

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....04.08.2018.....
Logroño,.....

El Secretario General,



**Documento-Memoria y Planos
Justificativos para el
establecimiento de uso dotacional
privado concreto (deportivo) en el
solar número 5 de la calle Lope de
Toledo. Artículo 3.3.15 de las
NNUU del PGM de Logroño.**

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....14. SET. 2018.....
Logroño,.....

El Secretario General,



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... 01 AGO. 2018.....
Logroño,.....
El Secretario General,

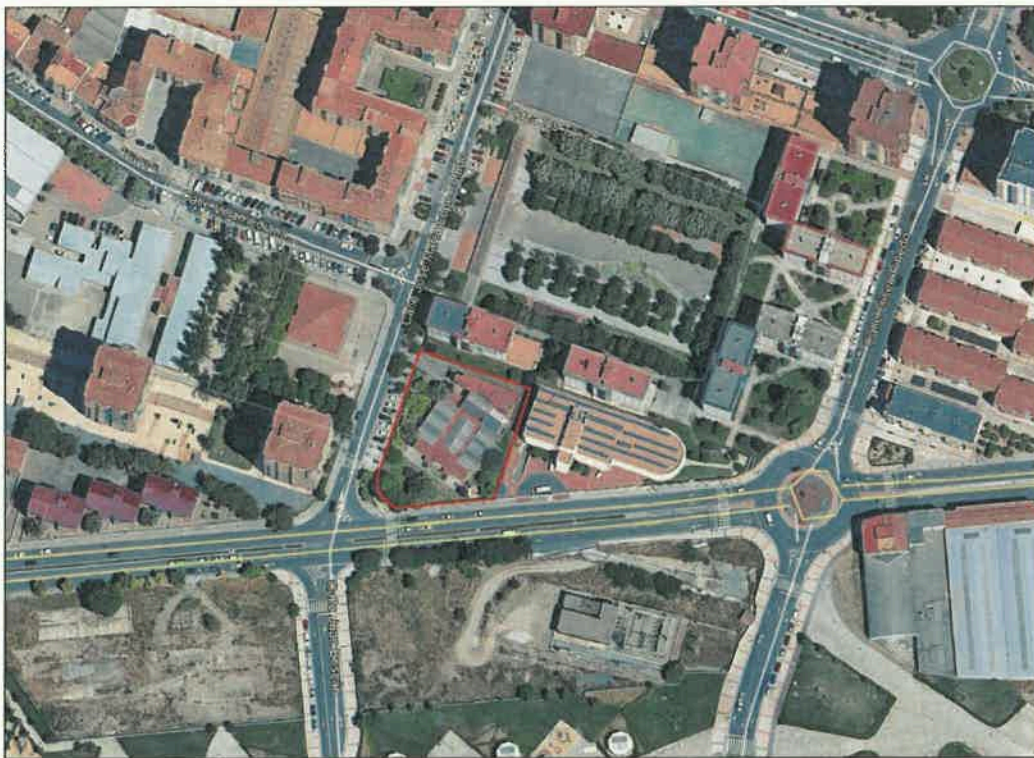


1. ANTECEDENTES

1.1. Situación

El nº 5 de la calle Lope de Toledo se sitúa en la intersección de la citada calle con la Avenida de Lobete. El solar tiene referencia catastral número 6411206WN4061S0001AP.

En la imagen inferior se aprecia su ubicación.



Situación de la parcela sobre ortofoto.

El plano nº 1 adjunto a este documento muestra el emplazamiento de la parcela en la zona centro-sur de Logroño.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado definitivamente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... 14 SET. 2018.....
Logroño,.....
El Secretario General,



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....0-1 AGO. 2018.....
Logroño,.....

El Secretario General,



1.2. Uso actual

La ordenación urbanística del solar está determinada por la adaptación del Plan General de Logroño a la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja de 1998, aprobado definitivamente el 15 de enero de 2002, y que mantiene la misma calificación que el Plan General de 1985.

La parcela tiene una superficie de 2380 m². Tiene forma de trapecio rectángulo con una topografía sensiblemente plana.

