Con una estimación de 1.500€/m2 para la construcción sobre rasante, más el gasto derivado la urbanización, se estima una inversión en la reforma del edificio de 8.000.000 €.

El impacto en las Haciendas Públicas será el derivado de la inversión prevista, en torno a 8 millones de euros, en los capítulos de impuestos directos e indirectos tales como el IVA de la construcción, Sociedades, IRPF en cuanto a los sujetos intervinientes en la actividad constructiva y de funcionamiento posterior, AJD. Además, concretando en la Hacienda Local, tasas. Impuestos sobre construcciones y obras, IBI, IAE, etc.

De forma simplificada, los principales capítulos de impacto positivo en las Haciendas Públicas serán los siguientes:

ICIO	3,07% sobre 8.000.000 €	245.600€
OBRA NUEVA (AJD)	1% sobre 8.000.000 €	80.000€

Además, existen otros impuestos adicionales que ahora no se entra a valorar y que en cualquier caso van a suponer un ingreso añadido para las haciendas públicas (IVA...)

Por otra parte, es preciso señalar que también se va a producir la venta del solar que es de propiedad municipal a una empresa privada (1.500.000€)

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento  
fue aprobado inicialmente por el Ayunta-  
miento Pleno en sesión celebrada el día  
.....- 7 ABR. 2022.....  
Logroño,.....  
El Secretario General,

En cuanto al suelo destinado a usos productivos, la modificación no afecta a los  
usos productivos en PGM (industria), al tratarse de un suelo urbano consolidado que mantiene  
el mismo uso global como vivienda mezclado.

La modificación introduce unos cambios en la ordenación pormenorizada de suelo  
urbano que modifican el uso actual residencial a dotacional privado servicios, sin incrementar el  
aprovechamiento, ni la edificabilidad de la parcela, favoreciendo la mezcla de usos y generando  
otros usos terciarios.

Por tanto, se concluye que es positivo para la Hacienda Pública que ordena la  
propuesta de uso dotacional privado servicios en el solar Marqués de San Nicolás 20.

## 11.2.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Siguiendo las determinaciones del 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), el  
artículo 22. 5 señala para las actuaciones sobre medio urbano, sean o no de transformación  
urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure la viabilidad económica, en  
términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber 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. No añadiendo más detalle a su contenido en su redacción  
actual.

No obstante, se adopta como guion en la redacción de la MVE el detalle inicialmente  
contenido en la legislación estatal al respecto, que se ha aplicado como obligatorio hasta la  
publicación de la STC 143/2017, de 14 de diciembre de 2017 (BOE nº15 de 17/01/2018)

- a) 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.

1. El objeto de la Modificación Puntual establecer el uso residencial y libre privado  
a Dotacional privado Servicios, para el desarrollo, entre otros, de las  
instalaciones de empresas de nuevas tecnologías y comunicación en conjunto  
con otros servicios integrados (investigación, cultura, residencias temporales...)

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento  
fue aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada  
el día 10 NOV. 2022

Logroño,.....  
El Secretario General,

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento  
fue aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada  
el día 02 FEB. 2023

Logroño,.....  
El Secretario General,

No se aumentan ni la edificabilidad, ni el aprovechamiento urbanístico, la densidad de población, ni las infraestructuras y urbanización públicas.

	ESTADO ACTUAL	ESTADO MODIFICADO
<b>Superficie afectada</b>	2.237 m2	2.184,69 m2
<b>Suelo público afectado</b>	0,00 m2	0,00 m2
<b>Usos pormenorizados</b>	Residencial y Zona Libre Privada	Dotacional Privado
<b>Número de plantas</b>	B+3 y B+4	H<26,5m Cara baja del alero de la iglesia a 21,5m
<b>Edificabilidad máxima</b>	5.334 m2t	5.334 m2t

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de 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.

1. La inversión será realizada por la mercantil Bosonit SL, con un valor estimado de 8.000.000 €. No procede ningún tipo de indemnización. No se prevén nuevas redes públicas.
2. El suelo según la licitación aprobada en fecha tal tiene un coste de 1.250.000€ con una edificabilidad de 5334 m2t

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.

1. Se adjunta como anexo a esta memoria un plan de negocio redactado por Bosonit SL.

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

1. Al igual que en el punto anterior, la información viene recogida en el plan de negocio redactado por Bosonit SL
- e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deben ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.
1. No se generan costes de financiación y mantenimiento de las redes públicas que deben ser financiadas por la Administración.
  2. No hay impacto alguno en las correspondientes Haciendas Públicas.

Por todo lo anterior, se concluye que la actuación prevista es viable para el promotor de la actuación y sostenible para las Haciendas Públicas.

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

..... **7 ABR. 2022** .....

Logroño, .....  
El Secretario General,



En Logroño a 10 de marzo de 2022,

LOS ARQUITECTOS



Daniel Lozano Mateo



Guillermo Dobato Lahoz

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

..... **10 NOV. 2022** .....

Logroño, .....  
El Secretario General,



**DILIGENCIA:**

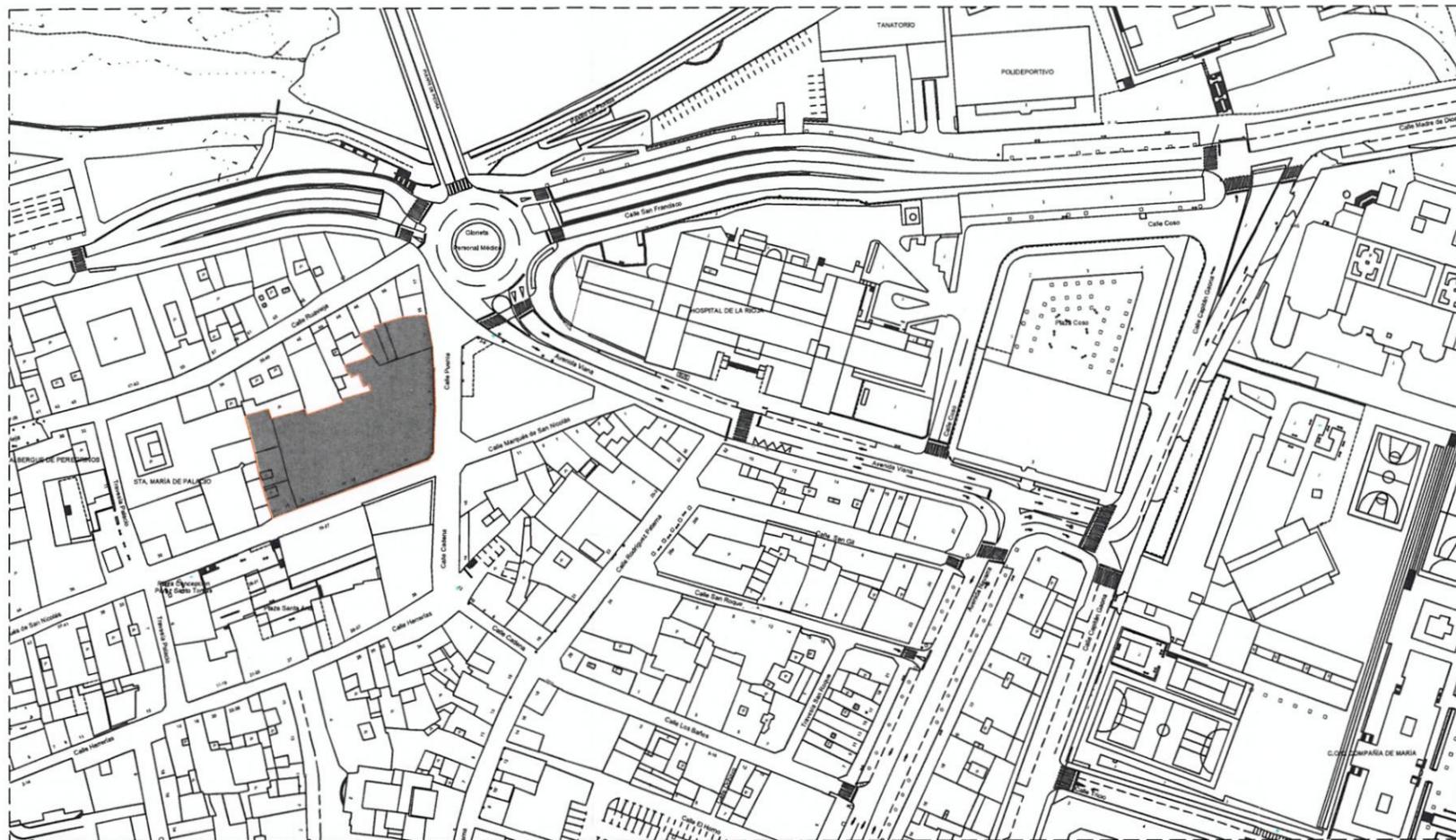
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

Logroño, ..... **02 FEB. 2023** .....

