

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado definitivamente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... 2º ABR. 2023
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..... 115 MAR. 2023
Logroño,.....
El Secretario General,



**MODIFICACION DE LA FIJACION DE USO CONCRETO EN LA
PARCELA DOTACIONAL PRIVADA SITUADA EN CALLE
DAROCA DE RIOJA
PARCELA nº23**

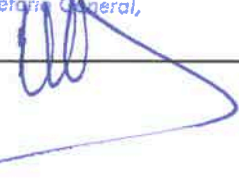
SECTOR FARDACHÓN

PARROQUIA
ORTODOXA
RUMANA
SANTISIMA
TRINIDAD

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**15 MAR. 2023**.....
Logroño,.....

El Secretario General,



ÍNDICE

1.- MEMORIA

- 1.1- OBJETO
- 1.2- AGENTES
- 1.3- SITUACIÓN Y ANTECEDENTES
- 1.4- MOTIVACION
- 1.5- JUSTIFICACION URBANÍSTICA Y TRAMITACIÓN

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**26 ABR. 2023**.....
Logroño,.....

El Secretario General,



2.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- 01- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- 02- ESTADO ACTUAL DE PLANEAMIENTO
- 03- ESTADO MODIFICADO DE PLANEAMIENTO

**MODIFICACION DE USO CONCRETO
PARCELA 23 P.P. FARDACHÓN**

Calle Daroca de Rioja, Logroño. La Rioja.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día **20 ABR. 2023** en 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 **15 MAR. 2023** en Logroño,
El Secretario General,

1.

MEMORIA

1.1 OBJETO

El presente documento tiene por objeto proceder a la modificación del uso concreto de la parcela dotacional privada referenciada con nº23 dentro del Plan Parcial Fardachón de Logroño.

Para ello se atenderá a lo indicado en el artículo 3.3.15. *Uso dotacional privado* de las NNUU del Plan General Municipal de Logroño el cual establece que, en parcelas dotacionales privadas, se podrá adoptar otro uso específico dentro de la gama de dotaciones establecidas en el planeamiento.

Se proponer modificar el uso actual de Espectáculos Públicos (ET) al uso concreto Religioso (R).

1.2 AGENTES

PROMOTOR

El promotor del presente documento es **LA PARROQUIA ORTODOXA RUMANA SANTISIMA TRINIDAD** con domicilio en Paseo del Prior nº6 de Logroño, La Rioja,

AUTOR DEL EXPEDIENTE

El presente documento ha sido redactado por el departamento de diseño **QRB architecture** de la sociedad Courbania Desarrollo y Gestión S.L. bajo la dirección de **D. Cesar Ortega Moreno** arquitecto Director de Proyecto, con D.N.I. 16.553.318 B, e inscrito en el Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja (COAR) con el nº 707.

1.3 SITUACIÓN Y ANTECEDENTES

SITUACIÓN

La parcela objeto del presente documento está referenciada con el nº23, Dotación privada 8-A del Plan Parcial Fardachón, y se sitúa en la calle Daroca de Rioja de Logroño, entre las calles Sojuela y Sorzano.

El solar posee la referencia catastral nº4203202WN4040S0001OI y dispone de una superficie de 760m² según los datos catastrales.

Tiene forma rectangular, con un frente de 38m a la calle Daroca de Rioja y los lados menores de 20m.de longitud en dirección este-oeste.

Al norte linda con la calle Daroca de Rioja, por donde se produce el acceso a la parcela, y el resto de su perímetro linda con la parcela 8 de este sector aún sin edificar. En sus linderos este y sur la parcela 8 está clasificada como residencial: zona libra privada y en el lindero oeste está clasificada como residencial: complementario de vivienda.

**MODIFICACION DE USO CONCRETO
PARCELA 23 P.P. FARDACHÓN**

Calle Daroca de Rioja, Logroño. La Rioja.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado definitivamente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... 26 ABR. 2023

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

El Secretario General,



Imagen aérea de la parcela.

Su topografía es sensiblemente plana, dispone de acceso rodado y peatonal desde la calle Daroca de Rioja, está completamente urbanizada en todo su frente desde donde dispone de conexiones a los servicios urbanísticos.



Imagen del estado actual de la parcela.

**MODIFICACION DE USO CONCRETO
PARCELA 23 P.P. FARDACHÓN**

Calle Daroca de Rioja, Logroño, La Rioja.