Linda al norte con el edificio de ocho plantas, al sur con la avenida de Lobete, al este con el solar construido para edificio dotacional de tres plantas y al Oeste con la calle José María Lópe de Toledo.

Dispone de acceso rodado y peatonal desde las dos calles que la delimitan.



Edificación existente en la parcela.

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....1-4 SET. 2018.....
Logroño,.....

El Secretario General,

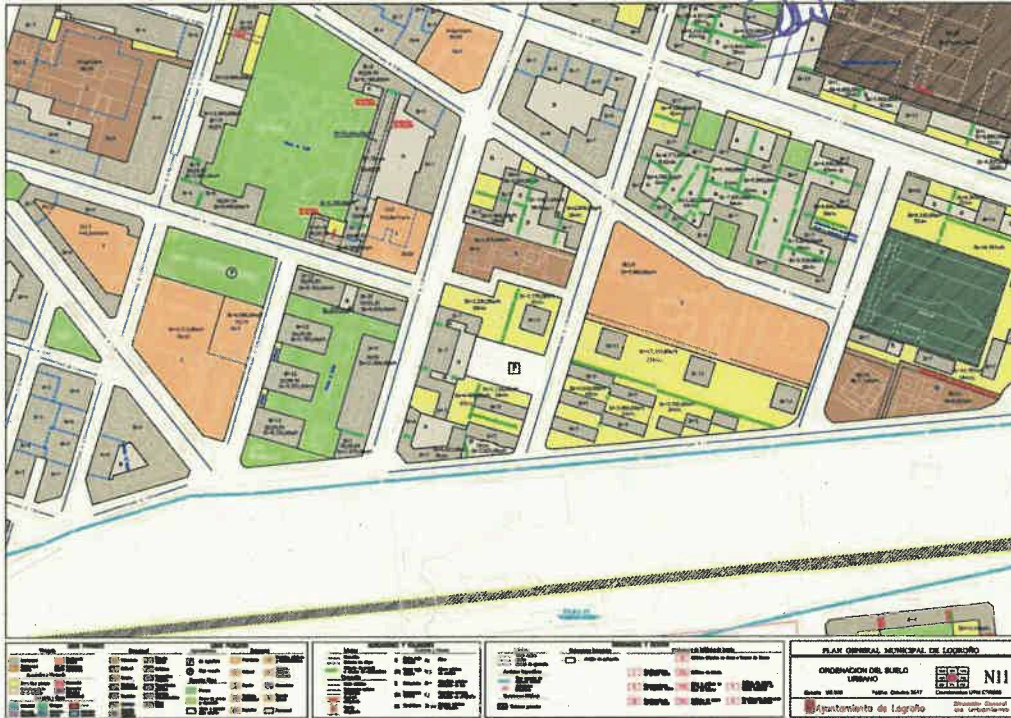


La parcela tiene la condición de solar y está edificada y vallada. Se clasifica como su suelo urbano consolidado y su calificación urbanística es la de uso dotacional privado polivalente con una edificabilidad de 1145 m²t. En la actualidad se destina a centro de educación infantil (ARLEQUÍN), explotada por la sociedad propietaria EDUCACIONAL A6, S.L., actividad que no continuará en el próximo curso escolar.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....0-1-AGO-2010..... Logroño,.....

El Secretario General,



Ordenación Del suelo urbano. Plano N11 del PGM de Logroño.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....1-4-SET-2010..... Logroño,.....

El Secretario General,

1.3. Promotor y redactor

El cambio de uso al que se refiere el presente documento está promovida por EDUCACIONAL A6, S.L. con CIF B-26020958 y Domicilio en Logroño, c/ Lope de Toledo 5.

Está redactado por el Arquitecto D. Rafael Hernáez Loza, con la asistencia jurídica del abogado adscrito al Colegio Oficial de La Rioja D. Gerardo Losada Vázquez (LOSADA y GÓRTIZ).