El Secretario General,



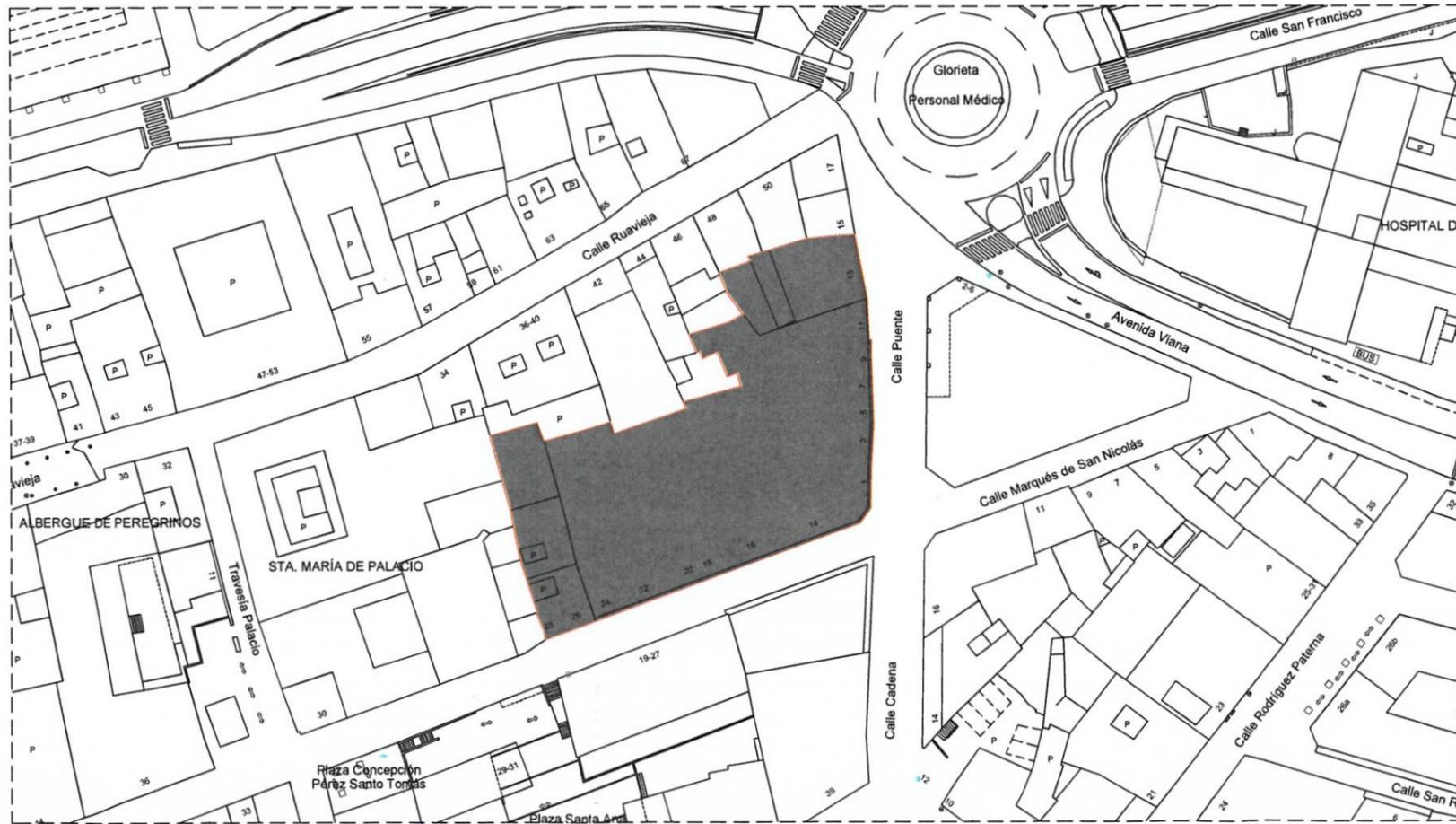




SITUACIÓN\_e 1:2000



SITUACIÓN\_ortofoto Logroño



SITUACIÓN\_e 1:1000

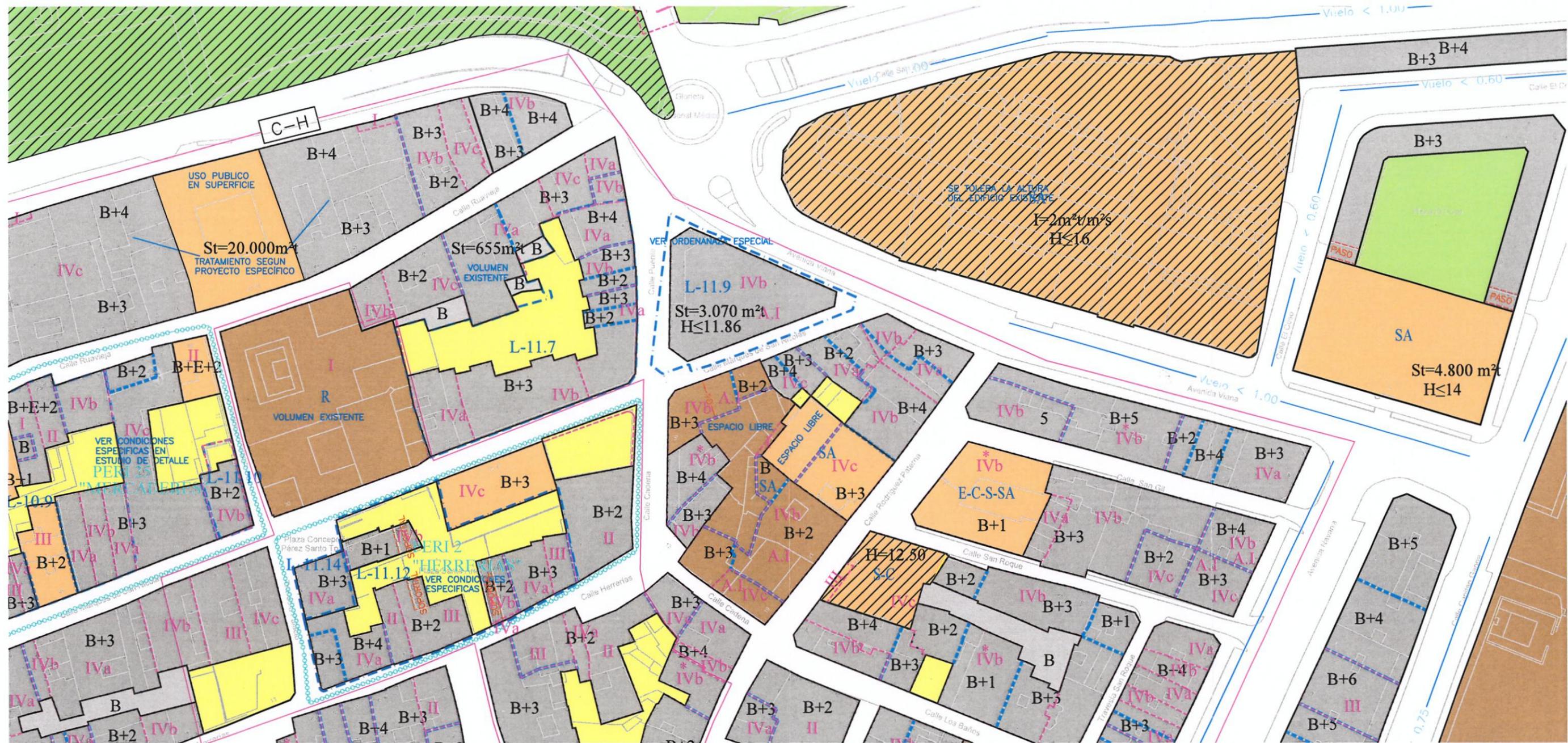
DILIGENCIA:  
 Para hacer constar que este documento  
 fue aprobado inicialmente por el Ayunta-  
 miento Pleno en sesión celebrada el día  
 .....-7 ABR. 2022.....  
 Logroño,  
 El Secretario General,

*[Handwritten signature]*

DILIGENCIA:  
 Para hacer constar que este documento  
 fue aprobado definitivamente por el  
 Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada  
 el día 10 NOV. 2022  
 Logroño,  
 El Secretario General,

*[Handwritten signature]*

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO: C/ MARQUÉS DE SAN NICOLÁS 14-28 Y C/ PUENTE 1-13, 26001, LOGROÑO		DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 07 FEB 2023 Logroño, El Secretario General,	<b>S.01</b> Revisión 0 10/03/2022
SITUACIÓN	SITUACIÓN Y ÁMBITO		
ARQUITECTOS: <b>KENGO KUMA &amp; ASSOCIATES</b> JAVIER VILLAR RUIZ ARQ.		Escala A3 I A1 I	



USOS PRIVADOS		USOS PUBLICOS	
Vivienda	Dotacional	Aparcamiento	Dotacional
Residencial	Polivalente	P En superficie	S Servicios públicos y administración pública
Residencial abierta	C Cultural	P Bajo rasante	DI Dotación polígono industrial
Asociados a Vivienda	E Escolar	Espacios libres	CEM Cementerio
Zona libre privada	SA Sanitario asistencial	Parque	EI Escuela infantil
Complementario de la vivienda	DE Deportivo	Zonas de recreo y expansión	SA Sanitario asistencial
Industria y Otros	S Servicios	Viarío o espacio libre público	DE Deportivo
Industrial	DI Dotación polígono industrial		
Almacén exposición			
Bodegas			
Industria-parque			
Industrial extensivo			

ALINEACIONES Y VOLUMENES	
Límites	Volumen y Alturas
Alineación	B Planta baja H=4.00
Divisoria de altura	(B) Planta baja diáfana H ≤
Divisoria de parcela o efectos de edificabilidad	E Entrepantalla St = Superficie máxima edificable en m² t.
Ocupación	(E) Entrepantalla diáfana I ≤ Superficie máxima edificable en m² t/m² s
Vuelo máximo	SS Semisótano 56 viv. Numero máximo de viviendas
Retranqueo mínimo obligatorio	
Retranqueo obligatorio	
Pasaje obligatorio	

ORDENANZAS Y GESTIÓN		
Límites	Ordenanzas Especiales	Ordenanzas de Edificios de Interés
Suelo urbano	Ambito de aplicación	IV Edificios Situados en Areas o Tramos de Interés
Sector		IVa Edificios de Interés
Unidad de ejecución		IVb Solar o edificio en un tramo o área de interés
Acciones Específicas		IVc Edificio sin interés especial situado en Casco Histórico
Plan especial de reforma interior		IVd Edificios de nuevo construcción
Actividades intensivas		IVe Construcción inadecuada en Casco Histórico
Dotaciones Públicas		
Sistemas generales		

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

Logroño, **7 ABR. 2022**

El Secretario General,

*[Signature]*

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

Logroño, **10 NOV. 2022**

El Secretario General,

*[Signature]*

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

Logroño, **02 FEB. 2023**

El Secretario General,

*[Signature]*

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO C/ MARQUÉS DE SAN NICOLÁS 14-28 Y C/ PUENTE 1-13, 26001, LOGROÑO		<b>P.01</b> Revisión 0 10/03/2022
ORDENACIÓN	ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO: ESTADO ACTUAL	
ARQUITECTOS: <b>KENGO KUMA &amp; ASSOCIATES</b> JAVIER VILLAR RUIZ ARQ.		Escala A3 1:1000 A1 I



USOS PRIVADOS		USOS PUBLICOS	
Vivienda	Dotacional	Aparcamiento	Dotacional
Residencial	Polivalente	P En superficie	S Servicios públicos y administración pública
Residencial abierta	C Cultural	P Bajo rasante	DI Dotación polígono industrial
Asociados a Vivienda	E Escolar	Espacios libres	CEM Cementerio
Zona libre privada	SA Sanitario asistencial	Parque	SA Sanitario asistencial
Complementario de la vivienda	DE Deportivo	Zonas de recreo y expansión	EI Escuela infantil
Industria y Otros	SA Sanitario asistencial	Viario o espacio libre público	DE Deportivo
Industrial	SA Sanitario asistencial		
Almacén exposición	SA Sanitario asistencial		
Bodegas	SA Sanitario asistencial		
Industria-parque	SA Sanitario asistencial		
Industrial extensivo	SA Sanitario asistencial		

ALINEACIONES Y VOLUMENES	
Límites	Volúmenes y Alturas
Alineación	B Planta baja H=4,00
Divisoria de altura	At Atico
Divisoria de parcela a efectos de edificabilidad	(B) Planta baja aldana H ≤ Altura máxima de cornisa
Ocupación	E Entrepilata St = Superficie máxima edificable en m² l.
Vuelo máximo	(E) Entrepilata aldana I ≤ Superficie máxima edificable en m² l/m² s
Retranqueo mínimo	SS Semisótano 56 viv. Número máximo de viviendas
Soporal obligatorio	
Pasaje obligatorio	

ORDENANZAS Y GESTIÓN	
Límites	Ordenanzas Especiales
Suelo urbano	Ambito de aplicación
Sector	
Unidad de ejecución	
Acciones Específicas	Ordenanzas de Edificios de Interés
Plan especial de reforma interior	IV Edificios Situados en Areas o Tramos de Interés
Actividades intensivas	IVa Edificios de Interés
Dotaciones Públicas	IVb Edificio sin interés especial situado en Casco Histórico
Sistemas generales	IVc Edificios de nueva construcción en Casco Histórico

**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 7 ABR. 2022 en Logroño, El Secretario General,

**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 10 NOV. 2022 en Logroño, El Secretario General,

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL EN CALLE MARQUÉS DE SAN NICOLÁS 02 FEB. 2023  
C/ MARQUÉS DE SAN NICOLÁS 20, 26001, LOGROÑO