CONCRETO:
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**26 ABR. 2023**.....
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.....**15 MAR. 2023**.....
Logroño,.....
El Secretario General,

1.4 MOTIVACION

Con fecha 4 de Abril de 2018 el Ayuntamiento de Logroño enajena la parcela 23 del Sector Fardachon. La enajenación se efectúa con esta sujeción de que el destino de la parcela sea la construcción de la Iglesia para la Parroquia Ortodoxa Rumana Santísima Trinidad.

La parcela actualmente clasificada como de uso Dotacional privado con uso específico EP: "espectáculos públicos", dentro de esta clasificación se engloba actividades como cines, salones de actos, recintos deportivos, etc. y otras como teatros, salas de conciertos, discotecas, salas de fiesta, bares americanos, pubs, etc.

Dada la localización de la parcela en el centro del Plan Parcial Fardachón, y el marcado carácter residencial de toda esta área, entendemos que el cambio de uso de "espectáculos públicos" a "religioso" puede ser positivo para los vecinos más cercanos a la parcela. Si analizamos el desarrollo de esta área encontramos que se trata de una zona de expansión de la ciudad, complementaria al sector de La Cava por la que han apostado en los últimos años fundamentalmente gente joven y parejas con niños.

Esta zona sur, bien comunicada con el centro de la ciudad y con accesos directos a través de la LO-20, se caracteriza por tener unos óptimos servicios. Posee una amplia gama de dotaciones comerciales por su cercanía con un centro comercial-hipermercado y por la variedad de supermercados y tiendas existentes. Además, en las inmediaciones existen centros para atender a la población infantil como guarderías y una ludoteca.

Como podemos ver el cambio de uso de la parcela no es perjudicial para los residentes de esta zona y muy beneficiario para los vecinos más cercanos debido a que la actividad no genera molestias. El nuevo uso contribuye a completar la trama urbana en una parcela que apenas está edificada, favoreciendo la integración de un colectivo que no tiene un espacio para el culto en esta parte de la ciudad y que es perfectamente compatible con el uso residencial.

En definitiva es una oportunidad de evitar la degradación de una zona que, disponiendo de todos los servicios urbanos, está aún sin edificar. Completando la oferta de dotaciones e integrando a un colectivo dentro de un barrio eminentemente residencial.

1.5 JUSTIFICACION URBANÍSTICA Y TRAMITACION

MODIFICACION DE USO CONCRETO

La parcela está clasificada dentro del suelo urbano consolidado como de uso Dotacional privado, con uso específico EP: "espectáculos públicos".

El Plan General Municipal de Logroño establece que, en parcelas dotacionales privadas, se podrá adoptar con carácter excepcional otro uso específico dentro de la gama de dotaciones. Así lo recoge su artículo 3.3.15:


Artículo 3.3.15 Uso dotacional privado

Todo edificio dotacional privado debe mantenerse con dicho carácter dotacional y en el uso concreto señalado por el Plan. Con carácter excepcional, podrá adoptar otro uso específico dentro de la gama de dotaciones privadas o públicas. Para dichos cambios se presentará documentación en la que se concrete y justifique la sustitución de 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 con el Plan, lo aprobará inicialmente y abrirá un plazo de veinte días para su exposición pública, tras el cual lo aprobará definitivamente.


En este sentido la propiedad pretende modificar el uso específico a R: "religioso", uso recogido dentro de la gama de dotaciones establecidas en el Plan General Municipal, con la intención de construir un edificio de culto religioso para la comunidad ortodoxa.

Y para que conste y sirva a los efectos oportunos, lo firmo y rubrico.


En Logroño a Febrero de 2023.


DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día.....**26 ABR. 2023**.....
Logroño,.....
El Secretario General,