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día.....01 AGO. 2018.....
Logroño,.....
El Secretario General,



2.- OBJETO

Dispone el artículo 3.3.15 de las NNUU del PGM de Logroño que en las dotaciones privadas polivalentes se deberá fijar el uso de referencia concreto. Tanto su establecimiento como su cambio se realizarán a través del procedimiento previsto el citado precepto, procedimiento que consiste en la presentación de la **documentación justificativa de la sustitución del uso propuesta**, con un **análisis pormenorizado de las consecuencias de dicha sustitución**. En caso de que la corporación la entienda como positiva respecto a la estructura dotacional planteada en el Plan, la aprobará inicialmente y abrirá un plazo de 20 días para su exposición pública, tras el cual lo aprobará definitivamente.

El análisis pormenorizado al que se refiere el precepto debe referirse a las consecuencias de carácter urbanístico que se derivan de la sustitución del uso dotacional privado desarrollado hasta ahora (Centro de Educación Infantil) por el uso - también dotacional privado - que se pretende implantar (Deportivo), cambio que está justificado - desde la perspectiva de la estructura dotacional de la ciudad - como pasamos a justificar:

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día.....14 SET. 2018.....
Logroño,.....
El Secretario General,

2.1 Aún sin el "Centro de Educación Infantil Arlequín" **se mantiene una buena dotación de Centros de Educación Infantil suficiente para atender las necesidades de la población del entorno:**

Como consecuencia de la progresiva **caída de la natalidad, la demanda de plazas en los Centros de Educación Infantil se viene reduciendo progresivamente en los últimos años**, tendencia que se mantendrá en los próximos.

Así lo acreditan los **datos proporcionados por la Consejería de Educación del Gobierno de la Rioja**, correspondientes al proceso de escolarización para curso 2018-2019, que ponen de manifiesto que - como consecuencia de la progresiva caída de la natalidad - Logroño encadena el quinto curso consecutivo de caída de estudiantes de Infantil. De hecho, de un

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... 0-1-AGO-2018.....
Logroño,.....
El Secretario General.

año para otro, la zona única de Logroño ha perdido el 8,59% de alumnos - los nacidos en el 2015 - que se incorporan por primera vez al sistema.

A nivel más local, dada la antigüedad del parque inmobiliario, esta parte de la ciudad está habitada mayoritariamente por personas que actualmente no tienen hijos con edad de ser usuarios de Centros de Educación Infantil, lo que redundará en la disminución de la demanda y ha hecho, simultáneamente, que prosperen centros de menor tamaño, susceptibles de ubicarse las plantas bajas de los edificios residenciales, dada la compatibilidad de este uso (Artículo 2.2.43 de las NNUU del PGM de Logroño).

A este descenso generalizado de la demanda de plazas, se ha unido un incremento de su oferta (Peteté, en la calle Oviedo, El Parque en la calle Madre de Dios, Los Pitufos en la Avenida de la paz, Chiquitines en la calle Lope de vega, El Trompín en la calle Tirso de Molina, Arcoíris, en la calle Antonio de Nebrija, Disneylandia, en el Parque de los Lirios, la Inmaculada en la Avenida de la Paz, D´acuarela en la calle Santos Ascarza, Guardería Piñata en c/ Diego de Velázquez 5, Montessori Schoolhouse, en c/ Los Guindos 1, la Guardería del Colegio San José HH. Maristas en Calleja Vieja y LA ESCUELA Infantil "El carrusel" en c) Obispo Rubio Montiel, 4) lo que ha determinado un notable descenso de plazas ocupadas en el centro de educación infantil ARLEQUÍN: 2007 (122) 2008 (121) 2009 (121) 2010 (120) 2011 (55) 2012 (51) 2013 (47) 2014 (43) 2015 (39) 2016 (39) y 2017 (30), obligando a su cierre en julio de 2018.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... 1-4-SET-2018.....
Logroño,.....
El Secretario General,

En plano adjunto, señalamos los centros de educación infantil existentes en el área de influencia relevante.

2.2.- La implantación del nuevo uso DOTACIONAL PRIVADO DEPORTIVO permitirá la construcción y explotación de un GIMNASIO.

Con carácter general, es obvio que el nuevo uso contribuye a la integración en el tejido urbano de usos compatibles con la función residencial para contribuir al equilibrio de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 01 ABO. 2018..... Logroño,.....