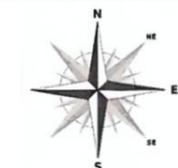
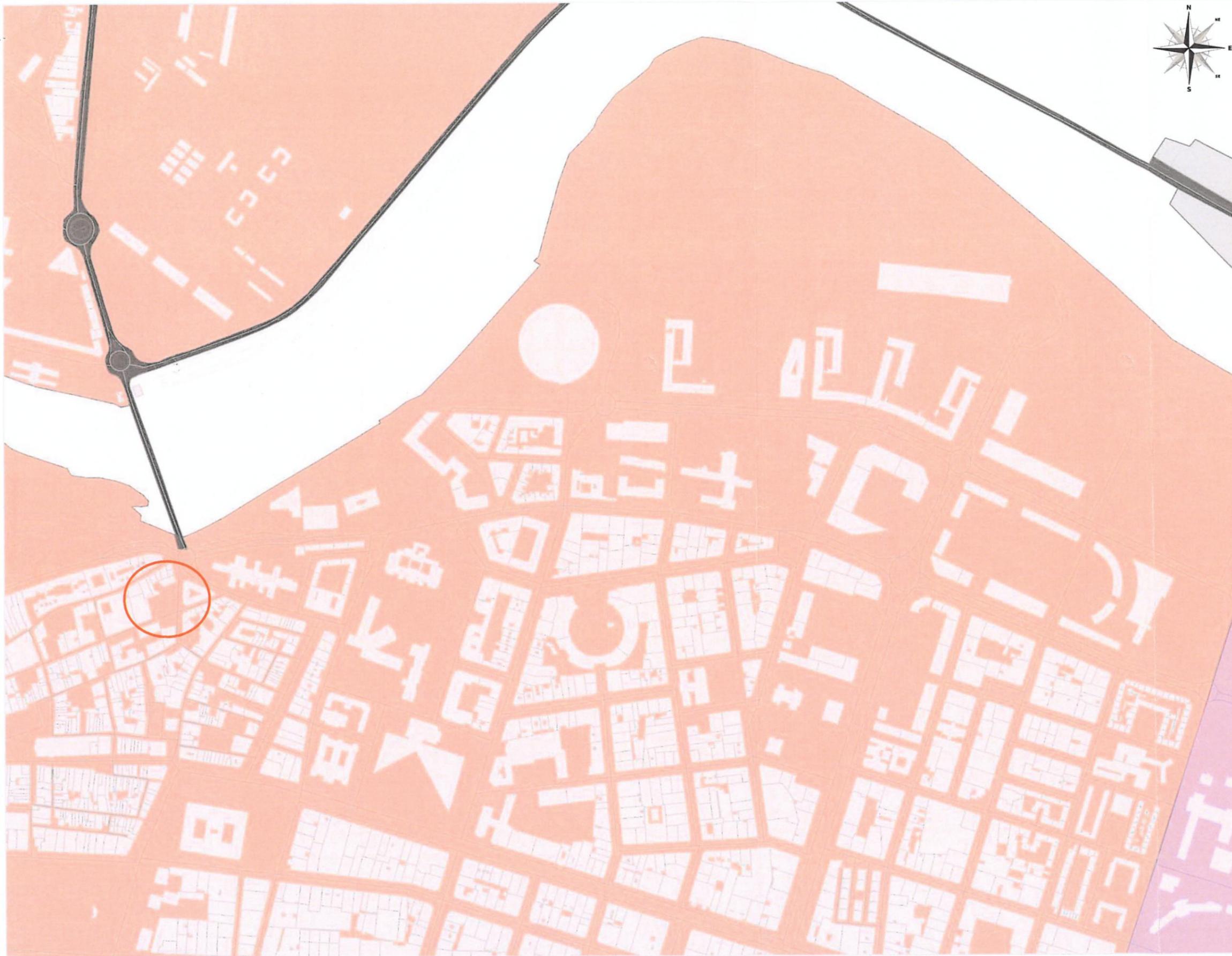
ORDENACIÓN ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO ESTADO MODIFICADO

ARQUITECTOS: KENGO KUMA & ASSOCIATES + JAVIER VILLAR RUIZ ARQ.

Arquitecto: Daniel Lozano Mateo

Escala: A3 1:1000 A1 I

Revisión 0 10/03/2022



- Leyenda:
- Ferrocarril
  - Vario
  - Entramado Urbano
  - Hidrografia
  - Límite Término Municipal

**DILIGENCIA:**  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión celebrada el día

7 ABR. 2022  
 Logroño, El Secretario General,

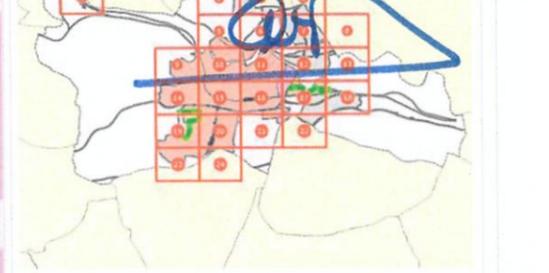
- Uso del Suelo:
- Residencial
  - Industrial
  - Sanitario, docente y cultural
  - Terciario
  - Infraestructuras de transporte
  - Zonas de transición

**DILIGENCIA:**  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión celebrada el día

10 NOV. 2022  
 Logroño, El Secretario General,

**DILIGENCIA:**  
 Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

02 FEB. 2023  
 Logroño, El Secretario General,



Ciente: Ayuntamiento de Logroño

Empresa: SIN CO SUR Ingeniería Sostenible, S.L.

Título del Proyecto: ELABORACIÓN DEL MAPA DE RUIDOS Y EL PLAN MUNICIPAL DE ACCIÓN CONTRA EL RUIDO EN LOGROÑO Y SU TÉRMINO MUNICIPAL

Expediente: 0.08 CON21-2012/0014

Escala: 1:5.000  
 Formato original: UNE A3

Plano: ZONIFICACIÓN ACÚSTICA. PLANO DETALLE

Fecha: OCTUBRE 2014  
 Revisión: 01  
 Nº Plano: 1.2  
 Hoja: 11 DE 24

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

Logroño, 7 ABR. 2022

El Secretario General,

---

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

10 NOV. 2022

Logroño, .....

El Secretario General,

---

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

Logroño, 02 FEB. 2023

El Secretario General.

---

ANEXO: Ficha Catastral



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5821729WN4052S0001DM

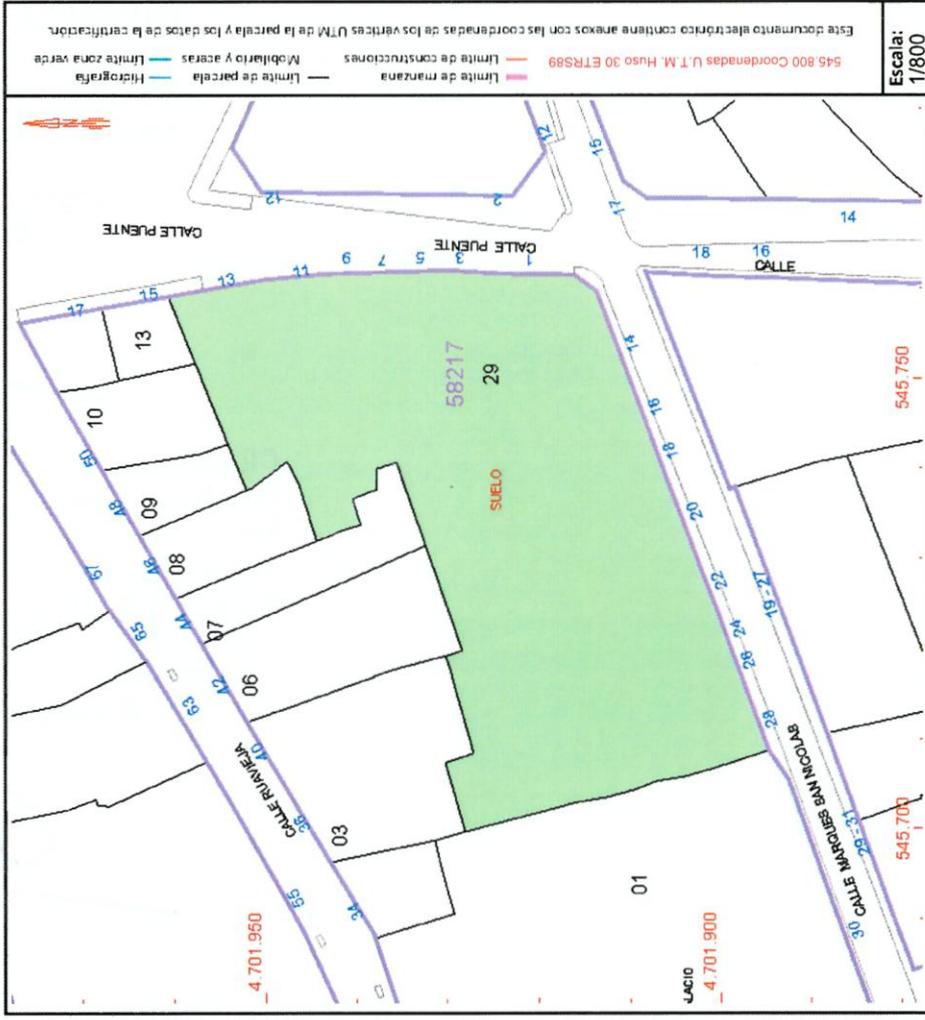
## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
CL MARQUES DE SAN NICOLAS 20 Suelo  
26001 LOGROÑO [LA RIOJA]

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Suelo sin edif.  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**

## PARCELA

**Superficie gráfica:** 2.155 m<sup>2</sup>  
**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"

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

Logroño, 7 ABR. 2022  
El Secretario General,

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 10 NOV. 2022

Logroño, .....  
El Secretario General,



**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día \_\_\_\_\_

Logroño, 02 FEB. 2023  
El Secretario General,



**ANEXO: Plan de Negocio Bosonit SL**

A large version of the Bosonit logo, identical to the one in the top left corner, positioned centrally on the page.

## Plan de Negocio





**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

Plan de Negocio\_BOSONIT

Logroño, 7 ABR. 2022  
El Secretario General,

**Índice**

Índice..... 2

Resumen Ejecutivo. Resumen del Plan de Empresa ..... 3

1. Descripción del producto o servicio ..... 4

    1.1. Producto..... 5

2. Análisis del mercado y competencia..... 6

    2.1 Mercado ..... 6

    2.2 Competencia ..... 8

    2.3 Clientes actuales ..... 9

3. Modelo de negocio ..... 10

4. Descripción del equipo y temas societarios ..... 10

5. Estado de desarrollo del negocio..... 12

6. Estrategia de marketing..... 13

7. Plan Financiero ..... 15

    7.1 Cifras actuales de negocio de Bosonit ..... 15

    7.2 Fuentes de financiación actuales ..... 16

    7.3 Plan de financiación ..... 16

    7.4 Previsiones hasta 2024 ..... 17

    7.5 Número de empleados ..... 19

    7.6 Creación de empleo. Datos sobre personal y participación de mujeres..... 19

        BOSONIT y empleo..... 19

        El rol de la mujer en BOSONIT..... 19

    7.7 Conclusiones y ratios ..... 20

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 10 NOV. 2022

Logroño,.....  
El Secretario General,

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fué aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

Logroño, 02 FEB. 2023  
El Secretario General,

## Resumen Ejecutivo. Resumen del Plan de Empresa

BOSONIT es una empresa riojana fundada en 2015, dedicada a la **prestación de servicios de consultoría, especializada en el área de tecnología y comunicación online.**

Para adaptarse a las necesidades de cada cliente y poder garantizar el mejor servicio, ofrece dos tipos de colaboraciones entre sus clientes: **Proyectos llave en mano**, que están diseñados a medida, o mediante el modelo **outsourcing**, delegando el talento.

Además, para ajustarse a los requisitos de los clientes, dentro de Bosonit existen áreas de especialización divididas tanto a nivel horizontal (por tecnologías) como a nivel vertical (por sectores).

En cuanto al nivel horizontal caben destacar tecnologías disruptivas como son el Big Data, Machine Learning e Inteligencia Artificial. Respecto al tema sectorial, y en relación a la cartera actual de clientes de Bosonit, mencionar que el sector de referencia es el bancario, seguido por el tecnológico y el de seguros.

La competencia existente en el sector de la consultoría es muy amplia, debido a la variedad de tipologías de consultoras y a la gran oferta de las mismas que existe. Por ello, desde el Grupo N, que está formado por las empresas Bosonit, NFQ y Nforce, se quieren diferenciar del resto del mercado, revolucionando el sector de la consultoría.

Esta innovación se acometerá mediante el modelo de negocio previsto para los próximos años, el cual estará fundamentado en 3 pilares básicos:

- **Servicios:** Consultoría de negocio, tecnología y operaciones especializados en la definición, implantación y acompañamiento de soluciones innovadoras.
- **Talento:** Centro de estudios donde se formará y captará el talento que liderará el futuro.
- **Innovación:** Entorno de innovación que ayude a crear los servicios del mañana.

Todo este proceso está vinculado a generar espacios donde estos tres ejes converjan. Estos centros se denominan **HIT: High Performance Tech Center**. En este sentido, se prevé que el primer gran emplazamiento donde confluyan los tres pilares sean en el Edificio de la calle Marqués de San Nicolás, del cual Bosonit ya es propietario de dicho solar, sede central del futuro negocio y núcleo básico para garantizar la continuidad del presente plan.

La consolidación de Bosonit se ve clara. En 10 años se consigue crear una estructura empresarial con una facturación de algo más de 32M€ y 500 empleados. Además, generaremos puestos de trabajo de calidad para el tejido empresarial de la región.