Cesar Ortega Moreno. Arquitecto

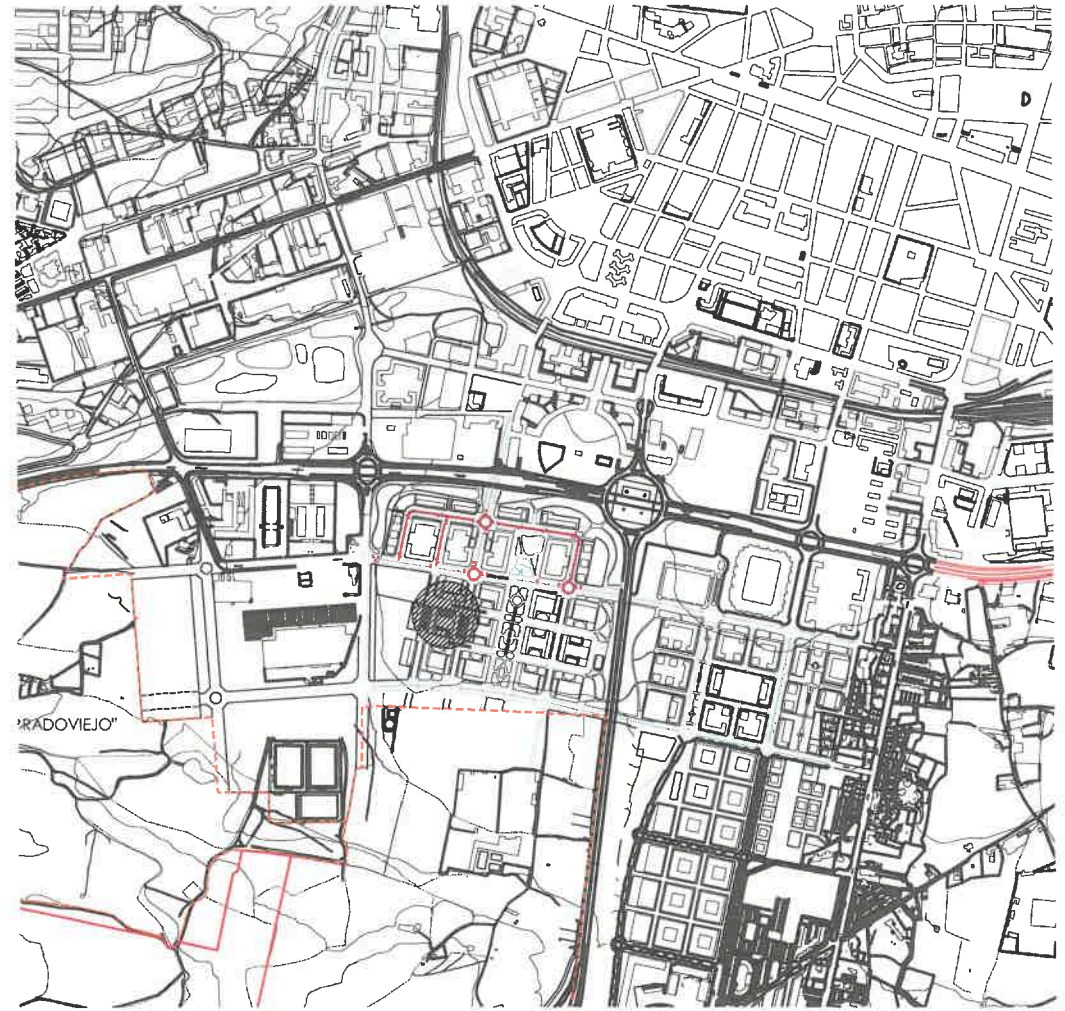


DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día.....**15 MAR. 2023**.....
Logroño,.....
El Secretario General,



2. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- 01- SITUACIÓN
- 02- ESTADO ACTUAL
Hoja Q9 de la ordenación de suelo urbano del PGM
- 03- ESTADO MODIFICADO
Hoja Q9 de la ordenación de suelo urbano del PGM



DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue
 aprobado definitivamente por la Junta de
 Gobierno Local, en sesión celebrada el
 día **26 ABR. 2023**
 Logroño,
 El Secretario General,

[Handwritten signature]

DILIGENCIA:
 Para hacer constar que este documento fue
 aprobado inicialmente por la Junta de
 Gobierno Local, en sesión celebrada el
 día **15 MAR. 2023**
 Logroño,
 El Secretario General,

[Handwritten signature]

01

febrero 2023

[Handwritten signature]

CESAR ORTEGA MORENO
 arquitecto

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

FORMATO: A2

ESCALA 1:1000 y 1:10.000

MODIFICACIÓN DE LA FIJACIÓN DE USO CONCRETO
 EN PARCELA DOTACIONAL PRIVADA

Parcela 23 P.P. Fardachón. Calle Daroca de Rioja. Logroño
 Promotor: Parroquia Ortodoxa Rumana SANTISIMA TRINIDAD