El Secretario General,

de usos y la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como para promover la salud de las personas, tal y como ordena el **Artículo 3 del TRLS RDLegislativo 7/2015, en particular, en sus apartados 2 y 3.g).**

El nuevo uso dotacional privado contribuirá a **mejorar y ampliar las dotaciones deportivas de la ciudad**, objetivo este último que constituye uno de los fines públicos a los que se orientan las Políticas Municipales de Logroño y que forman parte de la misión de LOGRODEPORTE: *Proporcionar a todos los ciudadanos y ciudadanas la posibilidad real de acceder a un servicio deportivo de calidad, para que los ciudadanos de Logroño puedan desarrollar su capacidad para el deporte, aumentando las posibilidades de práctica deportiva a todos los niveles (también para adultos y tercera edad...) ... promover nuevas instalaciones deportivas... procurando la conversión de la ciudad en un espacio deportivo... facilitar a todos los ciudadanos y a todos los grupos sociales la práctica del deporte... Para el cumplimiento de estos objetivos LOGROÑO DEPORTE, S.A. coordinará todos los esfuerzos e iniciativas tanto públicas como privadas que vayan dirigidas al desarrollo del deporte.*

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 14 SET. 2018..... Logroño,.....

El Secretario General,

Es más, existe una **escasa dotación de gimnasios en parcela y edificio independiente. La ciudad consolidada no dispone de espacios** en los que ubicar estas dotaciones de forma independiente, por lo que la evidente y progresiva demanda de espacios para gimnasios viene siendo atendida en las plantas bajas de edificios residenciales, dada la compatibilidad de este uso (Artículo 2.2.43 de las NNUU del PGM de Logroño), que no resultan óptimos desde el punto de vista de las necesidades de los usuarios y de la inocuidad de la actividad para los residentes.

Por lo tanto, es obvio que cambios de uso como el que nos ocupa, constituyen una buena oportunidad para dotar a los barrios ya consolidados de modernas dotaciones.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....01 AGO. 2018..... Logroño,.....

El Secretario General,



2.3.- En la esfera de lo práctico, no podemos dejar de mencionar que es un hecho que el Centro de educación Infantil ARLEQUÍN pondrá fin a su actividad al terminar el presente curso escolar y que han resultado infructuosas las múltiples gestiones realizadas para que algún nuevo proyecto empresarial pudiera dar continuidad al mismo uso, lo que - de no cambiarse - determinará el cierre y desuso del edificio con la consiguiente degradación del mismo y de su entorno.

Por el contrario, existe un proyecto empresarial concreto, efectivo e inmediato que contribuirá a la activación del entorno, a generar empleo y al sostenimiento de las arcas públicas.

Podemos adelantar que el volumen de la inversión superará 1.200.000.-€ más IVA (con el consiguiente impacto en la recaudación del IVA, IBI, ICIO) y que la actividad supondrá la creación de entre 12 y 15 puestos de trabajo directos permanentes, a lo que se han de sumar los correspondientes a la ejecución de las obras.

2.4.- En definitiva, adoptando el uso dotacional privado deportivo que se propone, el Ayuntamiento de Logroño - además de evitar la degradación por desuso de la edificación y fomentar la actividad económica - mejora las dotaciones deportivas de la ciudad, y coadyuva a hacer efectivos los objetivos plasmados en el Artículo 3 del TRLS RDLegislativo 7/2015, en la Carta Europea del Deporte para todos de 1975 y en la Carta Europea del Deporte de 1992, que atribuyen a las Administraciones públicas un papel favorecedor y complementario de la actividad privada y, contribuye también, al deseable equilibrio entre el mercado y el sector público como agentes de los objetivos colectivos (Jeremy Rifkin).

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....14 SET. 2018..... Logroño,.....

El Secretario General,



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 01 AGO. 2018.....
Logroño,.....

El Secretario General,



DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

El presente documento se completa con los siguientes planos:

- 1. Situación. Escala 1:2000
- 2. Uso actual. *Plano N11 del PGM de Logroño* Escala 1:2000
- 3. Uso Propuesto (DE). *Plano N11 del PGM de Logroño* Escala 1:2000

En Logroño, a 16 de julio de 2017.