En definitiva, desde Bosonit se pretende **revolucionar el mundo de la consultoría, de la mano del Grupo N, y en una región** excelente y con un gran potencial que no debemos desaprovechar, como es el caso de **La Rioja**.



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

Plan de Negocio\_BOSONIT

Logroño, 7 ABR. 2022  
El Secretario General,

## 1. Descripción del producto o servicio

BOSONIT es una empresa riojana fundada en mayo de 2015 por experimentados consultores de análisis de datos reconocidos en el sector. La visión de Bosonit es convertirse en una gran empresa desarrolladora de software analítico con presencia a nivel internacional.

Por ello, el modelo de negocio principal de la empresa es la **prestación de servicios de consultoría a través de proyectos llave en mano o en proyectos bajo tarifa**. Es decir, desde Bosonit ofrecen soluciones integrales de consultoría y especialización por áreas de conocimiento.

Fundamentalmente, estos proyectos se negocian de manera particular con cada cliente en función de las necesidades que presenten, permitiendo el acompañamiento de éste en cada proyecto e integrándose como parte de su equipo. En función de la necesidad detectada, Bosonit ofrece a sus clientes 2 servicios claramente diferenciados:

- **Proyectos de implantación de herramientas tecnológicas diferenciales.** Proyecto llave en mano. Una vez que se ha detectado y definido las necesidades del cliente en cuestión, se detalla un plan de actuación concreto determinando el alcance (qué se quiere conseguir), el coste (cuánto va a costar) y el tiempo (cuándo se va a realizar) de ejecución del proyecto. Cuando ambas partes están de acuerdo en dicho plan, un equipo técnico de Bosonit procede a ejecutar el proyecto en las instalaciones del cliente.
- **Apoyo operativo en tecnologías disruptivas. Outsourcing.** Proyecto bajo tarifa. A diferencia del punto anterior, el apoyo operativo se basa en el mantenimiento de un producto o servicio ya creado o implementado previamente en las instalaciones del cliente. Este servicio no está basado en una necesidad concreta detectada, sino que se provee de personal cualificado para el refuerzo de un departamento concreto del cliente. Este servicio se factura por horas.

El cliente objetivo de Bosonit suele ser grandes empresas multinacionales y el sector público. Debido a la variedad de este tipo de empresas, Bosonit dispone de un amplio catálogo de tecnologías específicas para las distintas fases de los proyectos tecnológicos de inteligencia y procesos de negocio. Estas tecnologías diferenciales son las siguientes:

- **Gestión de datos avanzada y analítica combinado con tecnologías disruptivas:**
  - Gestión de datos: Gobernanza del dato, transformación, calidad e integración de datos, gestión de maestros de datos, visión única de cliente, descubrimiento de datos y perfilado.
  - Visualización de datos: herramientas de inteligencia de negocio, generación de informes y gestión de datos geoespaciales.
  - Inteligencia artificial: analítica avanzada, machine learning, procesado de lenguaje natural, reputación social, visión artificial, inteligencia conversacional y AI reactiva.

○ Big Data: optimización y mejora de procesos, integración de datos desestructurados, diseño de arquitecturas, ETL/ELT, Cloudera, herramientas AWS, Azure y Google para Big Data.

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 10 NOV. 2022

Logroño, El Secretario General,

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

02 FEB. 2023

El Secretario General,

- Tecnologías disruptivas: Internet de las cosas, blockchain y software robots.
- **Ingeniería del software y desarrollo de activos digitales:**
- **Cloud:** servicios gestionados con AWS, Google o Azure, desarrollo de arquitecturas cloud, migración en la nube, edge computing, microservicios en la nube, gestión del ciclo de vida de las aplicaciones, integración continua y tecnologías de contenedor (Docker o Kubernetes).
- **Ciberseguridad:** Seguridad gestionada en áreas de gestión y monitorización, cibersoc y seguridad forense. Auditorías internas y externas de infraestructura y de código. Cumplimiento de regulaciones tipo RGPD, ISOs, etc.
- **Desarrollo software:** contamos con equipos especializados en varios marcos de desarrollo para front-end y back-end. Entre las tecnologías con las que contamos experiencia están Angular, React, Vue, Ember o lenguajes como JAVA, Python, .NET, PHP o Node.js.

En cada fase dispone de alianzas con proveedores de las herramientas más punteras del mercado para ofrecer desarrollos de alto valor añadido y larga durabilidad tecnológica.

### 1.1. Producto

Aunque Bosonit es una empresa de servicios, desde su fundación ha invertido parte de sus recursos en el desarrollo de producto propio, principalmente a través de proyectos de I+D.

A día de hoy, y tras varios proyectos de I+D+i, se ha conseguido lanzar ya un primer producto a través de una spin-out propia de Bosonit, llamada Elliot Cloud. En paralelo, se está trabajando en otros proyectos que involucran tecnologías blockchain, tecnologías de gestión avanzada de datos, inteligencia artificial, ciberseguridad, cloud, software robots, IoT y otras áreas de tecnología disruptivas.

Como producto propio, Elliot Cloud es una plataforma software low-code de IoT orientada a la conexión de dispositivos en diferentes industrias y desarrollada bajo un modelo de Plataforma como Servicio. La solución es capaz de cubrir toda la cadena de valor de una solución IoT: captura del dato, gestión de dispositivos, almacenamiento seguro de datos, visualización del dato, definición de flujos de negocio e integración con sistemas existentes tipo ERP, CRM o sistemas de producción.

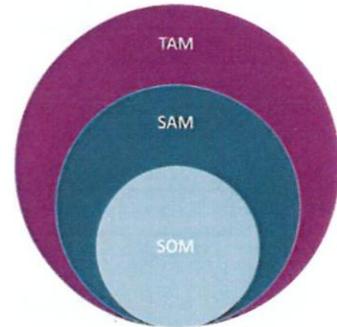
Elliot Cloud facilita el despliegue de dispositivos a través de una interfaz sencilla de usar y de un modelo “drag & drop” para construir flujos de datos basados en la interconexión de dispositivos y sistemas. De forma que el despliegue y control de dispositivos es algo escalable y transparente para usuarios no técnicos.



## 2. Análisis del mercado y competencia

### 2.1 Mercado

Para comprender el potencial del proyecto estratégico de Bosonit debemos fijarnos en una variable clave: el tamaño de mercado. Este concepto lleva asociado tres mediciones que resultan clave para cualquier negocio: mercado total (**TAM**), mercado que podemos servir (**SAM**) y el mercado que podemos conseguir (**SOM**). A continuación, se definen estas variables teniendo en cuenta la naturaleza de Bosonit.



#### - Mercado total (TAM).

Las empresas consultoras son empresas de servicios profesionales que asesoran a empresas y gobiernos en las distintas áreas de especialización que son necesarias para su correcta administración. Así, dentro de las empresas consultoras existe una amplia diversidad: TIC, Recursos Humanos, Gestión, Estrategia, etc.

A nivel global y en cuanto a la Investigación de Gartner que analizan la evolución durante el año 2018, el mercado global de consultoría creció hasta superar los 156.000M €.

El crecimiento del sector viene impulsado, fundamentalmente, por los procesos de transformación digital en los que están inmersas empresas y Administraciones Públicas. Los conocimientos y la experiencia de las consultoras son indispensables para que las organizaciones puedan transformar sus modelos de negocio y adaptarse de forma flexible y eficiente a las nuevas necesidades del mercado y de los consumidores.

#### - Mercado en el que puedo operar (SAM).

La consultoría tecnológica y de negocio ha pasado de representar un 18% en 2010 a aumentar su peso específico en el total de los ingresos del sector. En este último año, los ingresos totales provenientes de estos servicios han crecido un 9,9% respecto a 2018, desde 3.347 a 3.677 millones de euros.

La capacidad y calidad de los servicios que ofrece Bosonit indican que está preparada para abordar parte de la demanda global en el sector de la consultoría tecnológica.

De todo el mercado de este sector, actualmente Bosonit opera en ciertos lugares geográficos determinados. Así, el volumen de mercado que Bosonit es capaz de abordar proviene de su constante oferta de servicios en España y en los países de Latinoamérica (México, Brasil y Colombia).

Para hacer una estimación del mercado en el que Bosonit podría obtener ingresos, se realizará un ejercicio de estadística básica con datos relativos a la contribución del PIB mundial por países,

gracias a los datos facilitados por [TheGlobalEconomy](#). De esta forma obtenemos los siguientes datos:

Ingresos Sector Consultoría Global 2018 (M€)		156.000
País	% contribución PIB Mundial	Estimación Ingresos Sector Consultoría (M€)
España	1,44%	2.246
México	1,24%	1.934
Colombia	0,34%	530
Brasil	1,91%	2.980
<b>TOTAL</b>		<b>7.691</b>

Teniendo en cuenta que los ingresos del sector consultoría a nivel mundial están cuantificados en 156.000 M€, se podría afirmar que a Bosonit le correspondería el importe de 7.691M€.

- **Mercado que puedo conseguir (SOM).**

Del conjunto del mercado en el que Bosonit tiene capacidad para operar, si tenemos en cuenta a los competidores más cercanos y otra serie de variables, obtenemos la cuota real del mercado que Bosonit puede obtener hoy en día.

Calcular el SOM debe entenderse como un ejercicio de previsión empresarial, ya que en la realidad hay que tener en cuenta otra serie de factores.

En este sentido y teniendo en cuenta los datos facilitados por la Asociación Española de Empresas de Consultoría (AEC), en 2018 los ingresos de las empresas españolas de consultoría ascendieron a 13.714M de euros. De estos ingresos **la consultoría tecnológica y de negocio representó el 24,4%**; los proyectos de desarrollo e integración, el 24,7%; y el outsourcing, el 50,9%.

Con estos datos, y suponiendo que a nivel nacional Bosonit puede llegar a abastecer el 5% del TAM, podemos prever, sin establecer una estrategia demasiado agresiva, el potencial a corto y medio plazo que Bosonit podría llegar a obtener en términos de ingresos anuales. Así, con los datos anteriores (TAM y SAM), obtenemos unos ingresos anuales de 97M<sup>1</sup> de € por parte de Bosonit en el próximo horizonte empresarial.

En definitiva y en cuanto a la cuota de mercado, se puede afirmar, a la vista de los datos estimados anteriormente, que Bosonit tiene un gran potencial para ello.

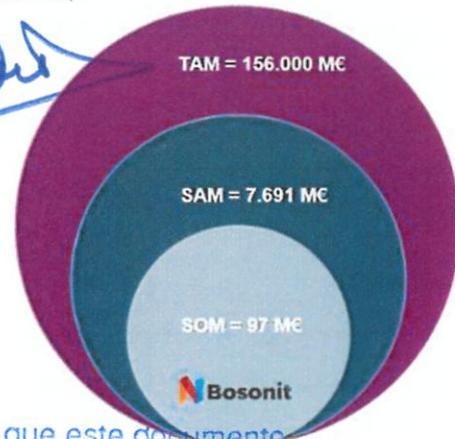
<sup>1</sup> Esta estimación de 97M € es el resultado de aplicar el peso porcentual de la contribución de los países en los que opera Bosonit al PIB mundial, junto con el peso porcentual que tiene la consultoría tecnológica y de negocio respecto al sector.

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 7 ABR. 2022

Logroño, 7 ABR. 2022  
El Secretario General,

Sin embargo, no debemos olvidar que estos cálculos son meras estimaciones. Si bien es cierto que se pueden aproximar considerablemente a la realidad, existen una multitud de factores que se deben considerar pero que no se pueden cuantificar con datos actuales.

En la tabla 1 se muestra de manera gráfica y visual el resumen de la estimación del mercado que Bosonit puede



**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 10 NOV. 2022

Logroño, 10 NOV. 2022  
El Secretario General,

**DILIGENCIA:**

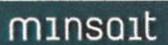
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 02 FEB. 2023

Logroño, 02 FEB. 2023  
El Secretario General,

Ilustración 1: TAM, SAM y SOM de Bosonit

La competencia existente en el sector de la consultoría es muy amplia, debido a la variedad de tipologías de consultoras y a la gran oferta de las mismas que existe.