QRB
 Architecture
 Project Management
 Engineering



ORDENANZAS Y GESTIÓN		
Límites	Ordenanzas Especiales	Ordenanzas de Edificios de Interés
--- Límite urbano	--- Límite de aplicación	IV Edificios Situados en Arco o Tronco de Vitrana
--- Límite sector	--- Límite de aplicación	IVa Edificios de Interés
--- Límite Unidad de ejecución	--- Límite de aplicación	IVb Edificio de Interés Especial
Acciones Específicas	II Construcciones de primer orden	IVc Edificio de Interés Especial
--- Pago especial de refuerzo interior	IIa Construcciones de tercer orden	IVd Edificio de Interés Especial
--- Actuaciones Urbanas	IIb Construcciones de tercer orden	IVe Edificio de Interés Especial
Dotaciones Públicas	IIc Construcciones de tercer orden	IVf Edificio de Interés Especial
--- Sistema generador	IIId Construcciones de tercer orden	IVg Edificio de Interés Especial
USOS PRIVADOS	USOS PÚBLICOS	
Vivienda	Dotacional	Dotacional
Residencial	Polivalente	Polivalente
Residencial Altiplano	Cultural	Cultural
Asociados a Vivienda	Escolar	Escolar
Zona libre privada	Sanitario	Sanitario
Complementario de la vivienda	Deportivo	Deportivo
Industria y Otros	Servicio	Servicio
Industria	Parque	Parque
Industria especializada	Zona de recreo y espacios	Zona de recreo y espacios
	Vivienda libre pública	Vivienda libre pública

ALINEACIONES Y VOLUMENES	
Límites	Volumen y Alturas
--- Límite de alineación	B Planta baja At Alce
--- Límite de altura	(B) Planta baja H ≤
--- Límite de parcela o efectos de edificabilidad	E Entrepiso S1= Superficie máxima edificable en m²
Ocupación	(E) Entrepiso S2= Superficie máxima edificable en m²/Viv.º
--- Vuelo máximo	SS Suelo 56 viv.º
--- Límite máximo	
--- Límite mínimo	
--- Límite obligatorio	
--- Límite obligatorio	
--- Límite obligatorio	
--- Límite obligatorio	

Logroño, 26 ABR. 2023
 El Secretario General,

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día... 155 MAR 2023
 ESTADO MODIFICADO
 El Secretario General,

03

febrero 2023

 CESAR ORTEGA MORENO
 arquitecto

FORMATO: A3 ESCALA 1:2000

MODIFICACIÓN DE LA FIJACIÓN DE USO CONCRETO EN PARCELA DOTACIONAL PRIVADA

Parcela 23 P.P. Fardachón. Calle Daroca de Rioja. Logroño
 Promotor: Parroquia Ortodoxa Rumana SANTISIMA TRINIDAD





SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



CERTIFICADO CATASTRAL TELEMÁTICO

Página 1

Datos del Certificado

Solicitante: R2600410A

Finalidad: Certificado catastral

Fecha de emisión: 1/3/2023

La veracidad del contenido de este certificado puede comprobarse en www.catastro.meh.es, de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución de la Dirección General del Catastro de fecha 24 de Noviembre de 2008 (BOE 8 de Diciembre de 2008)

Código Seguro de Verificación: C6ABM3VKER5ZPEQD (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>)

Criterios de Búsqueda de la Información

Tipo: Certificado de bienes de un titular

Apellidos y nombre o razón social:

NIF: R2600410A

Anagrama:

Clases de inmuebles que contiene: Urbanos, Rústicos y Especiales

Ámbito territorial del certificado:

Nacional (Excepto País Vasco y Navarra)

El presente documento certifica que en la Base de Datos del Catastro, que ha sido consultada utilizando los criterios señalados, figura datos catastrales que a continuación se relacionan:

INMUEBLES URBANOS

Referencia catastral:	4203202WN4040S00010I
Provincia:	LA RIOJA
Municipio:	LOGROÑO
Situación:	TN SECTOR FARDACHON 23 Suelo DOT.PRIV. 8-A LOGROÑO 26006-LA RIOJA
Titular:	PARROQUIA ORTODOXA RUMANA SANTISIMA TRINIDAD DE LOGROÑO
NIF/CIF:	R2600410A
Derecho:	100,00 % de Propiedad
Sup. gráfica parcela:	760 m2
Uso local principal:	Suelo sin edif., obras urbaniz., jardinería, constr. ruinosas
Valor suelo:	19.972,15 €
Valor construcción:	0,00 €
Valor catastral:	19.972,15 €
Año valor:	2023

La información que contiene el presente certificado sólo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....**15 MAR 2023**.....
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.....**26 ABR 2023**.....
Logroño,.....

El Secretario General,