Fdo. D. Gerardo Losada Vázquez.
ABOGADO

Fdo. D. Rafael Hernández Loza.
ARQUITECTO

LOSADA
VAZQUEZ
GERARDO -
10073020D

Firmado digitalmente
por LOSADA VAZQUEZ
GERARDO - 10073020D
Fecha: 2018.07.16
13:21:18 +02'00'

HERNAEZ
LOZA RAFAEL
- 16609956T

Firmado digitalmente por HERNAEZ
LOZA RAFAEL - 16609956T
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-16609956T,
givenName=RAFAEL, sn=HERNAEZ
LOZA, cn=HERNAEZ LOZA RAFAEL -
16609956T
Fecha: 2018.07.17 10:45:32 +02'00'

DILIGENCIA:

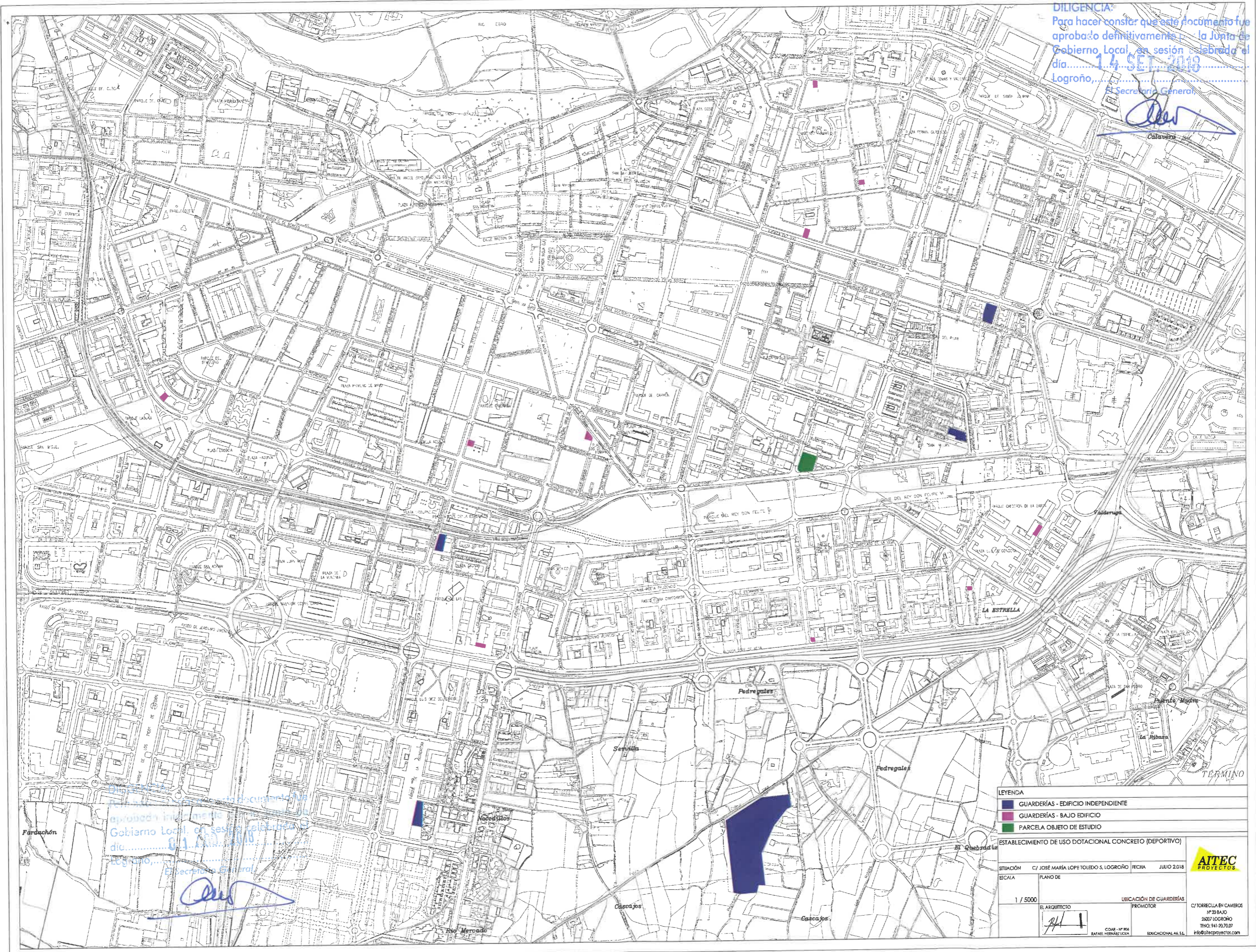
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 14 SET. 2018.....
Logroño,.....