El presente análisis de la competencia de Bosonit se realiza desde un punto de vista claro y objetivo, por lo que se ha desarrollado desde la perspectiva de la **consultoría tecnológica nacional**.

	EMPRESA	FACTURACIÓN (€)	WEB	LOGO
1	Accenture	329.152.000.000	<a href="https://www.accenture.com">https://www.accenture.com</a>	
2	Capgemini	296.105.000.000	<a href="https://www.capgemini.com/es-es/">https://www.capgemini.com/es-es/</a>	
3	Viewnext	300.423.000	<a href="https://www.viewnext.com/">https://www.viewnext.com/</a>	
4	Deloitte Consulting	259.444.000	<a href="https://www2.deloitte.com">https://www2.deloitte.com</a>	
5	T System Itc Iberia	240.010.000	<a href="https://www.t-systems.com/es/es">https://www.t-systems.com/es/es</a>	
6	Indra Produccion Software	102.556.000	<a href="https://www.minsait.com/es">https://www.minsait.com/es</a>	
7	Inetum	45.056.595	<a href="https://www.inetum.com.es/">https://www.inetum.com.es/</a>	
8	Conasa	13.376.540	<a href="https://www.conasa.es/">https://www.conasa.es/</a>	

9	Hiberus Tecnología	7.731.000	<a href="https://www.hiberus.com/">https://www.hiberus.com/</a>	
10	CyC	4.851.213	<a href="https://www.cyc.es/">https://www.cyc.es/</a>	

Tabla 1: Competidores nacionales

El análisis de los competidores actuales se puede realizar de diferentes formas. Como se puede extraer de la información de la tabla anterior, no todas estas empresas ofrecen exactamente los mismos servicios ni están especializadas en las mismas vertientes. Todas estas diferencias, de una manera o de otra, termina reflejándose en la facturación anual de cada una de ellas y, del mismo modo, determinando sus estrategias de competitividad próximas.

### 2.3 Clientes actuales

La relación de BOSONIT con sus principales proveedores tecnológicos genera a su vez una gran cantidad de oportunidades. La empresa tiene un prestigio reconocido en el sector, fruto de la satisfacción de los clientes con los resultados obtenidos en los distintos proyectos, lo que se traduce en recurrencia y recomendaciones para desarrollos y nuevos proyectos. En la tabla de la derecha se muestran los principales clientes de la compañía, en orden descendente por volumen de facturación durante el año en curso 2020.

Cliente	Sector
Banco Santander	Banca
Rural Servicios Informáticos	Banca
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	Banca
HAYA REAL ESTATE	Inmobiliaria
SAREB	Banca / S. Público
Europ Assistance	Seguros
Bankia	Banca
GIGAS HOSTING	IT
Grünenthal	Farma
Sportlab	Sportech
BUGSCOUT	IT
Prisa Noticias	Media
Aegon	Seguros
Versia	IT

A nivel sectores, ya se ve la prevalencia del sector bancario. Un análisis más detallado permite mostrar como nuestros principales clientes son el sector bancario, otras empresas tecnológicas y aseguradoras.

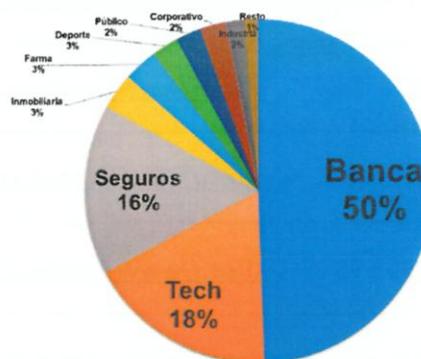


Ilustración 2: Distribución de la cartera de clientes de BOSONIT por sectores



### 3. Modelo de negocio

El modelo de negocio principal de la empresa, como se ha comentado anteriormente, es la prestación de servicios de consultoría a través de proyectos llave en mano o mediante outsourcing. Dicho de otra manera, implantación de proyecto frente a proyectos bajo tarifa.

Ambos servicios están encuadrados en un estándar de calidad, puesto que el cliente objetivo suele ser grandes empresas multinacionales y el sector público. La diferencia entre un servicio y otro radica en la propia necesidad del cliente.

Teniendo en cuenta el listado de clientes actuales presentado en el apartado anterior, a continuación se muestra una relación de ellos a nivel de facturación y de tipología de servicio (Llave en mano, Outsourcing o mixto).

Cliente	Facturación	Tipología Servicios
Banco Santander	820.312,85	Outsourcing
Rural Servicios Informáticos	560.305,21	Llave en mano
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	372.117,35	Mixto
HAYA REAL ESTATE	363.946,22	Llave en mano
SAREB	179.193,92	Llave en mano
Europ Assistance	154.568,63	Mixto
Bankia	154.541,68	Outsourcing
GIGAS HOSTING	126.541,80	Llave en mano
Grünenthal	122.653,00	Mixto
Sportlab	104.653,51	Llave en mano
BUGSCOUT	102.046,56	Outsourcing
Prisa Noticias	99.154,06	Llave en mano
Aegon	96.533,80	Mixto
Versia	84.225,48	Outsourcing

Basándonos en la propia experiencia de Bosonit respaldada por los análisis realizados en cuanto a sus clientes e importes de facturación a lo largo del presente año fiscal en curso, se puede afirmar que el 60% de los servicios ofrecidos corresponde a proyectos llave en mano, mientras que el 40 restante concierne con servicios outsourcing.

### 4. Descripción del equipo y temas societarios

Los socios principales de la iniciativa son Miguel Fernández Morales (CEO y fundador de BOSONIT y co-fundador de NTER) y Benito Álvarez (administrador y fundador de NFQ y co-fundador NTER).

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento  
fue aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada  
el día 10 NOV. 2022 .....

Logroño, .....  
El Secretario General,



DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento  
fue aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra-  
da el día .....

Logroño, 02 FEB. 2023 .....





Miguel Fernández Morales. Es la persona responsable de la dirección de la empresa. Ingeniero Superior Industrial e Ingeniero Superior en Organización Industrial por la Universidad de Navarra y experto en nuevos conceptos de sistemas inteligentes de TI. Cuenta con una experiencia de 11 años como consultor pasando por empresas como Deloitte, Accenture o Clearpeaks. Emprendedor en serie, es además cofundador de NTER, parte también del grupo NFQ, y orientada al desarrollo de software a medida para clientes.



Benito Álvarez Fernández. Licenciado en Ciencias Físicas por la Universidad de Oviedo cuenta con una larguísima trayectoria en el mundo de la consultoría, habiendo desarrollado más de 10 años de su carrera en Accenture y EY. Desde julio de 2010 funda su propio grupo de consultoría, NFQ, que ahora mismo es un conglomerado de más de 16 empresas, filiales en USA, México, Brasil y Reino Unido y que da empleo a cerca de 1.000 personas en todo el mundo.

Tanto Miguel Fernández como Benito Álvarez son dueños del 50% de la empresa cada uno, constituyendo el total de Bosonit de manera conjunta.

A continuación, se muestra la información societaria anterior de manera esquemática:

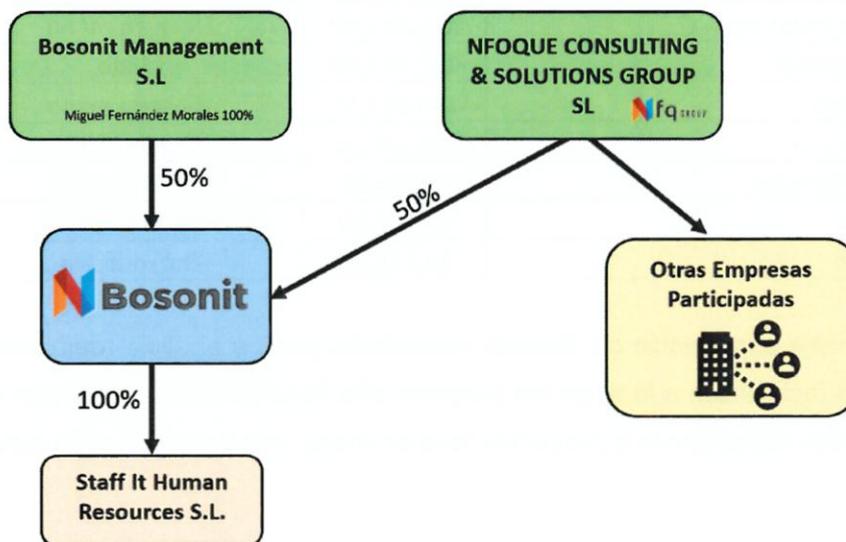


Ilustración 3: Estructura Societaria

Para poder comprender el árbol anterior se debe tener en cuenta que, hasta el año fiscal 2019, existía la empresa Nter Soluciones and Technologies, S.L. Sin embargo, esta empresa comenzó el siguiente año fiscal con un cambio de denominación social, pasando a llamarse Staff It Human Resources S.L., tal y como se muestra en el organigrama. Además de este cambio, Staff It Human Resources es actualmente 100%

propiedad de Bosonit y, por vinculación, esta propiedad es compartida a medias por ambos emprendedores: Miguel Fernández y Benito Álvarez de manera indirecta a través de las participaciones en Bosonit SL

De esta forma y en cuanto a la información facilitada en el apartado 7 del presente Plan, toda la información financiera corresponde a la suma de las dos empresas: Bosonit y Staff It, siendo el porcentaje de ésta última una pequeña parte del total.

Sin embargo, no debemos olvidar que este gran conjunto empresarial está sustentado por el trabajo y dedicación de los grandes profesionales que trabajan día a día para hacer posible la realidad del Grupo N.

## 5. Estado de desarrollo del negocio

Actualmente y desde su fundación, Bosonit se dedica a la prestación de servicios de consultoría tecnológica en el territorio nacional y, durante el último año, también en Latinoamérica. Sin embargo, el plan futuro del desarrollo de negocio está vinculado a un ecosistema mucho más amplio, y que se detalla a continuación.

El plan de negocio de Bosonit próximo para los siguientes años está fundamentado en tres ejes principales: **Servicios, Talento e Innovación.**

Este amplio proceso está liderado por el Grupo N, formado por las empresas Bosonit, NFQ y Nforce. Así, el Grupo N, a lo largo del tiempo, constituirá diferentes empresas y núcleos empresariales para el desarrollo de negocio.

La primera parte del proceso empieza consolidando el ámbito de servicios de la mano del Grupo N. De esta forma, se ofrecerán servicios de consultoría de negocio, tecnológica y operaciones especializados en la definición, implantación y acompañamiento de soluciones innovadoras. De manera paralela, se estarán germinando los ecosistemas de Talento e Innovación.

La división de talento nace como un centro de estudios donde se formará y captará a los mejores profesionales del sector, con la intención última de hacer de la formación una experiencia de aprendizaje. En cuanto al último vértice, el pilar de la innovación, surge como entorno necesario para la creación de los servicios del mañana, cubriendo los aspectos clave de investigación, financiación, desarrollo y lanzamiento de nuevos productos y servicios.

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento  
fue aprobado inicialmente por el Ayunta-  
miento Pleno en sesión celebrada el día  
..... **7 ABR. 2022** .....

Logroño, .....

El Secretario General,



DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento  
fue aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebra  
da el día .....

Logroño, **02 FEB. 2023**

El Secretario General,



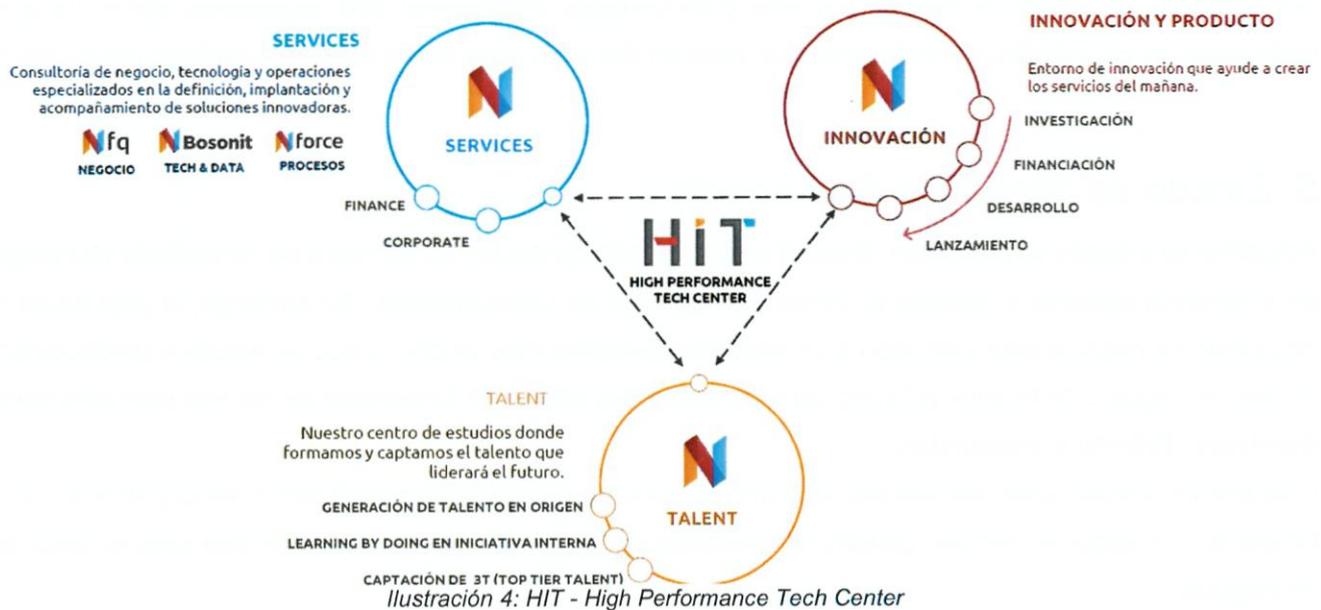
DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento  
fue aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada  
el día **10 NOV. 2022** .....

Logroño, .....

El Secretario General,



Todo este proceso está vinculado a generar espacios donde estos tres ejes converjan. Estos centros se denominan HIT: High Performance Tech Center. En este sentido, se prevé que el primer gran emplazamiento donde confluyan los tres pilares sean en el Edificio de la calle Marqués de San Nicolás, del cual Bosonit ya es propietario de dicho solar, sede central del futuro negocio y núcleo básico para garantizar la continuidad del presente plan.



En definitiva, desde Bosonit (y por ende, el Grupo N), se pretende que **HIT sea el centro formativo de todas las nuevas incorporaciones del grupo** y entorno fundamental desde el cual La Rioja exporte talento y conocimiento, pero con un claro retorno al propio ecosistema emprendedor, así como a la propia región, en forma de creación de empleo de calidad, tan necesario en estos tiempos.

## 6. Estrategia de marketing

Actualmente, las acciones comerciales de BOSONIT están lideradas por el departamento comercial de la empresa. El equipo de ventas está dirigido por el director comercial que se apoya en las diferentes oficinas repartidas por toda España. Se cuenta con personal dedicado ad-hoc a la actividad comercial, así como jefes de oficina, que ocupan parcialmente su tiempo en labores comerciales.

Esta estrategia de modelo de negocio (y por ende, de Marketing, en cuanto al posicionamiento se refiere) está basada en el tipo de servicio B2B, Business to Business, versus al B2C, referente del canal minorista. El modelo de negocio B2B busca aumentar las ventas a través de acciones comerciales tratando directamente con el cliente final. Por ello, los elementos claves de la estrategia de Bosonit son los siguientes:

- Clientes:
  - Principales. Grandes empresas que componen el [IBEX 35](#).
  - Secundarios. PYMES industriales con una facturación superior a 30M €.

- Sectores:
  - Banca
  - Seguros
  - IT
  - Media
  - Administración Pública
- Geografía:
  - Territorio nacional
  - Países Latinoamericanos (destacando Brasil y México)
- Canales de venta:
  - A través de la red de comerciales propios
  - Mediante los partners tecnológicos

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en sesión celebrada el día

Logroño, 7 ABR. 2022.  
El Secretario General,

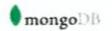
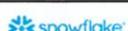
Microsoft		MongoDB	
Qlik		Industrial Shields	
Tableau Software		Aibizfy	
Snowflake		BugScout	
Appian		Cloudera	
UiPath		Irius Risk	
ActiveViam		Arrow	

Ilustración 5: Partners Tecnológicos - Bosonit

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en sesión celebrada el día 10 NOV. 2022

Logroño, .....  
El Secretario General,



**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en sesión celebrada el día

Logroño, 02 FEB. 2023  
El Secretario General.



## 7. Plan Financiero

### 7.1 Cifras actuales de negocio de Bosonit

A continuación, se presenta la situación contable de BOSONIT y NTER, así como su cuenta de resultados.

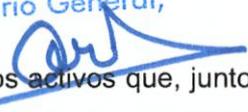
	2015	2016	2017	2018	AF19	AF1920
<b>Activo no corriente</b>	<b>8.970,73 €</b>	<b>20.391,04 €</b>	<b>35.818,11 €</b>	<b>188.389,56 €</b>	<b>223.401,19 €</b>	<b>310.484,66 €</b>
Intangible	8.665,84 €	14.298,27 €	8.306,63 €	2.298,66 €	563,51 €	- €
Tangible	- €	2.186,71 €	19.932,14 €	152.158,90 €	166.574,26 €	261.829,77 €
Otros activos no corrientes	304,89 €	3.906,06 €	7.579,34 €	33.932,00 €	56.263,42 €	48.654,89 €
<b>Activo corriente</b>	<b>8.929,82 €</b>	<b>104.520,70 €</b>	<b>459.255,83 €</b>	<b>1.280.121,55 €</b>	<b>2.134.235,02 €</b>	<b>5.760.646,75 €</b>
Existencias	- €	- €	- €	58.033,96 €	1.637,20 €	- €
Clientes y Deudores	351,25 €	57.831,22 €	- €	1.075.077,70 €	1.822.818,42 €	5.407.080,81 €
Otros activos corrientes	- €	- €	6.038,43 €	30.029,14 €	64.593,04 €	58.685,28 €
Tesorería	8.578,57 €	46.689,48 €	24.581,81 €	116.980,75 €	245.186,36 €	294.880,66 €
<b>Activo Total</b>	<b>17.900,55 €</b>	<b>124.911,74 €</b>	<b>495.073,94 €</b>	<b>1.468.511,11 €</b>	<b>2.357.636,21 €</b>	<b>6.071.131,41 €</b>
<b>Patrimonio neto</b>	<b>1.264,47 €</b>	<b>58.325,59 €</b>	<b>170.957,05 €</b>	<b>642.543,29 €</b>	<b>1.028.883,80 €</b>	<b>2.504.996,20 €</b>
Capital	3.000,00 €	40.500,00 €	43.560,00 €	43.560,00 €	43.560,00 €	46.620,00 €
Reservas	- €	- €	17.871,51 €	127.397,05 €	599.973,52 €	35.050,56 €
Resultado	- 1.735,53 €	17.825,59 €	109.525,54 €	471.586,24 €	385.350,28 €	2.423.325,64 €
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>- €</b>	<b>50.000,00 €</b>	<b>16.666,88 €</b>	<b>0,32 €</b>	<b>150.000,32 €</b>	<b>1.537.559,80 €</b>
Préstamos a largo plazo	- €	50.000,00 €	16.666,88 €	0,32 €	150.000,32 €	1.537.559,80 €
Deudas con empresas Grupo LP	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Otras deudas a largo plazo	- €	- €	- €	- €	- €	- €
<b>Pasivo corriente</b>	<b>16.636,08 €</b>	<b>16.586,15 €</b>	<b>307.450,01 €</b>	<b>825.967,50 €</b>	<b>1.178.752,09 €</b>	<b>2.028.575,41 €</b>
Préstamos	11.273,66 €	6.883,80 €	22.220,94 €	105.057,83 €	858.705,55 €	876.241,88 €
Deudas con empresas Grupo CP	- €	- €	15.000,00 €	298.550,00 €	- €	- €
Proveedores	5.362,42 €	2.288,24 €	17.124,69 €	77.295,76 €	16.070,32 €	306.292,14 €
Otras deudas de explotación a corto	- €	11.990,59 €	253.104,38 €	345.063,91 €	303.976,22 €	846.041,39 €
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>17.900,55 €</b>	<b>124.911,74 €</b>	<b>495.073,94 €</b>	<b>1.468.511,11 €</b>	<b>2.357.636,21 €</b>	<b>6.071.131,41 €</b>
	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>AF2019</b>	<b>AF1920</b>
Cifra de negocio	- €	80.778,05 €	764.997,00 €	2.373.317,42 €	2.619.205,16 €	8.303.774,14 €
Variación de existencias	- €	- €	- €	58.033,96 €	58.033,96 €	- €
Trabajos para su activo	- €	5.000,00 €	- €	- €	- €	- €
Aprovisionamientos	- €	327,33 €	57.274,62 €	213.733,28 €	93.017,98 €	527.233,57 €
Otros ingresos	- €	1.632,64 €	56.778,46 €	24.378,73 €	11.470,40 €	27.876,54 €
Gastos de personal	- 8.896,00 €	- 32.464,59 €	- 415.010,43 €	- 1.231.602,22 €	- 1.656.255,37 €	- 3.834.539,55 €
Otros gastos de explotación	- 1.810,00 €	- 26.868,08 €	- 194.142,88 €	- 365.732,90 €	- 298.319,43 €	- 934.690,24 €
Amortización	- €	- 3.923,10 €	- 7.861,02 €	- 13.172,22 €	- 12.403,54 €	- 14.378,61 €
Subvenciones de inmovilizado	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Exceso de provisiones	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Deterioro y rtdo por enajenaciones	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Otros resultados	- €	- €	144,62 €	485,84 €	46,42 €	4.386,59 €
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>- 10.706,00 €</b>	<b>23.827,59 €</b>	<b>147.631,13 €</b>	<b>631.975,33 €</b>	<b>512.598,86 €</b>	<b>3.016.422,12 €</b>
Ingresos financieros	- €	- €	- €	- €	- €	113,36 €
Gastos financieros	- €	- 815,88 €	- 1.597,07 €	- 2.735,07 €	- 3.131,28 €	- 19.443,62 €
Otras operaciones financieras	- €	- €	- €	- €	0,46 €	25,87 €
<b>RESULTADOS FINANCIERO</b>	<b>- €</b>	<b>- 815,88 €</b>	<b>- 1.597,07 €</b>	<b>- 2.735,07 €</b>	<b>- 3.131,74 €</b>	<b>- 19.356,13 €</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>- 10.706,00 €</b>	<b>23.011,71 €</b>	<b>146.034,06 €</b>	<b>629.240,26 €</b>	<b>509.467,12 €</b>	<b>2.997.065,99 €</b>
Impuestos	1.587,00 €	3.451,76 €	36.508,25 €	157.654,02 €	123.126,61 €	660.392,49 €
<b>RESULTADO SOBRE EL EJERCICIO</b>	<b>- 9.119,00 €</b>	<b>19.559,95 €</b>	<b>109.525,81 €</b>	<b>471.586,24 €</b>	<b>386.340,51 €</b>	<b>2.336.673,50 €</b>

Tabla 2. Cuentas y balance de pérdidas y ganancias<sup>2</sup>

<sup>2</sup> En 2019 se cambia el periodo contable pasando a cerrar el año en agosto (el dato mostrado incluye cuentas cerradas a agosto 2019). Desde AF1920 el año contabiliza el periodo de septiembre a agosto del año siguiente. Los datos hasta AF1920 son cerrados.

- 7 ABR. 2022

Logroño, El Secretario General,



## 7.2 Fuentes de financiación actuales

En la actualidad Bosonit cuenta con los siguientes préstamos activos que, junto con sus propios ingresos, apuntalan la financiación necesaria para la ejecución de sus proyectos y actividad.