El Secretario General,



DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....14 SET. 2018.....
 Logroño,.....
 El Secretario General,

[Signature]
 Calaverio



Diligencia:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por el Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....14 SET. 2018.....
 Logroño,.....
 El Secretario General,

[Signature]

LEYENDA

- GUARDERÍAS - EDIFICIO INDEPENDIENTE
- GUARDERÍAS - BAJO EDIFICIO
- PARCELA OBJETO DE ESTUDIO

ESTABLECIMIENTO DE USO DOTACIONAL CONCRETO (DEPORTIVO)

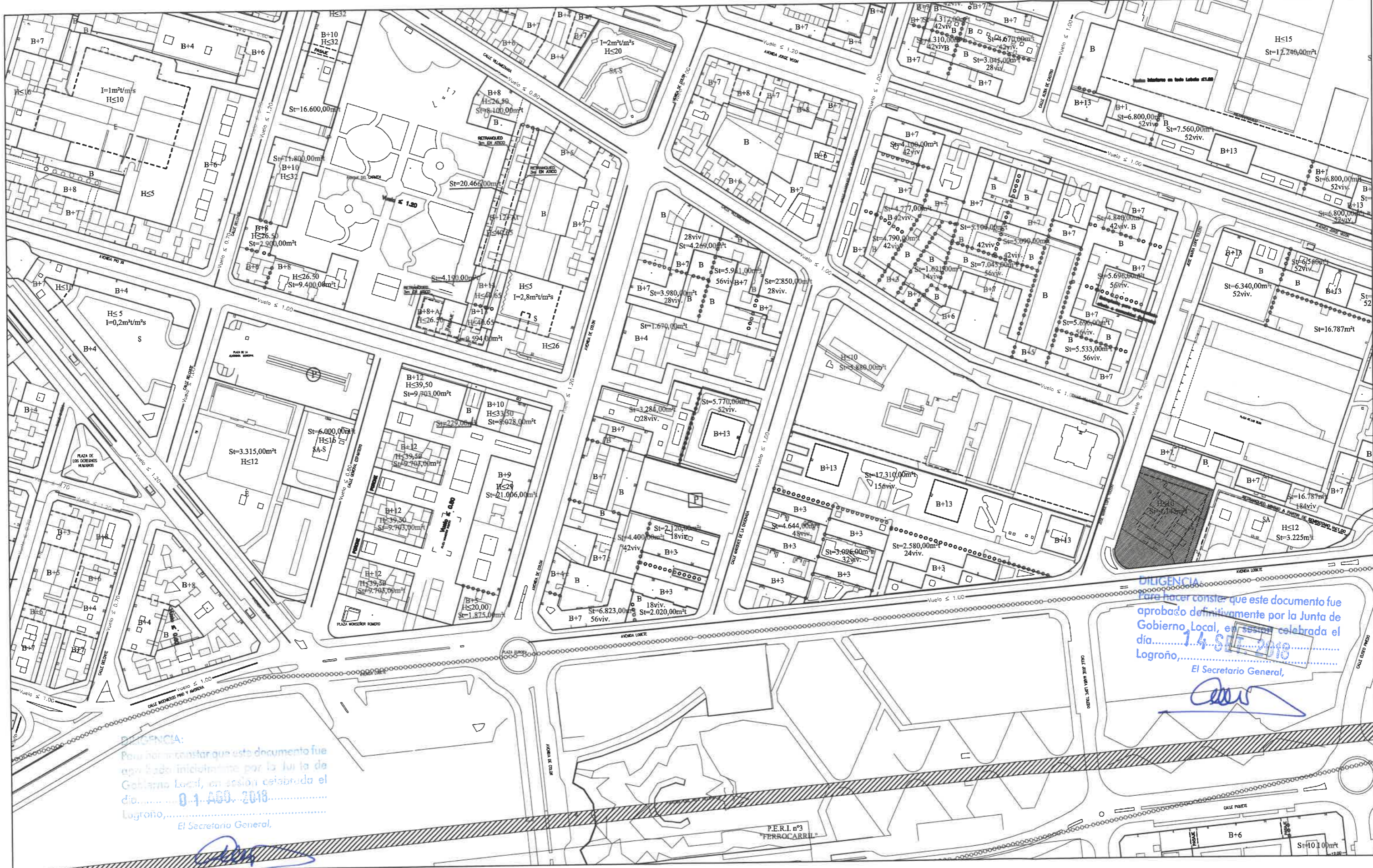
SITUACIÓN C/ JOSÉ MARÍA LOPE TOLEDO S. LOGROÑO FECHA JULIO 2018

ESCALA PLANO DE 1 / 5000

EL ARQUITECTO *[Signature]* PROMOTOR UBICACIÓN DE GUARDERÍAS

AITEC PROYECTOS

C/ TORRELLA EN CAMBROS Nº 20 BAJO 2607 LOGROÑO TNO. 941 20 70 07 info@itecproyectos.com



DILIGENCIA:
 Para constatar que este documento fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 0-1-AGO-2018.....
 Logroño,.....
 El Secretario General,

[Signature]

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... 1-4-SET-2018.....
 Logroño,.....
 El Secretario General,

[Signature]

ESTABLECIMIENTO DE USO DOTACIONAL CONCRETO (DEPORTIVO)			
SITUACIÓN	C/ JOSÉ MARÍA LOPE TOLEDO S, LOGROÑO	FECHA	MAYO 2018
ESCALA	PLANO DE		
PLANO Nº	1 / 2000	SITUACIÓN	C/ TORRELLA EN CAMEROS Nº 20 BAJO 5007 LOGROÑO TNO: 941.20.7007 info@atecproyectos.com
01	<i>[Signature]</i>	PROMOTOR	COAB - Nº 906 RAFAEL HERNÁNDEZ LOAIA EDUCACIONAL AS.SL





DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 01-AGO-2018 Logroño, El Secretario General.

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 14-SET-2018 Logroño, El Secretario General.

USOS PRIVADOS		USOS PUBLICOS	
Vivienda	Dotacional	Aparcamiento	Dotacional
Residencial ordinaria	Polivalente	En superficie	Polivalente
Residencial abierta	Cultural	Bajo cubierta	Cultural
Asociados a Vivienda	Escolar	Espacios libres	Escolar
Zona libre privada	Sanitaria	Parques	Sanitaria
Comercial de la vivienda	Deportiva	Zonas de recreo y esparcimiento	Deportiva
Industria y Otros	Religiosa	Marzo o espacio libre público	Religiosa
Industrial	Comunidad religiosa		Comunidad religiosa
Almacén especializado	Equipos deportivos		Equipos deportivos
	Equipos deportivos		Equipos deportivos
	Equipos deportivos		Equipos deportivos

ALINEACIONES Y VOLUMENES	
Límites	Volumen y Alturas
Almohadilla	B Plazo bajo H=4,00 At Alto
Obertura de altura	(B) Plazo bajo H≤
Obertura de paradas y efectos de edificabilidad	E Entrepiso St=
Obertura de paradas y efectos de edificabilidad	(E) Edificabilidad St=
Obertura de paradas y efectos de edificabilidad	SS Suelo libre 56 viv.

ORDENANZAS Y GESTIÓN	
Límites	Ordenanzas Especiales
Suelo urbano	Ámbito de aplicación
Suelo rural	
Unidad de ocupación	
Acciones Específicas	
Plan especial de ordenación	
AL	
Dotaciones Públicas	
Sistemas generados	

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO

ORDENACION DEL SUELO URBANO

Escala: 1/2.000 Fecha: Mayo 2.018 Coordenadas UTM ETRS89

3. USO PROPUESTO

N11