Banco	Producto	Disponible/Vivo	Vencimiento
BBVA	PRÉSTAMO	500.000,00	20/05/2025
CAIXA	PRÉSTAMO	300.000,00	13/12/2025
Santander	PRÉSTAMO	350.000,00	12/04/2021
Santander	PRÉSTAMO	750.000,00	20/05/2025
Santander	PRÉSTAMO	122.406,06	27/06/2024

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

10 NOV. 2022

Logroño,

El Secretario General,



Esto supone una deuda de 2.022.406,60€ (a fecha febrero 2021) con entidades externas y que se prevé se cancele en los próximos años según la siguiente tabla.

Deuda pendiente (a fin de periodo)	AF2021	AF2122	AF2223	AF2324
BBVA	450.000,00 €	330.000,00 €	210.000,00 €	90.000,00 €
Caixa	300.000,00 €	234.000,00 €	156.000,00 €	78.000,00 €
Santander1	- €	- €	- €	- €
Santander2	720.000,00 €	540.000,00 €	360.000,00 €	180.000,00 €
Santander3	122.406,06 €	84.000,00 €	36.000,00 €	- €
<b>TOTAL</b>	<b>1.592.406,06 €</b>	<b>1.188.000,00 €</b>	<b>762.000,00 €</b>	<b>348.000,00 €</b>

## 7.3 Plan de financiación

Basándonos en los cuatro ejes estratégicos presentados en el documento tenemos unos importes globales de inversión que se resumen a continuación:

INVERSIONES ESTRATÉGICAS	AF2021	AF2122	AF2223	AF2324	TOTALES
Edificio	1.276.448,38 €	1.912.500,00 €	1.912.500,00 €	1.912.500,00 €	7.013.948,38 €
I+D+i	1.615.173,20 €	2.483.818,40 €	3.569.654,00 €	4.887.777,20 €	12.556.422,80 €
Talento	2.680.415,59 €	3.369.992,20 €	4.114.326,06 €	4.914.172,02 €	15.078.905,87 €
Elementos Eficiencia Energética			500.000,00 €	500.000,00 €	1.000.000,00 €
<b>TOTAL INVERSIONES</b>	<b>5.572.037,17 €</b>	<b>7.766.310,60 €</b>	<b>10.096.480,06 €</b>	<b>12.214.449,22 €</b>	<b>35.649.277,05 €</b>

Las inversiones estratégicas de las cuatro líneas supondrán un montante total de más de 35 millones y medio de euros.

Para financiar estas actuaciones se utilizarán varias líneas

- Préstamos con entidades externas: se tratará de minimizar la exposición crediticia de la compañía y en la medida de lo posible se mantendrán únicamente los créditos actuales. Excepcionalmente se

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día

02 FEB. 2023 16

Logroño, El Secretario General,



valorará la opción de incluir créditos nuevos que puedan apalancarse con otros ingresos. Aproximadamente 2,2 millones de euros.

- Subvenciones: con un departamento especializado en esta tarea, se contará además con el apoyo que el PIER supondrá para incrementar las intensidades de ayudas para los proyectos de I+D+i y otras líneas de inversión en talento que se habiliten desde ADER. Aproximadamente 7,2 millones de euros en los 4 próximos ejercicios fiscales.
- Ahorros fiscales: suponen un ahorro que permite generar más reservas con las que apuntalar el crecimiento empresarial. Se superarán los 600.000 euros en 4 años.
- Ingresos netos propios del negocio: Supondrán el verdadero motor de financiación la empresa. Se basan en la tendencia exponencial de crecimiento de la empresa de los últimos años. Se situarán en más de 18,7 millones de euros.
- Préstamos internos del grupo. Para completar la financiación necesaria y no disparar los costes financieros, se firmarán préstamos internos con el grupo NFQ (propietario del 50% de Bosonit) para cofinanciar las inversiones estratégicas. Se han previsto préstamos de casi 2 millones de euros.

A modo de resumen, se incluye un resumen de las fuentes de financiación para los próximos años de los ejes estratégicos de Bosonit.

Fuentes de financiación	AF2021	AF2122	AF2223	AF2324	TOTALES
Préstamos	2.200.000,00 €				2.200.000,00 €
Subvenciones	928.724,59 €	1.428.195,58 €	2.052.551,05 €	2.810.471,89 €	7.219.943,11 €
Ahorros fiscales	82.373,83 €	126.674,74 €	182.052,35 €	249.276,64 €	640.377,56 €
Ingresos netos del año	3.194.410,73 €	5.096.353,90 €	7.165.215,77 €	9.524.578,89 €	24.980.559,29 €
Préstamos internos del grupo		1.200.000,00 €	750.000,00 €		1.950.000,00 €
<b>TOTAL FTES. FINANCIACION</b>	<b>6.405.509,15 €</b>	<b>7.851.224,22 €</b>	<b>10.149.819,17 €</b>	<b>12.584.327,42 €</b>	<b>36.990.879,96 €</b>

#### 7.4 Previsiones hasta 2024

Hemos realizado un escenario de estimación de balance contable y cuentas de pérdidas y ganancias para la empresa hasta 2024 con las siguientes consideraciones:

- Facturación futura según la fórmula bajo de tendencia de crecimiento exponencial acumulado. Este modelo se basa en el comportamiento histórico de crecimiento de la compañía.
- Tratamos de mantener un margen neto sobre ventas del 20%.
- El valor del nuevo edificio es de 1.250.000 (solar) + construcción (8.000.000€) amortizable a 10 años. → Activo Tangible en Balance, y Amortizaciones en PyG.

	AF1920	AF2021	AF2122	AF2223	AF2324
Cifra de negocio	8.303.774,14 €	12.419.092,00 €	17.848.270,00 €	24.438.886,00 €	32.266.426,00 €
Variación de existencias	- €	- €	- €	- €	- €
Trabajos para su activo	- €	- €	- €	- €	- €
Aprovisionamientos	- 527.233,57 €	- 250.000,00 €	- 250.000,00 €	- 250.000,00 €	- 250.000,00 €
Otros ingresos	27.876,54 €	- €	- €	- €	- €
Gastos de personal	- 3.834.539,55 €	- 7.606.693,85 €	- 10.976.686,05 €	- 15.091.012,11 €	- 20.005.184,12 €
Otros gastos de explotación	- 934.690,24 €	- 700.000,00 €	- 850.000,00 €	- 1.250.000,00 €	- 1.800.000,00 €
Amortización	- 14.378,61 €	- 650.000,00 €	- 650.000,00 €	- 650.000,00 €	- 650.000,00 €
Subvenciones de inmovilizado	- €	- €	- €	- €	- €
Exceso de provisiones	- €	- €	- €	- €	- €
Deterioro y rtdo por enajenaciones	- €	- €	- €	- €	- €
Otros resultados	- 4.386,59 €	- €	- €	- €	- €
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>3.016.422,12 €</b>	<b>3.212.398,15 €</b>	<b>5.121.583,95 €</b>	<b>7.197.873,90 €</b>	<b>9.561.241,88 €</b>
Ingresos financieros	113,36 €	- €	- €	- €	- €
Gastos financieros	- 19.443,62 €	- 20.210,73 €	- 28.565,00 €	- 37.104,72 €	- 41.665,41 €
Otras operaciones financieras	- 25,87 €	- €	- €	- €	- €
<b>RESULTADOS FINANCIERO</b>	<b>- 19.356,13 €</b>	<b>- 20.210,73 €</b>	<b>- 28.565,00 €</b>	<b>- 37.104,72 €</b>	<b>- 41.665,41 €</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>2.997.065,99 €</b>	<b>3.192.187,43 €</b>	<b>5.093.018,95 €</b>	<b>7.160.769,17 €</b>	<b>9.519.576,47 €</b>
Impuestos	- 660.392,49 €	- 798.046,86 €	- 1.273.254,74 €	- 1.790.192,29 €	- 2.379.894,12 €
<b>RESULTADO SOBRE EL EJERCICIO</b>	<b>2.336.673,50 €</b>	<b>2.394.140,57 €</b>	<b>3.819.764,21 €</b>	<b>5.370.576,88 €</b>	<b>7.139.682,35 €</b>

	AF1920	AF2021	AF2122	AF2223	AF2324
<b>Activo no corriente</b>	<b>310.484,66 €</b>	<b>1.571.521,66 €</b>	<b>2.186.372,52 €</b>	<b>4.295.390,68 €</b>	<b>6.406.432,28 €</b>
Intangible	- €	- €	- €	- €	- €
Tangible	261.829,77 €	1.500.000,00 €	2.100.000,00 €	4.200.000,00 €	6.300.000,00 €
Otros activos no corrientes	48.654,89 €	71.521,66 €	86.372,52 €	95.390,68 €	106.432,28 €
<b>Activo corriente</b>	<b>5.760.646,75 €</b>	<b>5.350.000,00 €</b>	<b>6.200.000,00 €</b>	<b>7.450.000,00 €</b>	<b>8.500.000,00 €</b>
Existencias	- €	- €	- €	- €	- €
Clientes y Deudores	5.407.080,81 €	5.000.000,00 €	5.800.000,00 €	7.000.000,00 €	8.000.000,00 €
Otros activos corrientes	58.685,28 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €
Tesorería	294.880,66 €	300.000,00 €	350.000,00 €	400.000,00 €	450.000,00 €
<b>Activo Total</b>	<b>6.071.131,41 €</b>	<b>6.921.521,66 €</b>	<b>8.386.372,52 €</b>	<b>11.745.390,68 €</b>	<b>14.906.432,28 €</b>
<b>Patrimonio neto</b>	<b>2.504.996,20 €</b>	<b>3.291.030,73 €</b>	<b>5.192.973,90 €</b>	<b>7.261.835,77 €</b>	<b>9.621.198,89 €</b>
Capital	46.620,00 €	46.620,00 €	46.620,00 €	46.620,00 €	46.620,00 €
Reservas	35.050,56 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €
Resultado	2.423.325,64 €	3.194.410,73 €	5.096.353,90 €	7.165.215,77 €	9.524.578,89 €
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>1.537.559,80 €</b>	<b>1.200.000,00 €</b>	<b>1.200.000,00 €</b>	<b>2.000.000,00 €</b>	<b>- €</b>
Préstamos a largo plazo	1.537.559,80 €	1.200.000,00 €	- €	- €	- €
Deudas con empresas Grupo LP	- €	- €	1.200.000,00 €	2.000.000,00 €	- €
Otras deudas a largo plazo	- €	- €	- €	- €	- €
<b>Pasivo corriente</b>	<b>2.028.575,41 €</b>	<b>2.437.318,94 €</b>	<b>2.001.828,02 €</b>	<b>2.493.736,43 €</b>	<b>5.296.957,91 €</b>
Préstamos	876.241,88 €	1.592.406,06 €	1.188.000,00 €	762.000,00 €	348.000,00 €
Deudas con empresas Grupo CP	- €	- €	- €	- €	- €
Proveedores	306.292,14 €	300.000,00 €	350.000,00 €	400.000,00 €	450.000,00 €
Otras deudas de explotación a corto	846.041,39 €	544.912,88 €	463.828,02 €	1.331.736,43 €	4.498.957,91 €
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>6.071.131,41 €</b>	<b>6.928.349,67 €</b>	<b>8.394.801,92 €</b>	<b>11.755.572,20 €</b>	<b>14.918.156,80 €</b>

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento  
fue aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada  
el día 10 NOV. 2022

Logroño,.....  
El Secretario General,



Tabla 3: Previsión de cuentas y balance de pérdidas y ganancias.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento  
fue aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada  
el día

Logroño, 02 FEB. 2023  
El Secretario General,



## 7.5 Número de empleados

La progresión de empleados parte de las cifras actuales añadidas de NTER y BOSONIT hasta alcanzar 500 empleados en 2024 en todas las sedes a nivel nacional de la empresa.

	2015	2016	2017	2018	AF2019
No. empleados medio	1,00	4,00	10,00	58,98	101,12
Coste empleado	8.896,00 €	8.116,15 €	41.501,04 €	20.881,69 €	16.379,11 €
	AF1920	AF2021	AF2122	AF2223	AF2324
No. empleados medio	178,24	240,00	325,00	400,00	500,00
Coste empleado	21.523,22 €	31.694,56 €	33.774,42 €	37.727,53 €	40.010,37€

## 7.6 Creación de empleo. Datos sobre personal y participación de mujeres.

BOSONIT y empleo.

Si algo caracteriza al proyecto empresarial de BOSONIT es ser un motor generador de empleo. A continuación, vemos varias estadísticas que dibujan la “población” actual de la empresa. La edad media se coloca en casi 29 años de edad.

Las bandas salariales de los empleados

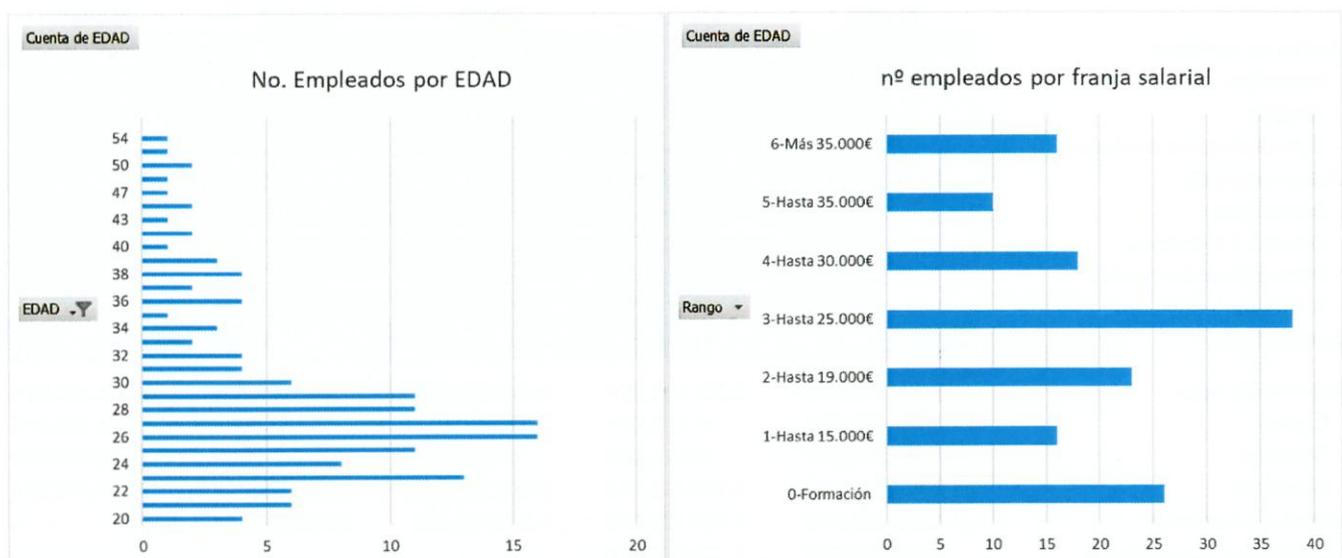


Ilustración 6. Empleados por edad y empleados por franja salarial.

El rol de la mujer en BOSONIT.

Si hay algo que define al proyecto empresarial de BOSONIT es la creación de empleo de calidad para un equipo joven y con una alta participación de mujeres para su sector. Según el Libro Blanco<sup>3</sup> de las mujeres en el ámbito tecnológico solo un 12,03% de los estudiantes de ámbito tecnológico en la categoría de informática son mujeres (dato curso 2016/2017). BOSONIT, en su último “censo” de trabajadores contaba con un porcentaje de mujeres más de 6 puntos superior a esta estadística, 18,75%.

<sup>3</sup> <https://www.mineco.gob.es/stfls/mineco/ministerio/ficheros/libreria/LibroBlancoFINAL.pdf>



DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento  
fue aprobado inicialmente por el Ayunta-  
miento Pleno en sesión celebrada el día

Plan de Negocio\_BOSONIT

Logroño, ..... - 7 ABR. 2022...  
El Secretario General,

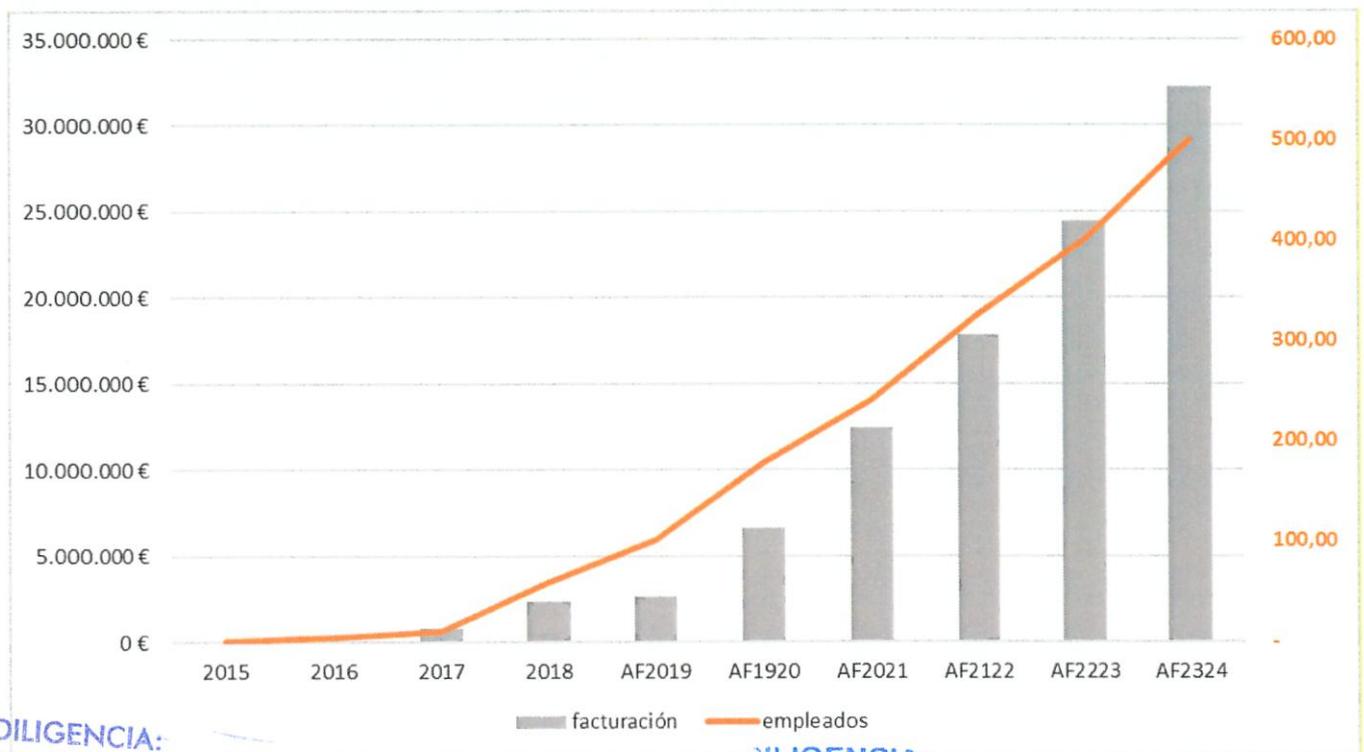
Como empresa, entendemos que esta situación tan dispar es un problema de base, y por tanto, apostamos por la participación en acciones que visibilicen la labor de las mujeres en el ámbito tecnológico como por ejemplo:

- Participación en las charlas de la UNIR, "Mujer y talento".
- Participación en Tech SHEssions La Rioja: iniciativa para que las mujeres tecnólogas se atrevan a exponer o hacer presentaciones en público.
- Participación Stem Talent Girl: iniciativa para fomentar las carreras tecnológicas en edades tempranas, como la ESO y Bachillerato.
- Además, buscamos siempre que en nuestras presentaciones al exterior haya siempre representación igualitaria adhiriéndonos a iniciativas como la promovida por la UE de "no woman, no panel" en donde se fomenta la participación igualitaria de mujeres en eventos públicos y paneles de debate.

Por otro lado, BOSONIT cuenta con Plan de Igualdad, bajo el marco español y europeo que será hecho público en los próximos meses. En este plan, se recogen todas las medidas que actualmente tenemos disponibles para los trabajadores y la conciliación (teletrabajo, jornada flexible, retribución flexible para guarderías) así como las cifras desglosadas de mujeres y hombres que forman parte de la empresa.

### 7.7 Conclusiones y ratios

La consolidación del BOSONIT se ve clara. En 10 años se consigue crear una estructura empresarial con una facturación de algo más de 32M€ y 500 empleados. Además, generaremos puestos de trabajo de calidad para el tejido empresarial de la región.



DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento  
fue aprobado provisionalmente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada  
el día 10 NOV. 2022  
Logroño, .....  
El Secretario General,

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento  
fue aprobado definitivamente por el  
Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada  
el día 02 FEB. 2023  
Logroño, .....  
El Secretario General,

Tipo	Ratio	2015	2016	2017	2018	AF2019
LIQUIDEZ	Liquidez general	53,68%	630,17%	149,38%	154,98%	181,06%
LIQUIDEZ	Acid Test	53,68%	630,17%	149,38%	147,96%	180,92%
LIQUIDEZ	Prueba Defensiva	51,57%	281,50%	8,00%	14,16%	20,80%
LIQUIDEZ	Capital de trabajo	-7.706,26 €	87.934,55 €	151.805,82 €	454.154,05 €	955.482,93 €
ENDEUDAMIENTO	Endeudamiento general	1415,66%	214,16%	289,59%	228,55%	229,15%
ENDEUDAMIENTO	Endeudamiento c/p	1315,66%	28,44%	179,84%	128,55%	114,57%
ENDEUDAMIENTO	Endeudamiento l/p	0,00%	85,73%	9,75%	0,00%	14,58%
RENTABILIDAD	Rentabilidad general ROA	-50,94%	15,66%	-50,94%	32,11%	16,39%
RENTABILIDAD	Rentabilidad de ventas		29,50%	19,30%	26,63%	19,57%
RENTABILIDAD	Rentabilidad financiera ROI	-721,17%	33,54%	64,07%	73,39%	37,55%
RENTABILIDAD	Rentabilidad económica ROC	-59,81%	19,08%	-59,81%	43,04%	21,74%
ACTIVIDAD	Rotación de activos	0,00%	64,67%	0,00%	161,61%	111,09%
ACTIVIDAD	Rotación de activo fijo	0,00%	396,14%	2135,78%	1259,79%	1172,42%

Tipo	Ratio	AF1920	AF2021	AF2122	AF2223	AF2324
LIQUIDEZ	Liquidez general	283,97%	219,50%	309,72%	298,75%	160,47%
LIQUIDEZ	Acid Test	283,97%	219,50%	309,72%	298,75%	160,47%
LIQUIDEZ	Prueba Defensiva	14,54%	12,31%	17,48%	16,04%	8,50%
LIQUIDEZ	Capital de trabajo	3.732.071,34 €	2.912.681,06 €	4.198.171,98 €	4.956.263,57 €	3.203.042,09 €
ENDEUDAMIENTO	Endeudamiento general	242,36%	210,52%	161,66%	161,88%	155,06%
ENDEUDAMIENTO	Endeudamiento c/p	80,98%	74,06%	38,55%	34,34%	55,06%
ENDEUDAMIENTO	Endeudamiento l/p	61,38%	36,46%	23,11%	27,54%	0,00%
RENTABILIDAD	Rentabilidad general ROA	38,49%	34,59%	45,55%	45,72%	47,90%
RENTABILIDAD	Rentabilidad de ventas	36,33%	25,87%	28,70%	29,45%	29,63%
RENTABILIDAD	Rentabilidad financiera ROI	93,28%	72,75%	73,56%	73,96%	74,21%
RENTABILIDAD	Rentabilidad económica ROC	49,68%	46,41%	61,07%	61,28%	64,14%
ACTIVIDAD	Rotación de activos	136,77%	179,43%	212,82%	208,07%	216,46%
ACTIVIDAD	Rotación de activo fijo	2674,46%	790,26%	816,34%	568,96%	503,66%

Tabla 4. Ratios financieras fundamentales.